





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

Layout und Satz:
sign.Berlin communications GmbH
Crellestraße 12 | 10827 Berlin-Schöneberg
www.sign-berlin.de | www.sign-hilft.de

Konzept und Text Sonderteil:
Renate Amann,
Barbara von Neumann-Cosel

Druck: Druckerei Conrad GmbH, Berlin

Fotos:
bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG
York Wegerhoff, Alan Schapke

Vorwort des Vorstands



Kurz vor dem 130. Jahrestag der Gründung der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG blicken wir nicht nur auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, sondern sind als ein Berliner Unternehmen und eine der größten Baugenossenschaften der Stadt natürlich auch von den außerordentlichen Ereignissen, welche sich vor 25 Jahren zugetragen haben, geprägt: Dem Mauerfall und der Wiedervereinigung Deutschlands.

Die Wende: Es wächst zusammen, was zusammengehört. So auch die Wohnungsbestände der bbg, ihre Mitglieder und die bbg selbst – trotz anfänglicher Schwierigkeiten bei der Rückübertragung der genossenschaftlichen Bestände nach fast 40-jähriger kommunaler Wohnungsverwaltung. Aufwendige Verhandlungen mit dem Amt zur Regelung offener Vermögensfragen (AROV), welche auch Übernahmeverpflichtungen von Altschulden und Aufbauhypotheken aus DDR-Zeiten nach sich zogen, führten letztendlich zur Integration der Ostbestände in Lichtenberg, Pankow, Weißensee und Kaulsdorf in den bbg-Gesamtbestand.

Für eine vernünftige Arrondierung gab es außerdem Anfang der 1990er-Jahre einen Wohnanlagentausch mit dem Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG, bei dem der Bestand im Ortsteil Uhlenhorst abgegeben und dafür Wohnungen in der Siegfriedstraße in unsere Lichtenberger Siedlungen integriert werden konnten. Zusätzlich wurde der bbg-Bestand in Pankow im Bereich des Kissingenplatzes durch den Zukauf von weiteren Wohnungen ergänzt und so eine einheitliche Bewirtschaftung der Gesamtanlage ermöglicht.

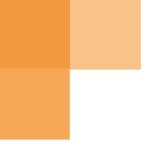
Ein besonders wichtiger Aspekt für uns war, dass die Rückübertragungen von allen Bewohnern sehr positiv aufgenommen wurden und viele neue Mitglieder gewonnen werden konnten. Das Engagement der Mitglieder bei den ersten Vertreterwahlen nach der Wiedervereinigung sprach für sich.

Auch das Verständnis und der Rückhalt der Mitglieder aus den westlichen Bezirken waren beachtlich. Sie haben die dringend notwendigen und enorm hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der rückübertragenen Altbestände mitgetragen und unterstützt. So flossen in den ersten Jahren der Wiedervereinigung die überwiegenden Gelder in diese Maßnahmen. Der Nachholbedarf war außerordentlich hoch und hat die Genossenschaft große Kraft gekostet.

Heute, 25 Jahre nach dem Mauerfall, ist auch die Mauer innerhalb unserer Genossenschaft längst verschwunden. Die bbg ist zusammengewachsen und betreut nunmehr einen Gesamtbestand von 6.830 Wohnungen in ganz Berlin. Durch Zukäufe in der Vergangenheit und weitere Neubauten in der Zukunft wird der Bestand in den nächsten Jahren voraussichtlich auf über 7.000 Wohnungen anwachsen.

Aus diesem aktuellen Anlass und aufgrund der besonderen Bedeutung haben wir unserem Geschäftsbericht einen Sonderteil mit dem Thema „Die bbg 25 Jahre nach dem Mauerfall“ gewidmet. Diesen finden Sie, wenn Sie wortwörtlich „die Wende“ noch einmal mit diesem Heft „einleiten“. Hier wird ausführlich über die Rückübertragung der Bestände im Ostteil und die daraus resultierenden erhöhten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aber auch über die generelle Entwicklung der bbg innerhalb der letzten 25 Jahre berichtet. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen und freuen uns, dass wir erneut verdeutlichen können:

Bei uns wohnt sich's gut!



Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Reinhard Kretschmer (Vorsitzender)
Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (Schriftführerin)
Patrick Bagehorn
Dipl.-Finanzwirt René Damme
Heidrun Dickel (ab 26. 03. 2014)
Andreas Klein
Dipl.-Ing. Manfred Scharweit (bis 26. 03. 2014)
Manfred Siering
Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese

Vorstand

Dipl.-Ing. Thomas Frohne
Jörg Wollenberg

Prokurist

Heidi Gaede



Inhaltsverzeichnis

Bericht über das Geschäftsjahr vom 01.10.2013 bis 30.09.2014

Vorwort des Vorstandes	3
Organe der Genossenschaft	4
Soziales Management und Netzwerkpartner	6
Mitgliedschaften und Beteiligungen	12
Mittelverwendung und Mittelherkunft	13
Bericht des Aufsichtsrates	14
Lagebericht	16
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 2014	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang des Jahresabschlusses 2013 2014	43
Bestätigungsvermerk	49

Sonderteil:

Die bbg 25 Jahre nach dem Mauerfall

nach Seite 49



Soziales Management und Netzwerkpartner

Unsere diesjährigen Veranstaltungen unter dem Motto „Runter vom Sofa“, insbesondere auch die Events des Margareta-Spettmann-Vereins e. V. (MSV), waren so begehrt, dass viele Plätze zusätzlich gebucht werden mussten. Bei diesen Anlässen wurde der MSV als Förderverein der bbg, der darüber hinaus auch weitere Aktivitäten unterstützt, besonders hervorgehoben. Viele Mitglieder bedankten sich für die interessanten Angebote mit Spenden und es konnten auch neue Mitglieder für den MSV gewonnen werden.

Unsere Open-Air-Sommerkonzerte, in diesem Jahr in den Wohnanlagen Ortolanweg (Buckow), Ilsenhof (Neukölln) und Scheffelstraße (Lichtenberg), sind bereits für viele Mitglieder eine traditionelle Gelegenheit, sich mit der Familie, Nachbarn und Freunden in den schönen Gartenanlagen zum gemeinsamen Erlebnis zu treffen. Unsere Busfahrten zum Spargel- und Gänseessen waren, wie in jedem Jahr, für viele Mitglieder ein willkommenes und bereits erwartetes Highlight.

Während unserer Veranstaltung „Was Kunst Du?“ präsentierten fünf bbg-Mitglieder und dreißig Kinder des Chores der Erika-Mann-Grundschule, deren Fördermitglied die bbg ist, ihr Können und gestalteten einen bunten Nachmittag.

In unserem Bürgersaal in Wedding wurden unter ehrenamtlicher Leitung eines Mitgliedes der bbg ein Frühlingskonzert und eine Sommer-Matinee aus der neuen Reihe „Hören & Staunen für Jung und Alt“ aufgeführt. Weitere Konzerte folgen. Jeder darf während dieser Veranstaltungen sein Talent gern unter Beweis stellen.

Unser traditioneller Familienausflug, in diesem Jahr wieder einmal zur Ravensteiner Mühle, fand an einem Wochenende statt, um mehr Mitgliedern und ihren Familien die Möglichkeit einzuräumen, einen unterhaltsamen, lockeren und entspannten Tag in Gemeinschaft zu verbringen. Auch hier trug der MSV einen Großteil der Kosten.

Nach wie vor gibt es eine riesige Beteiligung bei unseren in ehrenamtlicher Regie vorbereiteten und geführten Wanderungen in und um Berlin.

Die in Zusammenarbeit mit dem Nachbarschafts- und Selbsthilfzentrum in der ufaFabrik e. V. initiierte Kinderbetreuung in Lankwitz hat leider nicht genügend Fans gefunden und kann daher nicht fortgeführt werden. Dafür wurde, gefördert durch den MSV und in Kooperation mit der Berliner Stadtmission, eine erweiterte Kinderbetreuung mit Outdooraktivitäten im Ortolanweg ins Leben gerufen. Sehr erfolgreich verlief dort unser gemeinsamer Projekttag „Fahrradwerkstatt“.

Während eines Hoffestes in Mariendorf wurde für alle Kids ein Schnupperkurs „Capoeira“ (eine brasilianische Kampf-/Tanzkunst) organisiert. Ein Höhepunkt unserer Veranstaltungen für Kinder waren in diesem Jahr die traditionellen Lampionumzüge in verschiedenen Wohnanlagen mit einem anschließenden Programm zum Mitmachen.



Anlässlich des 35-jährigen Bestehens der Fotogruppe „Ortoklick“ organisierte diese eine Ausstellung in der Zentrale der bbg und präsentierte in mehreren öffentlichen Ausstellungen ihre tollen Bilder.

Unsere Lichtenberger Malgruppe stellte im Gemeinschaftsraum „bbg-scheffel-treff“ ihre Arbeiten aus und organisierte zum Abschluss der Ausstellung eine Finissage.

Beim elften Preisskat der Genossenschaften konnte sich in diesem Jahr unsere Mannschaft aus Buckow den ersten Platz und damit den Wanderpokal für die bbg sichern.

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

Mit der Übernahme eines großen Anteils der Kosten des beliebten „Erzählcafés“ im Bürgersaal in Wedding durch den MSV wurde die Fortsetzung dieses bbg-Kiezprojektes möglich. Sieben Veranstaltungen fanden ein interessiertes breites Publikum.

Im Rahmen der Kooperation mit zwei Kitas in Mariendorf und Lankwitz und der Erika-Mann-Grundschule in Wedding wurden drei durch den MSV gesponserte Workshops „Bauphysik“ für die Kinder durchgeführt.

Mit dem Murks? Nein danke! e. V. haben wir einen neuen gemeinnützigen und kompetenten Kooperationspartner gefunden, der ein „ReparaturCafé“ in unserer „Werkstatt“ in Mariendorf eröffnete und mit großem Erfolg leitet. Weitere Ehrenamtliche werden dafür noch gesucht.

In Buckow und Reinickendorf haben viele Mitglieder die Möglichkeit genutzt, sich kostenlos von einem ehrenamtlichen Berater zu Fragen der Versicherung der Deutschen Rentenversicherung Bund informieren zu lassen.

In Mariendorf hat sich in der Äneasstraße ein „Zumba-Kurs“ etabliert. Dort gibt es auch eine neue Kaffeerunde und einen Spielenachmittag.





Die seit 2010 bestehende Beteiligung am Concierge-Dienst in Steglitz für unsere Mitglieder der WA 12, auf der Grundlage eines Kooperationsvertrages mit dem Wohnungsbau-Verein Neukölln eG, wurde zum 30. September 2014 beendet. Leider wurden von unseren Mitgliedern nur wenige Serviceleistungen aus dem umfangreichen Angebot des Concierge-Dienstes in Anspruch genommen und auch nicht in dem erhofften Umfang. Offensichtlich war die Entfernung zwischen Concierge und unserer Wohnanlage doch zu groß.

Zur Aktivierung des genossenschaftlichen Lebens und zur Unterstützung des Sozialmanagements übernahm unsere als Concierge im Machon-Eck in Mariendorf tätige Mitarbeiterin, die sehr gut angenommen wird, über die eigentlichen Aufgaben hinaus zusätzliche Aufgaben bei der Organisation von Veranstaltungen in den angeschlossenen Gemeinschaftsräumen. Außerdem betreut und unterstützt sie nun auch das ReparaturCafé. Hier in Mariendorf haben sich inzwischen attraktive Freizeitangebote etabliert, insbesondere von Mitgliedern für Mitglieder.

Einen sozialen Beitrag leistet die bbg auch hinsichtlich der Vergabe einiger Wohnungen an karitative Verbände oder Stiftungen. So wurden eine Wohnung an die Wadzeck-Stiftung, eine nach neuesten pädagogischen Maßstäben differenzierte heilpädagogische Jugendhilfeeinrichtung, sechs weitere Wohnungen an die Arbeiterwohlfahrt und 38 Wohnungen an die ZIK – zuhause im Kiez gGmbH vermietet. Diese werden genutzt, um Menschen mit psychischen und körperlichen Beschwerden ein betreutes, aber weitgehend selbstständiges Wohnen zu ermöglichen.



Höhepunkt des Jahres war unser für alle Mitglieder und Bewohner unserer Wohnanlagen am 22. Juni 2014 auf der Domäne Dahlem stattgefundenen zweites bbg-Sommerfest. Den trotz des wechselhaften Wetters zahlreich vertretenen bbg'ern und Besuchern wurde ein breit gefächertes Programm geboten. Neben Livemusik der Band Ulli & die grauen Zellen und unserem Mitglied DJ Hempel gab es Speisen und Getränke zu bbg-Preisen. Auch der Auftritt der bbg-Kreativgruppe „Drums Alive“ wurde von den Besuchern mit Begeisterung aufgenommen. Für eine abwechslungsreiche Unterhaltung von Groß und Klein wurde mit diversen Aktionen gesorgt. Zusätzlich konnten wir von der Firma Tietz Baustoffe eine Spende in Höhe von 10.000 Euro für den Margareta-Spettmann-Verein entgegennehmen. Auch der Erlös aus dem Verkauf von bbg-Merchandising-Artikeln kam dem Verein zugute. Wir bedanken uns bei geschätzten 3.000 Besuchern. Aufgrund des großen Erfolgs haben wir uns dazu entschlossen, das Mitgliederfest auf der Domäne Dahlem zu einer bbg-Tradition werden zu lassen. Es wird also in den kommenden Jahren weiterhin stattfinden.



Um unsere Mitglieder schneller über neue Veranstaltungen, Kurse oder begehrte Restplätze informieren zu können, wurde der E-Mail-Newsletter „bbg-Blitz“ initiiert.

Soziales Management – unser Wohnen Plus!





Soziale Netzwerkpartner

Die Kooperation der bbg mit verschiedenen Partnern innerhalb unseres etablierten sozialen Netzwerkes ist ein wichtiger Bestandteil des sozialen Engagements für unsere Mitglieder.

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

Ziel der Arbeit der **Freunde alter Menschen e. V.** ist es, alten Menschen zu ermöglichen, selbstbestimmt zu leben und sie vor Vereinsamung zu bewahren, damit sie möglichst bis an ihr Lebensende in der eigenen Wohnung bleiben können. Um dies zu verwirklichen, sind entsprechende Rahmenbedingungen vonnöten: Eine Nachbarschaft, die sich umeinander kümmert,

Vermieter, wie die bbg, die soziale Arbeit unterstützen, und nicht zuletzt eine Anlaufstelle, wo sich die Akteure informieren, vernetzen und treffen können. Mit unseren Nachbarschaftstreffpunkten in Berlin-Mariendorf und seit 2014 auch in Berlin-Reinickendorf wurden diese Anlaufstellen geschaffen. Die Organisation dauerhafter Besuchspartnerschaften, die Begleitung demenzkranker Menschen, die Entlastung pflegender Angehöriger und soziale Beratung sind die wesentlichen Schwerpunkte der Arbeit des Vereins.

