



Vorwort des Vorstands



Auch das 128. Jahr seit Gründung der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG kann als ein weiterer erfolgreicher Abschnitt in der Unternehmensgeschichte betrachtet werden. Neben den vielen arbeitsreichen Tagen gab es auch eine ganze Reihe von schönen Ereignissen. So sind in erster Linie unsere Großprojekte zur energetischen Modernisierung in den Bezirken Lichtenberg und Mariendorf erfolgreich abgeschlossen worden, aber gerade auch unser erstes gemeinsames Mitgliederfest in der Domäne Dahlem war eine tolle Veranstaltung.

Unsere Wohnanlagen sind das Kapital der bbg und bilden die Basis für die Wohnversorgung unserer Mitglieder. Daher ist es unser klares Ziel, alle Wohnanlagen auf einem guten Niveau zu halten und fit für die Zukunft zu machen. Klimaschutz und Energieeinsparung sind dabei für uns wichtige Themen: Im Geschäftsjahr 2012/2013 konnten wir insgesamt 810 Wohnungen energetisch modernisieren. Die Projekte umfassten das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, den Einbau neuer dreifach verglasteter Fenster sowie die Anpassung der Heizungsanlagen. Das Projektvolumen betrug insgesamt rund 11,4 Millionen Euro und konnte mit sehr günstigen Kreditmitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW¹) finanziert werden. Auch konnten wir im vergangenen Geschäftsjahr durch Kauf zweier Wohnanlagen weiter wachsen. Somit bewirtschaftete die bbg zum 30.09.2013 einen Bestand von 6.778 Wohnungen.

Doch nicht nur die Gebäude erfordern intensive Pflege, auch die Außenanlagen unserer Bestände benötigen Aufmerksamkeit – schließlich bilden sie den ersten optischen Eindruck und sind damit quasi unsere Visitenkarte.

Wir haben uns deshalb in diesem Jahr entschlossen, den vorliegenden Geschäftsbericht unseren Außenanlagen zu widmen. Vieles ist in den letzten Jahren geschehen, seitdem wir gemeinsam mit Fachberatern alle unsere Wohnanlagen auf den Zustand der Außenanlagen hin überprüft haben, und ein neues Konzept verfolgen.

Für uns fängt Wohnqualität bereits beim äußeren Erscheinungsbild an. Gepflegte Außenanlagen tragen dazu bei. Auch dienen sie zur Erholung unserer Mitglieder und als Treffpunkt. Blühende Bereiche, geschützte Sitzgruppen, aber auch Spielmöglichkeiten für Kinder bieten zudem den Rahmen für gemeinschaftliches Miteinander und gute Nachbarschaften.

Deshalb möchten wir Sie mitnehmen auf einen gemeinsamen Rundgang durch unsere Außenanlagen – eingefangen auf farbenfrohen Bildern als Leitthema unseres diesjährigen Geschäftsberichtes.

Wir hoffen, dass wir Ihnen als Leser damit einmal mehr verdeutlichen können:

Bei uns wohnt sich's gut!

¹über die Investitionsbank Berlin (IBB)



Bericht über das Geschäftsjahr
vom 01.10.2012 bis 30.09.2013

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Aufsichtsrat

Reinhard Kretschmer (Vorsitzender)
Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (Schriftführerin)
Patrick Bagehorn
Dipl.-Finanzwirt René Damme
Andreas Klein (ab 27.03.2013)
Dipl.-Ing. Manfred Scharweit
Manfred Siering
Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese

Vorstand

Dipl.-Ing. Thomas Frohne
Jörg Wollenberg



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstandes	02
Organe der Genossenschaft	04
Wie alles anfang ...	06
Vertreterwahl	15
Soziales Management und Netzwerkpartner	16
Mitgliedschaften und Beteiligungen	20
Mittelverwendung und Mittelherkunft	21
Bericht des Aufsichtsrates	22
Lagebericht	24
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 2013	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang des Jahresabschlusses 2012 2013	49
Bestätigungsvermerk	55



Wie alles anfang ...

Die meisten Menschen träumen von einem Häuschen mit einem kleinen Garten drum herum. Aus den unterschiedlichsten Gründen kann dieser Traum nicht von jedem verwirklicht werden.

Unsere Mitglieder haben sich für eine Wohnung bei der Genossenschaft entschieden. „Wahrlich eine gute Entscheidung!“ Trotzdem sollen sie nicht auf das Stückchen Natur verzichten müssen.

Ohne Natur können wir nicht leben. Natur ernährt uns, lässt uns atmen, Natur ist Erholung, Natur ist Entdeckung für unsere Kinder, Natur ist Lebensraum für Tiere, Natur ist Begegnungsraum ... wir könnten hier unendlich fortfahren ...! Unsere Gärten und Außenanlagen haben eine Gesamtfläche von ca. 250.000 m². Was für ein Potential!

Welchen Fokus wir insbesondere verstärkt seit 2009 auf „unsere bbg-Natur“ richten, erfahren Sie auf den folgenden Seiten unseres diesjährigen Geschäftsberichtes.

Bislang waren die Vorgärten der Wohnanlagen mehr oder weniger mit immer denselben Pflanzen begrünt. In den Höfen sah es nicht viel anders aus. Die Vegetation war recht einheitlich langweilig, häufig schon überaltert, manchmal am falschen Standort oder erfuhr ständig einen Radikalschnitt, weil Fenster oder Wege freigehalten werden mussten. Die Pflegefirmen wurden zu wenig kontrolliert, es gab auch keine Vermittlung einer Strategie oder so etwas wie Jahresgespräche. Die Sitz- und Spielmöglichkeiten waren begrenzt, Müllplätze mussten dringend vergrößert werden, da immer mehr Tonnensorten untergebracht werden müssen.

Auszug aus Begehungsprotokoll WA 26/31 Lortzingstraße

*Der Müllplatz ist zu klein und wird direkt an die Wand des Parkdeckes verlegt und überdacht sowie 2-seitig mit einer Metallverkleidung eingehaust. Der jetzige Müllplatz wird zum Fahrradstellplatz umfunktioniert
Einbau von 6 Anlehnbügel
Kosten Fahrradbügel ca. 900 EUR
Kosten Müllplatzpflasterung ca. 2000 EUR*

Nach Neugestaltung einschließlich Graffiti.





**Auszug aus Begehungsprotokoll WA 10
Mudrastraße**

Mudrastraße 30/28 soll im Bereich der Wiese ein Fahrradstellplatz angelegt werden ca. 8,00 x 2,50 m = 20,00 qm

*Fläche mit Kieselwaschbetonplatten 50 x 50 x 5cm Typ Ottendorfer Kiesel auslegen und 8 St Fahrradanhänger aufstellen.
Kosten ca. 3.500,00 €*

Der steigende Trend zum Fahrrad bedingt auch die Bereitstellung von Fahrradabstellplätzen.

Irgendwie waren wir hier ein wenig rückständig und wenn wir ehrlich sind, wurde „das Grün“ unserer Wohnanlagen in der Vergangenheit eher stiefmütterlich von uns behandelt.

Das sollte und musste sich ändern.

Zuerst wurde der gesamte Bestand begangen und der Pflegezustand dokumentiert.

Wir erstellen auch mithilfe von Fachleuten Begehungsprotokolle für jede Wohnanlage.

„Das Umdenken begann ...“

Diese Protokolle des Ist-Zustandes mit entsprechenden Fotos waren die wichtigste Grundlage zum Einläuten eines Paradigmenwechsels. Die Mitarbeiter in den Servicebüros und die Hauswarte wurden einbezogen und viele Ideen zur Erneuerung bzw. Ergänzung in den Begehungsprotokollen festgehalten. Dadurch entstand ein anderer Blickwinkel auf „das Grüne“ da draußen und damit auch eine andere Wertschätzung.

Die Anlagen wurden in vier Kategorien eingeteilt – von „guter Zustand“ bis „komplett erneuerungsbedürftig“.



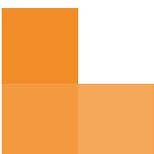
**Auszug aus Begehungsprotokoll WA 2
Berenhorststraße**

Die Vorgärten sind zum größten Teil mit Rasen angelegt, wobei auch hier die Überlegung gilt durch gezielte Pflegemaßnahmen das Erscheinungsbild der Rasenflächen zu verbessern. In einigen Teilbereichen müssen die Vorgärtenflächen komplett überarbeitet werden.



**Auszug aus Begehungsprotokoll WA 41
Goerzallee**

Der Vegetationsbereich gegenüber der Tiefgarage muss dringend im Rahmen der Pflege durchgearbeitet werden, d.h. den Efeu durch Schnitt niedrig halten. Wildaufwuchs beseitigen, Fläche säubern.





In vielen Außenanlagen gab es einen großen Mangel an Farbe, also die blühenden Pflanzen fehlten. Das Verlangen der Mitglieder nach „ein paar Blümchen“ mündete häufig in verzweifelten Versuchen, irgendwo Stiefmütterchen oder Primeln selbst einzupflanzen. Diesem Verlangen wollten wir jetzt Rechnung tragen.

Für alle Bäume wurde ein Baumkataster erstellt, nötige Maßnahmen beschrieben und entsprechend der Dringlichkeit abgearbeitet. Für zu fallende Bäume wurde Ersatz gepflanzt, gibt es doch in unseren Innenhöfen zu einem großen Teil Buchen, Linden, Birken, Fichten, Eichen usw., die ihnen einen Parkcharakter verleihen.



Mieterbeet in eintöniger Rasenfläche



Gartenzwerge als Farbtupfer



**Auszug aus Begehungsprotokoll WA 109
Atzpodienstraße**

Roteiche, Baumnummer 2678, dreistämmig, StU 270 cm, massive Pilzfruchtkörperausbildung am Stammfuß. Die Fruchtkörperausbildung und das partielle Absterben von Ästen lässt auf einen fortgeschrittenen Fäulnisprozess schließen. Es sollte eine Fällung beantragt werden.

Bergahorn, Baumnummer 2675, StU 99 cm, Stamm von der Krone bis Stammfuß aufgerissen, starker Saftfluss. Vermutlich Blitzschlag. Der Baum sollte untersucht werden, inwieweit die Standsicherheit beeinträchtigt ist.

Wie ging es nun weiter?

Allen bisher tätigen Pflegefirmen wurden die Verträge nicht mehr verlängert. Der Leistungskatalog der Gartenpflege wurde fachlich überarbeitet und ausgeschrieben.

Wegen anfänglicher Schwierigkeiten bei der Durchsetzung der beauftragten Leistungen, wie die bbg-Gartenpflege künftig auszusehen hat, mussten wir uns von zwei neuen Firmen wieder trennen. Garten- und Landschaftsbauer ist eben ein Beruf, der nicht in einem Wochenendkurs zu erlernen ist. Heute können wir sagen, dass die Mitarbeiter der von uns beauftragten Firmen Fachleute und unsere Gärten in guten Händen sind, was nicht bedeutet, dass wir nicht mehr kontrollieren müssen. Die Verträge, die früher nur jährlich abgeschlossen wurden, laufen jetzt

Werte bbg,

seit dem Jahr 2009 pflege ich mit meinem Garten- und Landschaftsbauunternehmen die Grünflächen in rund 10 Wohnanlagen der Berliner Baugenossenschaft. Die Grünflächen der Wohnanlagen sind sozusagen eine grüne Erweiterung der Wohnung. Sie steigern die Wohnqualität im Quartier sowie das persönliche Wohlbefinden. Gerade im innerstädtischen Bereich sind die Grünanlagen der bbg ein wichtiger Bestandteil des Wohnumfeldes, schließlich sorgen die Beet- und Rasenflächen für die Erholung vom stressigen Berufsalltag und laden zum entspannten Verweilen ein.

Die bbg hat sich entschlossen in der Gartenpflege neue Wege zu gehen. Im Rahmen der Neuorganisation der Gartenpflege wurde auch mein Unternehmen mit der Pflege von 10 Wohnanlagen beauftragt. Meine Firma ist sozusagen mit und in dieses neue Konzept hineingewachsen. Bereits 2009 empfand ich diese neue Konzeption der Gartenpflege mit einem Fachberater als Schnittstelle zwischen den Pflegefirmen und der bbg sehr interessant und vielversprechend. Heute bin ich überzeugt davon, dass dies ein guter Weg ist, um das Wohlfühlen für die Mitglieder und die Pflegequalität im Allgemeinen in den Außenanlagen zu steigern und zu erhalten. Der Fachberater plant nach den Maßgaben der bbg Pflegedurchgänge, Neuanlagen oder auch neue Pflanz- und Platzflächen, die Fachfirmen des Garten- und Landschaftsbaus führen diese Arbeiten dann im Auftrag der bbg aus.

