



Vorwort des Vorstands



Wieder dürfen wir auf ein weiteres erfolgreiches Jahr der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG zurückblicken. Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurden viele große und kleine Bauprojekte abgeschlossen und auch neue initiiert sowie für die kommenden Jahre weiter vorgeplant. So steht unsere Genossenschaft in ihrer Entwicklung niemals still. Dem Interesse all unserer Mitglieder und der Satzung folgend legen wir darauf auch besonderen Wert, denn nur so können wir weiterhin gut ausgestatteten, konkurrenzfähigen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen und bewirtschaften. Wenn wir unsere Bestände pflegen und verbessern, dann tun wir dies für unsere Mitglieder, die unsere Genossenschaft und unsere Häuser mit Leben füllen. Deshalb verstehen wir uns in der Hauptsache als Dienstleistungsunternehmen. Im Jahr 2006 überlegten wir uns, was eigentlich aus unserer Sicht noch zum Service einer Genossenschaft gehört. Und da wurde uns schnell klar, dass ein entscheidender Bereich mehr Aufmerksamkeit benötigt: Die bbg braucht ein Sozialmanagement!

Aber nicht eins, wie es viele andere Unternehmen haben mit einem reinen Sozialarbeiter, Streitschlichter, Helfer für finanzielle Notsituationen ... Nein, das eben nicht! Das decken unsere externen Dienstleister und unsere Mitarbeiter bereits ab. Wir wollten mehr Nachbarschaften, mehr Freundschaften untereinander, mehr Kennenlernen unter Mitgliedern. Aber wie kann die Förderung und Unterstützung dahingehend aussehen? Wir benötigten dazu mehr genossenschaftliche Aktivitäten, Hoffeste zum Beispiel oder gemeinsame Kurse und Veranstaltungen, organisiert durch die bbg. Ziel sollte es sein, ehrenamtliche Mitglieder zu finden, die Kurse / Aktivitäten für Nachbarn durchführen,

um weitere Ehrenamtliche zu aktivieren. Dazu zählte natürlich auch der weitere Ausbau unserer Netzwerkpartner sowie die Schaffung zusätzlicher Gemeinschaftsräume. Nachdem der Grundstein durch Schaffung einer Stelle des Sozialen Managements für diesen Bereich gelegt war, konnte es losgehen.

Nun – fünf Jahre nach der Idee – blicken wir auf eine beachtliche Erfolgsgeschichte zurück und aus unserer Sicht können wir mit Stolz sagen, dass wir unsere Ziele für diesen Zeitraum erreicht haben. So gibt es mehr als 30 ehrenamtliche Mitglieder, welche Kurse für Mitglieder in den Gemeinschaftsräumen der bbg anbieten. Aber auch das Miteinander in den Wohnanlagen ist gewachsen. Dafür möchten wir uns bei allen Beteiligten bedanken: bei allen Mitgliedern, die sich um ihre Nachbarn kümmern, bei allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, aber auch bei den engagierten Vertretern und selbstverständlich auch bei den Hauswarten, die sich über die normalen arbeitsvertraglichen Bedingungen hinaus engagieren und in ihrer Freizeit Wohnanlagenfeste organisieren. Wir werden uns nicht auf dem Erreichten ausruhen und diese Entwicklung weiterhin fördern, wo wir können!

Der vorliegende Geschäftsbericht bietet Ihnen mit vielen Bildern einen kleinen, aber feinen Einblick in das entstandene gemeinschaftliche Leben unserer Genossenschaft und wir hoffen, dass wir damit einmal mehr verdeutlichen können:

Bei uns wohnt sich's gut!



Bericht über das Geschäftsjahr
vom 01.10.2011 bis 30.09.2012

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Reinhard Kretschmer (Vorsitzender)
Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (Schriftführerin)
Patrick Bagehorn
Dipl.-Finanzwirt René Damme
Helge Neitzel (bis 28.03.2012)
Dipl.-Ing. Manfred Scharweit
Manfred Siering
Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese

Vorstand

Dipl.-Ing. Thomas Frohne
Jörg Wollenberg

Prokura

Heidi Gaede



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	02
Organe der Genossenschaft	04
Soziales Engagement	06
Mitgliedschaften und Beteiligungen	12
Mittelverwendung und Mittelherkunft	14
Bericht des Aufsichtsrates	15
Lagebericht	16
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 2012	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang des Jahresabschlusses 2011 2012	45
Bestätigungsvermerk	52
Wohnanlagenübersicht	53