Ein weiterer Netzwerkpartner, der **VdK Sozialverband Berlin-Brandenburg e. V.**, setzt sich vorwiegend für die Werte sozialer Gerechtigkeit und Solidarität sowie für die Hilfe zur Selbsthilfe und den Erhalt der sozialen Sicherungssysteme ein. In diesem Zusammenhang steht für uns die gemeinsame Beratung der Mitglieder im Vordergrund; dies betrifft etwa die Möglichkeiten von altersgerechten Umbaumaßnahmen innerhalb der



 **Malteser**

 **Freunde alter Menschen e.V.**

 **VdK**
Sozialverband
Berlin - Brandenburg e.V.

bbg
BERLINER
BAUGENOSSENSCHAFT

 **SM**
berliner
stadt
mission
ev. kirche

teamwohnbalance
soziale Dienste rund ums Wohnen

Wohnung und die Übernahme von Kosten sowie Themen des Sozialrechts, zum Beispiel Pflegeversicherung oder Sozialhilfe. Zudem werden individuelle Beratungen zu Hilfsmitteln aller Art, vor allem aus den Bereichen Mobilität, Körperpflege und Haushalt, angeboten. Das Ziel dieser Zusammenarbeit ist auch hier ein langes, eigenständiges Leben für unsere Mitglieder in den eigenen vier Wänden und damit die Vermeidung eines vorzeitigen Heimaufenthalts.

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

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

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

Während unseres diesjährigen Mitgliederfestes in der Domäne Dahlem haben unsere sozialen Netzwerkpartner die Gelegenheit genutzt und sich unseren Mitgliedern in direkten persönlichen Gesprächen vorgestellt. Dies soll in den kommenden Jahren gute Tradition bleiben.

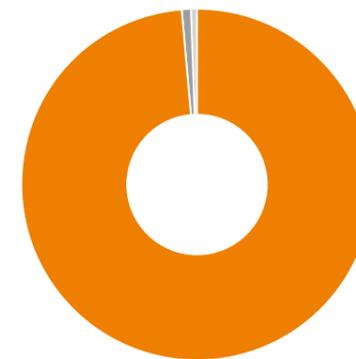
bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.
- Wohnungsbaugenossenschaften Berlin
- Genossenschaftsforum e. V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- Berliner Volksbank eG
- GLS Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenken eG
- DV Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
- Berliner Wirtschaftsgespräche e. V.
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
- Creditreform Berlin e. V.
- PSVaG PENSIONS-SICHERUNGS-VEREIN, Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit
- ubbw – Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e. V.
- EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Verein der Freunde und Förderer der 20. Grundschule im Wedding e. V. (Erika-Mann-Grundschule)

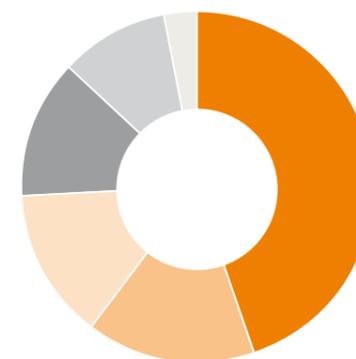


Mittelverwendung und Mittelherkunft per 30.09.2014

Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung



Erträge insgesamt		Mio. Euro	%
■	Umsatzerträge aus der Hausbewirtschaftung	44,26	98,85
■	Übrige Erträge	0,36	0,80
■	Öffentliche Fördermittel	0,16	0,35
		44,78	100,00



Aufwendungen insgesamt		Mio. Euro	%
■	Betriebs- und Bauinvestitionskosten von Fremdfirmen und Versorgungsbetrieben	20,13	44,97
■	Abschreibungen, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, übrige Aufwendungen	6,92	15,46
■	Zinsen	6,18	13,79
■	Personalkosten	5,74	12,81
■	Dividende und Jahresüberschuss	4,51	10,07
■	Steuern	1,30	2,90
		44,78	100,00

Bericht des Aufsichtsrates

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

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

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

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

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war konstruktiv und ergebnisorientiert.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung einschließlich des Jahresabschlusses zum 30. September 2014, des Anhangs sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2013/2014 ist durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Prüfungsbericht eingehend ausgewertet. Dabei haben sie sowohl im Prüfungsausschuss als auch im Plenum des Aufsichtsrates die Möglichkeit genutzt, Sachfragen mit den Wirtschaftsprüfern des Verbands im direkten Gespräch zu klären. Die abschließenden Fragen des Aufsichtsrates haben ergeben, dass kein Anlass zu Beanstandungen vorhanden ist.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis zum 30. September 2014 unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages geprüft und gebilligt. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an.

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

Die bbg ist traditionell ein sehr lebhaftes und aktives Unternehmen. So wurden im Berichtszeitraum zwei neue Wohnanlagen erworben. Neue Aktivitäten, auch wieder im Bereich Neubau, zeichnen sich bereits ab. Der Aufsichtsrat begleitet diese Aktivitäten und begrüßt ausdrücklich die Suche nach neuen Wohnraummöglichkeiten für unsere Mitglieder.

Die Amtszeit endete bei den Aufsichtsratsmitgliedern Lothar Loehrke, Manfred Scharweit und Manfred Siering. Manfred Scharweit stand aus persönlichen Gründen für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Für ihn endete somit eine 15-jährige Aufsichtsratsstätigkeit. Der Aufsichtsrat dankt ihm für seinen Einsatz für die bbg und die kollegiale Zusammenarbeit. Er wünscht ihm alles Gute für die neuen Herausforderungen in seinem Leben.

Lothar Loehrke und Manfred Siering wurden wiedergewählt. Außerdem wurde die Vertreterin Heidrun Dickel aus Berlin-Wedding neu in das Gremium gewählt.

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

Der Aufsichtsrat begrüßt die Entscheidung des Vorstandes, im Geschäftsjahr 2013/2014 erneut sowohl auf die Weitergabe des Fördermittelabbaus im sozialen Wohnungsbau zu verzichten als auch keine Grundmietenerhöhung für unsere Mitglieder im frei finanzierten Wohnungsbau vorzunehmen.

Die bbg ist ein sehr aktives Unternehmen, das hoch in die Wohnanlagen investiert. Das gilt nicht nur für die Bauten selber, sondern auch für den „Gartenbereich“.

Nach dem Erfolg unseres Festes zum 125-jährigen Jubiläum in 2011 fand im Juni 2014 wieder eine Veranstaltung für alle Mitglieder statt. Mit dem Vorhaben, nunmehr jährlich zu feiern, lässt die bbg – über die zahlreichen regionalen Feiern hinaus – die uralte Genossenschaftstradition des Miteinanderfeierns wieder aufleben.

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

Berlin, den 26. Februar 2015

Der Aufsichtsrat



Reinhard Kretschmer, Vorsitzender

Lagebericht

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1.1 Deutschland

Nach zunehmender Stabilisierung der deutschen Wirtschaft nach der Euro-Schuldenkrise und einem noch guten Wirtschaftswachstum zu Beginn des Jahres 2014 (um 0,7 Prozent) wurde laut Mitteilung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie der Aufwärtstrend ab Juni 2014 aufgrund der zunehmenden weltweiten politischen Spannungen (z. B. Krise in der Ukraine und Nahost) ausgebremst. Die Verunsicherung der Konsumenten stieg und die Konjunkturerwartungen wurden nach unten korrigiert. Einen Dämpfer erfuhr die deutsche Wirtschaft zusätzlich wegen der zögerlichen wirtschaftlichen Entwicklung im Euroraum und den witterungsbedingten Produktionsverschie-

bungen. So ging das preis- und saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt folgerichtig im zweiten Quartal 2014 um 0,2 Prozent zurück.

Ab Mitte des Jahres 2014 gelang dem produzierenden Gewerbe ein Anstieg der Produktion um 1,9 Prozent. Sowohl das Baugewerbe mit +1,7 Prozent als auch die Industrie mit +2,6 Prozent erhöhten nach der Abschwächung im Frühjahr ihre Produktivität. Das Produktionsniveau des starken ersten Quartals konnte somit übertroffen werden und erreichte sogar erstmals wieder das bisherige Rekordniveau aus dem Jahr 2008, vor der Eurokrise.



Die Weltwirtschaft wächst weiter, entwickelt sich aber zögerlicher als erwartet. Neben den geopolitischen Konflikten verhindern die vielerorts bestehenden strukturellen Herausforderungen eine günstigere Entwicklung. Auch in Deutschland erhöhen die genannten Schwierigkeiten die Unsicherheit vieler Konsumenten und Investoren im Euroraum und beeinflussen deren wirtschaftliche Entscheidungen. Wachstumsimpulse kommen derzeit hauptsächlich aus den USA und den Schwellenländern Asiens.

Erfreulich ist, dass einige Handelspartner Deutschlands im Euroraum ein gutes Wirtschaftswachstum aufweisen, wie Spanien und Portugal. Italien und Frankreich stecken dagegen weiter in einer Rezession und vor allem Russland befindet sich in einer Schwächephase. Diese Heterogenität im außenwirtschaftlichen Umfeld des Euroraums beschränkt unsere Wachstumschancen. Insbesondere die Sanktionen gegenüber Russland wirken sich negativ auf die deutschen Exportergebnisse aus.

Die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind somit insgesamt weniger günstig als bisher prognostiziert. Im Ergebnis zeigt sich ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 2014 um 0,2 Prozent. Die Exporte, die bisherige Stärke der deutschen Wirtschaft, nahmen also weniger zu als die Importe, sodass der Außenbeitrag leicht negativ ausfällt.

Der deutsche Arbeitsmarkt hingegen ist laut Aussage des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie weiterhin sehr stabil und letztlich ein Garant für eine gute binnenwirtschaftliche Entwicklung. Die schwache Konjunktur kann ihm offenbar wenig anhaben. Im August 2014 waren 42,82 Millionen Personen im Inland erwerbstätig, 355.000 mehr als noch vor einem Jahr – ein neuer Rekordstand. Die durchschnittliche

Arbeitslosenquote im Jahr 2014 liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit bei 7,3 Prozent. Auch hier ist seit dem Jahr 2005 (11,7 Prozent), trotz wachstums- und beschäftigungsfeindlicher Maßnahmen, wie die Einführung des Mindestlohns, die Einschränkung von Zeitarbeit und Befristungsmöglichkeiten oder Steuererhöhungen, ein erfreulicher Abwärtstrend erkennbar.

Nach dem Herbstgutachten des ifo Instituts wird das Wirtschaftswachstum nach dem guten Jahresstart weniger stark steigen als angenommen, stattdessen ist davon auszugehen, dass sich die deutsche Konjunktur abgekühlt hat. Entgegen der ursprünglichen Prognoserechnungen von bis zu 1,9 Prozent wird das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2014 voraussichtlich nur um 1,0 Prozent bis 1,3 Prozent steigen.



Die deutsche Baubranche zeichnet sich durch ein robustes Wachstum aus. So waren im zweiten Quartal 2014 zum einen der Auftragsbestand und zum anderen die Umsatzentwicklung erneut positiv.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stellte im Jahr 2013 wieder eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft dar. Hierzu zählen vor allem die großen Ballungsräume, in denen kontinuierlich steigende Haushaltszahlen die Ursache für sinkenden Wohnungsleerstand und steigende Mieten sind. Genauso verhält es sich in vielen ländlichen Regionen. Durch die vielfach weiter abnehmenden Bevölkerungszahlen kommt es hier zur Stagnation oder sogar zur Verringerung der Wohnungsnachfrage.

Aufgrund der angespannten Wohnungsmärkte sowie der steigenden Wohnungsmieten und -preise in einigen deutschen Ballungsräumen hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Sommer dieses Jahres sein „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen“ gestartet. Damit will das Ministerium mit Bund, Ländern, Kommunen und Verbänden gemeinsam Maßnahmen in den folgenden fünf Handlungsfeldern ergreifen:

- Neubau von Wohnungen und Belegung des sozialen Wohnungsbaus
- bezahlbare Mieten und soziale Sicherung des Wohnens für breite Schichten der Bevölkerung
- Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebestand
- Beachtung der demografischen Entwicklung und Sicherung des Wohnens im Alter
- nachhaltiges und kostenbewusstes Planen und Bauen



1.2 Berlin

Eine vom Bundesministerium eingesetzte Baukostensenkungskommission hat bereits ihre Arbeit aufgenommen und zur Aufgabe, die Verursacher von steigenden Investitions- und Betriebskosten zu analysieren. Außerdem soll sie die Erfahrungen beim kostengünstigen Wohnungsbau aufzeigen und übertragbare Konzepte ableiten. Ergebnisse der Kommission sollen in fünf bis zehn Jahren vorliegen.

Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Energie ist die deutsche Wirtschaft trotzdem unverändert in einer guten Verfassung. Einige deutsche Manager sehen aktuell sogar die Rezession als äußerst unbegründet an. Wenn es die geopolitischen Entwicklungen erlauben und die Verunsicherung in der Wirtschaft nachlässt, wird sich der Aufschwung also in gemäßigtem Tempo fortsetzen.

Die Wirtschaftsentwicklung der Hauptstadt wird eher optimistisch gesehen. Entgegen den zurückhaltenden Erwartungen in Deutschland und Europa festigt sich das Vertrauen der Berliner Unternehmen in den Aufwärtstrend der regionalen Konjunktur. Den Hauptgrund hierfür bilden seit Jahren die Dienstleistungsunternehmen. In der aktuellen Umfrage der IHK rechnen die Dienstleister mehrheitlich damit, dass sich ihre Geschäfte auch in diesem Jahr weiter gut entwickeln.

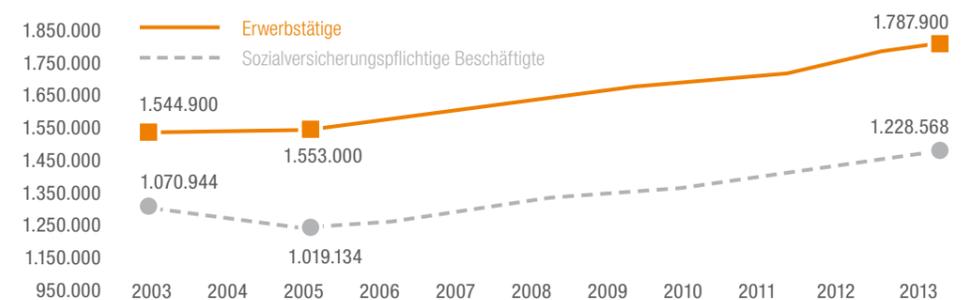
Ähnlich ergeht es dem Berliner Handel. Dieser bestätigt seit einiger Zeit einen anhaltenden Optimismus aufgrund wachsender Beschäftigten- und Besucherzahlen. Nach Angabe des Deutschen Tourismusverbands e. V. liegt Berlin als deutsche Bundeshauptstadt mit 26,9 Millionen Übernachtungen im Jahr 2013 weit vor den anderen Großstädten Deutschlands.



ifo Geschäftsklima Deutschland – ifo Konjunkturtest Oktober 2014



Erwerbstätige & sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in Berlin 2003–2013 im Jahresdurchschnitt





Die Berliner Industrie kann zuletzt aufgrund nachlassender Exporte nicht von dem Aufwärtstrend profitieren. Nach einem Anstieg der Produktion im produzierenden Gewerbe im Juli 2014 um 1,6 Prozent, hervorgerufen durch einen gestiegenen Auftragseingang, welcher die Unternehmen kurzfristig zuversichtlich in die Zukunft blicken ließ, schwächte sich die Produktion im August 2014 wieder um 4 Prozent ab.

Das Beschäftigungswachstum in Berlin bleibt weiterhin solide, trotz stagnierender, wenn nicht sogar rückläufiger Tendenz der Berliner Industrie. Nach neuesten Erkenntnissen wird jedoch in einigen Unternehmen der Berliner Industrie von einem erheblichen Stellenzuwachs ausgegangen. Einige größere Firmen planen laut IHK und Handwerkskammer Einstellungen, obwohl sie nicht mit besseren Geschäften rechnen. Sektoren wie Dienstleistung und Handel signalisieren seit Jahren mehrheitlich expansive Personalpläne, wie es bei gleichzeitig sehr guten Einschätzungen von Lage und Zukunftsperspektiven zu erwarten ist. Berlin hat, bezogen auf sämtliche Erwerbspersonen, mit einer Arbeitslosenquote von 10,7 Prozent derzeit den niedrigsten Wert seit dem Jahr 1997.