Auch Ihnen sind sicherlich die neuen Pflanzflächen mit Natursteinen, Stauden, Gräsern und Blüthengehölzen aufgefallen, die die teilweise alten und verwitterten Strauchflächen in den Vorgärten und Innenhöfen abgelöst haben, einige dieser Flächen sind richtige „Eyecatcher“ geworden und werten das Wohnumfeld auf. Rückblickend, denke ich hat sich das neue Pflege- und Planungskonzept bewährt, in vielen Außenanlagen hat sich innerhalb der letzten vier Jahre ein sichtbarer und positiver Wandel vollzogen.

Ich freue mich, mit meinem Unternehmen einen Beitrag dazu leisten zu können und wünsche mir auch für die nächsten Jahre eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Mehlitz

Fa. H. Schnieber & U. Mehlitz
Garten- und Landschaftsbau GmbH

drei Jahre mit der Möglichkeit, diese zu verlängern. Für uns bedeutet es unter anderem eine preisliche Sicherheit über einen längeren Zeitraum; für die tätigen Firmen bedeutet es langfristige Aufträge. Gute Erfahrungen sammeln wir mit kleinen Firmen (bis 3 Mitarbeiter). Aber auch eine große Firma, die sich speziell der Pflege widmet, zeigt gute Ergebnisse.

Für Mitglieder, die sich gerne selbst betätigen, entwickelten wir sogenannte Beetpatenschaften. Hier können kleine Bereiche oder Hochbeete selbst gestaltet (natürlich in Absprache und schriftlicher Regelung mit uns) und gepflegt werden. Klarheit auf beiden Seiten ist eine gute Ausgangsbasis.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche Mietergärten. Auch hier erstellten wir eine neue vertragliche Grundlage, da ein Mietergarten nicht gleichzeitig bedeutet, es kann dort getan werden, was der Einzelne möchte. Wegen des Anblicks für alle anderen Mitglieder müssen auch hier gewisse Regeln eingehalten werden.





WA 112, Siegfriedstraße 12 a u. a.
 – Begehungsprotokoll vom 18.03.2010
Die Begehung macht deutlich, dass eine Neustrukturierung der Mietergärten dringend erforderlich ist. Es müssen textliche Grundsätze fixiert werden nach denen die Gärten bewirtschaftet bzw. angelegt werden müssen. Die Gärten befinden sich zum großen Teil in einem desolaten Zustand.

Bei kleineren Grundstücken – wie zum Beispiel in der WA 112 (Siegfriedstraße 12 u. a.) wären die verbleibenden Restflächen für die Mitglieder ohne Garten nicht akzeptabel. Durch die Hochbeete, die per Beetpatenschaft angemietet werden können, haben wir eine Zwischenlösung gefunden.

Zur individuellen Nutzung gibt es nicht nur einen zentralen Sitzplatz, sondern mehrere, durch Pergolen und Rankpflanzen räumlich unterteilt.



Stationen der Neuanlage

Eine Idee der Stadt Andernach hat uns inspiriert, bei der Pflanzenauswahl auf möglichst Essbares umzusteigen. So wurden in der WA 112 verschiedene Apfel-, Kirsch-, Pflaumen- und Mirabellenbäume gepflanzt. Für die Mitglieder gibt es sechs Hochbeete zur individuellen Nutzung.



Da es viele Mitglieder ins Grüne drängt, werden – wenn sich die Bedingungen dafür eignen – Mietergärten geplant.

Hier ein Beispiel für neuangelegte Mietergärten in der WA 72 (Schweizer Gärten, Lichterfelde, Züricher Straße 1 u.a.).

Die Struktur und Größe in Form von Hainbuchenhecken wird durch die Genossenschaft vorgegeben, die Hecken werden von einer Firma einheitlich geschnitten. Innerhalb des Gartens kann sich das Mitglied gemäß eines Gartenvertrages oder einer Beetpatenschaft selbst verwirklichen.



Vorgarten alt



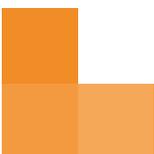
Vorgarten neu

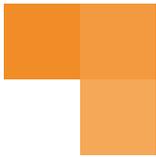


Beispiel für einen bezaubernden Mietergarten

In der WA 12 (Steglitz, Kniephofstraße) verwirklichen wir ein noch weitergehendes Projekt. Nach einer Großmaßnahme mit Fassadendämmung und Fensteraustausch mussten die Außenanlagen erneuert werden.

Nach den Vorgärten ging es an den Innenhof. Der bisher dort angesiedelte Müllplatz wurde auf die Straßenseite der Anlage verlegt. Dadurch ergaben sich neue Möglichkeiten, den Hof zu nutzen. Die Aufgabe der Planung war, soviel wie möglich essbare Pflanzen vorzusehen. So wird es hier neben Obstbäumen auch jede Menge Kräuter, wie z. B. Schafgarbe, Bergminze, Waldmeister, Lavendel, Katzenminze, Majoran, Salbei, Thymian, Beeren aller Art, wie z. B. Walderdbeere, Johannisbeere, Himbeere, Brombeere, echten Wein und Holunder, einen großzügigen Sitzplatz mit Pergola, berankt mit echtem Wein, eine Boccia-Bahn zur Begegnung von Jung und Alt sowie die Abschaffung der bisherigen Stufen, die ein „durch den Garten schlendern“ für kleine und ältere Mitglieder erschwerten, geben.





Bocciabahn

Bautenstand vom Januar 2014 –
oben Bocciabahn (noch ohne Umrandung)
unten Sitzplatz mit Pergola,



Pergola

Zwölf Hochbeete zur Selbstverwirklichung
werden aufgestellt, das ehemalige Gerätehaus
dient später den Hobbygärtnern zur Aufbewahrung
ihrer Utensilien. Damit niemand den
Vorwurf der Wasservergeudung durch Gießen
der neuen Bepflanzung erheben kann, wird ein
Brunnen gebohrt. Das unebene Pflaster wurde
bereits durch neues ersetzt. Die Probleme,
die bei starken Regenfällen auftraten, wurden
durch den Einbau von Rigolen beseitigt.

Damit alle Mitglieder auch erkennen können,
was essbar ist, wollen Mitglieder aus der
Wohnanlage Tontöpfe beschriften, die dann
später in den Beeten „Auskunft“ geben können.

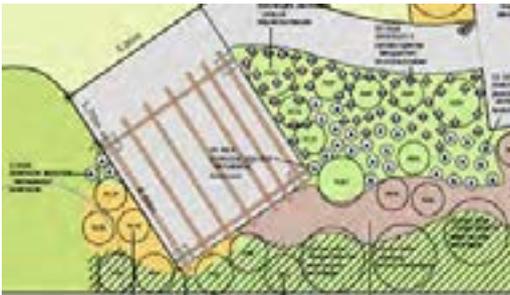
Hier einige Gedanken unserer Gartenarchitektin:

„Pflanzflächen mit Stauden und Gräsern sorgen
mit ihrer Blütenvielfalt vom Frühjahr bis in den
späten Herbst für eine abwechslungsreiche
Bepflanzung. Lange Blütezeiten und ein geringer
Anspruch an die Pflege zeichnen eine Stauden-
bepflanzung aus. Zudem beeinflusst eine
attraktiv gestaltete Außenanlage positiv die
Lebensqualität. Die Außenanlage soll zum
wohnungsnahen Erholungsraum abseits der
Hektik der Großstadt dienen und ein positives
Lebensgefühl erzeugen.

Es soll wieder ein Erleben der Natur stattfinden.
Die ersten Narzissen und Tulpen läuten das
Frühjahr ein, die Blüten von Storchschnabel und
Rosen duften in den Sommermonaten, Gräser,
Anemonen und Hortensien im Herbst verabschie-
den langsam das Gartenjahr. Immergrüne
Gehölze wie der Rhododendron und die tro-
ckenen Blütenstände der Gräser lassen auch
im Winter die Außenanlage attraktiv erscheinen.



Gemeinschaftsflächen dienen als Treffpunkt und Begegnungsräume und unterstützen das soziale Miteinander. Dies verhindert auch Schäden durch Vandalismus, da eine Identifikation der Bewohner mit „ihrem Grün“ stattfindet.“



Plan



Umsetzung

WA 018 Lichtenrader Damm vorher – nachher

In unserer Wohnanlage in Lichtenrade wurden die Fenster erneuert, die bestehende Wärmedämmung verbessert und die Fassaden anschließend gestrichen.

Die Außenanlagen waren schon in die Jahre gekommen und wurden bei dieser Gelegenheit überarbeitet bzw. in großen Teilen komplett erneuert.

vorher



nachher





In den kommenden Jahren wollen wir noch Einiges in diesem Bereich bewegen. Hinzu kommen noch energetische Fassadenmaßnahmen in mehreren Wohnanlagen, die häufig eine komplette Erneuerung der Außenanlagen nach sich ziehen.

Aufgrund der vielen positiven Resonanzen unserer Mitglieder und Besucher fühlen wir uns bestätigt auf diesem Weg. Wir werden auch zukünftig einen Fokus auf unsere Außenanlagen haben.

Da sich die Natur ständig durch Wachsen oder Vergehen verändert, wird es hier aber nie ein „alles erledigt“ geben. Mit einer guten Grundlage wie Bodenaustausch, robuste Pflanzenwahl, Beachtung der späteren Größe und des Wasserbedarfs, Standortauswahl, Weitsicht bei den Gemeinschaftsanlagen usw. und einer späteren qualitativ guten Pflege ist ein hoher Standard haltbar.



Eine gute Wahl – Vertreterwahl 2013

In der Zeit vom 04. bis 21.01.2013 wurde das oberste Organ unserer Genossenschaft, die Vertreterversammlung, von den Mitgliedern der bbg neu gewählt.

Die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Wahl oblag dem Wahlvorstand. Dabei hatte die Umsetzung von Bestimmungen laut Genossenschaftsgesetz, Satzung und Wahlordnung oberste Priorität.

Bereits ein halbes Jahr vorher hat sich der Wahlvorstand konstituiert und mit den Vorbereitungen der Wahl begonnen. Dazu gehörte auch, die Wahlbezirke festzulegen.

Erstmals wurden die Wahlbezirke nicht nach Wohnanlagen oder Straßenzügen gebildet, sondern in Anlehnung an die betreuten Wohnanlagen je Servicebüro. Dadurch entstanden 5 annähernd gleich große Wahlbezirke, so dass sich eine bessere Gewichtung der einzelnen Stimmen ergab. Die nicht bei der bbg wohnenden Mitglieder wurden in diese 5 Wahlbezirke integriert.

Erfreulicherweise waren das Interesse und die Bereitschaft, sich als Kandidat für die Wahl zum Vertreter / zur Vertreterin aufstellen zu lassen, bei unseren Mitgliedern recht hoch.

In den 5 Wahlbezirken stellten sich insgesamt 102 Mitglieder als Kandidaten zur Wahl. Gewählt wurden insgesamt 69 Vertreterinnen und Vertreter. Darüber hinaus wurden noch 31 Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter gewählt, die in ihren Wahlbezirken nachrücken, sofern amtierende Vertreterinnen oder Vertreter aus ihrem Amt ausscheiden. Die Amtszeit der Vertreterversammlung beträgt 5 Jahre.

Die Veröffentlichung des Wahlergebnisses erfolgte durch Auslegung in der Hauptgeschäftsstelle und Aushänge in den Wohnanlagen. Den nicht bei der bbg wohnenden Mitgliedern wurde das Wahlergebnis schriftlich mitgeteilt.

Den neu- und wiedergewählten Vertreterinnen und Vertretern wünschen wir alles Gute und viel Erfolg für ihre Tätigkeit. Gleichzeitig bedanken wir uns beim Wahlvorstand und allen Wahlhelfern für die geleistete Arbeit.



Soziales Management und Netzwerkpartner

Soziales Management

Auch in diesem Jahr konnten wir für unsere Mitglieder eine Vielzahl von Veranstaltungen organisieren, die sich reger Nachfrage erfreuten. Die Events des Margareta-Spettmann-Vereins e. V. (MSV) waren ebenfalls in kurzer Zeit ausgebucht.

Der MSV, der als Förderverein der bbg viele Aktivitäten unterstützt, wurde bei diesen Anlässen besonders in den Vordergrund gerückt. Ziel ist es, neue Mitglieder zu werben und die Spendenbereitschaft zu aktivieren.

Sehr erfolgreich waren unsere Open-Air-Sommerkonzerte in den Wohnanlagen in der Malplaqetstraße (Wedding) und in der Scheffelstraße (Lichtenberg).

Auch die gemeinsamen Wanderungen mit ihren rekordverdächtigen Teilnehmerzahlen erfreuen sich nach wie vor größter Beliebtheit. Sie verbinden die Mitglieder auch über die Wohnanlagen hinaus.