Soziales Engagement



Seit 2007 gibt es den Bereich „Soziales Management“ bei der bbg, federführend aufgebaut von unserer Frau Hannelore Löffler (siehe Bild). Doch was beinhaltet dieser Bereich, wie wichtig sind unsere Angebote zusätzlich zum Wohnen für die Mitglieder und was macht eigentlich eine gute Sozialmanagerin aus? All diese Fragen haben wir unserer Sozialmanagerin Frau Löffler gestellt. Hier das Interview:

bbg: Im Jahr 2006 hat der damals neu bestellte Vorstand entschieden, ein weiteres Geschäftsfeld aufzubauen und dafür die Stelle des Sozialen Managements bei der bbg geschaffen. Aufgabe sollte es sein, die Nachbarschaft unter den Mitgliedern zu stärken, vielfältige Veranstaltungen für unsere Mitglieder auf die Beine zu stellen, aber auch insbesondere unsere älteren Mitglieder zu unterstützen, damit sie noch lange in ihren bbg-Wohnungen bleiben können. Die Ziele waren schnell definiert. Eine geeignete Mitarbeiterin zu finden gestaltete sich dagegen schwieriger, da keine „klassische“ Sozialarbeiterin gefragt war. Wie sind Sie auf diese Stelle aufmerksam geworden, und wie haben Sie es geschafft, diesen neu geschaffenen Bereich mit Leben zu füllen?

H. Löffler: Ich habe durch eine Bekannte von der Ausschreibung der Stelle erfahren und mich einfach beworben. Als Krankenschwester mit Erfahrung in der Zusammenarbeit mit älteren Menschen hatte ich eine ungefähre Vorstellung davon, was diese Gruppe braucht und möchte. Im Bewerbungsgespräch habe ich dann von Herrn Frohne und Herrn Wollenberg erfahren, was sie sich vorstellen. Da es für mich vielversprechend klang, habe ich einfach den Sprung ins kalte Wasser gewagt und sozusagen noch einmal komplett von vorn begonnen.

bbg: Welche Situation haben Sie zu dieser Zeit bereits vorgefunden, und was waren Ihre ersten Amtshandlungen?

H. Löffler: Als ich am 1. August 2007 bei der bbg angefangen habe, gab es bereits erste Kooperationspartner wie den VdK und die Malteser. Trotzdem bin ich zu Anfang viel gemeinsam mit unseren Mitarbeitern aus den Servicebüros zu unseren älteren Mitgliedern in die Wohnungen gegangen und habe nachgeschaut, welche Unterstützung sie im Alltag gebrauchen können. Wenn es um den Einbau von Duschen oder das Entfernen von Schwellen ging, war ich nicht gefragt. Hier konnten andere bereits besser helfen. Aber vielfach konnte ich darüber hinaus noch kleine Hilfsmittel vermitteln oder auch bei der Beantragung von Pflegestufen und Zuschüssen von den Krankenkassen helfen. Diesen Aufgaben habe ich mich aber nur kurz gewidmet, da wir hier mit unseren Kooperationspartnern, insbesondere dem VdK, schon gut aufgestellt sind und meine Kollegen in den Servicebüros und unsere Hauswarte bereits ein Gespür für unsere älteren Mitglieder entwickelt hatten.

bbg: Also haben Sie sich auf alle Mitglieder konzentriert, um das Ziel des Vorstandes „Nachbarschaften fördern“ zu erfüllen?

H. Löffler: Ja, auch wenn es besonders zum Anfang sehr schwierig war. Es gab nur vereinzelte Gemeinschaftsräume, welche aber nicht – beziehungsweise nur sehr wenig – von den Mitgliedern genutzt wurden. Hier etwas komplett neu aufzubauen mit dem Ziel, dass alle Veranstaltungen von den Mitgliedern allein geplant und angeboten werden, ist nicht einfach.



Ich sollte die Ideen der Mitglieder ja nur lenken und auf den Weg bringen. Auf einem meiner Streifzüge – ich besichtigte das Spielnest in der Ortolanburg – erzählten mir Kollegen von den Aktivitäten, welche in den 70er Jahren hier stattgefunden haben und dass damals viel von Herrn Hufnagel, einem dort wohnenden Mitglied, organisiert wurde. Es gab eine Kinderbetreuung, Spielabend, Hoffeste und eine Zeitung ... bis irgendwann alles eingeschlafen ist.

bbg: Das bedeutet, diese Form von Nachbarschaften gab es früher schon bei der bbg?