Sowohl die Handwerkskammer als auch die IHK rechnen damit, dass Berlin angesichts der insgesamt stabilen Lage und guten Stimmung 2014 und 2015 wieder stärker wachsen wird als der Bund. Prognostiziert wird in diesem Jahr eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts um 1,5 bis 1,8 Prozent und im Jahr 2015 eine Steigerung um 1,3 Prozent. In Gesamtdeutschland hingegen wird es voraussichtlich maximal eine Steigerung um 1,3 Prozent in diesem Jahr und um 0,8 Prozent in 2015 geben. Ausschlaggebend für diese sich bereits seit einigen Jahren abzeichnende Entwicklung ist, dass der Anteil der Industrie an der Wertschöpfung in Berlin nur halb so groß ist wie im Bund. So wirken sich Krisen und ein schwächeres Exportgeschäft in Berlin weit weniger aus.

Die Sparpolitik des Berliner Senats sowie auch die boomende Wirtschaft und die daraus erwachsenden Steuereinnahmen in den vergangenen Jahren beginnen langsam Früchte zu tragen. Sie haben dazu beigetragen, dass im Jahr 2013 ein Haushaltsüberschuss erwirtschaftet werden konnte. Dieser wurde dafür genutzt, einen Teil der Berliner Landesschulden abzubauen, wodurch der Schuldenstand nach einem kontinuierlichen Anstieg in den letzten fünf Jahren in 2013 erstmalig sank. Die Pro-Kopf-Verschuldung in Berlin ist im Vergleich mit den anderen Bundesländern jedoch weiterhin hoch.



2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die knappen Kassen und die gleichzeitige Haushaltskonsolidierung des Senats haben jedoch laut IHK auch dazu geführt, dass wichtige öffentliche Investitionen auf die lange Bank geschoben wurden. Betrachtet man den Anteil der Investitionen an den Gesamtausgaben, lag Berlin bislang im Bundesländervergleich noch im Mittelfeld. Im vergangenen Jahr rutschte es allerdings mit gerade 7 Prozent der Gesamtausgaben auf den letzten Platz ab. Dringende Investitionen, wie zum Beispiel für die Instandhaltung und den Neubau von Infrastrukturprojekten, werden immer wieder verschoben.

Trotz des sich abzeichnenden Aufwärtstrends in Berlin rät die IHK jedoch davon ab, angesichts der Entwicklung der Indikatoren für die Investitions- und Beschäftigungspläne der Berliner Wirtschaft in ungezügeln Optimismus zu verfallen. Es wird zwar im privaten Sektor geplant zu investieren und einzustellen, ein Trendbruch hin zu einer wachstumsgetriebenen Expansionsstrategie ist laut IHK aber nicht zu erkennen.

Die Entwicklung des Berliner Mietwohnungsmarktes ist sehr positiv zu beurteilen. Das nach wie vor preiswerte Wohnungsangebot im Vergleich zu anderen deutschen und insbesondere europäischen Großstädten trägt hauptsächlich dazu bei.

Bei der Anzahl der Haushalte ergibt sich ebenso ein positives Wachstum. Der Senat rechnet bis 2030 mit einer weiteren Bevölkerungszunahme von circa 250.000 Einwohnern.

Aufgrund des erheblich sinkenden Leerstands durch diesen starken Bevölkerungszuwachs nimmt jedoch die Vielseitigkeit des Angebots an Wohnungen in Berlin ab. Es stehen so wenige Wohnungen leer wie schon seit fast 20 Jahren nicht mehr. Der BBU und andere Vermieterverbände sprechen schon von Wohnungsmangel. Demzufolge wollen die BBU-Verbandsmitglieder in Berlin 18.000 neue Mietwohnungen bis in das Jahr 2020 errichten. Neubaupläne und die zügige Bearbeitung der Ämter bei der Genehmigung von Bauanträgen werden daher in nächster Zeit eine große Rolle spielen.





Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Neubau hat der Berliner Bausenator Michael Müller sogenannte „Bündnisse“ für Wohnen mit den Bezirken, den städtischen Wohnungsunternehmen und den Immobilienverbänden abgeschlossen. Jedoch bauen Bündnisse allein noch keine Wohnungen. Der Volksentscheid gegen die Randbebauung des Tempelhofer Feldes hat seinen Beitrag dazu geleistet und stellt ein „verheerendes Signal“ für Neubaupläne in anderen Quartieren dar. Die Bürgerinitiativen gegen Wohnungsneubau nehmen zu. Alle Bürger wollen mehr Neubau, aber keiner in seiner Nachbarschaft. Dies ist das Ergebnis der aktuellen stadtentwicklungspolitischen Debatten. Es fehlt an einer stadtweiten guten Neubaukultur.

Trotz des immer noch vorherrschenden preiswerten Wohnungsangebotes in Berlin zeigt eine Erhöhung der Neuvertragsmieten in einigen Stadtteilen um 56 Prozent bereits eine mögliche Entwicklung auf. Auch die Steigerung der durchschnittlichen Angebots-/Quadratmeterpreise von 5,64 Anfang 2009 auf 8,80 Euro pro Quadratmeter zu Beginn des Jahres 2014 sind alarmierend.

Bei den Bestandsmieten (mittlerer Wohnwert) zeichnet sich hingegen eine sehr viel geringere Steigerung ab. So ist in Berlin lediglich eine Erhöhung von 5,67 Prozent zu verzeichnen, womit Berlin noch weit über dem deutschlandweiten Mittelwert von 2,1 Prozent liegt. Der Grund für die nachlassende Dynamik bei den Bestandsmieten, im Gegensatz zum Vorjahr, ist zum einen in den Mieterhöhungen des Vorjahres als Reaktion auf die Ankündigung der Einführung der „Mietpreisbremse“ und zum anderen in der erhöhten Nachfrage nach Eigentum zu finden.

Große Sorge macht uns zusätzlich die immer stärkere Überregulierung des Mietwohnungsmarktes. So bescherte der Berliner Senat den Marktakteuren die neue Kappungsgrenzenverordnung 2013 (zur Begrenzung der laufenden Mietanpassungen), neue Erhaltungssatzungen, die Festlegung neuer Sanierungsgebiete und eine Grunderwerbsteuer, die zum 1. Januar 2014 auf 6 Prozent erhöht wurde. Darüber hinaus wird in 2015 die zuvor erwähnte sogenannte „Mietpreisbremse“ folgen, welche die Neuvertragsmieten in der Stadt spürbar begrenzen soll. Damit nicht genug. Zum 1. Mai 2014 trat auch noch die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft, die insbesondere für Neubauten erheblich verschärfte Vorgaben beim Jahres-Primärenergiebedarf vorsieht und damit die Baukosten in die Höhe treibt.



Es ist zu vermuten, dass die Vielzahl neuer Regelungen – die zu erheblichen Baukostensteigerungen führen – mittelfristig zulasten der erforderlichen Investitionstätigkeit gehen werden. Letztendlich führen alle gesetzgeberischen Eingriffe nicht dazu, die erhöhte Wohnungsnachfrage in der Stadt dauerhaft und schnell zu decken sowie den Mietpreisanstieg spürbar zu dämpfen.

Zusätzlich trat per 1. Januar 2014 das Übernachtungssteuergesetz („City Tax“) in Kraft. Demnach erhebt das Land Berlin von jedem Beherbergungsbetrieb eine Steuer in Höhe von 5 Prozent auf den Netto-Übernachtungspreis. Als Beherbergungsbetrieb gilt jeder Betrieb, der kurzfristige Beherbergungsmöglichkeiten zur Verfügung stellt. Hierzu zählen nach dem Gesetz leider auch unsere 14 Gästewohnungen.

Kurz darauf verabschiedete der Senat am 4. März 2014 die Zweckentfremdungsverordnung. Auch hiervon sind unsere Gästewohnungen betroffen, obwohl unser Bausenator Michael Müller, wie auch schon bei der City Tax, versprochen hatte, die Genossenschaften davon auszunehmen. Das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz sieht nunmehr vor, dass Eigentümer von Wohnraum die Zweckentfremdung bis zum 31. Juli 2014 beantragen und sich genehmigen lassen konnten. Vorerst unterliegen unsere Gästewohnungen einem zweijährigen Bestandsschutz. Was nach Ablauf dieser Frist passiert, wird sich zeigen. Auch wenn die Einführung des

Zweckentfremdungsverbot durch den Senat sinnvoll ist, um „schwarze Schafe“ aus der Vermietungsbranche zu filtern, hat dies bereits jetzt für die Genossenschaften zusätzlichen Aufwand und Kosten zur Folge, welche die Einnahmen durch die Gästewohnungen bei Weitem übersteigen. Wir bewerten den Nutzen der Gästewohnungen für unsere Mitglieder jedoch weiterhin als hoch und sinnvoll und werden daher von diesem freiwilligen Angebot nicht abweichen.

Als besonders positiv hervor zu heben ist der Trend bei der Entwicklung der Mietschulden in Berlin. Im Jahr 2003 lagen die bei BBU-Mitgliedsunternehmen aufgelaufenen Mietschulden noch bei 160,2 Millionen Euro, in 2013 betragen sie nur noch 39,3 Millionen Euro. Der Rückgang um gut 75 Prozent ist beachtlich und steht für ein immer effizienteres Mietschuldenmanagement, vor allem aber auch für die Bezahlbarkeit der Mieten.

Im Ergebnis bedeutet das alles in allem für den Wohnungsmarkt zwar eine positive Entwicklung; langfristig werden jedoch aufgrund der eingeschränkten Mieterhöhungspotenziale – durch Mietpreisbremse und verringerte Modernisierungumlagen – Gelder für Investitionen, wie Neubau, der das wirkungsvollste Mittel gegen Wohnungsknappheit darstellt, fehlen.





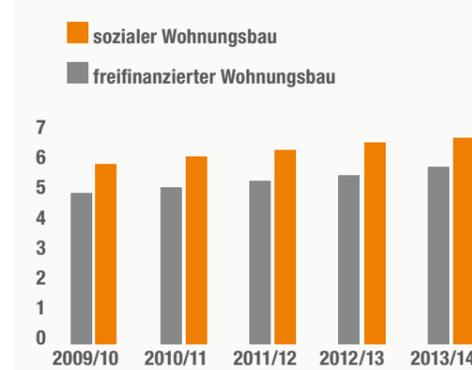
2.1 Umsatzentwicklung

Regelmäßig tätigt die Genossenschaft erhebliche Investitionen in ihre Wohnungsbestände. Möglich ist dies aufgrund der derzeit noch immer positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, da sich die Finanzierungsbedingungen seit Jahren günstig gestalten und gleichzeitig die Wohnungs-Leerstandsquote kontinuierlich niedrig ist.

Wegen der im Gesamtergebnis guten wirtschaftlichen Ausgangslage und der sehr positiven Jahresabschlüsse der bbg hatte sich der Vorstand entschlossen, im Jahr 2013/2014 keine förderungsbedingten Anpassungen der Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau vorzunehmen, um so unsere Mitglieder satzungsgemäß zu fördern und soziale Umbrüche zu verhindern. Jedoch wurden zum 1. Januar 2014 die preisrechtlich zulässigen Änderungen der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen in den Beständen des sozialen Wohnungsbaus vorgenommen, da hier auch entsprechende Aufwendungen anfallen, welche im Ergebnis zu geringen Erhöhungen der Nutzungsgebühren führten.

Nachdem die Genossenschaft auch schon im Vorjahr auf die Anpassungen der Nutzungsgebühren im frei finanzierten Wohnungsbau verzichtete, wurden zum 1. Juni, 1. Juli und 1. August 2014 – im Rahmen des genossenschaftlichen überarbeiteten Mietkonzeptes – die Nutzungsgebühren analog § 558 BGB nur in geringer Höhe angeglichen.

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



Darüber hinaus führten umfangreiche meist energetische Modernisierungsmaßnahmen (insbesondere in den WA 70, 108 und 112), trotz der nicht vollumfänglichen Weitergabe der möglichen Modernisierungsumlagen an die Mitglieder, die Anpassungen bei den Neuvertragsmieten sowie der Erwerb einer neuen Liegenschaft in Mariendorf zur Erhöhung unserer gesamten Mieterträge.

Derzeit betragen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren unserer Wohnungen im sozialen Wohnungsbau 6,28 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche und im frei finanzierten Wohnungsbestand 5,81 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche. Somit liegen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau aufgrund der Förderverträge noch immer 0,47 Euro je Quadratmeter Wohnfläche über denen des frei finanzierten Wohnungsbestandes. Hätte die bbg alle Förderabbauten an die Mitglieder weitergegeben, würde diese Spanne noch wesentlich größer ausfallen.

Zur weiteren Stärkung und zum Erhalt der Wirtschaftskraft plant die Genossenschaft, die Nutzungsgebühren auch zukünftig nur moderat – in Übereinstimmung mit der genossenschaftlichen Mietpolitik – anzupassen. Im Rahmen dieser Strategie wurde die genossenschaftliche Kappungsgrenze nochmals zum Vorteil für die Mitglieder nach unten verschoben, um zu signalisieren, dass die bbg den Satzungsauftrag zur Förderung ihrer Mitglieder sehr ernst nimmt.

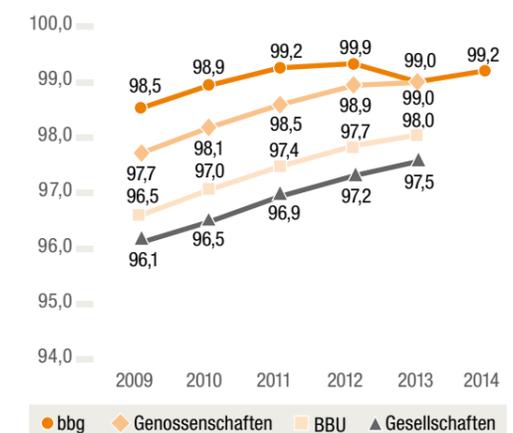
Nach wie vor ist im Ergebnis festzustellen, dass die genossenschaftlichen Nutzungsgebühren weitgehend unter den ortsüblichen Vergleichsmieten (Mietspiegel) liegen.

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

Sowohl unsere hohe Investitions- als auch unsere moderate Mietpolitik tragen weiterhin Früchte. Die sehr niedrige Leerstandsquote sank im Geschäftsjahr stichtagsbezogen von 1,02 auf 0,85 Prozent.

Der geringe noch vorhandene Leerstand ist weiterhin im Wesentlichen auf modernisierungsbedingten Leerstand zurückzuführen. Die Fluktuation stieg geringfügig von 6,76 auf 6,94 Prozent. Der weitaus größte Teil der Kündigungen (über 95 Prozent) seitens der

Vermietungsquoten



Mitglieder erfolgte weiterhin aus persönlichen und familiären Gründen und unterlag nicht dem Einfluss der bbg. Immerhin bedeutet jede fünfte Kündigung einen Umzug innerhalb der Genossenschaft, die Tendenz ist steigend. Hier werden wir durch Neubau und weitere Zukäufe versuchen, unser Angebot insbesondere bei größeren Wohnungen zu verbessern, um den Bedürfnissen unserer Mitglieder Rechnung zu tragen.



Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum in Berlin in den nächsten Jahren das Angebot weiter übertreffen wird, und zwar über alle Wohnungsgrößen und Preissegmente hinweg.