Die etablierten Mal- und Handarbeitsgruppen und die „Line Dancer“ präsentierten sich auf dem in diesem Jahr erstmals durchgeführten Mitgliederfest in der Domäne Dahlem, und die Malgruppe des „bbg-scheffel-treff“ feierte ihr dreijähriges Bestehen mit einer erfolgreichen Vernissage.

Unsere Künstler der Malgruppe und die Singegruppe mit Mitgliedern einer befreundeten Genossenschaft und der bbg begeisterten während einer gemeinsamen Vernissage im Oktober mit Bildern, literarischen Vorträgen und Gesang ein interessiertes großes Publikum.

Eine weitere Ausstellung der Fotogruppe „Ortoklick“ präsentierte eine Bildergalerie von Oktober 2013 bis Januar 2014 in den Räumen des Gemeinschaftsraumes Machon-Eck.

In der Mudrastraße (Lankwitz) findet ein zweiter Malereikurs statt, und im Pferdestall (Neukölln) wurde ein Eltern-Kind-Treff initiiert.

Um weitere Mitglieder einzubeziehen, hat die Kursleiterin des Bewerbungstrainings im Ortolanweg ihr Angebot erweitert. Hier stehen Themen wie PC-Training, Englisch-Training, Excel und „Briefe schreiben zeitgemäß“ auf dem Programm.

In Vorbereitung neuer Kurse ab August dieses Jahres wurde in der Freizeithalle in Mariendorf die Ausstattung verbessert.

Hier haben sich die Sportkurse „Drums Alive“ und „Medical Move“ etabliert.

Für Zumba-Kurse im Bürgersaal und im Gemeinschaftsraum „bbg-scheffel-treff“ engagierten wir zwei Trainerinnen und die bbg übernimmt die Kosten der Anlaufphase.





Einmal wöchentlich werden in Lankwitz unsere Kinder von Mitarbeitern des Nachbarschafts- und Selbsthilfezentrums der ufaFabrik e. V. betreut.

Im Rahmen ihrer wöchentlichen Kinderbetreuung führte die Berliner Stadtmission im Spielnest in Buckow während der Sommerferien einen Theater-Workshop für Kinder durch. Im Ergebnis wurde ein Theaterstück in den Räumen der Stadtmission vor einem breiten Publikum aufgeführt.

Durch eine Kooperation mit zwei Kitas in Mariendorf und Lankwitz wollen wir die Nachbarschaften stärken. Unsere Mitglieder übernehmen Lesepatenschaften, und die Kinder aus den Kitas treten als Singgruppe auf unseren Festen auf. Den Kleinen der Kita Rathausstraße stellen wir die Freizeithalle zur Verfügung.

Auch mit der Genossenschaft Reinickes Hof setzten wir unsere alte Tradition der Organisation gemeinsamer Veranstaltungen wie Lesungen und literarische Programme in Reinickendorf fort.

Seit vielen Jahren werden mit vier befreundeten Genossenschaften in einer Kooperation verschiedene Veranstaltungen in Mariendorf durchgeführt.

Das bbg-Concierge-Angebot in Mariendorf und Steglitz wird teilweise schon gut beziehungsweise in manchen Bereichen noch zögerlich angenommen. Paketannahmen, Schlüsselhinterlegungen, Vermittlung von Lieferdiensten aller Art sowie Kopier- und Faxservice werden öfter genutzt als die Vermittlung von Hausbesuchen für Frisör, Kosmetik, Fußpflege, Reinigungsdienste oder der Ticketservice.

Der Gemeinschaftsraum Machon-Eck erfreut sich zunehmender Beliebtheit. So gibt es bereits dauerhafte Kurse wie Yoga auf dem Stuhl, PC-Kurse für Senioren und Kreativkurse. Darüber hinaus haben wir einen regelmäßigen Frühstückstreff, den bbg-Stammtisch-Marien-



dorf, den wöchentlichen Mittagstisch, den etablierten Kreativtreff sowie verschiedenste Informations- oder Kulturveranstaltungen im Programm.

Grundsätzlich haben unsere Mitglieder das Bedürfnis, sich auszutauschen – sowohl untereinander als auch mit beziehungsweise durch Vermittlung ihres lokalen sozialen Ansprechpartners, der Concierge.

Unser Sozialmanagement hat sich als stabile Größe der bbg durchgesetzt. Es werden immer mehr Veranstaltungen von Mitgliedern für Mitglieder ins Leben gerufen. Nachbarschaftliche Freundschaften entstehen, werden gefördert und stabilisiert – das große Plus über unser Angebot des Wohnens hinaus!



Foto: Bernd Bauer

Netzwerkpartner

Unseren Mitgliedern stehen wir nicht nur als Vermieter zur Seite. Vielmehr wollen wir auch in Kooperation mit unseren Netzwerkpartnern unser „Wohnen Plus“ bieten, welches verschiedene soziale Zusatzleistungen bereitstellt und für alle unsere Genossenschaftsmitglieder die Lebensqualität fördert.

Kostenlose Beratungen bei finanziellen oder sozialen Krisen, Unterstützung bei Behörden-gängen sowie bei der Beantragung von sozialen Leistungen erfahren unsere Mitglieder durch teamwohnbalance. Alle Fragen rund um die Thematik Hartz IV oder Job-Center werden hier ausführlich beantwortet. Auch zukünftig wird die bbg diese Hilfeleistung finanzieren und anbieten.

Der in Mariendorf etablierte Verein „Freunde alter Menschen“ sorgt nachhaltig für eine Verbesserung der Lebenssituation älterer Menschen. Im Wesentlichen gehören dauerhafte Besuchspartnerschaften, Begleitung von demenzerkrankten Menschen und die Entlastung von pflegenden Angehörigen zu seinen Angebo-

ten. Um der Vereinsamung älterer Menschen konkret entgegenzuwirken, liegt ein weiterer Schwerpunkt in der sozialen Beratung. Durch regelmäßige Aktivitäten und Veranstaltungen im Treffpunkt in der Kurfürstenstraße 46 wird diese Hilfe von bbg-Mitgliedern für bbg-Mitglieder unterstützt.

Ein weiterer Netzwerkpartner, der Sozialverband VdK Deutschland 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 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 ein langes, eigenständiges





Leben für unsere Mitglieder in den eigenen vier Wänden und damit die Vermeidung eines vorzeitigen Heimaufenthalts.

Das 24-Stunden-Hausnotrufsystem der Malteser Hilfsdienst gGmbH sorgt bei unseren Mitgliedern für ein Gefühl von Sicherheit und Selbstständigkeit in ihren Wohnungen.

Mit der kostenfreien Kinderbetreuung im Spielnest in Buckow leistet die Berliner Stadtmission in Kooperation mit der bbg einen wesentlichen Beitrag zur Kiezarbeit. Sowohl Kinder als auch Jugendliche nutzen das beliebte Angebot. Dreimal wöchentlich stehen gemeinsames Basteln, Kochen, Essen und Spaß haben auf der Tagesordnung.

Mit dem Nachbarschafts- und Selbsthilfe-Zentrum der ufaFabrik e. V. haben wir zudem einen Träger zur Betreuung unserer Kinder in Mariendorf und Lankwitz gewonnen.



Mitgliedschaften und Beteiligungen

Die bbg ist Mitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), der als gesetzlicher Prüfungsverband auch die jährliche Pflichtprüfung der Genossenschaft vornimmt. Sie gehört der Ständigen Konferenz der Genossenschaften an und ist Mitglied des Genossenschaftsforum e. V. sowie der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft e. V. (BBA) und der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

Als eines der Gründungsmitglieder der Imagekampagne „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“ engagieren wir uns gemeinsam mit 21 anderen Berliner Wohnungsgenossenschaften für die Verbreitung der Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens. Der Bekanntheitsgrad der Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin liegt bei stolzen 81 Prozent und ist auch ein Verdienst der Imagekampagne. Durch gemeinsame Werbemaßnahmen, Veranstaltungen wie zum Beispiel den jährlichen Wohntag, die Werbung auf den Bussen der Berliner Verkehrsbetriebe und einen einheitlichen Marketingauftritt in der Presse soll die Bekanntheit der Marke „Genossenschaften“ weiter gesteigert werden.

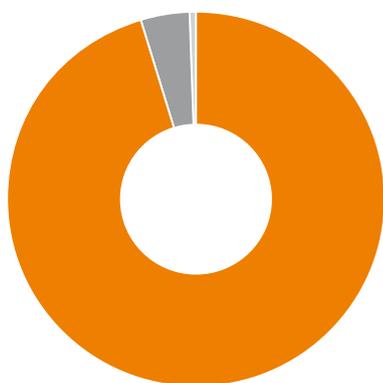
Des Weiteren ist die bbg Mitglied im Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School Bochum, des Unterstützungsvereins deutscher Immobilienwirtschaft e. V., des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. in Berlin, der Berliner Wirtschaftsgespräche e. V. sowie des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. in Düsseldorf. Darüber hinaus besteht eine Mitgliedschaft mit 500 Anteilen an der Berliner Volksbank eG.

Außerdem ist die bbg Mitglied im Förderverein der Erika-Mann-Grundschule in Wedding gegenüber unserer Wohnanlage Karl-Schrader-Haus und unterstützt jährlich die Jugendabteilungen von vier Berliner Sportvereinen mit einer Spende. Die Vereine wurden in Bezug auf ihre Nähe zu unseren Wohnquartieren ausgewählt. Es bestehen Kooperationen mit jeweils einer Kita in Mariendorf und in Lankwitz, welche sich ebenfalls in der Nähe unserer Wohnanlagen befinden.



Mittelverwendung und Mittelherkunft per 30.09.2013

Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung



Erträge insgesamt		Mio. Euro	%
	Umsatzerträge aus der Hausbewirtschaftung	42,68	95,49
	Übrige Erträge	1,84	4,13
	Öffentliche Fördermittel	0,17	0,38
	44,69	100,00	



Aufwendungen insgesamt		Mio. Euro	%
	Betriebs- und Bauinvestitionskosten von Fremdfirmen und Versorgungsbetrieben	19,83	44,36
	Abschreibungen, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, übrige Aufwendungen	6,34	14,19
	Zinsen	6,23	13,95
	Personalkosten	5,63	12,59
	Dividende und Jahresüberschuss	5,31	11,90
	Steuern	1,35	3,01
	44,69	100,00	

Bericht des Aufsichtsrates

Während des Berichtszeitraumes 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 fünf Ausschusssitzungen sowie unter anderem 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 2013, des Anhangs sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2012/2013 ist durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt worden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben den Prüfungsbericht eingehend ausgewertet. Dabei haben sie sowohl im Prüfungsausschuss als auch im Plenum des Aufsichtsrats die Möglichkeit genutzt, Sachfragen mit den Wirtschaftsprüfern des Verbandes 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 2012 bis zum 30. September 2013 unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages geprüft und gebilligt. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an. An allen regionalen Vertretergesprächen haben Mitglieder des Aufsichtsrats 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 Amtszeit endete bei den Aufsichtsratsmitgliedern René Damme, Reinhard Kretschmer und Brunhilde Vorndran-Friese. Sie wurden von der Vertreterversammlung erneut für drei Jahre gewählt. Außerdem wurde Andreas Klein aus Lichtenrade für die Dauer von zwei Jahren neu in den Aufsichtsrat gewählt. Schließlich hat die Vertreterversammlung am 27. März 2013 einstimmig beschlossen, die Vergütung des Aufsichtsrats neu zu regeln.

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

Der Aufsichtsrat begrüßte die Entscheidung des Vorstands, im Geschäftsjahr 2012/2013 sowohl auf die Weitergabe des Fördermittelabbaus im sozialen Wohnungsbau als auch auf eine Grundmietenerhöhung für den freifinanzierten Wohnungsbau zu verzichten.

Die bbg ist eine sehr aktive Genossenschaft, die sehr hohe Investitionen in die Wohnanlagen tätigt. Das gilt nicht nur für die Bauten selber, sondern auch für den Außenanlagenbereich.

Außerdem hat die bbg zwei neue Wohnanlagen erworben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Wohnhaus mit 77 Wohnungen in der Rathausstraße (Tempelhof) erworben. Vor der Zustimmung durch den Aufsichtsrat wurde das Angebot bei einer Vorort-Besichtigung durch den Bau- und Baufinanzierungsausschuss des Aufsichtsrats geprüft. Genauso verhielt es sich bei dem Kauf von 44 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten in der Hauptstraße 23–27/Edelweißstraße 42–44 in Wilhelmsruh Ende 2012.



Im Wahlvorstand zur Neuwahl der Vertreterversammlung im Januar 2013 war der Aufsichtsrat durch zwei Mitglieder vertreten.

Nach dem Erfolg unseres Festes zum 125-jährigen Jubiläum der bbg fand im Juni 2013 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 Gesamtmitfeierns wieder aufleben.