H. Löffler: Natürlich, das war ja typisch für Genossenschaften. Nach einem Telefonat mit Herrn Hufnagel, der immer noch dort wohnt, hatte ich dann auch viele Informationen und einen ersten Freiwilligen gewonnen, der sich nun auch wieder gern für seine bbg engagieren wollte. Als Erstes haben wir dann die Einrichtung des Spielnestes überarbeitet, kurze Zeit später hatten wir unseren ersten Kaffeenachmittag, ein gemeinsames Kinderfest mit der benachbarten Wohnungsbaugenossenschaft „1892“ folgte im Mai 2008. Anschließend sprach mich ein Mitglied an, das gerne einen Handarbeitskurs anbieten würde, ein skatbegeistertes Ehepaar konnte ich überzeugen, einen monatlich stattfindenden Skatabend ins Leben zu rufen – mittlerweile sind es 18 Mitglieder, die sich regelmäßig treffen und auch an genossenschaftlichen Turnieren teilnehmen – und in 2009 begann die Stadtmission (SM), regelmäßig eine Kinderbetreuung und Hausaufgabenhilfe anzubieten. So hatte ich den ersten Gemeinschaftsraum am „Laufen“. Ähnlich lief es in Wedding im Bürgersaal ab, und auch eine Gewerbeeinheit in der Malplaquetstraße konnte gemeinsam mit der Berliner Stadtmission für verschiedene Angebote an unsere Mitglieder umgebaut und genutzt werden.

bbg: Ist es Ihnen gelungen, Kursideen immer gemeinsam mit Mitgliedern umzusetzen oder haben Sie auch externe, professionelle Kursleiter engagiert?

H. Löffler: Ich habe auch externe Kursleiter rekrutiert. Vielfach werde ich angeschrieben oder erhalte Angebote von Fachleuten, die Räume und Interessenten für ihre Kursangebote suchen. Wenn die Idee direkt von Mitgliedern kommt oder ich das Gefühl habe, dass diese Richtung für unsere Mitglieder geeignet ist, testen wir das Ganze. Und nach rund vier Wochen schauen wir, ob es weitergeht oder in einem anderen Gemeinschaftsraum sinnvoller ist. So hatten wir beispielsweise schon relativ früh unseren ersten PC-Schnupperkurs für Senioren im Bürgersaal, doch die Beteiligung war zu gering. Ein zweiter Versuch in der Ortolanburg hingegen war ein voller Erfolg! Der Kurs ist mittlerweile ein Fortgeschrittenkurs, und regelmäßig werden Anfängerkurse für neue Interessenten gestartet.





bbg: Innerhalb kürzester Zeit haben Sie eine pensionierte Erzieherin für eine Kinderbetreuung in der Mudrastraße gefunden, in Kooperation mit anderen Genossenschaften einen bis heute bestehenden Malkurs in Steglitz etabliert und immer neue Ideen für Ausflüge in das Berliner Umland für Jung und Alt angeboten. Gab es auch Rückschläge, oder sind alle Ihre Ideen von den Mitgliedern sofort angenommen worden?

H. Löffler: Man braucht schon Durchhaltevermögen und einige Sachen funktionieren halt einfach nicht. Wo nur wenige Kinder sind, werden wir keine Kinderbetreuung etablieren können, und Angebote für unsere junggebliebenen Mitglieder brauchen wir nicht am frühen Nachmittag anbieten, wenn die meisten noch arbeiten. Auch ist es wichtig, dass unsere in erster Linie ehrenamtlichen Kursleiter nicht den Mut verlieren und bei anfänglich geringer Beteiligung gleich wieder aufgeben. Viele Kurse entwickeln sich erst – aus zwei Interessenten werden irgendwann fünf und wenn es gut läuft, wird der Kurs über Jahre mit einem festen Kern von fünf bis zehn Teilnehmern bestehen. Meine erste Gänsekulenfahrt hatte ich anfänglich mit einem Bus konzipiert, dann ganz schnell einen zweiten Bus hinzugeplant und mittlerweile ist daraus eine Tradition geworden: Wir fahren in der Vorweihnachtszeit an drei Tagen mit jeweils einem großen Reisebus zum Gänsekulenessen.

bbg: Sie haben seit 2007 nicht nur alte Gemeinschaftsräume auf Vordermann gebracht und Programme entwickelt, sondern auch neue Räume hinzubekommen.