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

Für das Abrechnungsjahr 2013/2014 erwarten wir bei den warmen Nebenkosten aufgrund der extrem milden Witterung, der abgeschlossenen komplexen energetischen Sanierungsmaßnahmen und der im Vorjahr neu ausgehandelten Gaskonditionen flächendeckend spürbar sinkende Kosten.

Besonders stark wirken sich nunmehr unsere umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen in diversen Liegenschaften aus. Durch die nachträgliche Dämmung von Dächern und Fassaden, den Austausch von Fenstern und die Erneuerung beziehungsweise die Anpassung unserer Heizungsanlagen erwarten wir in den betreffenden Wohnanlagen spürbare und nachhaltige Reduzierungen beim Energieverbrauch und somit bei den warmen Betriebskosten für unsere Mitglieder. Wie auch in den letzten Jahren wird die Genossenschaft in Zukunft erhebliche Investitionen – insbesondere im Bereich der energetischen Gebäudesanierung – tätigen.

Im Bereich der kalten Nebenkosten, die die bbg nicht beeinflussen kann, haben sich im Geschäftsjahr 2012/2013 vor allem die Aufwendungen für Straßenreinigung und Müllentsorgung sowie die Aufwendungen für die Wartung der Trinkwasserfilter erhöht. Die vom Gesetzgeber neu verordnete regelmäßige Überprüfung des Warmwassers auf Legionellenbefall führte leider zu weiteren Betriebskostensteigerungen. Gerade bei diesen Betriebskostensteigerungen einhergehend mit steigenden Energiekosten ist in erster Linie die öffentliche Hand der Preistreiber.



2.2 Verkaufstätigkeit

Nach dem weiteren Verkauf von drei Eigentumswohnungen und drei Reihenhäusern in Blankenfelde im abgelaufenen Geschäftsjahr reduziert sich das Umlaufvermögen der noch zu veräußernden Einheiten auf

- 10 Reihen- und Doppelhäuser
- 26 Eigentumswohnungen

mit einem Gesamtverkaufswert von circa 4.300.000 Euro.

Durch das weiterhin günstige Zinsniveau entschlossen sich deutlich mehr Selbstnutzer, eine Immobilie zu erwerben, sicherlich auch, um im Alter vor steigenden Mietpreisen sicher zu sein. Der Buchwert wurde in keinem Fall unterschritten, es konnten sogar Buchwertgewinne erzielt werden.

Das Thema Flughafen Berlin Brandenburg stellt kein größeres Verkaufshindernis dar. Alle Anträge auf erforderliche Schallschutzmaßnahmen wurden von uns gestellt. Eine Umsetzung erfolgte bisher in keinem einzigen Fall. Hier hat die Flughafengesellschaft noch erhebliche zeitliche Verzögerungen aufzuholen.



3. Laufende Investitionen

Die energetischen Projekte, die wir aufgrund der günstig zur Verfügung gestellten Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vorgezogen hatten, konnten wir leider nur in Teilen zügig und fristgerecht zu Ende führen. Die Projekte in den denkmalgeschützten Wohnanlagen 8 (Hortensienstraße u. a.) und 9 (Ilsehof u. a.) sind durch die nicht oder sehr spät erteilten erforderlichen Genehmigungen der Unteren Denkmalschutzbehörde weiter verschoben worden oder verspätet angelaufen.

Erst zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres wurde nach intensiven Besprechungen und mehreren Vorortterminen mit dem Bezirksamt Neukölln ein akzeptabler Kompromiss zum Fensteraustausch in der WA 9 gefunden, sodass die Arbeiten Anfang September, nach erfolgter Ausschreibung und Verhandlung, begonnen werden konnten. Mit dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf ist dies bisher noch nicht gelungen. Selbst Ortstermine mit der Übergeordneten Denkmalschutzbehörde und von uns durchgeführte Messreihen zum Nachweis unserer guten Vorschläge haben bisher nicht zur Genehmigung gereicht. Aus diesem Grund musste das Projekt der Fensterertüchtigung und Putzinstandsetzung der Fassaden in der WA 8 schon zum zweiten Mal in das nächste Geschäftsjahr verschoben werden. Glücklicherweise konnten wir in einvernehmlicher Absprache mit der KfW eine Lösung finden, wodurch die dafür reservierten Mittel in anderen Wohnanlagen sinnvoll zum Einsatz kamen.

In den Wohnanlagen, bei denen wir nicht auf Genehmigungen der Behörden angewiesen sind, konnten wir unsere im Bauinvestitionsplan festgelegten Arbeiten zügig durchführen und die Maßnahmen fertigstellen. So haben wir die Fassaden der WA 5 (Ortolanweg), der WA 42 (Jülicher Straße) und der WA 53 (Liebenwalder Straße) mit einem neuen Anstrich versehen. In der WA 38 (Hechelstraße), der WA 42 (Jülicher Straße), der WA 47 (Ullsteinstraße) und der WA 69 (Monopolstraße) konnten wir die Treppenhäuser teilweise einschließlich Bodenbeläge fertigstellen. In diversen Wohnanlagen haben wir teilweise kleinteilig die Außenanlagen ergänzt und neue Fahrradständer eingebaut, aber auch im größeren Stil nach den bereits im letzten Geschäftsjahr abgeschlossenen Fassadensanierungen in der WA 48 (Machonstraße und Kochstraße) sowie in der WA 70 (Äneasstraße) die Außenanlagen wiederhergestellt beziehungsweise komplett umgestaltet.

Als eines der größten Projekte wurden infolge der Fassadendämmung in der WA 70 komplett die Heizungsanlagen erneuert, einschließlich der Kellerverteilungen und der vier Zentralen inklusive Demontage der teilweise kontaminierten alten Heizleitungen. Die neuen Trassen wurden bereits im vergangenen Winter vorgestreckt, sodass im Sommer, außerhalb der Heizperiode, die Demontage der alten Leitungen von den Bewohnern fast unbemerkt erfolgen konnte.

In der WA 32 bis 35 (Ortolanweg u. a.), unserer größten Wohnanlage mit insgesamt 565 Wohnungen, haben wir die Schließanlage komplett ausgetauscht.

Zur Erleichterung der laufenden Instandhaltung und Pflege wurden Wartungsverträge und Einheitspreiskataloge weiter überarbeitet, vereinheitlicht und teilweise neu ausgeschrieben. Auf der Grundlage eines Einheitspreiskatalogs haben wir zwei kompetente Firmen vertraglich binden können, die bei Leerwohnungen, teilweise aber auch auf Mitgliederwunsch bei Wohnungen im bewohnten Zustand, die mit Asbest belasteten Floor-Flex-Platten fachlich korrekt ausbauen und entsorgen.





Stark beschäftigt hat uns weiterhin die nach der Trinkwasserverordnung vorgeschriebene Legionellenprüfung der Warmwasserbereitungsanlage und Leitungen in unseren Wohnanlagen. Leider musste in einigen Anlagen, die im letzten Jahr eine Kontaminierung mit Legionellen aufwiesen, bereits nach einem Jahr wieder eine Beprobung durchgeführt werden. Festzustellen ist, dass ein Legionellenbefall praktisch ausschließlich in den Anbindungsleitungen einiger Wohnungen, aber nicht in den Zirkulationsleitungen oder Wassererwärmungsanlagen gemessen wurde. Hier fehlt es an Wasserabnahmen und damit Spülvorgängen in den Leitungen. Damit zeigt sich einmal mehr, dass wir als Vermieter keinen Einfluss auf die Wohngewohnheiten unserer Mitglieder haben. Trotz Ankündigung und intensiver Vorbereitung kommt es leider immer wieder zu erneutem Befall, was wiederum bedeutet, dass im nächsten Jahr eine erneute Beprobung stattfinden muss. Dies kostet Zeit und Geld und ist aus unserer Sicht völlig unnötig, da wir das Nutzungsverhalten der Bewohner nicht ändern können. Hier liegt die Trinkwasserverordnung falsch, die uns verantwortlich macht, wo keine Einflussmöglichkeit unsererseits besteht.

Aber auch das tägliche Geschäft durfte nicht unter diesen zusätzlichen Belastungen leiden und wurde wie gewohnt mit fachlicher Kompetenz bewältigt. So haben wir im vergangenen Geschäftsjahr 215 Bäder modernisiert, 128 Wohnungen einer Elektromodernisierung unterzogen und 56 Küchen erneuert. 21 Wohnungen wurden mit Bad- und Küchenmodernisierung teilweise im bewohnten Zustand saniert sowie 17 Gasthermen ausgetauscht. In 39 Wohnungen wurden die Dielen abgeschliffen beziehungsweise Laminat verlegt sowie in 80 Wohnungen die Floor-Flex-Platten samt Kleber ausgebaut und ein neuer Fußbodenbelag verlegt.

Insgesamt haben wir auf diesem Weg fast 12 Millionen Euro in unsere Bestände investiert. Davon entfallen auf die laufende Instandhaltung relativ geringe rund 3,6 Millionen Euro. Die vielen bestandserhaltenden und bestandsverbessernden Maßnahmen, wovon wieder etliche auch vor energetischem Hintergrund durchgeführt wurden und ein Großteil für die Modernisierungen der Wohnungen bei Leerstand aufgewendet wurde, schlugen mit circa 8,4 Millionen Euro zu Buche. Weitere 1,4 Millionen Euro wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

So konnten unsere Bemühungen wieder dazu beitragen, den Bestand der bbg weiter zu entwickeln und eine dauerhafte marktgerechte Vermietung zu sichern.

3.1 Neubautätigkeit

Die derzeit in Berlin vorherrschende Wohnungsknappheit in bestimmten Segmenten bedeutet eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum.

Karlshorst/Lichtenberg

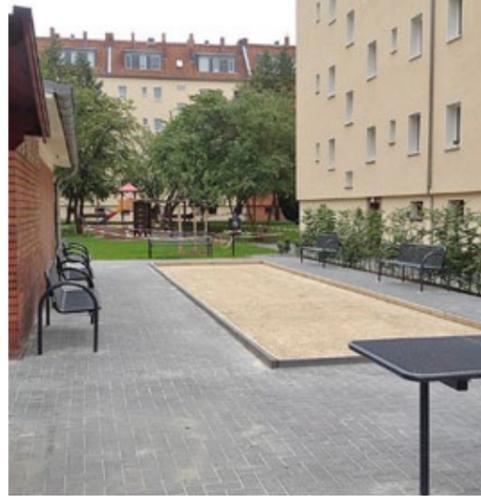
Um unseren Mitgliedern weiterhin attraktive Angebote und Alternativen bieten zu können, vor allem fehlende familiengerechte sowie barrierefreie/-arme Wohnungen für die älteren Mitglieder, hat sich der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat dazu entschlossen, in Karlshorst, in der Nähe der Zwieseler Straße, ein schlüsselfertiges Wohnungsbauprojekt zu erwerben. Der Kaufvertrag wurde per 21. Juli 2014 unterzeichnet und das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet. Der Baubeginn könnte bereits im Januar 2015 erfolgen und damit eine Fertigstellung Mitte 2016 möglich werden. Nach derzeitigem Planungsstand entstehen insgesamt 168 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen auf einer Gesamtwohnfläche von rund 14.000 Quadratmetern. Alle Wohnungen werden barrierearm und über Aufzüge bis in die Tiefgarage mit 172 Kfz-Stellplätzen erschlossen. Im Kellergeschoss sind ebenso die Fahrradstellplätze, Technikräume und Mieterkeller vorgesehen.

Die Konstellation des Kaufs einer noch nicht bestehenden Wohnanlage von einem erfahrenen Projektentwickler ermöglicht uns, rechtzeitig planerisch bei den Grundrissen und qualitativ bei der Auswahl von Materialien in unserem Sinne Einfluss zu nehmen. Der Projektentwickler hat nun die vertraglich festgelegte Bauaufgabe zu erfüllen und uns eine schlüsselfertige Wohnanlage unter unserer Kontrolle zu erstellen.

Heinersdorf/Pankow

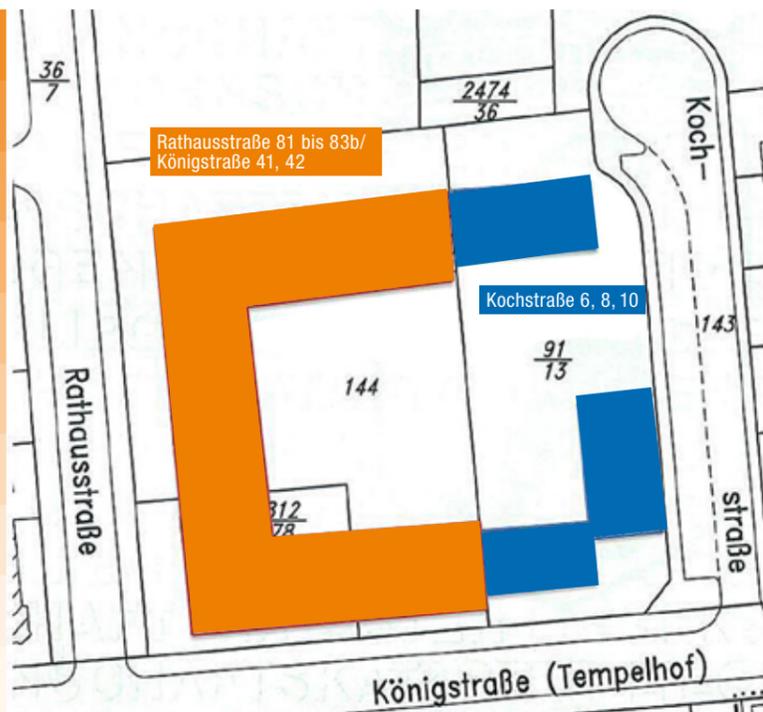
Der geplante Neubau unseres „bbg-Dorfes“ auf unserem 17.000 Quadratmeter großen Grundstück in Berlin-Pankow, Ortsteil Heinersdorf, mit dem rund 150 Wohnungen um einen begrünten Innenhof entstehen sollen, verzögert sich leider weiterhin. Die Zeitplanung des Bezirks sieht ein bestehendes Baurecht für Ende 2015 vor. Nachdem der Bezirk Pankow den notwendigen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst hatte, dauert dieses Verfahren bereits deutlich mehr als zwei Jahre. Kürzlich gestellte zusätzliche Forderungen des Senates zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages geben nun Anlass zu weiteren Verzögerungen und führen zu Verteuerungen des Projektes.

Trotz der Verzögerungen, der steigenden Baupreise und wachsenden baurechtlichen Anforderungen, zum Beispiel durch die neue EnEV 2014, die das Projekt finanziell in die Höhe treiben werden, sind wir zuversichtlich, dieses eigene Bauprojekt angehen und erfolgreich umsetzen zu können.



3.2. Zukäufe von Wohnanlagen

Es ist uns nochmals gelungen, eine Wohnanlage zu erwerben, die eine sinnvolle Arrondierung im Mariendorfer Kiez bedeutet. Mit diesem Ankauf von 53 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in der Königstraße 41, 42 und der Rathausstraße 81 bis 83b, Baujahr 1928, konnten wir eine Hofanlage komplett schließen, da die neue Wohnanlage direkt an die Häuser der bestehenden WA 28, Kochstraße 6, 8 und 10, anschließt. Der Lastenwechsel wurde zum 1. Juli 2014 vollzogen. Damit steigt der Bestand im Mariendorfer Kiez auf nunmehr 1.055 Wohneinheiten.



4. Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich um rund 2,6 Millionen Euro auf 275,7 Millionen Euro erhöht. Die Erhöhung resultiert hauptsächlich aus dem Ankauf der Wohnanlage Rathausstraße/Königstraße in Mariendorf, den Grunderwerbskosten für die Neubaumaßnahme in Karlshorst, der Aktivierung von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und dem gestiegenen Eigenkapital. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 96,2 Prozent, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 98,1 Prozent. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (270,6 Millionen Euro) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (265,2 Millionen Euro) – noch 5,4 Millionen Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresüberschuss nach Dividendenvorschlag und der Zunahme der Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr (65,6 Millionen Euro) auf 70,7 Millionen Euro erhöht. Der Eigenkapitalanteil beträgt nunmehr 25,6 Prozent (Vorjahr 24,0 Prozent).

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



Aktiva

	30.09.2014		30.09.2013	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	50,3	0,0	30,4	0,0
Sachanlagen und Finanzanlagen	265.040,7	96,2	260.604,0	95,5
Finanzanlagen	66,0	0,0	26,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	72,9	0,0	93,3	0,0
	265.229,9	96,2	260.753,7	95,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Verkaufsmaßnahmen	3.484,9	1,2	4.137,9	1,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	453,4	0,2	724,4	0,3
Flüssige Mittel	4.155,1	1,5	5.785,8	2,1
Bausparguthaben	2.392,5	0,9	1.664,5	0,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,1	0,0	1,0	0,0
	10.487,0	3,8	12.313,6	4,5
Bilanzvolumen	275.716,9	100,0	273.067,3	100,0

Passiva

	30.09.2014		30.09.2013	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	70.664,2	25,6	65.608,3	24,0
Fremdmittel	192.832,2	69,9	188.661,0	69,1
Aufwendungsdarlehen	4.405,8	1,6	10.385,1	3,8
Pensionsrückstellungen	2.622,5	0,9	2.564,4	1,0
Sonstige langfristige Rückstellungen	58,5	0,0	50,8	0,0
	270.583,2	98,1	267.269,6	97,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	1.262,7	0,5	1.401,0	0,5
Verbindlichkeiten	3.284,1	1,2	3.831,8	1,4
Vorgesehene Dividenden	581,2	0,2	558,9	0,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5,7	0,0	6,0	0,0
	5.133,7	1,9	5.797,7	2,1
Bilanzvolumen	275.716,9	100,0	273.067,3	100,0

In dieser Darstellung wurden die erhaltenen Anzahlungen (11.823,8 Tausend Euro) mit den unfertigen Leistungen (11.087,9 Tausend Euro) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung (106,8 Tausend Euro) mit Guthaben aus Kautionen verrechnet.





Die bbg wurde wie auch in den Vorjahren von der Deutschen Bundesbank als notenbankfähig eingestuft. Bei allen Banken, mit denen die bbg in Geschäftsbeziehungen steht, wurden sehr gute Ratingergebnisse erzielt, die sich bei Umschuldungen oder Darlehensneuaufnahmen in hervorragenden Darlehensbedingungen widerspiegeln.

Im Geschäftsjahr wurden neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4,6 Millionen Euro Sondertilgungen in Höhe von 2,2 Millionen Euro vorgenommen.

Die Abnahme der Aufwendungsdarlehen resultiert aus der Rückzahlung eines Aufwendungsdarlehens in Höhe von 3,1 Millionen Euro sowie der Umschuldung von weiteren 2,9 Millionen Euro.

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

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben, und die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2014/2015 stellt ebenfalls eine stets ausreichende Liquidität sicher. Die langfristigen Planungsdaten der bbg zeigen ausreichende Liquiditäts- und Ertragsspielräume, die insbesondere in die bestehende Bausubstanz investiert, für Neubau, Ankäufe und zur weiteren Entschuldung und somit zur Verbesserung der Eigenkapitalquote genutzt werden können.

Ertragslage

Die positive Entwicklung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Stellplätze abzüglich der Erlösschmälerungen setzte sich auch im Berichtsjahr fort. Hier wirken sich die Mieteinnahmen der zugekauften Objekte und die Vollausswirkung der Mieterhöhungen vorheriger Jahre positiv aus. Dem stehen nach wie vor hohe Bauinvestitionen und die Notwendigkeit, ausbleibende Anschlussförderungen zu kompensieren sowie die Abschreibungserfordernisse auf Mietforderungen gegenüber. Insgesamt gelang es erneut, ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung zu erzielen. Die Mieteinnahmen wurden im Geschäftsjahr 2013/14 zu 32,6 Prozent durch den planmäßigen Kapitaldienst in Anspruch genommen (Vorjahr: 33,7 Prozent).

Ertragslage

	2013/2014		2012/2013	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.264,3	98,9	42.675,9	95,6
Mietsubventionen	158,5	0,4	171,2	0,4
Verkaufstätigkeit	798,0	1,8	885,5	2,0
Sonstige Erträge	554,0	1,2	1.245,6	2,8
Bestandsveränderungen	-1.039,3	-2,3	-332,4	-0,8
	44.735,5	100,0	44.645,8	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	9.304,2	20,8	9.862,4	22,1
Instandhaltungsaufwand	11.962,3	26,7	11.052,6	24,8
Personalaufwendungen	5.738,1	12,8	5.628,8	12,6
Abschreibungen	5.170,0	11,6	4.875,3	10,9
Zinsaufwand	6.029,7	13,5	6.085,8	13,6
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1,2	0,0	3,1	0,0
Übrige Aufwendungen	1.899,4	4,2	1.646,3	3,7
	-40.104,9	89,6	-39.154,3	87,7
Geschäftsergebnis	4.630,6	10,4	5.491,5	12,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	-100,3		-98,3	
Steuern	-21,0		-73,8	
Jahresergebnis	4.509,3		5.319,4	

Die Zuschüsse aus der öffentlichen Förderung haben sich planmäßig von 171,2 Tausend auf 158,5 Tausend Euro reduziert.

Die Zinsaufwendungen sanken im Vergleich zum Vorjahr um 56,1 Tausend Euro. Diese Minderung ist im Wesentlichen auf Tilgungen und Umschuldungen zurückzuführen.

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet hauptsächlich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Der Rückgang ergibt sich aus dem Wegfall von Zuschüssen für Instandhaltungskosten und der Erträge aus Zuschreibungen im Vorjahr.

Die „Übrigen Aufwendungen“ beinhalten insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten.

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

Finanzlage

Die flüssigen Mittel entwickelten sich wie folgt:

Stand 30.09.2013	5.904,4 T€
Veränderung	-1.642,5 T€
Stand 30.09.2014	4.261,9 T€

Die Abnahme der flüssigen Mittel resultiert aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

5. Personal

Zum Stichtag am 30. September 2014 waren bei der bbg insgesamt 133 Mitarbeiter inklusive Auszubildende beschäftigt, davon 80 Vollzeit- und 53 Teilzeitbeschäftigte.

Generell ist festzustellen, dass die Mitarbeiterfluktuation weiterhin sehr gering ist. Im kaufmännischen Bereich ging ein Mitarbeiter in die Ruhephase der Altersteilzeit über. Diese Stelle wurde wieder neu besetzt. Im Hauswartbereich hat sich eine langjährige Mitarbeiterin in die wohlverdiente Rente verabschiedet, deren Stelle ebenfalls neu besetzt wurde. Wie bereits im vergangenen Geschäftsjahr wurden auch in diesem zusätzlich zwei Angestellte als Elternzeitvertretung befristet eingestellt.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter von 44,9 Jahren im Vorjahr ist mit 44,6 Jahren annähernd gleich geblieben.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden gemäß unseres bbg-Leitbildes in fachspezifische Fortbildungs- und Schulungsmaßnahmen rund 43.000 Euro investiert. Neben allgemeinen Fortbildungsmaßnahmen im kaufmännischen und technischen Bereich wurden auch aufgrund der neuen Windows-7-Einführung alle kaufmännischen Mitarbeiter in MS Office geschult. Unsere neuen Mitarbeiter erhielten eine Schulung zum bbg-Leitbild.

Im August haben wir wieder zwei jungen Menschen die Möglichkeit gegeben, den Beruf des Immobilienkaufmanns zu erlernen, sodass auch weiterhin der fachliche Nachwuchs gesichert ist. Mit den bereits zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen vier Auszubildenden haben wir derzeit sechs Auszubildende, von denen im Winter 2014/2015 zwei zur Abschlussprüfung antreten werden.

Unsere Mitarbeiter werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet, der zum 1. Januar 2014 eine Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,4 Prozent vorsah. Ergänzend zum Tarifvertrag gibt es bei der bbg Betriebsvereinbarungen, in denen die betriebliche Altersversorgung, die Altersteilzeit und die Gleitzeit geregelt sind.

Durch das hohe Engagement und die hervorragenden Leistungen unserer Mitarbeiter konnte wiederholt ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt werden, wofür wir uns – auch im Namen des Aufsichtsrates – an dieser Stelle vielmals bedanken möchten.

Ebenso war die gute kooperative Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand und dem Betriebsrat stets an den Interessen der bbg ausgerichtet. Auch hierfür möchte der Vorstand dem Betriebsrat seinen Dank aussprechen.

Der Personalbestand der bbg im Vergleich

	30.09.2014		30.09.2013	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	–	2	–
Prokuristen	1	–	1	–
Angestellte	51	4	48	4
Auszubildende	6	–	5	–
Hauswarte	73	49	73	50
Gesamt	133	53	129	54

6. Risikomanagement

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

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

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



Zur Überprüfung und Aktualisierung der unternehmensrelevanten Risiken wird der Risikobericht gemeinsam mit dem Vorstand und den Abteilungsleitern halbjährlich besprochen, analysiert, ausgewertet und angepasst. Unter Beachtung von veränderten Umfeldbedingungen sowie neuen gesetzlichen Regelungen werden hierbei ebenfalls mögliche weitere Risiken identifiziert und ergänzt oder nicht mehr vorhandene Risiken gelöscht.

Für eine erfolgreiche Kontrolle und Steuerung der bbg sorgen weiterhin die monatlichen und quartalsweisen Zusammenstellungen wichtiger Unternehmenskennzahlen. Hierzu gehören Übersichten aus dem Finanz- und Bestandscontrolling. Parallel zur Aufstellung des jährlichen Bauinvestitionsplanes wird die technische Langfristplanung stetig aktualisiert und ergänzt, um langfristige Schäden für die Bestände in ihrer Substanz abzuwenden. Ebenso wird regelmäßig ein Zehnjahreswirtschafts- und Finanzplan erstellt und an die Veränderungen angepasst.

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

Einen weiteren Pfeiler des Risikomanagements stellt die interne Revision dar. Diese ergänzt schon unterjährig die jährliche Abschlussprüfung durch den gesetzlichen Prüfungsverband (BBU).



Erneut wurde im Ergebnis der Auswertung des zusätzlich erstellten Ratingreports für die Kreditinstitute der bbg durch diese auch dieses Jahr wieder durchweg ein „sehr gut“ bescheinigt. Das ermöglicht uns, mit den Geschäftsbanken langfristige Prolongationen zu guten Folgekonditionen abzuschließen und Fremdmittelbedarfe jederzeit zu decken.

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

II. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die vorgelegte Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung zeigen, wie schon in den Vorjahren, dass keine substanzgefährdenden Risiken für die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG erkennbar sind, die die wirtschaftliche Kraft oder die strategische Ausrichtung gefährden könnten. Unser Förderauftrag laut Satzung, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung zu bieten, wird auch durch die mit dem Aufsichtsrat regelmäßig abgestimmte Miethöhenstrategie und den darin festgelegten Kappungsgrenzen, die unterhalb der gesetzlichen Regelungen liegen, gewährleistet.

25 Jahre nach dem Mauerfall und damit immer wieder völlig neuen Herausforderungen ausgesetzt gibt es auch weiterhin keine Anzeichen, die die positive Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft infrage stellen könnten. Daher wird der Vorstand wieder die Auszahlung einer vierprozentigen Dividende vorschlagen, für die dann noch eine Empfehlung des Aufsichtsrates und der Beschluss durch die Vertreterversammlung benötigt werden.

Die Problematik der verstärkten Wohnungsnachfrage in Berlin wird auch von unserer Genossenschaft sehr ernst genommen. Der beauftragte Neubau in Berlin-Karlshorst mit 168 Wohnungen und die vorankommende Planung von 150 Wohnungen in Pankow soll für unsere Mitglieder erweiterte Angebote und Alternativen schaffen. Zu berücksichtigen ist zusätzlich, dass sich der sehr geringe Leerstand der letzten Jahre positiv auf die Umsatzerlöse der Genossenschaft auswirkt.

Aufgrund der derzeit sehr geringen Leerstandsquote sieht der Vorstand hinsichtlich der zukünftigen Vermietung keine Risiken. Der Wohnungsbestand ist zeitgemäß modernisiert und die durchschnittlichen Mietpreise liegen meist unter den Mittelwerten des Mietspiegels. Es gibt keinen Instandhaltungsrückstau und die Wohnanlagen erscheinen nach intensiver Erneuerung einer Vielzahl der Außenanlagen in einem



sehr gepflegten Zustand. Der gesamte Bestand kann als konkurrenzfähig und marktgerecht eingestuft werden und die niedrige Fluktuationsrate weist eine hohe Wohnzufriedenheit der Mitglieder aus.

Die bbg beabsichtigt, zukünftig weiterhin erhebliche Investitionen in die energetische Gebäudesanierung und in den Neubau zu tätigen. Die Neuregelungen der EnEV 2014 bedingen allerdings weiterhin steigende Baukosten, sodass eine wirtschaftlich tragfähige und sozial ausgewogene Umsetzung unserer Planungen immer anspruchsvoller wird.

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

Die Genossenschaft profitiert nach wie vor von einem historisch einmalig günstigen Zinsumfeld. Die unsicheren geopolitischen Rahmenbedingungen lassen erwarten, dass sich die Genossenschaft auch mittelfristig extrem günstig finanzieren kann. Dieses Umfeld nutzt die bbg konsequent zur Erschließung von Finanzierungsvorteilen durch Umschuldungen, Kreditprolongationen und den Abschluss von Forward-Darlehen. Die Deutsche Bundesbank hat uns ebenfalls wieder die Notenbankfähigkeit testiert, was ein Beleg dafür ist, dass die bbg ein zuverlässiger Vertragspartner für die Banken ist.

Auf der anderen Seite werden insbesondere die Neuregelungen zur Mietpreislösung, die Verschärfungen der EnEV 2014 und die Erhöhung der Grunderwerbsteuer unmittelbar das Unternehmensergebnis beeinflussen. Die Mietpreislösung bewirkt beispielsweise, dass die Genossenschaft in einer Vielzahl von Neuvermietungsfällen keine höheren – sogar sinkende – Nutzungsgebühren kalkulieren muss, was sich in seltenen Fällen entsprechend auf die geplanten Mieterträge auswirkt.

Der Vorstand sieht aber keine bestandsgefährdenden Risiken. Die Finanzkraft ist stabil und die Ertragslage wird weiterhin positiv eingeschätzt. Somit kann das satzungsgemäße Kerngeschäft, die Vermietung eines konkurrenzfähigen und marktgerechten Bestandes, für unsere Mitglieder weiterhin erfolgreich betrieben werden.





III. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Am 10. Oktober 2014 wurde der Kaufvertrag für den Ankauf einer weiteren Wohnanlage, die Siegfriedstraße 200 bis 201A mit 30 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten, unterschrieben. Nutzen-Lasten-Wechsel wird voraussichtlich der 1. Februar 2015 sein. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Wohnanlage 112 (Siegfriedstraße 12 bis 14) und wird den bbg-Bestand in Lichtenberg entsprechend erweitern. Insbesondere die größeren Wohneinheiten bilden eine gute Arrondierung zum Portfolio im Nordosten Berlins. Damit steigt der Wohnungsbestand der bbg insgesamt auf 6.860 Wohneinheiten.

Die derzeitige Marktsituation wurde vom Vorstand genutzt, um den Vertrag mit Kabel Deutschland zur Versorgung unserer Wohnanlagen mit Fernsehsignalen vorzeitig neu zu verhandeln. Der Anschlussvertrag für die TV-Sender wird nun ab dem 1. Oktober 2014 für weitere zehn Jahre, also bis in das Jahr 2024, mit konstanten und gesunkenen Konditionen laufen. Neben kostenlosen Angeboten für die Mitglieder für Zusatzgeräte und HD-Sender ist zusätzlich vereinbart, dass jede Wohnanlage, welche nachträglich in den Bestand der bbg aufgenommen wird, ebenfalls von den neuen Konditionen profitiert.

Ein weiterer wichtiger Rahmenvertrag konnte mit dem Abrechnungsdienstleister, der Firma ista, vorzeitig zu ebenfalls verbesserten Konditionen verlängert werden. Die Laufzeit beginnt am 1. Oktober 2014 und endet nach Ablauf von zehn Jahren.



IV. Voraussichtliche Entwicklung

Trotz erheblicher Investitionen wie Bau- und Ankaufskosten (Karlshorst und Siegfriedstraße in Lichtenberg) wird für das folgende Geschäftsjahr 2014/2015 ein positives Jahresergebnis prognostiziert. Auch die mit dem Aufsichtsrat abgestimmten und daraufhin fortgeschriebenen Mehrjahreswirtschafts- und Finanzpläne (Zehnjahresplanung) weisen positive Ergebnisse aus. In dieser Planung ist ebenso die jährliche Dividendenzahlung in Höhe von 4 Prozent für unsere Mitglieder berücksichtigt. Neben den positiven Jahresergebnissen wird auch eine ausreichende Liquidität erwartet.

Folgende Prämissen wurden für die Zehnjahresplanung aufgestellt:

- jährliche Dividendenausschüttung von 4 Prozent brutto
- Mietertragssteigerungen pro Jahr um circa 350.000 Euro
- Leerstandskosten von 1,6 Prozent der Sollmieten
- kontinuierliche Investitionen in die Bestände (ohne Neubau) mit circa 11 Millionen Euro bis 18 Millionen Euro jährlich auf der Grundlage unserer technischen Langfristplanung
- weitere Rückführung der Fremdkapitalbelastung durch planmäßige Tilgung von circa 49 Millionen Euro
- geplante Sondertilgungen circa 17,9 Millionen Euro
- Darlehensaufnahmen circa 43,4 Millionen Euro

Die sehr geringe Leerstandsquote von 0,85 Prozent zum Ende des Geschäftsjahres ist neben den derzeit vorherrschenden Marktbedingungen auch ein Indikator für unsere wettbewerbsfähigen und marktgerechten Wohnungen. Unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Fördergedankens ist hier die Möglichkeit der weiteren Steigerung der Ertragskraft der bbg gegeben.

Durch die weiteren Zukäufe in Mariendorf und Lichtenberg sowie den anstehenden Neubau in Karlshorst wird sich der Bestand der bbg bis 2016 auf über 7.000 Wohnungen erhöhen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch zukünftig als hoch eingeschätzt, sodass hier kaum Leerstand und damit Mietausfall zu erwarten ist.

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

Die bbg ist ferner daran interessiert, die guten Kapitalmarktbedingungen, im Speziellen das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau, für arrondierende Zukäufe zu nutzen und verstärkt daher die Arbeiten für das Bebauungsplanverfahren für die Neubaumaßnahme in Berlin-Pankow mit dem Bezirk kontinuierlich.

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

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG


Jörg Wollenberg


Thomas Frohne



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 | 2014

Bilanz zum 30.09.2014

Aktiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		50.345,00	30.377,11
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	259.132.204,27		257.419.794,07
Grundstück mit Geschäftsbau	889.734,56		905.466,56
Grundstücke ohne Bauten	1.711.900,00		1.711.900,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	600.234,30		542.282,22
Bauvorbereitungskosten	396.742,49		24.512,57
Geleistete Anzahlungen	2.309.904,73		0,00
		265.040.720,35	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		66.000,00	26.000,00
Anlagevermögen insgesamt		265.157.065,35	260.660.332,53
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	3.484.875,26		4.137.865,63
Unfertige Leistungen	11.087.940,57		11.494.845,19
Andere Vorräte	1,00	14.572.816,83	1,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	215.009,19		324.840,99
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		115.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	238.389,99	453.399,18	284.510,44
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.261.898,46	5.904.407,95
Bausparguthaben		2.392.483,57	1.664.533,40
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	72.874,72		93.358,39
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.116,13	73.990,85	1.015,00
Bilanzsumme		286.911.654,24	284.680.710,52

Passiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	529.702,42		587.492,40
verbleibenden Mitglieder	15.656.851,44		14.529.166,23
gekündigten Geschäftsanteile	11.600,00	16.198.153,86	10.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 28.131,14			*(56.833,77)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		4.780.000,00	4.280.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 500.000,00			*(550.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		8.300.000,00	8.300.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		40.765.366,38	34.765.366,38
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 6.000.000,00			*(3.000.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	3.733.797,41		2.523.292,74
Jahresüberschuss	4.509.313,83		5.319.380,35
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	6.500.000,00	1.743.111,24	3.550.000,00
Eigenkapital insgesamt		71.786.631,48	66.765.498,10
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.622.495,00		2.564.353,00
Steuerrückstellungen	94.800,00		73.800,00
Sonstige Rückstellungen	1.226.504,01	3.943.799,01	1.378.025,36
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.069.460,67		183.541.374,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.168.532,50		15.504.783,45
Erhaltene Anzahlungen	11.823.824,22		11.731.423,15
Verbindlichkeiten aus Vermietung	329.254,10		327.636,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.624.420,20		2.677.891,77
Sonstige Verbindlichkeiten	160.065,36	211.175.557,05	109.974,58
davon aus Steuern: € 68.497,68			*(65.819,72)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.666,70	5.950,03
Bilanzsumme		286.911.654,24	284.680.710,52

*Vorjahreswert

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.10.2013 bis 30.09.2014

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.422.817,86	42.847.085,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	798.000,00	885.500,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.059.894,99	-480.426,70
Andere aktivierte Eigenleistungen	20.549,27	147.986,22
Sonstige betriebliche Erträge	554.048,43	1.245.611,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.067.983,05	19.752.897,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.171,54	3.085,06
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	67.870,77	73.222,51
Rohergebnis	24.598.495,21	24.816.552,32
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.563.744,75	4.490.965,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 280.229,28	1.174.355,00	1.137.856,42 *(281.679,31)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.169.990,65	4.875.326,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.750.960,49	1.461.685,86
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	780,00	1.040,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44.276,71	48.014,74
davon aus Abzinsung € 6.150,16		*(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.175.014,24	6.233.150,88
davon aus Abzinsung € 143.972,04		*(146.790,10)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.809.486,79	6.666.621,91
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.000,00	73.800,00
Sonstige Steuern	1.279.172,96	1.273.441,56
Jahresüberschuss	4.509.313,83	5.319.380,35
Gewinnvortrag	3.733.797,41	2.523.292,74
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.500.000,00	3.550.000,00
Bilanzgewinn	1.743.111,24	4.292.673,09

*Vorjahreswert

Anhang des Jahresabschlusses 2013 | 2014

A – Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013/2014 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 vom 25. Mai 2009.

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung von 140.000,00 Euro direkt abgesetzt.

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

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



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

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C – Erläuterungen zur Bilanz

1. Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagespiegel verwiesen. In den Zugängen des Postens „Grundstücke mit Wohnbauten“ sind aktivierte Eigenleistungen aus eigenen Personalkosten in Höhe von 20.549,27 Euro enthalten.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 11.087.940,57 Euro (Vorjahr: 11.494.845,19 Euro) enthalten.

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

2. Passiva

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte gem. den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG). Dabei werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Rentenanpassungen von 1,0 Prozent per anno berücksichtigt. Es werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Berechnungen im versicherungsmathematischen Gutachten erfolgten nach der Projected Unit Credit Method. Die Abzinsung erfolgte mit dem durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2014: 4,66 Prozent).

Anlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.10.2013 / Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Zuschreibungen Euro	Anschaffungs- / Herstellungskosten 30.09.2014 / Euro	kumulierte Abschreibung 01.10.2013 / Euro	Abschreibung des Geschäftsjahres Euro	Abschreibung auf Abgänge Euro	kumulierte Abschreibung 30.09.2014 / Euro	Buchwert am 30.09.2014 / Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	385.228,77	43.706,33	0,00	0,00	428.935,10	354.851,66	23.738,44	0,00	378.590,10	50.345,00
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	375.587.973,14	6.809.540,47	156.202,80	0,00	382.241.310,81	118.168.179,07	4.940.927,47	0,00	123.109.106,54	259.132.204,27
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	0,00	1.430.500,47	525.033,91	15.732,00	0,00	540.765,91	889.734,56
Grundstücke ohne Bauten	3.467.649,05	0,00	0,00	0,00	3.467.649,05	1.755.749,05	0,00	0,00	1.755.749,05	1.711.900,00
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	0,00	92.425,57	92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.652.949,57	247.544,82	46.273,32	0,00	1.854.221,07	1.110.667,35	189.592,74	46.273,32	1.253.986,77	600.234,30
Bauvorbereitungskosten	24.512,57	372.229,92	0,00	0,00	396.742,49	0,00	0,00	0,00	0,00	396.742,49
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.309.904,73	0,00	0,00	2.309.904,73	0,00	0,00	0,00	0,00	2.309.904,73
	382.256.010,37	9.739.219,94	202.476,12	0,00	391.792.754,19	121.652.054,95	5.146.252,21	46.273,32	126.752.033,84	265.040.720,35
Finanzanlagen										
Beteiligungen										
Andere Finanzanlagen	26.000,00	40.000,00	0,00	0,00	66.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
	26.000,00	40.000,00	0,00	0,00	66.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt	382.667.239,14	9.822.926,27	202.476,12	0,00	392.287.689,29	122.006.906,61	5.169.990,65	46.273,32	127.130.623,94	265.157.065,35



Die Sonstigen Rückstellungen betreffen mit 251.735,84 Euro drohende Verluste aus der Nichtgewährung der Anschlussförderung für eine Wohnanlage und mit 404.298,37 Euro Rückstellungen für Verpflichtungen aus der Altersteilzeit. Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche sind mit 298.049,27 Euro berücksichtigt. Die Insolvenzversicherung zur Sicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeit ist durch Eintragung von Grundpfandrechten erfolgt.

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

Die Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ beinhaltet unter anderem die passivierten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus der Aufwendungshilfe in Höhe von insgesamt 4.405.818,10 Euro.

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 57.798.531,37 Euro Forwardvereinbarungen bis längstens 2028.

3. Latente Steuern

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

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

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

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

D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 170,7 Tausend Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Eintrittsgeldern in Höhe von 33,7 Tausend Euro, aus Gutschriften/Erstattungen in Höhe von 36,3 Tausend Euro und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 268,9 Tausend Euro.

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

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

E – Sonstige Angaben

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

Vorstand	2
Prokuristen	1
Angestellte	46
Angestellte in Teilzeit	4
Hauswarte	24
Hauswarte in Teilzeit	49
Auszubildende	5
Gesamt	131

Mitgliederentwicklung

30.09.2013	8.816
Zugang 2013/2014	+820
Abgang 2013/2014	-428
30.09.2014	9.208

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 15.656.851,44 Euro und haben sich im Geschäftsjahr um 1.127.685,21 Euro erhöht (Vorjahr: Erhöhung um 557.274,32 Euro).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 156.800 Euro (Vorjahr: +82.400 Euro) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 3.683.200 Euro (Vorjahr: 3.526.400,00 Euro).

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

Verbindlichkeiten Stand 30.09.2014

	insgesamt		davon Restlaufzeit			Art der Sicherung
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	177.069.460,67	4.832.212,36 (4.850.760,60)	17.952.050,63	154.285.197,68	177.069.460,67	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.168.532,50	393.315,26 (280.702,90)	3.091.394,32	16.683.822,92	20.105.184,28	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	11.823.824,22	11.823.824,22 (11.731.423,15)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	329.254,10	329.254,10 (327.636,81)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.624.420,20	1.624.420,20 (2.677.891,77)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	160.065,36	160.065,36 (109.974,58)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	211.175.557,05	19.163.091,50 (19.978.389,81)	21.043.444,95	170.969.020,60	197.174.644,95	

Vorjahreszahlen in Klammern
*) GPR = Grundpfandrecht





Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Aufsichtsrat

- Reinhard Kretschmer (Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (Schriftführerin)
- Patrick Bagehorn
- Dipl.-Finanzwirt René Damme
- Dipl.-Ing. Manfred Scharweit (bis 26.03.2014)
- Manfred Siering
- Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese
- Andreas Klein
- Heidrun Dickel (ab 26.03.2014)

Vorstand

- Dipl.-Ing. Thomas Frohne
- Jörg Wollenberg

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2013/2014 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 4.509.313,83 Euro erzielt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 3.733.797,41 Euro ergibt sich ein zu verteilender Betrag in Höhe von 8.243.111,24 Euro. Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage und in die anderen Ergebnismittel ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.743.111,24 Euro.

Jahresüberschuss:	4.509.313,83 Euro
Gewinnvortrag	3.733.797,41 Euro
Jahresüberschuss zzgl. Gewinnvortrag	8.243.111,24 Euro

1. Vorabzuführung zur gesetzlichen Rücklage	-500.000,00 Euro
2. Vorabzuführung zu den anderen Ergebnismitteln	-6.000.000,00 Euro
Bilanzgewinn	1.743.111,24 Euro
3. Dividende	-581.166,65 Euro
4. Vortrag auf neue Rechnung	1.161.944,59 Euro

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

Berlin, den 23.01.2015

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG


Jörg Wollenberg


Thomas Frohne

Bestätigungsvermerk

Der gesetzliche Prüfungsverband erteilt folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2013 bis 30. September 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.“

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

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

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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



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

Berlin, den 23. Januar 2015


Zimdars
Wirtschaftsprüfer


Wiedemann
Wirtschaftsprüferin



ALLIED CHECKPOINT

U S ARMY CHECKPOINT

YOU ARE
THE AMER
ВЫ ВЪЕ

МИР

ВЫ ВЫЕЗЖАЕТЕ ИЗ
НАСКОГО СЕКТОРА



ACHTUNG!

SIE VERLASSEN NUN DEN
bbg-GESCHÄFTSBERICHT 2013/2014.

BITTE LEITEN SIE DIE WENDE DIESES HEFTES EIN.