Neue gesetzliche Regelungen ergaben neue Anforderungen, die bis dahin nicht planbar waren und mit erheblichen Kosten verbunden sind. Das war zum einen die Änderung der Trinkwasserverordnung (Legionellen), zum anderen die Berliner Auslegung der Gefahrstoffverordnung (Asbest).

Der Aufsichtsrat dankt allen Beteiligten für dieses Geschäftsergebnis, 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 27. Februar 2014

Reinhard Kretschmer, Vorsitzender



Lagebericht

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft hat sich nach der Euro-Schuldenkrise weiter stabilisiert, und der ifo-Geschäftsklimaindex bestätigte diesen Aufwärtstrend auch in den vergangenen Monaten. Im Oktober 2013 war eine leichte Eintrübung der allgemeinen Geschäftslage zu verzeichnen: Der Geschäftsverlauf wurde von den Unternehmen nun etwas weniger optimistisch beurteilt, entwickelt sich jedoch weiterhin überdurchschnittlich.

Laut führenden Wirtschaftsexperten hat die deutsche Konjunktur nach der Krise noch nicht wieder volle Fahrt aufgenommen; insofern scheint auch noch nicht die gesamte Wirtschaftskraft zurückgekehrt zu sein.

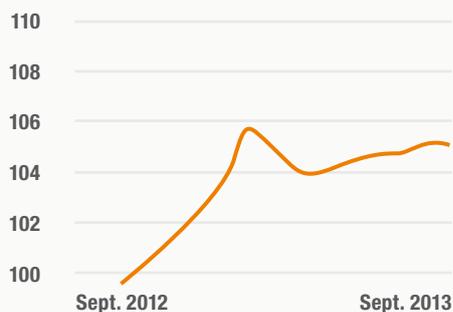
Im Vergleich zu anderen von der Krise betroffenen Ländern Europas zeichnet sich Deutschland durch eine sehr robuste sowie dynamische Wirtschaftsentwicklung aus. So konnte sich das

Land im Vergleich zu nahezu allen anderen Industrieländern schneller und besser von der weltweiten Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise erholen. Deutschland fungiert seitdem auch deutlicher denn je als Stabilitätsfaktor sowie als Wachstumsmotor innerhalb der Europäischen Union. Die Basis für den großen Erfolg auf den inländischen sowie insbesondere ausländischen Märkten bildet eine Spezialisierung der deutschen Wirtschaft auf hochwertige technische Produkte in Verbindung mit hoher Innovationsfähigkeit und einer hervorragenden Qualität deutscher Produkte. Der Exportweltmeister Deutschland konnte im November 2013 sein Exportergebnis nochmals auf ein noch nie dagewesenes Rekordhoch steigern.

Diese Entwicklung wird von unseren Nachbarländern und der Europäischen Zentralbank (EZB) zunehmend kritisch gesehen.

Ifo Konjunkturtest

Index für Deutschland (2005 = 100, saisonbereinigt)



Quelle: Ifo Konjunkturtest

Tsp/Reinheckel





Auch die USA sehen ihre Wirtschaftsleistung durch den starken deutschen Exportmarkt negativ beeinflusst.

Die Politik und auch die Wirtschaft haben durch frühzeitige Regelungen die Weichen für eine hohe Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der deutschen Unternehmen gestellt. Ein gestärkter Wettbewerb sowie die Funktionsfähigkeit des Arbeitsmarktes bilden die Grundpfeiler für dieses Wirtschaftswachstum. Nach einem Bericht der Bundesregierung resultiert daraus die Arbeitslosenquote mit 6,5 Prozent auf dem niedrigsten Stand seit 20 Jahren, die Erwerbstätigkeit bewegt sich entsprechend auf einem historisch hohen Niveau: 42,16 Millionen Menschen haben einen Arbeitsplatz – so viele wie noch nie.

Für Ende 2013 sagen die Experten derzeit noch ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 0,4 Prozent voraus; dieser Wert könnte sich aber nach einhelliger Meinung im Jahr 2014 schon auf 1,8 Prozent steigern. Eine vergleichbare Einschätzung zum Aufwärtstrend in der Wirtschaft veröffentlichte die Bundesregierung in ihrem Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland.

Kritisch könnte im Hinblick auf die anhaltenden Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise in den krisengebeutelten Ländern Südeuropas die Entwicklung unseres Exportvolumens in den kommenden Jahren sein. So ist das Niveau nach

einem guten Aufschwung im Anschluss an die Finanzkrise weiterhin stabil, zeigt aber aufgrund der fehlenden Wirtschaftskraft anderer Nationen möglicherweise Grenzen zur weiteren Steigerung.

Der vom Marktforschungsunternehmen GfK (Gesellschaft für Konsumforschung e. V.) ermittelte Konsumklimaindex im Inland liegt derzeit bei guten 7 Punkten; insbesondere der robuste Arbeitsmarkt stützt hier die Verbraucherstimmung. Auch blicken die deutschen Verbraucher wegen der positiven Binnenkonjunktur optimistisch in die Zukunft. Darüber hinaus sorgt das anhaltende niedrige Zinsniveau nach der nochmals erfolgten Senkung des Leitzinses der EZB im November 2013 dafür, dass die Verbraucher stärker zum Konsum neigen, weil Sparen sich nicht lohnt. Die Zinsentwicklung bremst aber auch die notwendigen Aufwendungen für zusätzliche Altersvorsorge der Bürger, da die Renditen immer weiter fallen.

Als weitere Folge des sich robust entwickelnden Arbeitsmarktes sind auch die Steuereinnahmen weiter gestiegen, welche zu einer Gesundung der Staatsfinanzen führen können, wenn diese auch für die Entschuldung eingesetzt werden. Insbesondere zeigt sich, dass mit der immer stabiler werdenden wirtschaftlichen Stärke Deutschlands das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in die eigene Nation wächst.



Berlin

„Es gibt nichts zu meckern“ – so lautet das Fazit der Herbstumfrage 2013 der Berliner Industrie- und Handelskammer (IHK) gemeinsam mit der Handwerkskammer (HWK), und dieser Ausspruch ist bekanntermaßen des Berliners größtes Lob! Der Geschäftsklimaindex in Berlin befindet sich nach einem Aufschwung im Frühjahr auf demselben Niveau wie im Vorjahr und zeigt die Zufriedenheit der mittelständischen Unternehmen. Die geringe Abkühlung zum Winter hin lässt einen leichten Abwärtstrend für die kommenden Monate erwarten. Als Hauptursache wird dabei die schwächelnde Weltkonjunktur genannt. So sind auch die Investitionsbereitschaft sowie die Bereitschaft zur Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Hauptstadt entsprechend geringer.

Nichtsdestotrotz ist Berlin in Bezug auf das BIP-Wachstum führend. So verzeichneten unsere Hauptstadt und der Stadtstaat Hamburg im Frühjahr als einzige Bundesländer ein positives Wachstum von 1,8 Prozent. Das gute Abschneiden verdankt unsere Stadt dem starken Dienstleistungssektor; der schwächelnde Industriesektor spielt in Berlin eine untergeordnete Rolle.

Analog zu den deutschlandweiten Aussichten ist der ifo-Geschäftsklimaindex im Herbst für Berlin leicht gesunken. Er entwickelt sich aber nach wie vor deutlich über dem gesamtdeutschen Wert.

Nach Jahren der rückläufigen Einwohnerzahlen steigen die Zahlen seit 2002 wieder konstant an und haben bereits den Höchststand von 1993 mit 3,48 Millionen Einwohnern deutlich überstiegen. Für die kommenden Jahre wird ein weiterer Zuwachs erwartet, vor allem durch Zuzüge

infolge neu geschaffener Arbeitsplätze. Durch die geringen Lebenshaltungskosten im Vergleich zu anderen Großstädten genießt Berlin einen positiven Ruf als Wohnort für Fachkräfte, aber auch für viele Studenten. Auch der Trend der rückläufigen Arbeitslosenquote ist in der Hauptstadt zu spüren. Die weitere Steigerung der Erwerbstätigenzahl einhergehend mit der guten fachlichen Qualität der Zugezogenen verteilt sich relativ gleichmäßig über die Branchen.

Die Bauindustrie profitiert weiterhin vom anhaltenden Immobilienboom in der Hauptstadt. Die niedrige Zinslandschaft sowie noch relativ günstige Quadratmeterpreise für Bauland wirken zusätzlich zur gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum wie ein Katalysator auf die Baubranche. So zeigt sich im Bauhauptgewerbe auch ein uneinheitliches Bild. Auf der einen Seite ist das Umsatzvolumen im Gewerbebau rückläufig, auf der anderen Seite steigt der Umsatz im Wohnungsbau um 8,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr und setzt somit den Aufwärtstrend fort, kann aber das Gesamtergebnis nicht auf dem Vorjahresniveau halten.

In der Zusammensetzung der Berliner Wirtschaft nehmen die Immobilienwirtschaft und die Baubranche aufgrund ihrer Größe weiterhin eine wichtige Stellung ein. Sie dienen nach wie vor als Stabilisator und sind Arbeitgeber für viele Menschen in der Stadt.

Der seit einem Jahr regierende Berliner Senat hat sich insbesondere auf den Berliner Mietwohnungsmarkt konzentriert und versucht, den Wohnungsneubau mit politischen Entscheidungen



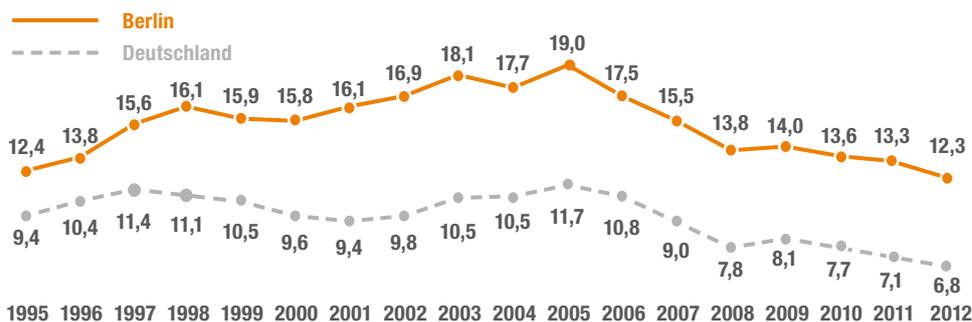
2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Immobilienwirtschaft war und ist ein wesentlicher Stabilitätsfaktor in der Wirtschafts- und Finanzkrise. Unsere Branche wächst durchschnittlich um 2 Prozent pro Jahr und hat damit zur schnellen Erholung nach dem Konjunkturunbruch beigetragen. Dies geht auch aus dem neuesten Gutachten des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV) hervor, das pünktlich zu den Koalitionsverhandlungen erschienen ist. Die hohe Stabilität verdankt der deutsche Immobilienmarkt der soliden, langfristigen und sicherheitsorientierten Finanzierung. Dieses gute Ergebnis spiegelt sich auch im Geschäftsklimaindex der

weiter anzukurbeln. Auch die Neuauflage von Förderprogrammen für den sozialen Wohnungsbau ist angedacht, um den angespannten Mietwohnungsmarkt zu entlasten. Inwieweit diese Programme und Gesetze zielführend sind oder die derzeitige Lage verschärfen, ist

Arbeitslosenquote (in %*) in Berlin im Vergleich mit Deutschland seit 1995

*Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen



Quellen: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit

momentan nicht abzusehen, da zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts auch nicht alle Regelungen durch die Politik im Rahmen der Koalitionsverhandlungen endgültig beschlossen beziehungsweise umgesetzt sind.

Wohnungswirtschaft wider, der im letzten Jahr um 1,5 Punkte gestiegen ist.

Die Leerstandszahlen sinken, die Zahl der barrierearmen Wohnungen steigt, die Energieverbräuche sinken, obwohl die Betriebskosten steigen, und die Investitionen in die Bestände bleiben stabil auf hohem Niveau. Sollte die Politik jedoch weiter an der zunehmenden Regulierungswut festhalten, würde das eine erhebliche Dämpfung dieser Entwicklung nach sich ziehen. Steigende Baukosten, unter anderem durch die weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie die aktuelle Diskussion und die geplante Mietbremse bei Modernisierung und Wiedervermietung sind gleichermaßen ein Hemmnis für erforderliche Investitionen wie auch





die Erhöhung der Grunderwerbssteuer, die EEG-Umlage (Erneuerbare-Energien-Gesetz) und die anfallenden Kosten für die Legionellenprüfungen gemäß der Trinkwasserverordnung.