H. Löffler: Ja, zum Beispiel hatten wir in der ehemaligen Waschküche in der Äneasstraße (WA 70, Mariendorf) relativ schnell so viele regelmäßige Angebote für unsere Mitglieder, dass ich hier keine neuen Kurse mehr einbringen

konnte. Zudem kamen die Anfragen von Mitgliedern, aber auch von unseren Hauswarten, wann bei ihnen im Kiez denn endlich etwas passiert. So hat eine Hauswartfamilie aus Neukölln den Wunsch geäußert, in ihren Wohnanlagen mehr mit ihren Mitgliedern unternehmen zu können. Einen Raumvorschlag hatten sie auch. Leider erwies sich dieser als nicht geeignet, da wir Räumlichkeiten brauchen, die sanitäre Einrichtungen sowie Fluchtwege bieten und gut erreichbar sind. Aber bei der Besichtigung vor Ort kam spontan die Idee auf, einen ehemaligen Hauswart-Lagerraum entsprechend umzubauen. Der Techniker vor Ort hat dies in Abstimmung mit mir geplant und begleitet, und schon nach kurzer Bauzeit konnten wir unseren Neuköllner Gemeinschaftsraum eröffnen: den Pferdestall. Darüber hinaus haben wir eine Reihe von Hauswarten, die sich außerhalb ihrer Arbeitszeit ehrenamtlich bei der bbg für die Mitglieder einsetzen, Hoffeste vorbereiten, den jährlichen Lampionumzug begleiten und so das Wohnen bei der bbg trotz fehlender Gemeinschaftsräume in der Wohnanlage bereichern.

bbg: Wurden denn dadurch nun die Nachbarschaften gestärkt und damit das Ziel des Vorstandes Wirklichkeit?





H. Löffler: Das geschieht quasi nebenbei und unbemerkt. Besonders in meiner Wandergruppe haben sich zwischen den Mitgliedern aus unterschiedlichen Bezirken freundschaftliche Bande entwickelt. Zu Anfang waren es alles einfach nur Teilnehmer, nach ein paar Monaten konnte man sich, dann wurden Telefonnummern ausgetauscht und für die folgenden Wanderungen Fahrgemeinschaften gebildet. Und zwischenzeitlich gab es sogar einen Wanderausflug in das Berliner Umland ohne meine Organisation und Teilnahme. Als ich davon erfuhr, konnte ich mit Stolz sagen: „Wir haben unser Ziel erreicht.“ Doch das ist nur ein Beispiel von vielen. Und darüber freue ich mich – die Mitglieder brauchten teilweise nur einen kleinen Anstoß, den Rest übernehmen sie selber.

bbg: Jetzt blicken Sie auf fünf Jahre bei der bbg und eine Vielzahl von regelmäßigen sowie Einzelveranstaltungen zurück und gehen in den Altersruhestand. Wie geht es nun weiter? Kann das noch gesteigert werden?

H. Löffler: Es war eine schöne Zeit für mich. Im letzten Geschäftsjahr hatten wir insgesamt 51 regelmäßige Veranstaltungen und Kurse in unseren 10 Gemeinschaftsräumen sowie 85 Einzelveranstaltungen – von der Wanderung über Busausflüge bis hin zur Besichtigung einer Brotfabrik. Ich bin sicher, dass meine Nachfolgerin Frau Eiling das Aufgebaute gut weiterführt, und sie hat auch schon neue Ideen. Also – es wird sich weiterentwickeln!

bbg: Wir danken Frau Löffler für fünf Jahre voller spannender Ideen, welche die Visionen des Vorstandes zum Leben erweckt haben und wünschen ihr alles Gute für den wohlverdienten Ruhestand.

Als Nachfolgerin dürfen wir Frau Ingrid Eiling (siehe Bild) in unseren Reihen begrüßen:

I. Eiling: Das Motto meines Geschäftsfeldes Sozialmanagement „Von Nachbarn für Nachbarn“ hat sich bewährt und ist zukunftssträftig. Ziel der Arbeit des Sozialen Managements soll auch weiterhin die Festigung und Erweiterung des gelebten genossenschaftlichen Gedankens sein.