Sonderteil zum
Geschäftsbericht
2013 | 2014



Sonderteil zum Geschäftsbericht 2013/2014: Die bbg 25 Jahre nach dem Mauerfall

Inhaltsverzeichnis

9. November 1989: Der Mauerfall und seine Folgen	2
„Kleine Wiedervereinigung“ in der bbg – Es wächst wieder zusammen, was immer zusammen gehörte	3
Was wird aus uns? Aus Mietern werden Baugenossen	4
Die bbg-Bestände im Ostteil der Stadt: Vom Instandhaltungstau bis zur Komplettsanierung	6
Wohnanlagen 101 und 102 (Pankow)	8
Wohnanlagen 103, 104, 105 und 106 (Weißensee)	9
Wohnanlage 107 und 115 (Lichtenberg)	10
Wohnanlage 108 (Lichtenberg) und Wohnanlage 111 (Kaulsdorf)	11
Wohnanlagen 109 und 110 (Lichtenberg)	12
Wohnanlagen 112, 113 und 120 (Lichtenberg)	13
Die bbg heute – Eine Leistungsbilanz der Entwicklung seit 25 Jahren	14

9. November 1989: Der Mauerfall und seine Folgen

„Die Wende haben wir fast verschlafen. Wir hatten bei meinen Eltern gemalert und sind kaputt und müde nach Hause gefahren. Morgens am 10. November haben wir dann das Frühstück fernsehen gemacht und es erst erfahren. Da weinten wir vor Glück und Freude. Abends sind wir am Übergang Sonnenallee rüber gefahren und haben uns dann mit Verwandten aus Spandau auf dem Ku´damm getroffen.“
(Bewohnerin, Lichtenberg)

Freitag, 10. November 1989 in der bbg: *„Wir hatten einen Fernseher im Sitzungsraum. Da hat morgens unser Chef gesagt: ‚Kommt mal alle runter, wir gucken uns gemeinsam an, was da los ist.‘ Und dann haben wir eine Flasche Sekt aufgemacht. Wir waren damals ungefähr 25 Mitarbeiter in der Zentrale, es gab noch keine Außenbüros.“*
(Mitarbeiter)

Der Fall der Mauer am Abend des 9. November 1989 löste in der bbg eine Neuorientierung aus. „Grenzenlos“ war die Freude, aber auch die Zukunftsplanung, die nun über das bislang eingemauerte Westberliner Bestandsgebiet hinaus führte. Viele erwarteten neue Perspektiven und erhofften von der deutschen Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 einen wirtschaftlichen Aufschwung. Selbst den älteren Kollegen war jedoch das Spektrum der historischen Wohnanlagen der bbg, die sich ursprünglich über das gesamte Stadtgebiet verteilten, nicht mehr bekannt. Zunächst ging es daher um erste Bestandsaufnahmen für eine mögliche Wiedereingliederung. Die Spurensuche begann ...

„Uns war sofort klar, wir haben da ja noch Bestände im Ostteil der Stadt. Detektivisch versuchten wir herauszubekommen, wo die denn überhaupt sind. Es gab aber nur wenige Unterlagen mit Zahlen und Daten aus dem Osten. Das erste war allerdings, dass wir uns ins Auto gesetzt haben und sehen wollten, was ist denn da eigentlich, wo liegen die Häuser?“
(ehem. Vorstand)

„Die bbg hat in den über 100 Jahren ihres Bestehens, insbesondere in den 20er und 30er Jahren, auch eine beträchtliche Anzahl von Wohnungen in den Bezirken Köpenick, Lichtenberg, Pankow, Weißensee und Hellersdorf gebaut und bis 1950 selbst verwaltet. Der dann vom Ostberliner Magistrat eingesetzte ‚Treuhandler‘ hat seinerseits die Wohnungsverwaltung auf die bezirklichen ‚Kommunalen Wohnungsverwaltungen‘ (KWV) übertragen. Nach den bewegenden Ereignissen des November 1989 und der sich danach abzeichnenden Chance, unsere ursprünglich 1.359 Wohnungen und 3 Läden wieder in die eigene Verwaltung übernehmen zu können, hat der Vorstand unverzüglich alle Möglichkeiten genutzt, um die Ansprüche der Genossenschaft zu sichern und eine schnelle Rückübertragung zu erreichen.“ (GB 1989/90, S. 5)

Mit einem Zuwachs von fast einem Drittel des bisherigen Wohnungsbestands weitete sich die Arbeit in der genossenschaftlichen Verwaltung sprunghaft aus. Erstmals wurde es daraufhin notwendig, neben der zentralen Geschäftsstelle in Dahlem auch vier regionale Außenbüros einzurichten, um vor Ort präsent zu sein. Es kamen nun etliche neue Mitarbeiter zur bbg, von denen einige wichtige Sach- und Fachkenntnisse aus der DDR-Zeit mitbrachten. Das Zusammenarbeiten führte bald zu einem kollegialen Miteinander zwischen „gelernten Osis und Wessis“.

„Es war wie ein Lottogewinn, als ich hier angefangen habe. In der bbg war zuerst alles Neuland für mich im Vergleich zur Arbeit in der KWV. Wir drei Osis sind aber sofort gut aufgenommen worden, da gab es keinen Unterschied zwischen Ost und West. Außer – da wir alle vom Bau sind –, dass man gegenseitig rumgefrozzelt hat.“ (Mitarbeiter)

„Kleine Wiedervereinigung“ in der bbg – Es wächst wieder zusammen, was immer zusammen gehörte

Die Hoffnung auf zügige Rückübertragung des „Ostbesitzes“ wurde bald durch zahlreiche Hürden getrübt. Bei 423 Wohnungen existierten zwar eindeutige Rechtsverhältnisse, hier war die bbg noch als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen und konnte ab 1992 ihre Wohnungen auch wieder selbst verwalten. Die Mehrzahl der Siedlungen mit 936 Wohnungen hatte dagegen in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre den Wandel in das „Volkseigentum der DDR“ erfahren. Die grundsätzliche Rückübertragung des enteigneten Vermögens war bereits im Laufe des Sommers 1990 gesetzlich geregelt worden, faktisch aber eröffneten sich im Einzelnen langwierige bürokratische Prozesse mit oft mühevollen Verhandlungen. Das Amt für offene Vermögensfragen (AROV) und die Akten der Treuhandstelle waren wichtige Quellen zur Nachforschung.

Parallel zu den juristischen Auseinandersetzungen beschäftigten sich die Baufachleute der bbg mit ersten Analysen der historischen Bausubstanz, die über Jahrzehnte nicht mehr fachgerecht gepflegt worden war. Erste Schätzungen ergaben einen enormen Instandhaltungsstau, der sowohl logistisch als auch finanziell in Angriff genommen werden musste. Der Umgang mit dem baulichen Erbe in Pankow, Weißensee, Lichtenberg und Kaulsdorf blieb für Jahre ein Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit.

„Es sah aus, als ob der Krieg gerade vorbei wäre, und ich habe vor meinen Augen die Zahlen gesehen und gedacht: ‚Oh Gott, was müssen wir da reinstecken?‘ Wir mussten es doch auf bbg-Standard bringen, wir wollten ja, dass die Mieter auch Genossen werden ... Das Gros unserer finanziellen Möglichkeiten floss in dieser Zeit in den Osten, insgesamt 60 Millionen DM. Wir haben schon darüber nachgedacht, ob das nicht ‚Danaer-Geschenke‘ sind und uns gefragt, wie refinanziert sich das denn über die Mieten? Da es aber Genossenschaftsbestände waren, fühlten wir uns auch emotional in der Pflicht. Das müssen wir stemmen!“ (ehem. Vorstand)

„Erstmals am 3. Mai 1990 stand das Thema ‚Ostbesitz‘ auf der Tagesordnung der Aufsichtsratssitzung. Vorstand und Aufsichtsrat waren sich einig, dass die bbg auf jeden Fall die Rückübertragung betreibt, unabhängig vom Zustand der Wohnanlagen und dem damit verbundenen Aufwand, die Wohnungen auf bbg-Standard zu bringen... Es überwog das Glücksgefühl auf die sich mittelfristig ankündigende Normalität. Die Arbeit, die Kosten und die Dauer der Belastung waren sekundär.“
(Mitglied des Aufsichtsrats)





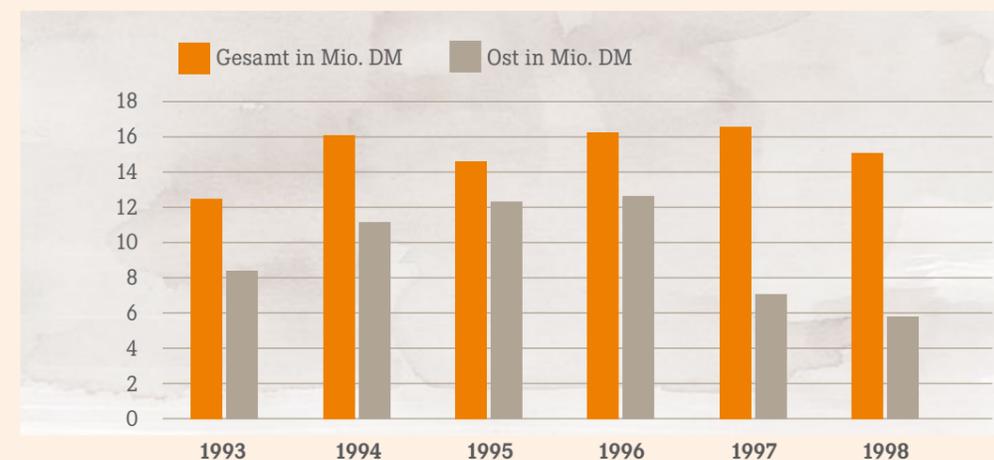
Die bbg-Bestände im Ostteil der Stadt: Vom Instandhaltungstau bis zur Komplettsanierung

„Zum 1.1.1993 ging unser enteigneter Besitz wieder in unsere Verwaltung über. In der Folge haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Westberliner Bezirken zugunsten der gleichen Maßnahmen unseres ‚Ostbesitzes‘ auf ein Minimum reduziert. Bemerkenswert ist, dass diese Vorgehensweise ausdrücklich von unserer Vertreterversammlung begrüßt wurde.“ (Mitglied des Aufsichtsrats)

Die erste Bestandsaufnahme der Gebäudesubstanz ergab einen enormen Instandhaltungstau im Ostteil der Stadt. In 40 Jahren der KWV-Verwaltung waren keinerlei Investitionen erfolgt und die Häuser in entsprechend desolatem Zustand. Alle wichtigen Entscheidungen über Baumaßnahmen und Investitionen wurden in den Gremien ausführlich diskutiert. Einhellige und solidarische Übereinkunft war, den Schwerpunkt in den nächsten Jahren vornehmlich auf die Sanierung „Ostbesitz“ zu legen.

Zur sinnvolleren Bewirtschaftung und Konzentration der Baumaßnahmen wurden 34 bbg-Wohnungen in Köpenick-Uhlenhorst mit 32 Wohnungen des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Köpenick eG in der Lichtenberger Siegfriedstraße 12-14 (WA 112) getauscht. 1994 erfolgte im Pankower Kissingenviertel der Erwerb von 64 Wiederaufbauwohnungen von der Wohnungsgesellschaft Pankow, so dass auch dieser Bestand arrondiert werden konnte.

Modernisierung/Instandhaltung der bbg in den Ostbezirken 1993-1998



In wenigen Jahren und mit einem großen Kraftakt gelang die generelle Sanierung und Modernisierung der Ostberliner Wohnanlagen. Zwischen 1993 und 1998 flossen insgesamt fast 60 Millionen DM in die rückübertragenen genossenschaftlichen Bestände. 1995, auf dem Höhepunkt der Aktivitäten, investierte die bbg hier mehr als 86 % ihrer Mittel. Im damaligen Geschäftsbericht wurde zusammengefasst:

„Die Genossenschaft hat mit großen personellen und finanziellen Anstrengungen in den letzten vier Jahren die generelle Instandsetzung und Modernisierung der zurückerhaltenen Wohnanlagen im Ostteil Berlins betrieben. Nachdem wir im Vorjahr 12,3 Mio. DM von insgesamt 16,3 Mio. DM in den östlichen Bezirken investiert hatten, sind es im Berichtsjahr sogar 15,6 Mio. DM insgesamt gewesen. Durch diese Konzentration aller Kräfte ist es uns gelungen, den aufgrund jahrzehntelanger Vernachlässigung aufgestauten erheblichen Mod.-Inst.-Bedarf in nur 4 Jahren im Wesentlichen abzubauen.“ (GB 1994/95, S.5)



Wohnanlagen:

- I** WA 101, 102 Pankow
- II** WA 103-106 Weißensee
- III** WA 107, 115 Lichtenberg
- IV** WA 109, 110, 112, 113, 120 Lichtenberg
- V** WA 108 Lichtenberg
- VI** WA 111 Hellersdorf

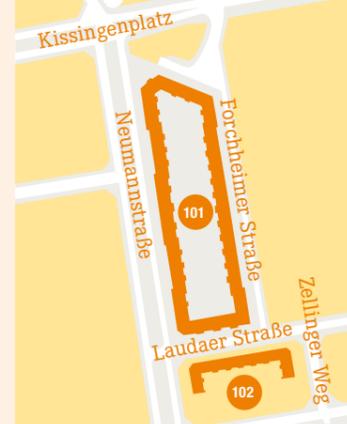




Wohnanlage 101 und 102 (Pankow)

Die Wohnanlage 101 im Kissingenviertel entstand als letzte bbg-Siedlung in der Ära der Weimarer Republik. 1930-31 errichtet, konnte sie trotz erschwelter Bedingungen zu Zeiten der Weltwirtschaftskrise erfolgreich fertig gestellt werden. Das äußere Erscheinungsbild wird vom „Hausarchitekten“ Hans Kraffert geprägt. Stilmäßig an einer gemäßigten Moderne orientiert, bildet die viergeschossige Randbebauung einen großzügigen Wohnhof im Innenbereich der Laudaer-, Forchheimer, Neumannstraße und Kissingenplatz.

Im Zuge der Sanierung wurden – ebenso im hinzu erworbenen Siedlungsteil WA 102 – ab den 1990er Jahren die Fassaden instandgesetzt, Dächer erneuert, Treppenhäuser renoviert, Bad- und Elektromodernisierungen durchgeführt, Gasetagenheizungen eingebaut sowie Gegensprech- und Satellitenanlagen installiert. Ergänzend zu den baulichen Maßnahmen erfuhren auch Außenanlagen und Vorgärten eine neue Gestaltung. Die Anlage steht heute aufgrund ihrer künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung unter Denkmalschutz.



Wohnanlage 103 (Weißensee)

Zur Baugeschichte der Wohnanlage 103 an der Schön-, Park- und Rennbahnstraße gibt es nur wenige Angaben. Die damals 75 Neubauwohnungen wurden 1927 vom Allgemeinen Wohnungsverein für Berlin (AWV) errichtet, der bereits in den 1960er Jahren mit der Berliner Baugenossenschaft fusionierte. Nach der Wende wurden daher auch dessen Ostberliner Bestände an die bbg rückübertragen.

Heute umfasst die Gesamtsiedlung 66 Wohnungen. Ab 1993/94 erfolgten die Installation einer Satellitenanlage sowie der Einbau von Klingel- und Gegensprechanlagen. Generelle Fassaden- und Dachinstandsetzungen wurden ab Ende der 1990er Jahre durchgeführt: Dazu zählten Balkonüberdachungen, Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern sowie im Weiteren die Erneuerung der Elektro- und Wasserleitungen, Sanierung der Treppenhäuser, der sukzessive Einbau von Gasetagenheizungen und die Neugestaltung der Außenanlagen.