Die neue Regierung hat die Pflicht, die Rahmenbedingungen nicht weiter zu verschlechtern und auf enge Regulierungen zu verzichten, damit die Investitionen in den Neubau und die Modernisierungsanstrengungen nicht zurückgefahren werden, was letztlich zu einer weiteren Verknappung des Angebotes führen würde. Insbesondere der Berliner Senat sollte bei seinen Überlegungen zur Neubauförderung nicht die alten Fehler der sozialen Wohnraumförderung der 70er-Jahre wiederholen und Mieten mit öffentlichen Mitteln für ganze Objekte heruntersubventionieren. Er sollte vielmehr auf eine Subjektförderung der Mieter mit regelmäßigen Einkommensprüfungen setzen. Es darf auch keine staatliche Einmischung bei der Mietengestaltung geben. Wohnungsmodernisierungen nach Auszug müssen auch über Anhebung der Mieten wirtschaftlich darstellbar bleiben. Die Gestaltungsspielräume werden immer enger, die Anforderungen immer höher. Der Staat treibt selbst bei den Betriebskosten die Preise in die Höhe, verlangt aber ebenso moderate Mieten. Die bbg wird sich gemeinsam mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) gegen diese Entwicklungen und Regulierungen stellen, um die bisherige Geschäftspolitik für die Genossenschaft nicht aufgeben zu müssen.

2.1 Umsatzentwicklung

Seit mehreren Jahren tätigt die Genossenschaft erhebliche Investitionen in ihre Wohnungsbestände mit entsprechenden wirtschaftlichen Herausforderungen.

Möglich ist dies auch aufgrund der derzeit noch immer positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, da sich die Finanzierung seit Jahren günstig gestaltet und unsere Leerstandsquote kontinuierlich zurückgeht.

Wegen der im Ergebnis guten wirtschaftlichen Ausgangslage der bbg hat sich der Vorstand entschlossen, im Jahr 2013 keine Anpassungen der Nutzungsgebühren – analog § 558 BGB – im



frei finanzierten Wohnungsbau vorzunehmen, um so unsere Mitglieder satzungsgemäß zu fördern und soziale Umbrüche zu verhindern.

Ebenso haben wir in 2013 zusätzlich auf die Weitergabe der jährlichen Anpassungen der Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau (Degressionsabbau) an unsere Mitglieder verzichtet, da wir davon überzeugt sind, hier zurzeit die wirtschaftlichen Grenzen der Mitglieder gerade im sozialen Wohnungsbau erreicht zu haben.

Andererseits führten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen trotz der nicht vollumfänglichen Weitergabe der Modernisierungumlage an die Mitglieder, die Anpassungen bei den Neuvertragsmieten sowie der Erwerb neuer Liegenschaften zu moderaten Steigerungen unserer gesamten Mieterlöse.

Derzeit betragen die Durchschnittsmieten unserer Wohnungen im sozialen Wohnungsbau circa 6,25 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche und im frei finanzierten Wohnungsbestand circa 5,60 Euro monatlich je Quadratmeter Wohnfläche. Somit liegen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau noch immer rund 0,65 Euro je Quadratmeter Wohnfläche über denen des frei finanzierten Wohnungsbestands.

genossenschaftliche Kappungsgrenze für die Mitglieder nochmals nach unten verschoben, um unseren Mitgliedern zu signalisieren, dass die bbg den Auftrag zur Förderung laut Satzung ernst nimmt.

Im Mai 2013 wurde der neue Mietspiegel rechtswirksam verabschiedet. Nach wie vor ist im Ergebnis festzustellen, dass die genossenschaftlichen Nutzungsgebühren weitgehend unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegen.

Die Steigerung der Wohnungsnachfrage in fast allen Berliner Bezirken hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt. Alle Wohnlagen, in denen die bbg vertreten ist, 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 ebenso von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland



Zur weiteren Stärkung und zum Erhalt der Wirtschaftskraft plant die Genossenschaft, die Nutzungsgebühren zukünftig weiterhin nur moderat – in Übereinstimmung mit der genossenschaftlichen Mietenpolitik – anzupassen. Im Rahmen dieser Strategie wurde die

profitiert haben. Diese Entwicklung hat sich nunmehr derart verfestigt, dass die Angebotsmieten bei Neuabschluss berlinweit stetig steigen.



Sowohl unsere hohe Investitions- als auch unsere moderate Mietenpolitik tragen weiterhin Früchte. Die sehr niedrige Leerstandsquote stieg zwar im Geschäftsjahr stichtagsbezogen von 0,7 auf 1,0 Prozent. Dies ist aber im Wesentlichen auf modernisierungsbedingten Leerstand zurückzuführen. Die Fluktuation sank weiter von 7,93 auf 6,76 Prozent. Der weitaus größte Teil der Kündigungen (über 95 Prozent) seitens der Mitglieder erfolgte aus persönlichen und familiären Gründen und unterliegt nicht dem Einfluss der bbg. Immerhin bedeutet jede sechste Kündigung einen Umzug innerhalb der Genossenschaft. Hier werden wir durch Neubau und weitere Zukäufe versuchen, unser Wohnungsangebot, insbesondere größere Wohnungen, zu verbessern, um den Wünschen unserer Mitglieder Rechnung zu tragen.

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

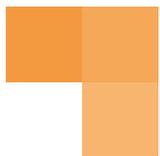
Die Nebenkostenabrechnungen unserer Bestände zeigen im abgelaufenen Geschäftsjahr grundsätzlich wieder sehr erfreuliche Ergebnisse, was unter anderem auf unserem langjährigen erfolgreichen Betriebskostenmanagement beruht.

Bei den Heizkosten wirken sich neben energetischen Maßnahmen auch eine im Vergleich zum Vorjahr mildere Witterung sowie neue, günstigere Bezugskonditionen (BBU-Rahmenvertrag) beim Gaseinkauf aus, die wir nach gemeinsamer Ausschreibung mit anderen Wohnungsunternehmen erreichen konnten.

Im Bereich der kalten Nebenkosten haben sich insbesondere die Strombezugskosten, die Aufwendungen für Hauswarte sowie die Aufwendungen für die Wartung der Trinkwasserfilter erhöht. Die vom Gesetzgeber neu verordnete regelmäßige Legionellenprüfung für das Warmwasser führte leider zu weiteren Betriebskostensteigerungen.

Für das Abrechnungsjahr 2012/2013 erwarten wir bei den kalten Nebenkosten erneut leicht steigende Preise. Witterungsbedingt ist ebenfalls mit weiteren Belastungen bei den Heizkosten zu rechnen.

Entlastend wirken sich andererseits unsere umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen in diversen Liegenschaften aus. Durch die nachträgliche Dämmung von Dächern und Fassaden, den Austausch von Fenstern und die





2.2 Verkaufstätigkeit

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir aus unserem Umlaufvermögen wiederum fünf Eigentumseinheiten – darunter auch die beiden letzten Wohnungen in Kleinmachnow und Mariendorf – veräußern und diese Projekte somit abschließen. Die Eigentumswohnungen in Blankenfelde finden eher Interesse bei Kapitalanlegern, können aber auch jederzeit gut vermietet werden.

Erneuerung beziehungsweise die Anpassung von unseren 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 weiterhin erhebliche Investitionen – insbesondere im Bereich der energetischen Gebäudesanierung – tätigen. Von daher werden sich die Belastungen durch steigende Energiekosten, die hauptsächlich nicht durch uns beeinflussbar sind, in den Nebenkostenabrechnungen zukünftig voraussichtlich verringern.

Folgende Einheiten befinden sich noch in unserem Umlaufvermögen, nunmehr ausschließlich in Blankenfelde:

- 13 Einfamilien- und Doppelhäuser
- 29 Eigentumswohnungen

mit einem Gesamt-Verkaufswert von circa 4.800.000 Euro.

Die von uns verhandelten und erzielten Verkaufspreise übertrafen regelmäßig die geplanten Vorgaben und lagen immer über den Buchwerten.

In Bezug auf die Beeinträchtigungen durch den Fluglärm gibt es aufgrund eines Urteils für das nächtliche Überfliegen von Blankenfelde und Mahlow derzeit Entwarnung. Da der Umfang der Lärmbelästigung noch nicht abzusehen ist und auch kein neuer Flughafen-Eröffnungstermin feststeht, konnten noch keine geeigneten Lärmschutzmaßnahmen ermittelt und umgesetzt werden.





3. Laufende Investitionen

Der Wille zu weiteren Energiesparmaßnahmen ist sowohl aufseiten der Politik als auch bei der bbg ungebrochen. Günstige Förderbedingungen in einer Niedrigzinslandschaft ermöglichen weitere erhebliche Investitionen in energetische Maßnahmen. Diese Situation führte im abgelaufenen Geschäftsjahr zu Investitionen in unsere Bestände in Rekordhöhe. Insgesamt investierte die bbg 22.857.732 Euro in die Entwicklung und den Erhalt unserer Wohnanlagen.

Der größte Anteil der Projekte war darauf ausgerichtet, weiter Energie einzusparen. Für aktivierungsfähige Maßnahmen wie Fenster-austausche, Heizungsanpassungen und Fassadendämmungen wurden allein 11.704.369 Euro aufgewendet, zusätzlich wurden 145.817 Euro für Modernisierungen der Außenanlagen aktiviert. Die laufende Instandhaltung fällt mit 3.399.484 Euro dagegen eher gering aus.

Großen Anteil mit 4.868.453 Euro hatten auch die Investitionen in die Leerwohnungsmodernisierung. Für weitere Projekte des Bestandserhalts wurden insgesamt 2.739.609 Euro ausgegeben. Große Anteile der energetischen Maßnahmen wurden mit Krediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit sehr guten Zinskonditionen finanziert.

Trotz allgemein gestiegener Material-, Energie- und Lohnkosten konnten wir nach intensiven Ausschreibungen und Verhandlungen das Preisniveau der Vorjahre in etwa halten.

Mit frühzeitigen Auftragsvergaben haben wir die Firmen rechtzeitig gebunden.

Für die großen Projekte fiel der Startschuss unmittelbar nach Bestätigung des Bauinvestitionsplanes durch den Aufsichtsrat im September 2012.

Im Frühjahr 2013 wurde in Vorbereitung der Fassadendämmarbeiten in den Wohnanlagen 39/43, 46, 48 sowie 70 in Mariendorf und in den Wohnanlagen 108 und 112 in Lichtenberg begonnen, in insgesamt rund 780 Wohnungen die alten Fenster gegen dreifach isolierverglaste Kunststofffenster auszutauschen.

Aufgrund des langen Winters konnte erst im Frühjahr 2013 etwas verspätet mit der Anbringung von insgesamt über 40.000 Quadratmetern Wärmedämmung an den Fassaden der oben genannten Wohnanlagen begonnen werden. Dies geschah reibungslos und sehr erfolgreich in enger Abstimmung mit den Mitgliedern und in Zusammenarbeit mit den Firmen sowie den unterstützenden Hauswarten unter der Führung unserer Projektleiter. Infolge der zu erwartenden Energieeinsparungen dieser Wohnanlagen wurde



ein Ingenieurbüro beauftragt zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Heizungsanlagen nun auf die niedrigere Energieanforderung umgerüstet werden müssen. In Teilen der Wohnanlagen ist dies mit Abschluss des Geschäftsjahres bereits erfolgt, in der Wohnanlage 70 in Mariendorf wird das bei den dortigen vier Zentralheizungen im Frühjahr 2014 bei gleichzeitigem Austausch sämtlicher Kellerheizleitungen geschehen. Diese Umrüstungen werden zu weiteren Energieeinsparungen und damit zu weiteren Senkungen der Betriebskosten für unsere Bewohner führen.

Ein großer Teil der Maßnahmen wird in der Bilanz aktiviert und führt damit auch im Anlagevermögen zur Aufwertung der Bestände.

Das Leitthema des diesjährigen Geschäftsberichtes sind unsere Maßnahmen an und in unseren Außenanlagen.

Gerade umfangreiche Modernisierungen haben auch größere Veränderungen bei den Außenanlagen nach sich gezogen.

Die komplette Überarbeitung der Außenanlage im Nachgang solch einer energetischen Modernisierung in der Wohnanlage 18 in Lichtenrade konnte in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Müllplatzverlegungen, Parkplatzneugestaltungen und neue Fahrradstellplätze einschließlich der Überarbeitung der Grünanlagen und der Bepflanzungen geben der Wohnanlage ein völlig neues Gesicht. Neben vielen optischen Blickfängen wurden Hauszugänge stufenlos ausgeführt und Aufenthaltsräume sowie Sitzgelegenheiten geschaffen.

So führt jede erfolgreiche Fassadenarbeit dazu, dass anschließend Grünanlagen entweder wiederhergestellt oder ebenso durch komplette Überarbeitung in einen neuen Lebenszyklus versetzt werden.

Neben diesen großen Investitionsmaßnahmen wurden auch wieder viele kleinere Projekte durchgeführt: Diverse Fassaden wurden saniert, Treppenhausestriche, Reparaturen, Dacheindeckungen, Aufzugsmodernisierungen, Arbeiten an den Außenanlagen und vieles andere mehr. Weit über Hundert solcher Maßnahmen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012/2013 realisiert. Hinzu kamen in diesem Jahr 262 Leerwohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln, häufig in diesem Zuge auch Elektromodernisierungen (112-mal). In 24 Wohnungen wurden vorhandene Gasetagenheizungen abgerissen und Gasetagenheizungen eingebaut.