Dazu gehören die folgenden Aufgaben: Die Öffnung unserer Gemeinschaftseinrichtungen ist uns ein besonderes Anliegen. Wir wollen sie mit Leben erfüllen und somit die Freizeitgestaltung von und mit Mitgliedern, Nachbarn sowie Freunden aktivieren und fördern. Neuen Schwung möchten wir auch in die bislang noch weniger frequentierten Gemeinschaftseinrichtungen bringen. Dazu nehmen wir bei jeder sich bietenden Gelegenheit Kontakt mit den Mietern, Mitgliedern und den Hauswarten auf. In Zusammenarbeit mit unserer Concierge in Mariendorf sind für das erste Quartal 2013 bereits neue „Schnupperkurse der Kreativen“ geplant, die von Mitgliedern geleitet werden.

Unseren neuen Kursleitern im „bbg-Auguste-Treff“ in Reinickendorf werden wir hilfreich zur Seite stehen, um unsere Mitglieder weiterhin auf diese außergewöhnlichen, wertvollen und interessanten Veranstaltungen aufmerksam zu machen.





Für Veranstaltungen in unserer neuen Werkstatt „Zum bbg-Schraubstock“ haben wir einen professionellen Träger gewonnen: Das Nachbarschafts- und Selbsthilfezentrum in der ufaFabrik e.V. wird ab Januar/Februar 2013 drei Mal wöchentlich mit unseren Kindern von 6 bis 14 Jahren werken und basteln. Der endgültige Vertragsabschluss dazu ist für Anfang 2013 vorgesehen. Auch im nächsten Jahr stehen für unsere Kleinen Lampionzüge mit Kinderprogramm an. Diese Umzüge finden inzwischen bereits in vier Wohnanlagen statt.

Im Sommer werden wir uns wieder bei einem Familienausflug nach Germendorf vergnügen. Weiterhin fördern und unterstützen wir Kinderfeste in den Wohnanlagen. Die Kinderbetreuung durch die Berliner Stadtmission im „Spielnest“ in Britz wird fortgeführt.

Die inzwischen zur Tradition gewordenen vielfältigen Informations- und Vergnügungsunternehmungen für Jung und Alt sollen auch weiterhin unsere eigenen gemeinschaftlichen Aktivitäten ergänzen und bereichern. Die Kooperation mit dem Selbsthilfeverein Reinickes Hof e.V. wird fortgesetzt. Für das kommende Geschäftsjahr haben wir auch schon wieder eine Reihe gemeinsamer Veranstaltungen geplant.

Ein Höhepunkt wird sicherlich das Sommerfest für alle Mitglieder in der Domäne Dahlem sein, welches wir derzeit organisieren – ein Fest für alle Mitglieder und ihre Familien in Anlehnung an unsere tolle Jubiläumsfeier vor zwei Jahren.

bbg: Auch in Zukunft wird es also viele neue Ideen geben, um unseren Mitgliedern mehr als nur Wohnen anzubieten.

Netzwerkpartner

Aus unserem genossenschaftlichen Anspruch heraus möchten wir unseren Mitgliedern nicht nur gesicherten Wohnraum verschaffen, sondern ihnen auch auf sozialer Ebene Unterstützung bieten. Durch unser soziales Netzwerk kooperieren wir mit verschiedensten Netzwerkpartnern, welche ihre sozialen Dienste für unsere Genossenschaftsmitglieder zur Verfügung stellen. Dabei werden beratende oder auch betreuende Aufgaben übernommen, um unsere Mitglieder individuell zu unterstützen. Diese Kooperation ist ein wesentlicher Bestandteil des sozialen Engagements der bbg für unsere Mitglieder: unser „Wohnen Plus“.

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 seinem Angebot. Um der Vereinsamung 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.

Unser Kooperationspartner, 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. Bei uns liegt der Fokus auf Beratung unserer Mitglieder und deren Angehöriger über Möglichkeiten von Umbaumaßnahmen innerhalb der Wohnung und Informationen zur Übernahme von Kosten sowie zu Themen des Sozialrechts, zum Beispiel Pflegeversicherung oder Sozialhilfe. Zudem werden auch individuelle Beratungen für Hilfsmittel aller



Art angeboten, vor allem aus den Bereichen Mobilität, Körperpflege und Haushalt. Durch dieses umfangreiche Angebot konnte auch im vergangenen Jahr wieder vielen Mitgliedern geholfen werden. Das Ziel dieser Zusammenarbeit ist ein eigenständiges Leben für unsere Mitglieder, in den eigenen vier Wänden und die Vermeidung eines verfrühten Heimaufenthalts.