Wohnanlage 104, 105 und 106 (Weißensee)

Die Anlage wurde in drei Bauabschnitten mit insgesamt 251 Wohnungen zwischen 1928-29 für den „AWV“ erstellt. Architekt war Hermann Dernburg (1868-1935), ein früherer Mitarbeiter im Büro des berühmten Baumeisters Alfred Messel. Neben bekannten Bauten wie dem „Sportpalast“ oder dem Landgericht am Tegeler Weg zeigte sich sein Können auch in diesem genossenschaftlichen Reformwohnungsbau, der aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung heute unter Denkmalschutz steht. In der DDR-Zeit verahrloste die Bausubstanz zunehmend, nur an der Berliner Allee – der sogenannten „Protokollstrecke“ – blieben die Fassaden präsentabel, während die für den Blick der Prominenz nicht sichtbaren Seiten zunehmend verfielen. Nach Rückübertragung der Siedlung an die bbg begann ab 1992 zunächst die Sanierung der Hoffassaden. Als nächste Schritte folgten der Einbau von Gasetagenheizungen sowie die Installation von Satelliten- und Klingel-/Gegensprechanlagen. Modernisierungsschwerpunkte bildeten ab 2001 Fassadeninstandsetzungen, Fenstererneuerungen, Dachdämmungen und Strangsanierungen. Laufende Arbeiten beziehen weiterhin die Erneuerung bzw. den Einbau von Gasetagenheizungen sowie die Gestaltung der Außenanlagen mit ein.





Wohnanlage 107 und 115 (Lichtenberg)

Die 1927 errichtete Siedlung – wie im Kissingenviertel vom Architekten Hans Kraffert entworfen – ist vor allem durch ihre expressionistische Eckausbildung an der Scheffel-/Paul-Junius-Straße geprägt. Der schwungvoll ausgebildete Dachabschluss bietet einen markanten Orientierungspunkt zwischen Friedrichshain und Lichtenberg. Neben der unverwechselbaren Architekturform spielen die Qualitäten des Standortes und gute Grundrisszuschnitte der insgesamt 127 Wohnungen eine wichtige Rolle. Das Ensemble steht als Baudenkmal unter Schutz.

Ab 1994 erfolgten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen, darunter: Instandsetzung der Fassaden und Dächer, Balkon- und Strangsanierungen sowie die Neugestaltung der Hofflächen und Außenanlagen. Weiter fortlaufend war der Einbau von Gasetagenheizungen. 2008 wurde das innerhalb der Hausgruppe gelegene Privathaus Scheffelstraße 14 von der bbg erworben und rundet nun das Ensemble als Wohnanlage 115 ab. Der 2012 eingerichtete „bbg-scheffel-treff“ (Scheffelstraße Nr. 14) ist mit vielen Aktivitäten zu einem beliebten Gemeinschaftsraum für die Bewohner geworden.



Die bbg 25 Jahre nach dem Mauerfall



Wohnanlage 108 (Lichtenberg)

Die ursprünglich auch vom Allgemeinen Wohnungsverein für Berlin (AWV) 1931 gebaute Siedlung verfügt über 153 Wohnungen, die um einen begrünten Innenhof gruppiert sind. Sie liegt im Lichtenberger Stadtteil Friedrichsfelde in der Egmont-, Rosenfelder- und Skandinavischen Straße.

Ab 1998 führte die bbg die Instandsetzung von Fassaden, Dächern und Schornsteinen sowie die Erneuerung der Hauseingänge durch. Ebenso wurden die Außenanlagen neu gestaltet und sukzessive Gasetagenheizungen eingebaut.



Wohnanlage 111 (Kaulsdorf)

Die Wohnanlage 111, die einzige bbg-Siedlung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, entstand 1929 und zählt 30 Wohnungen. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind um einen grünen Innenhof gruppiert.

Auch hier kam es ab 1994 zu zahlreichen Instandsetzungsmaßnahmen an Fassaden und Dächern sowie zu Investitionen im Außenbereich.



„Nach der Wende ist von der bbg in kurzer Zeit so viel renoviert und instandgesetzt worden, wie 45 Jahre unter KWV nichts passiert ist. Der Zustand unserer Häuser in Lichtenberg war ziemlich heruntergekommen. Wir merken: Jetzt ist es wirklich anders geworden.“
(ehem. Bewohnerin Scheffelstraße)

Wohnanlagen 109 und 110 (Lichtenberg)

Die Bestände der drei Siedlungsbereiche liegen im Gebiet nördlich der Frankfurter Allee zwischen Atzpodien- und Siegfriedstraße und haben unterschiedliche Entstehungsgeschichten.

Die Wohnanlagen 109 und 110 wurden vom „AWV“ in der Zeit des Zweiten Weltkriegs zwischen 1938 und 1940 im Schlichtwohnungsbau errichtet und verfügten sowohl baulich als auch in Bezug auf die Ausstattungsmerkmale nur über einen bescheidenen Standard. Sie umfassen insgesamt 244 Wohnungen.

Ab 1994 erfolgte eine Palette an Sanierungsmaßnahmen, darunter: Wärmedämmung der Fassaden, neue Dacheindeckungen, Treppenhäuserneuerung, Fernheizung und Warmwasserversorgung. Ebenso auf dem Programm standen Balkonüberdachungen und die Neugestaltung der Außenanlagen. Auf Wunsch von Nutzern wurden Bad- und Küchenmodernisierungen durchgeführt.

Wohnanlagen 112, 113 und 120 (Lichtenberg)

Das 1920 erbaute Haus in der Siegfriedstraße 12-14 (heute die Wohnanlage 112) umfasst 32 Wohnungen und war ursprünglich im Besitz des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Köpenick: Im Zusammenhang mit einem Bestandsaustausch konnte es die bbg zur Ergänzung ihrer Lichtenberger Anlage erwerben und umfangreiche Fassadeninstandsetzungen, Erneuerung von Trinkwasserleitungen sowie Treppenhaussanierung in Gang setzen.

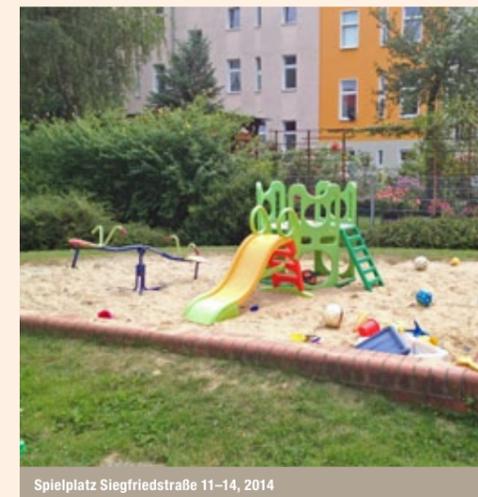
Eine zusätzliche Bestandserweiterung gelang mit dem ersten Neubau der bbg im Ostteil der Stadt: Das 1996 bezogene Nachbarhaus in der Siegfriedstraße 11 (Wohnanlage 113) bietet seitdem ein Zuhause für weitere 16 Haushalte. Im Oktober 2014 wurde außerdem der Kaufvertrag für den Ankauf der Siegfriedstraße 200-201A (Wohnanlage 120) mit 30 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten unterschrieben. Insbesondere mit ihren größeren Wohneinheiten bildet diese eine gute Arrondierung zum Portfolio im Nordosten Berlins. In der Atzpodienstraße 14-15 befindet sich heute eine Gästewohnung sowie seit 2002 das bbg-Servicebüro Nord-Ost.



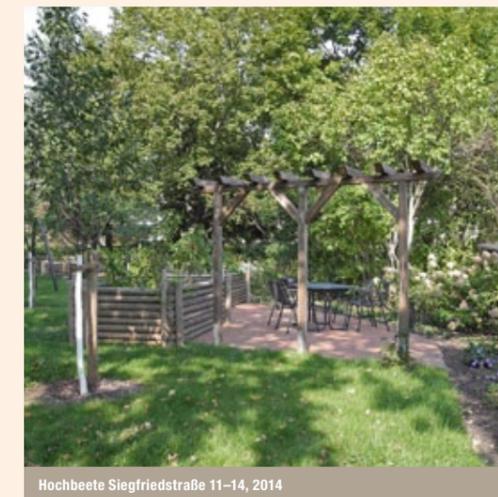
Siegfriedstraße 11-14 (WA 112 und 113), 2014



Siegfriedstraße 200-201A (WA 120), 2014



Spielplatz Siegfriedstraße 11-14, 2014



Hochbeete Siegfriedstraße 11-14, 2014

Die bbg heute – Eine Leistungsbilanz der Entwicklung seit 25 Jahren

„Das Verrückte war, dass wir 1989 gleichzeitig eine sehr hohe Neubautätigkeit vorbereitet hatten. Wir konnten ja nicht wissen, dass die Mauer fällt.“ (ehem. Vorstand)

Die sich überstürzenden Ereignisse nach dem Fall der Berliner Mauer und der folgenden deutschen Wiedereinigung standen zwar für viele Jahre im Vordergrund des genossenschaftlichen Handelns im Ostteil der Stadt, gleichzeitig entwickelte sich ein vielfältiges bauliches Engagement mit Schwerpunkt in den Westberliner Stadtteilen und dem Umland. Die Knappheit des Wohnraums in Gesamtberlin und sich ständig steigende Bevölkerungsprognosen regten Anfang der 1990er Jahre umfangreiche bauliche Investitionen an. Vergleichbar einem großen Bauträger engagierte sich auch die bbg mit einer erheblichen Spannweite von Aktivitäten: Sie investierte im geförderten sozialen Wohnungsbau und in frei finanzierten Eigentumsmaßnahmen, baute Dachgeschosse aus, kooperierte mit anderen Unternehmen bei Großprojekten und wirkte als Sanierungsträger in Berliner Altbauquartieren ebenso wie als Erschließungsträger in Brandenburg (Kleinmachnow und Blankenfelde). Es entstanden altengerechte Wohnungen, Bauten mit ökologischen Schwerpunkten sowie experimentelle Ansätze im genossenschaftlichen Selbsthilfebereich.

So war die bbg zur Mitte der 1990er Jahre zeitgleich mit mehr als zehn Neubauvorhaben beschäftigt. Dazu zählten Nachverdichtungen und Dachgeschosswohnungen in den Siedlungen Lichtenrade und Mariendorf, aber auch Neubauten in Lichtenfelde, Marienfelde sowie Rudow am Lockenhuhnweg und in der Köpenicker Straße. Die Fertigstellung von 32 Miet- und 16 Eigentums-

wohnungen im Modellprojekt des ökologischen Wohnungsbaus in Zehlendorf (Berliner- und Mörchinger Straße), das in Kooperation mit der damals noch städtischen Wohnungsgesellschaft GSW und dem Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin realisiert wurde, erregte überregionales Interesse. Das im Programm des sozialen Wohnungsbaus durchgeführte Bauvorhaben Groß-Ziethener Chaussee in Rudow bildete mit 160 Wohnungen für die Genossenschaft die größte Anlage dieser Phase. Für den Bau moderner Stadtvillen in der Auguste-Viktoria-Allee mit 51 Wohnungen erhielt die bbg 1994 den Reinickendorfer Bauherrenpreis.

Parallel zu den eigenen baulichen Aktivitäten erweiterte sich der genossenschaftliche Bestand auch durch kontinuierliche Zukäufe. Zu den größeren Objekten zählte 1996 eine Wohnanlage in Mitte mit 286 Wohnungen (WA 68), 1998 erwarb die bbg 475 Wohnungen in Tempelhof (WA 70) von der städtischen Gesellschaft Stadt und Land. Die insgesamt über 1.200 zusätzlichen Wohnungen trugen in den letzten 25 Jahren deutlich zum Wachstum der bbg bei. Den Mietern und neuen Mitgliedern bot die genossenschaftliche Heimat nun eine dauerhaft stabile Wohnsituation. Zum Ende der 1990er Jahre lief eine der expansivsten Phasen in der Unternehmensgeschichte der bbg aus. Zehn Jahre nach dem Mauerfall war die Sanierung der neuen Ostbestände weitgehend abgeschlossen und mit zunehmender Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt ging auch die Neubautätigkeit zurück, so dass in der Geschäftsstelle wieder an ein „normales“ Arbeiten zu denken war.



Modellprojekt im ökologischen Wohnungsbau, Berliner- u. Mörchinger Straße



Stadtvillen Reinickendorf, Auguste-Viktoria-Allee



Zukauf in Mitte, Jülicher-/Ecke Laboer Straße

„Die Mitarbeiter waren bis an die Leistungsfähigkeit geführt worden. Wir mussten uns konsolidieren.“ (ehem. Vorstand)

„Es war eine arbeitsreiche und schöne Zeit. Auch weil es unter uns Kollegen menschlich gestimmt hat.“ (Mitarbeiter)

Einen wichtigen unternehmerischen Handlungsschwerpunkt nahm nun das soziale und kulturelle Engagement der bbg für ihre deutlich gewachsene Mitgliedschaft ein. Innerhalb von nur zehn Jahren hatte sich die Zahl der Genossen um über 60% auf knapp 7.800 Personen erhöht, in der folgenden Zeit sollten noch einmal 1.400 neue Mitglieder dazu kommen. Es galt, ihnen auch im täglichen Miteinander Wohnen die Vorteile der genossenschaftlichen Gemeinschaft zu verdeutlichen. Geleitet von den traditionellen Grundideen steht hierbei bis heute das Konzept der „Hilfe zur Selbsthilfe“ im Vordergrund.

Mittlerweile verfügt die bbg über ein breites Angebot zum Miteinander Wohnen, das als Service neben 14 Gästewohnungen auch diverse Gemeinschaftsräume und Concierge-Dienste umfasst. Ein Mitarbeiterteam im Bereich „soziales Management“ kümmert sich seit 2007 nicht nur um die wachsende Zahl von Mitgliedertreffpunkten, sondern initiiert zudem ein breitgefächertes Veranstaltungsprogramm vor Ort: vom Computerkurs über Bastel- und Malnachmittage bis zu sportlichen Aktivitäten und der Betreuung älterer Mitbewohner. Oftmals ist es die kontinuierlich steigende Zahl von Ehrenamtlichen, die sich hier mit ihren Kenntnissen und Begabungen für die Nachbarn engagieren und dabei erfahren können, dass auch sie als aktive Helfer profitieren. Die Zeitschrift bbg-intern informiert unter der Rubrik „runter vom Sofa“ regelmäßig über das aktuelle Angebot.



bbg-scheffel-treff, Eröffnung 2008

In Kooperation mit diversen sozialen Trägern, wie z. B. dem Verein „Freunde alter Menschen“, der Berliner Stadtmission, dem Sozialverband VdK Deutschland, den Maltesern oder dem „teamwohnbalance“ ist darüber hinaus ein stabiles Netzwerk entstanden, das täglich deutlich macht, dass es in der bbg viel mehr als nur das „Dach über dem Kopf“ gibt. Hilfestellung kann hier in vielen gesundheitlichen, sozialen oder finanziellen Problemlagen angeboten werden. So bietet die bbg ihren Mitgliedern unter dem Motto „Bei uns wohnt sich's gut!“ die Möglichkeit zum lebenslangen Wohnen in der Sicherheit einer wirtschaftlich starken Gemeinschaft, die die Chancen der zusammen wachsenden Stadt genutzt hat und in der Zeit seit dem Mauerfall ihre Potenziale deutlich ausbauen konnte.

„25 Jahre nach dem Mauerfall ist die bbg eine Gesamtberliner Genossenschaft. Ein gesundes Unternehmen, das bescheinigen uns auch die Wirtschaftsprüfer. Den sehr großen Aufwand, weit über 1.000 – viele Jahre vernachlässigte – Wohnungen zeitgemäß herzustellen, hat die bbg vorbildlich gemeistert.“ (Mitglied des Aufsichtsrats)



Geschäftsstelle, Pacelliallee, 2014