Unser Modernisierungsprogramm bei den Leerwohnungen haben wir um die Entfernung von Flor-Flex-Bodenbelagsplatten erweitert. Dieser Fußbodenbelag ist asbesthaltig. Auch wenn er die Gesundheit nicht gefährdet, haben wir uns dazu entschlossen, in jeder Leerwohnung diesen Belag komplett durch einen neuen zu ersetzen.

Mit dem Umfang und der Ausstattung der Leerwohnungsmodernisierung steigern wir deutlich die Attraktivität der neu zur Vermietung stehenden Wohnungen, verbessern die Substanz unserer Wohnanlagen und halten den Bestand auch in Zukunft marktfähig.

All diese Arbeiten wurden in weiten Teilen mit Vertragsfirmen über vorhandene Einheitspreisverträge durchgeführt. Das verschafft uns Preissicherheit und mindert den administrativen Aufwand für beide Seiten. In diesem Jahr ist es uns gelungen, einen Einheitspreiskatalog für Einbauküchen zu erstellen und nach entsprechender Ausschreibung diesen mit zwei Firmen preisgleich zu vereinbaren.

Zu den schon vorhandenen vielfältigen Aufgaben hat uns in diesem Geschäftsjahr der Gesetzgeber eine weitere Herausforderung beschert. Die Trinkwasserverordnung wurde novelliert und sieht nun eine regelmäßige Prüfung der Warmwasserleitungen auf Legionellenbefall vor. Frühzeitig haben wir mit der Umsetzung dieser Verordnung begonnen. Nachdem wir die technischen Voraussetzungen (Einbau von Probeentnahmeventilen) geschaffen hatten,

wurden in 60 zentralen Heizanlagen mit Trinkwassererwärmung die Beprobungen durchgeführt. Die Ergebnisse waren fast durchweg negativ, das heißt, es war kein Legionellenbefall in unseren Zirkulationsleitungen und an unseren Trinkwassererwärmungsanlagen festzustellen. Die Beprobung umfasste jedoch auch die letzte Zapfstelle in der Wohnung. Und hier hatten wir sehr unterschiedliche Ergebnisse. An diesen Zapfstellen fanden sich leider häufig erhöhte Legionellenkonzentrationen. Dieser Befund ist allerdings nicht auf mangelnde Hygiene, sondern auf ein unterschiedliches Nutzerverhalten zurückzuführen. Durch Aufklärung der Bewohner sowie den Einsatz technischer Maßnahmen gelang es, den Befall an den Zapfstellen in den Wohnungen erfolgreich zu bekämpfen. In einigen Fällen war die erforderliche Mitarbeit der Bewohner leider nicht gegeben. Dies führte zu großen Aufwendungen für uns, Meldungen an das Gesundheitsamt und kostenintensive Nachbeprobungen. Mit großem Einsatz und vielen Mühen ist der erste Zyklus dieser Beprobungen nun abgeschlossen. Allerdings muss unserer Meinung nach an geeigneter Stelle daran gearbeitet werden, dass die Wohnungsunternehmen aus der Verantwortung für den Legionellenbefall innerhalb der Wohnungen herausgenommen werden. Hier kann nur Aufklärung helfen. Für die in unserer Verantwortung stehenden Zirkulations-



leitungen und Warmwasserspeicher können wir durch geeignete Maßnahmen einen erhöhten Befall verhindern. Wenn Bewohner die Zapfstellen nicht häufig nutzen und damit spülen, können sich immer wieder Legionellen einnisten. Dieses Problem kann aber nicht in der Verantwortung des Vermieters liegen! Wir werden mit den Verbänden eine diesbezügliche Veränderung der Trinkwasserverordnung fordern – ob wir eine solche Forderung tatsächlich durchsetzen können, bleibt sicherlich fraglich.

3.1. Neubautätigkeit

Weiterhin wird durch die Berliner Politik und unseren Verband verstärkt der Neubau von Wohnungen gefordert, und es bestehen darüber hinaus Überlegungen im Hinblick auf eine Förderung. Wir hatten bereits vor dieser politischen Neuausrichtung vor sechs Jahren Ideen für einen Wohnungsneubau auf unserem 17.000 Quadratmeter großen Bauvorratsgelände in Berlin-Pankow Ortsteil Heinersdorf entwickelt. Leider ist für dieses Vorhaben ein Bebauungsplan notwendig, und der Bezirk hatte unsere jährliche Anfrage zur Aufstellung eines solchen Plans mangels Interesse am Wohnungsneubau negiert. Mit den politischen Vorgaben für Neubau gibt es nunmehr seit rund zwei Jahren einen Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes zur Erstellung des Bebauungsplanes. Aller Voraussicht nach ist mit der Fertigstellung des Bebauungsplanes gegen Ende 2014 bis Anfang 2015 zu rechnen, sodass allmählich an eine Realisierung unseres „bbg-Dorfes“ – so der Arbeitstitel für rund 140 mögliche Wohnungen, die um einen begrünten Innenhof herum entstehen sollen – zu denken ist. Wir hoffen, dass dann die Rahmenbedingungen wie Baupreise und Zinslandschaft es uns ermöglichen, einen Neubau mit vernünftigen, angemessenen und genossenschaftlichen Mieten zu errichten. Weiterhin steigende technische Anforderungen an diese Neubauten, wie zum Beispiel die nochmals verschärften Bedingungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), machen dies sicherlich nicht einfacher und im Ergebnis auch immer teurer.

3.2. Zukäufe von Wohnanlagen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012/2013 konnte die bbg wiederum durch zwei weitere Wohnanzugkäufe wachsen.

Es ist uns im Dezember 2012 gelungen, in Mariendorf in unmittelbarer Nähe zu unseren Beständen in der Rathausstraße 10–18 eine Wohnanlage aus dem Jahre 1938 mit 77 Wohneinheiten zu erwerben.





Im Mai 2013 wurde eine weitere Wohnanlage im aufstrebenden Bezirk Pankow, Ortsteil Wilhelmsruh, in der Hauptstraße 23, 25, 27/ Edelweißstraße 42, 43, 44 mit 44 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten sowie 32 Tiefgaragenstellplätzen gekauft.

Mit diesen beiden Wohnanlagen konnten wir unser Wohnungsportfolio sinnvoll erweitern. Wir hoffen, dass sich die Mieter vor Ort schnell von den Vorteilen einer Mitgliedschaft bei der bbg überzeugen lassen, ihre bisherigen Mietverträge in Dauernutzungsverträge umwandeln und somit auch die Solidargemeinschaft stärken. Die neuen Wohnanlagen konnten günstig erworben werden, sodass sie auch aus wirtschaftlicher Sicht für die bbg von Vorteil sind.

Im letzten Geschäftsbericht haben wir mitgeteilt, dass unsere Klage gegen den Liegenschaftsfonds Berlin wegen zu hoch angesetzter Erbbauzinsen für das Grundstück Monopolstraße 5–6 (WA 69) erfolgreich war. Nun ist es uns endlich abschließend gelungen, das Grundstück zum Gutachterwert vom Land Berlin zu erwerben. Damit wird es in der Wohnanlage zukünftig keine Mieterhöhungen mehr wegen gestiegener Erbbauzinsen geben. Mit diesem Ankauf gibt es bei der bbg keine Erbbaurechtsgrundstücke mehr.

4. Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen hat sich um rund 24,5 Millionen Euro auf 273,1 Millionen Euro erhöht. Die Erhöhung resultiert hauptsächlich aus den Ankäufen der Wohnanlagen Edelweiß-/Haupt-

straße in Pankow, der Wohnanlage Rathausstraße in Mariendorf und der Aktivierung von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sowie den mit den Investitionen verbundenen Darlehensaufnahmen. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 95,5 Prozent, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 97,9 Prozent. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (267,3 Millionen Euro) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (260,8 Millionen Euro) – noch 6,5 Millionen Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresüberschuss nach Rücklagenbildung gegenüber dem Vorjahr von 60,3 Millionen Euro auf 65,6 Millionen Euro erhöht. Aufgrund der gleichzeitigen Erhöhung des Bilanzvolumens sank der Eigenkapitalanteil allerdings um 0,3 %-Punkte von 24,3 % im Vorjahr auf 24,0 %.

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

Wie auch in den Vorjahren erreichte die bbg bei allen Banken, mit denen sie in Geschäftsbeziehungen steht, sehr gute Ratingergebnisse, die sich bei Umschuldungen oder Darlehensneuaufnahmen in den hervorragenden Darlehenskonditionen widerspiegeln. Darüber hinaus hat die Deutsche Bundesbank die bbg wiederum als notenbankfähig eingestuft.

Die bbg hat ihrem finanzwirtschaftlichen Ziel folgend neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4,6 Millionen Euro im Geschäftsjahr erhebliche Sondertilgungen in Höhe von 5,1 Millionen Euro vorgenommen.



Aktiva

	30.09.2013		30.09.2012	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristiges Vermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	30,4	0,0	25,2	0,0
Sachanlagen und Finanzanlagen	260.604,0	95,5	236.362,7	95,1
Finanzanlagen	26,0	0,0	26,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	93,3	0,0	113,8	0,1
	260.753,7	95,5	236.527,7	95,2
Mittel- und kurzfristiges Vermögen				
Verkaufsmaßnahmen	4.137,9	1,5	4.884,6	1,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	724,4	0,3	676,0	0,3
Flüssige Mittel	5.785,8	2,1	5.507,4	2,2
Bausparguthaben	1.664,5	0,6	939,2	0,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,0	0,0	0,7	0,0
	12.313,6	4,5	12.007,9	4,8
Bilanzvolumen	273.067,3	100,0	248.535,6	100,0

Passiva

	30.09.2013		30.09.2012	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristiges Kapital				
Eigenkapital	65.608,3	24,0	60.291,2	24,3
Fremdmittel	188.661,0	69,1	167.788,4	67,5
Aufwendungsdarlehen	10.385,1	3,8	13.452,3	5,4
Pensionsrückstellungen	2.564,4	1,0	2.505,9	1,0
Sonstige langfristige Rückstellungen	50,8	0,0	54,3	0,0
	267.269,6	97,9	244.092,1	98,2
Mittel- und kurzfristiges Kapital				
Rückstellungen	1.401,0	0,5	1.388,1	0,6
Verbindlichkeiten	3.831,8	1,4	2.512,3	1,0
Vorgesehene Dividenden	558,9	0,2	536,9	0,2
Rechnungsabgrenzungsposten	6,0	0,0	6,2	0,0
	5.797,7	2,1	4.443,5	1,8
Bilanzvolumen	273.067,3	100,0	248.535,6	100,0

In dieser Darstellung wurden die erhaltenen Anzahlungen (11.731,4 T€) mit den unfertigen Leistungen (11.494,8 T€) sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung (118,6 T€) mit Guthaben aus Kautionen verrechnet.

Kurzfristige Blankokreditlinien wurden der bbg von ihren Geschäftsbanken in Höhe von 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 2013/2014 stellt ebenfalls eine stets ausreichende Liquidität sicher. Die langfristigen Planungsdaten der bbg zeigen ausreichende Liquiditäts- und Ertragsspielräume, die insbesondere in die Bausubstanz investiert und zur weiteren Entschuldung und somit zur Verbesserung der Eigenkapitalquote genutzt werden können.

Ertragslage

	2012/2013		2011/2012	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	42.675,9	95,6	41.001,7	95,4
Mietsubventionen	171,2	0,4	251,0	0,5
Verkaufstätigkeit	885,5	2,0	856,5	2,0
Sonstige Erträge	1.245,6	2,8	1.617,4	3,8
Bestandsveränderungen	-332,4	-0,8	-735,4	-1,7
	44.645,8	100,0	42.991,2	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	9.862,4	22,1	9.603,0	22,3
Lfd. Instandhaltung, Substanzverbesserung, Substanzerhaltung	11.052,6	24,8	11.843,0	27,5
Personalaufwendungen	5.628,8	12,6	5.310,4	12,4
Abschreibungen	4.875,3	10,9	4.409,5	10,3
Zinsaufwand	6.085,8	13,6	5.901,2	13,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3,1	0,0	7,6	0,0
Übrige Aufwendungen	1.646,3	3,7	1.936,9	4,5
	-39.154,3	87,7	-39.011,6	90,7
Geschäftsergebnis	5.491,5	12,3	3.979,6	9,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	-98,3		-84,8	
Außerordentliches Ergebnis	-73,8		0,0	
Jahresergebnis	5.319,4		3.894,8	

Die Entwicklung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen / Stellplätze abzüglich der Erlösschmälerungen ist erneut positiv. Hier wirken sich die Mieteinnahmen der beiden zugekauften Objekte (Rathausstraße und Edelweißstraße) sowie die gesunkenen Erlösschmälerungen wegen Leerstandes 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 2012/2013 zu 33,7% durch den planmäßigen Kapitaldienst in Anspruch genommen. (Vorjahr: 35,2%)

Die Zuschüsse aus der öffentlichen Förderung haben sich planmäßig von 251,0 T€ auf 171,2 T€ reduziert.