Soziale Dienste rund ums Wohnen bietet teamwohnbalance über eine für unsere Mitglieder kostenlose Hotline, über die unsere Mitglieder in finanziellen oder sozialen Krisen eine telefonische Soforthilfe erhalten können. In dringenden Fällen helfen die Sachbearbeiter auch bei Behörden-gängen oder organisieren Hausbesuche. Fragen rund um die Thematik Hartz IV oder Job-Center werden hier ausführlich beantwortet. Auch in Zukunft wird die bbg diese Hilfeleistung finanzieren, um somit die kostenfreie Beratung für unsere Mitglieder sicherzustellen.

Mit ihrem Angebot eines 24-Stunden-Hausnot-rufsystems sorgt die Malteser Hilfsdienst GmbH bei unseren Mitgliedern für ein Gefühl von Sicherheit und Selbstständigkeit in ihren

Wohnungen. Zusätzlich besteht auch die Möglichkeit einen Besuchsdienst in Anspruch zu nehmen, wodurch vor allem denjenigen beigegeben werden kann, die sich im Alter allein fühlen. Mit der kostenfreien Kinderbetreuung im Spielnest in Buckow und in unserem Karl-Schrader-Haus in Wedding leistet die Berliner Stadtmission in Kooperation mit der bbg einen wesentlichen Teil zur sozialen Kiezarbeit in unserer Stadt. Kinder und Jugendliche nutzen vor allem in den Schulferien das sehr beliebte Angebot. Dreimal wöchentlich stehen gemeinsames Basteln, Kochen, Essen und Lachen auf der Tagesordnung.

Durch die Zusammenarbeit mit der Berliner Volksbank eG erhalten unsere Mitglieder kompetente und umfassende Beratungen, primär in den Bereichen der Altersvorsorge, Geldanlagen und Versicherungen für Hab und Gut. Durch diese genossenschaftliche Partnerschaft können unsere Mitglieder vergleichbar viele Vorteile nutzen wie die Mitglieder der Volksbank, ohne deshalb zusätzlich Mitglied der Berliner Volksbank zu werden.

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.

Darüber hinaus ist die bbg Mitglied im Verein der Freunde und Förderer der EBZ Business School Bochum und des Unterstützungsvereines deutscher Immobilienwirtschaft e. V., des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. in Berlin und der Berliner Wirtschaftsgespräche e. V. Sie ist außerdem Mitglied des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. in Düsseldorf. Die bbg ist durch Mitgliedschaft mit ihren Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt.



Die bbg ist somit Mitglied und beteiligt an ganz unterschiedlichen Unternehmen regional und überregional. Sie trägt damit zur politischen Willensbildung sowie Förderung sozialer Projekte im genossenschaftlichen Sinn bei.

Ebenfalls ist sie Mitglied im Förderverein der Erika-Mann-Grundschule in Wedding gegenüber unserer Wohnanlage 1 Karl-Schrader-Haus und unterstützt jährlich die Jugendabteilungen von vier Berliner Sportvereinen mit einer Spende. Die Vereine wurden nach ihrer Nähe zu unseren Wohnquartieren ausgewählt. Im Bereich der Kinder- und Jugendförderung beteiligt sich die bbg am Projekt „Schule 2000“.





Imagekampagne der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

Basierend auf dem Ergebnis der jüngsten forsa-Umfrage liegt der Bekanntheitsgrad von Wohnungsbaugenossenschaften konstant zwischen Tofu und Nivea. 75 Prozent der Deutschen ist das vegetarische Grundnahrungsmittel ein Begriff, wohingegen nahezu alle Bundesbürger (97 Prozent) die Traditionsmarke für Hautpflege kennen. Wenn man bedenkt, dass genossenschaftliche Wohnungen einem nicht wie Tofu und Cremes in jedem Supermarkt, Kaufhaus oder Drogeriediscounter begegnen, ist der Bekanntheitsgrad der Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin erstaunlich gut und liegt derzeit bei 81 Prozent. Dies ist unter anderem der Verdienst der Marketinginitiative „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“, bestehend aus 21 Genossenschaften, welcher die bbg seit Beginn an angehört.