Die Zinsaufwendungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 184,6 T€. Diese Erhöhung ist auf die im Geschäftsjahr abgeschlossenen Darlehen für die Ankäufe der neuen Wohnanlagen sowie auf

die Vollausswirkung von Darlehen aus dem Vorjahr zurückzuführen.

Die Position „Sonstige Erträge“ beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Zuschüsse für Instandhaltungskosten sowie Erträge aus Zuschreibungen des Anlagevermögens.

Die „Übrigen Aufwendungen“ beinhalten insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten.

Im Zins- und Beteiligungsergebnis sind die Zinserträge und Erträge aus Beteiligungen enthalten sowie die Abzinsungsaufwendungen für Rückstellungen.

Finanzlage

Die flüssigen Mittel entwickelten sich wie folgt:

Stand 30.09.2012	5.507,4 T€
Veränderung	397,0 T€
Stand 30.09.2013	5.904,4 T€

Die Zunahme der flüssigen Mittel resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.



5. Personal

Bei der bbg waren zum Stichtag 30. September 2013 insgesamt 129 Mitarbeiter beschäftigt, davon 75 Vollzeit- und 54 Teilzeitbeschäftigte.

Von unseren sechs Mitarbeitern, die sich entschlossen hatten, vorfristig über die Altersteilzeit das Berufsleben zu beenden, wechselten zwei weitere Mitarbeiter in die Passivphase.

Insgesamt ist die Mitarbeiterfluktuation nach wie vor erfreulich gering. Einzig in der Abteilung Vermietung und Verwaltung haben wir in diesem Geschäftsjahr einige Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen befristet eingestellt, die unsere Kolleginnen in Elternzeit vertreten. Im Zuge des Erwerbs der beiden neuen Wohnanlagen WA 73, Rathausstraße und WA 118, Edelweißstraße, Hauptstraße wurden ebenfalls zwei neue Hauswarte in diesem Jahr eingestellt.



Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter ist gegenüber dem Vorjahr von 45,1 Jahren auf 44,6 Jahre wieder etwas gesunken. Dies liegt sowohl an der Beendigung der aktiven Altersteilzeitphase der zwei oben erwähnten Mitarbeiter als auch an weiteren zwei Hauswarten, die vorzeitig ihren Ruhestand angetreten haben. Alle Positionen wurden unter Berücksichtigung einer entsprechenden Übergabezeit mit jüngeren Mitarbeitern neu besetzt.

Wie auch in den vergangenen Jahren haben unsere Mitarbeiter im Hinblick auf unser bbg-Leitbild an fachspezifischen Fortbildungen und Seminaren teilgenommen, um unseren Service und unsere Qualität weiterhin zu erhalten und zu verbessern. So wurden neben der weiteren Qualifizierung unserer Hauswarte auch die Mitarbeiter der Verwaltung in den Themen Betriebskosten und Neuerungen im Mietrecht geschult. Unsere neuen Mitarbeiter wurden zum bbg-Leitbild geschult. Insgesamt hat die bbg rund 32.000 Euro in Fortbildungs- und Schulungsmaßnahmen investiert.

Für die Nachwuchskräfteversicherung wird auch weiterhin gesorgt. Zu den zu Beginn des Geschäftsjahres bestehenden vier Auszubildenden wurde zwei weiteren Bewerberinnen die Möglichkeit gegeben, ab August den Beruf der Immobilienkauffrau zu erlernen. Einer unserer Auszubildenden hat im Sommer 2013 die Prüfung zum Immobilienkaufmann erfolgreich bestanden und im Anschluss sein Studium begonnen, sodass wir aktuell noch fünf Auszubildende beschäftigen.

Unsere Mitarbeiter werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet, der zum 1. Januar 2013 eine Erhöhung der Löhne und Gehälter um 3,3 Prozent vorsah. Ergänzend zum Tarifvertrag gibt es bei der bbg drei Betriebsvereinbarungen, in denen die betriebliche Altersversorgung, die Altersteilzeit und die Gleitzeit geregelt ist.





Auch in diesem Geschäftsjahr konnte dank des hohen Engagements und der hervorragenden Leistungen der Mitarbeiter wieder ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt werden. Hierfür danken wir, auch im Namen des Aufsichtsrates, allen Mitarbeitern ganz ausdrücklich.

Gleichfalls bedankt sich der Vorstand beim Betriebsrat für die außerordentlich gute und einvernehmliche Zusammenarbeit, die stets an den Interessen der bbg ausgerichtet war.

6. Risikomanagement

Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wird bei der bbg das geforderte Risikomanagement angewendet. Grundlage dafür ist ein Risikofrühwarnsystem, welches im Jahr 2001 eingeführt wurde und seitdem regelmäßig aktualisiert sowie hinsichtlich seiner Aussagekraft 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 Rating-Berichts für die Kreditinstitute zur Überprüfung des bbg-Ratings
- Quartalsweise Berichterstattung an den Aufsichtsrat
- Überwachung und Anpassung des Kreditportfolios
- Monatliche und quartalsweise Kennzahlenvergleiche
- Jährliche Überprüfung des Versicherungsschutzes



Der Personalbestand der bbg im Vergleich				
	30.09.2013		30.09.2012	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	–	2	–
Prokuristen	1	–	1	–
Angestellte	48	4	50	4
Auszubildende	5	–	4	–
Hauswarte	73	50	69	48
Gesamt	129	54	126	52



Zur Überprüfung der unternehmensrelevanten Risiken wird der Risikobericht gemeinsam vom Vorstand und den Abteilungsleitern halbjährlich aktualisiert sowie um mögliche neue Risiken erweitert. Ein Hauptaugenmerk liegt dabei jeweils auf veränderten Umfeldbedingungen sowie neuen gesetzlichen Vorgaben. Die Sanierung von Flor-Flex-Platten sowie asbesthaltigem Steinholzestrich wurde entsprechend aufgenommen und bewertet. Auch spielen Unternehmensrisiken durch veränderte Bestände eine Rolle.

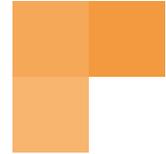
Einen weiteren Pfeiler des Risikomanagements stellt die interne Revision dar. Diese ergänzt unterjährig die jährliche Abschlussprüfung durch den gesetzlichen Prüfungsverband (BBU) und wird in ihrer Funktionsweise gemäß § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

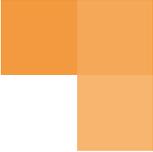
Monatliche und quartalsweise Überprüfungen wichtiger Unternehmenskennzahlen ergänzen die erfolgreiche Steuerung der Genossenschaft.

Parallel zur Aufstellung des jährlichen Bauinvestitionsplanes wird die technische Langfristplanung stetig aktualisiert und ergänzt, um hier langfristige Schäden für das Unternehmen in ihrer Substanz abzuwenden.

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

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

Wie auch in den vergangenen Jahren sieht der Vorstand keine gefährdenden Risiken für die Genossenschaft in der Zukunft. Die bbg hat weder Vermietungsprobleme noch nennenswerten Leerstand. Durch den in der Satzung festgelegten Förderauftrag, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, halten wir die Dauernutzungsgebühren auf einem bezahlbaren Niveau. Die regelmäßig fortgeschriebene und mit dem Aufsichtsrat abgestimmte Zehnjahresplanung zeigt, dass die wirtschaftliche Stabilität sowie eine jederzeit ausreichende Liquidität gegeben sind.

Unser Risikovormanagement wird allen Anforderungen gerecht und funktioniert gut. Die negativen Auswirkungen der Eurokrise auf die Immobilienwirtschaft spürt unsere Genossenschaft kaum. Selbst den überzogenen und aus unserer Sicht auch nicht in diesem Umfang erforderlichen Anforderungen aus Basel III bei den Beleihungswertermittlungen und der Sicherheitenstellung können wir jederzeit nachkommen. Wir profitieren noch immer von der anhaltenden Niedrigzinsphase und haben bei unseren Kreditgebern sehr gute Rating-Kennzahlen. Im Ergebnis genießen wir deswegen noch bessere Zinskonditionen. Die Bundesbank hat uns nach Prüfung unseres Jahresabschlusses 2012 erneut die Notenbankfähigkeit testiert – ein Beleg dafür, dass die bbg ein stabiler und zuverlässiger Vertragspartner für die Banken war und auch in den folgenden Jahren sein wird.

Vom Bevölkerungszuwachs und dem damit verbundenen angespannten Wohnungsmarkt der Stadt profitiert die Genossenschaft in vielerlei Hinsicht. Die finanziellen Möglichkeiten der Bewerber haben sich verbessert. Alle Wohnanlagen lassen sich gut vermieten. Ebenso steigt die Zahl der Wohnungsbewerbungen, da die Wohnform in der Genossenschaft mehr und mehr in den Fokus der Mietinteressenten gelangt ist. Insbesondere die Qualität unserer Wohnungsausstattungen und der gute Service rund ums Wohnen, verbunden mit den genossenschaftlichen Mieten, sind dafür maßgeblich entscheidend.

Sorge macht uns jedoch die zunehmende Regulierungswut der Politik und die damit verbundene Einmischung in die Investitionsentscheidungen der Unternehmen. Die geplante Mietpreisbremse bei Wiedervermietung geht zulasten der erforderlichen Investitionstätigkeit.



Ebenso kritisch sehen wir die Reduzierung der Modernisierungumlage von elf Prozent auf zehn Prozent in Verbindung mit der Befristung auf längstens zehn Jahre. Hier ist zu befürchten, dass Modernisierungsvorhaben verschoben oder neu kalkuliert werden müssen. Alle diese geplanten politischen Maßnahmen zur Deckelung der Mieten stehen in Konkurrenz und somit im Widerspruch zu den gleichfalls durch die Politik festgelegten erhöhten Anforderungen an die Bauqualität. Die per Gesetz immer weiter verschärften Vorschriften an die energetische Sanierung wirken bei der Modernisierung unserer Bestände und beim geplanten Neubau kostentreibend.



Neuvermietungen, Mieterhöhungen, Modernisierungsumlagen: Wir möchten selbst entscheiden, an welchen Stellen notwendige Mehreinnahmen generiert werden sollen und können, an welchen Stellen wir unserem Förderauftrag im Rahmen wirtschaftlicher Erwägungen gerecht werden können und gesetzliche Maßgaben freiwillig noch übertreffen.

Wir werden in unserer Genossenschaft alles Erforderliche unternehmen, um unsere erfolgreiche Investitionsstrategie der letzten Jahre zum Wohle der Mitglieder und der Genossen-

schaft fortzuführen. So werden wir auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung die Bestände, wo es geht und Sinn macht, weiter altersgerecht und barrierearm umbauen, damit unsere Mitglieder bis ins hohe Alter, auch bei eingeschränkter Mobilität, so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Wir werden ebenso die erforderlichen energetischen Maßnahmen umsetzen und unsere Neubauplanung in Pankow weiter vorantreiben.

Erfreulicherweise trägt unser Umzugsangebot zur Wohnkostenentlastung im Alter erste Früchte. Die ersten älteren Mitglieder sind aus ihren größeren Wohnungen in kleine, altersgerechte Domizile umgezogen und haben somit nicht nur ihre Wohnkosten reduziert, sondern auch Wohnraum für unsere jungen Familien frei gemacht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die stabile wirtschaftliche Lage der bbg die Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrages für die nächsten Jahre gewährleistet. Es sind keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestandsgefährdend beeinflussen.



III. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung aufgetreten.

IV. Voraussichtliche Entwicklung

Für das Folgejahr wird ein Jahresfehlbetrag von 2,9 Millionen Euro prognostiziert. Dieser Fehlbetrag ergibt sich vor allem aus den hohen Bauinvestitionen, die keine Aktivierung nach sich ziehen, wird aber durch einen entsprechenden Gewinnvortrag ausgeglichen. Die vormals für das Geschäftsjahr 2013/2014 geplanten aktivierungsfähigen Maßnahmen wurden vorfristig fertig gestellt und daher bereits im Geschäftsjahr 2012/2013 aktiviert. Für das Geschäftsjahr 2013/2014 sind Gesamtinvestitionen aus Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen von 20,4 Millionen Euro vorgesehen, die mit 6,0 Millionen Euro fremdfinanziert werden. Die Umsatzerlöse aus Mieten werden um rund 2 Prozent steigen. Leerstandsbedingte Mietausfälle sind für 2013/2014 mit 1,6 Prozent der Sollmieten veranschlagt. Zum Ende des nächsten Geschäftsjahres wird mit einer Liquidität einschließlich Bausparguthaben von rund 3,8 Millionen Euro gerechnet.

Für die darauf folgenden Geschäftsjahre werden auf Basis der regelmäßig überprüften zehnjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung positive Jahresergebnisse sowie eine ausreichende Liquidität erwartet. Als ein wesentlicher Aspekt der Planung findet auch die jährlich geplante Dividendenauszahlung in Höhe von 4 Prozent für unsere Mitglieder Berücksichtigung.



Die weiterhin geringen Leerstandszahlen zum Geschäftsjahresende 2012/2013 sowie der immer noch angespannte Mietwohnungsmarkt in Berlin erlauben weitere genossenschaftlich vertretbare und erforderliche Steigerungen bei Neuvertragsmieten, da wir im Regelfall erhebliche Investitionen durch Modernisierungsmaßnahmen in den Leerwohnungen vornehmen.

Ferner erlauben die Aussichten auf ein weiterhin niedriges Zinsniveau auch in den Folgejahren umfangreiche Investitionen in die Bestände in Form von Wohnungsmodernisierungen und energetischen Sanierungen der Gebäudehüllen. Daher wird das hohe Investitionsvolumen des abgelaufenen Geschäftsjahres von rund 23 Millionen Euro in die Bestände auch in den folgenden Jahren auf hohem Niveau beibehalten.



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 Bauinvestitionen in die Bestände mit circa 12,1 bis 20,4 Millionen Euro jährlich auf der Grundlage unserer technischen Langfristplanung
- Weitere Rückführung der Fremdkapitalbelastung planmäßig 44,9 Millionen Euro
- Sondertilgungen 19,2 Millionen Euro
- Darlehensaufnahme 6,7 Millionen Euro

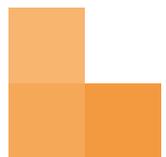
Die bbg ist weiterhin daran interessiert, die guten Kapitalmarktbedingungen für arrondierende Zukäufe zu nutzen. Mit konkreten Vorplanungen für die Neubaumaßnahme in Berlin-Pankow wurde begonnen.

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 Mitglieder.

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jörg Wollenberg

Thomas Frohne



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 | 2013

Bilanz zum 30.09.2013



Aktiva			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		30.377,11	25.188,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	257.419.794,07		233.270.515,85
Grundstück mit Geschäftsbau	905.466,56		921.198,56
Grundstücke ohne Bauten	1.711.900,00		1.711.900,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	542.282,22		447.849,72
Bauvorbereitungskosten	24.512,57	260.603.955,42	11.186,16
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		26.000,00	26.000,00
Anlagevermögen insgesamt		260.660.332,53	236.413.838,29
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	4.137.865,63		4.884.556,44
Unfertige Leistungen	11.494.845,19		11.228.581,08
Andere Vorräte	1,00	15.632.711,82	1,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	324.840,99		417.406,50
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		125.081,20
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	115.000,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	284.510,44	724.351,43	133.475,99
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, und Guthaben bei			
Kreditinstituten		5.904.407,95	5.507.417,67
Bausparguthaben		1.664.533,40	939.252,55
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	93.358,39		113.842,06
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.015,00	94.373,39	702,10
Bilanzsumme		284.680.710,52	259.764.154,08



Passiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	587.492,40		649.306,25
der verbleibenden Mitglieder	14.529.166,23		13.971.891,91
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.800,00	15.127.458,63	19.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 56.833,77			*(32.667,20)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.280.000,00		3.730.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 550.000,00			*(400.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			*(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	34.765.366,38	47.345.366,38	31.765.366,38
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 3.000.000,00			*(500.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.523.292,74		65.368,93
Jahresüberschuss	5.319.380,35		3.894.811,28
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.550.000,00	4.292.673,09	900.000,00
Eigenkapital insgesamt		66.765.498,10	61.495.744,75
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.564.353,00		2.505.857,00
Steuerrückstellungen	73.800,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.378.025,36	4.016.178,36	1.442.325,89
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.541.374,27		163.329.219,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.504.783,45		17.911.544,07
Erhaltene Anzahlungen	11.731.423,15		11.641.129,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	327.636,81		280.413,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.677.891,77		1.037.072,70
Sonstige Verbindlichkeiten	109.974,58	213.893.084,03	114.614,52
davon aus Steuern: € 65.819,72			*(59.310,44)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.950,03	6.233,36
Bilanzsumme		284.680.710,52	259.764.154,88

*Vorjahreswert

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.10.2012 bis 30.09.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.847.085,87		41.252.711,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	885.500,00	43.723.585,87	856.500,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-480.426,70	-876.071,59
Andere aktivierte Eigenleistungen		147.986,22	140.632,35
Sonstige betriebliche Erträge		1.245.611,71	1.617.406,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.752.897,21		20.385.743,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.085,06		7.566,65
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	73.222,51	19.829.204,78	63.082,76
Rohergebnis		24.816.552,32	22.534.785,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.490.965,16		4.306.812,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.137.856,42	5.628.821,58	1.003.624,87
davon für Altersversorgung € 281.679,31			*(195.005,39)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.875.326,83	4.409.510,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.461.685,86	1.670.989,08
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.040,00		1.040,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.014,74	49.054,74	97.777,37
davon aus Abzinsung € 0,00			*(67,36)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.233.150,88	6.084.872,53
davon aus Abzinsung € 146.790,10			*(180.884,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.666.621,91	5.157.793,35
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		73.800,00	0,00
Sonstige Steuern		1.273.441,56	1.262.982,07
Jahresüberschuss		5.319.380,35	3.894.811,28
Gewinnvortrag		2.523.292,74	65.368,93
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.550.000,00	900.000,00
Bilanzgewinn		4.292.673,09	3.060.180,21

*Vorjahreswert

Anhang des Jahresabschlusses 2012 | 2013

A – Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012/2013 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 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 2 Prozent abgeschrieben. Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten werden grundsätzlich mit 2 % 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 € und 1.000,00 € netto werden in Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bilanziert. Nach wie vor besteht eine Mitgliedschaft an der Berliner Volksbank eG, Berlin, mit 500 Geschäftsanteilen (26.000,00 Euro).

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





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

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

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

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

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten drohende Verluste aus dem Wegfall der Anschlussförderung für eine Wohnanlage. Die Prämien der Berechnung wurden nach dem Erwerb des Erbbaurechtes einer Wohnanlage entsprechend angepasst (Wegfall der Erbbauzinsen).

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anlagenpiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.10.2012 / Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Zuschreibungen Euro	Anschaffungs- / Herstellungskosten 30.09.2013 / Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	359.046,39	26.182,38	0,00	0,00	385.228,77
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	346.726.996,65	28.917.292,25	292.737,90	236.422,14	375.587.973,14
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	0,00	1.430.500,47
Grundstücke ohne Bauten	3.467.649,05	0,00	0,00	0,00	3.467.649,05
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	0,00	92.425,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.476.052,13	221.335,79	44.438,35	0,00	1.652.949,57
Bauvorbereitungskosten	11.186,16	13.326,41	0,00	0,00	24.512,57
	353.204.810,03	29.151.954,45	337.176,25	236.422,14	382.256.010,37
Finanzanlagen					
Beteiligungen					
Andere Finanzanlagen	26.000,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00
	26.000,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00
Anlagevermögen insgesamt	353.589.856,42	29.178.136,83	337.176,25	236.422,14	382.667.239,14



Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 11.494.845,19 Euro (Vorjahr: 11.228.581,08 Euro) enthalten.

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

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 147.986,22 Euro enthalten.

2. Passiva

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte gem. den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG). Dabei werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Rentenanpassungen von 1,0 % p.a. berücksichtigt. Es werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (Richttafeln 2005 G) zugrunde gelegt. Die Berechnungen im versicherungsmathematischen Gutachten

	kumulierte Abschreibung 01.10.2012 / Euro	Abschreibung des Geschäftsjahres Euro	Abschreibung auf Abgänge Euro	kumulierte Abschreibung 30.09.2013 / Euro	Buchwert am 30.09.2013 / Euro
	333.858,39	20.993,27	0,00	354.851,66	30.377,11
	113.456.480,80	4.711.698,27	0,00	118.168.179,07	257.419.794,07
	509.301,91	15.732,00	0,00	525.033,91	905.466,56
	1.755.749,05	0,00	0,00	1.755.749,05	1.711.900,00
	92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	0,00
	1.028.202,41	126.903,29	44.438,35	1.110.667,35	542.282,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	24.512,57
	116.842.159,74	4.854.333,56	44.438,35	121.652.054,95	260.603.955,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00
	117.176.018,13	4.875.326,83	44.438,35	122.006.906,61	260.660.332,53



erfolgten nach dem Teilwertverfahren. Die Abzinsung erfolgte mit dem durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2013: 4,91 %).

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen mit 263.888,13 Euro drohende Verluste aus der Nichtgewährung der Anschlussförderung für eine Wohnanlage und mit 572.605,85 Euro Rückstellungen für Verpflichtungen aus der Altersteilzeit. Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche sind mit 278.620,46 Euro berücksichtigt. Die Insolvenzsicherung zur Sicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeit ist durch Eintragung von Grundpfandrechten erfolgt.

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

Die Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ beinhaltet unter anderem die passivierten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus der Aufwendungshilfe in Höhe von insgesamt 10.385.113,96 Euro.

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 63.626.807,20 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.

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

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

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 143,8 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Zuschreibung von nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten einer Solaranlage aus Vorjahren in Höhe von 236,4 T€, Erträge aus Zuschüssen für Instandhaltungskosten in Höhe von 264,8 T€, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 195,8 T€.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als davon-Vermerk) unter dem 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	45
Angestellte in Teilzeit	3
Hauswarte	22
Hauswarte in Teilzeit	49
Auszubildende	4
Gesamt	126

Mitgliederentwicklung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 14.529.166,23 Euro und haben sich im Geschäftsjahr um 557.274,32 Euro erhöht (Vorjahr: Erhöhung um 549.705,15 Euro).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 82.400 Euro (Vorjahr: +122.800 Euro) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 3.526.400,00 Euro (Vorjahr: 3.444.000,00 Euro).

30.09.2012	8.610
Zugang 2012/2013	+686
Abgang 2012/2013	-480
30.09.2013	8.816

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

Verbindlichkeiten Stand 30.09.2013

	insgesamt		davon		gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherheit
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	183.541.374,27	4.850.760,60 (4.100.150,36)	33.895.924,68	144.794.688,99	183.541.374,27	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.504.783,45	280.702,90 (530.566,82)	1.184.431,17	14.039.649,38	15.415.699,15	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	11.731.423,15	11.731.423,15 (11.641.129,67)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	327.636,81	327.636,81 (280.413,55)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.677.891,77	2.677.891,77 (1.037.072,70)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	109.974,58	109.974,58 (114.614,52)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	213.893.084,03	19.978.389,81 (17.703.947,62)	35.080.355,85	158.834.338,37	198.957.073,42	

Vorjahreszahlen in Klammern
*) GPR = Grundpfandrecht





Aufsichtsrat

- Reinhard Kretschmer (Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (Schriftführerin)
- Patrick Bagehorn
- Dipl.-Finanzwirt René Damme
- Dipl.-Ing. Manfred Scharweit
- Manfred Siering
- Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese
- Andreas Klein (ab 27.03.2013)

Vorstand

- Dipl.-Ing. Thomas Frohne
- Jörg Wollenberg

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 5.319.380,35 Euro erzielt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 2.523.292,74 Euro ergibt sich ein zu verteiler Betrag in Höhe von 7.842.673,09 Euro. Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage und in die anderen Ergebnissrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.292.673,09 Euro.

Jahresüberschuss:	5.319.380,35 Euro
Gewinnvortrag	2.523.292,74 Euro
Jahresüberschuss zzgl. Gewinnvortrag	7.842.673,09 Euro

1. Vorabzuführung zur gesetzlichen Rücklage	-550.000,00 Euro
2. Vorabzuführung zu den anderen Ergebnissrücklagen	-3.000.000,00 Euro
Bilanzgewinn	4.292.673,09 Euro
3. Dividende	-558.875,68 Euro
4. Vortrag auf neue Rechnung	3.733.797,41 Euro

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung die Ausschüttung einer Dividende vor, die 4 vom Hundert der am 1. Oktober 2012 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt.

Berlin, den 22.01.2014

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 2012 bis 30. September 2013 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 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 2014


Zimdars
Wirtschaftsprüfer


Wiedemann
Wirtschaftsprüferin



Herausgeber:

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

Layout und Satz:

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

Druck: Druckerei Conrad GmbH, Berlin

Fotos:

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG
York Wegerhoff, Alan Schapke