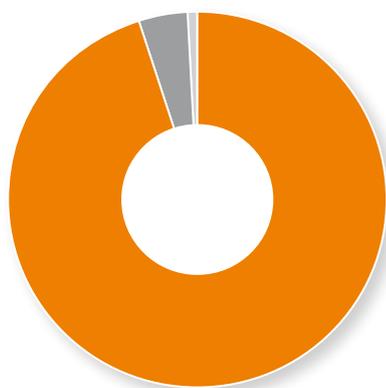
Die Vereinten Nationen haben 2012 zum internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen, um der Struktur und dem Grundgedanken genossenschaftlicher Organisation mehr Beachtung und Öffentlichkeit zu schenken. National sowie auch international konnte durch vielfältige Aktionen und Veranstaltungen aufgezeigt werden, welche große Bedeutung das genossenschaftliche Prinzip für die soziale und wirtschaftliche Entwicklung von Land und Leuten hat. Die Wohnungsbaugenossenschaften Berlin haben aus diesem Anlass ihren traditionellen Wohntag in 2012 ausgesetzt und dafür mit der Teilnahme am Festival of Lights in der Zeit vom 10. bis 21.10.2012 die ganze Welt auf die Wohnungsbaugenossenschaften aufmerksam gemacht.

Als Höhepunkt der Kampagne „knipsten“ unsere Auszubildenden eine Illumination der Genossenschaften auf das Brandenburger Tor am 9. Oktober 2012 an. Diese Illumination des Brandenburger Tores wurde in den Medien oftmals als das Highlight der diesjährigen Veranstaltung vorgestellt.

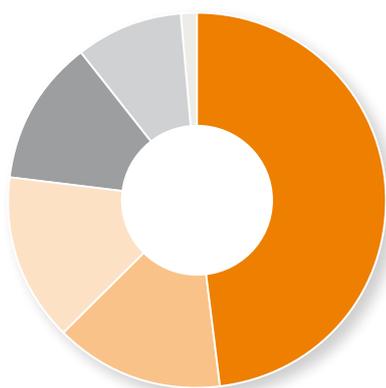


Mittelverwendung und Mittelherkunft per 30.09.2012

Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung



Erträge insgesamt		Mio. Euro	%
■	Umsatzerträge aus der Hausbewirtschaftung	41,00	95,16
■	Übrige Erträge	1,83	4,26
■	Öffentliche Fördermittel	0,25	0,58
		43,08	100,00



Aufwendungen insgesamt		Mio. Euro	%
■	Betriebs- und Instandhaltungskosten von Fremdfirmen und Versorgungsbetrieben	20,44	47,45
■	Abschreibungen, Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, übrige Aufwendungen	6,09	14,13
■	Zinsen	6,09	14,13
■	Personalkosten	5,31	12,32
■	Dividende und Jahresüberschuss	3,89	9,04
■	Steuern	1,26	2,93
		43,08	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 im Geschäftsjahr zu erfüllen hat. Er hat gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht und sich in fünf Sitzungen des Gesamtgremiums und vier Ausschusssitzungen sowie durch die 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. An allen regionalen Vertretergesprächen haben Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen. Diese Kontakte sind auch 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 Patrick Bagehorn, Andrea Lohmar und Helge Neitzel. Sie wurden von der Vertreterversammlung erneut gewählt. Helge Neitzel, der in Abwesenheit gewählt wurde, hat im Nachhinein die Wahl nicht angenommen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung einschließlich des Jahresabschlusses zum 30. September 2012, des Anhangs sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2011/2012 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. Wiederum hat die bbg ein ausgezeichnetes Geschäftsergebnis erzielt. An diesem Erfolg haben alle gleichermaßen ihren Anteil. Die Hauswarte, die Angestellten sowie die Gremien Vorstand, Vertreterversammlung und Aufsichtsrat. Und dadurch ist die bbg auch für die Zukunft gut aufgestellt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2011 bis zum 30. September 2012 unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages geprüft und gebilligt. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an. Nach wie vor ist die bbg bei ihren (Vertrags-)Partnern hoch angesehen und für ihre Zuverlässigkeit bekannt. Der Aufsichtsrat dankt allen für dieses Resultat, den Vertretern und Ehrenamtlichen, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand der Baugenossenschaft für die erfolgreiche Arbeit zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Berlin, den 27. Februar 2013

Der Aufsichtsrat



Reinhard Kretschmer, Vorsitzender

Lagebericht

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Deutschland

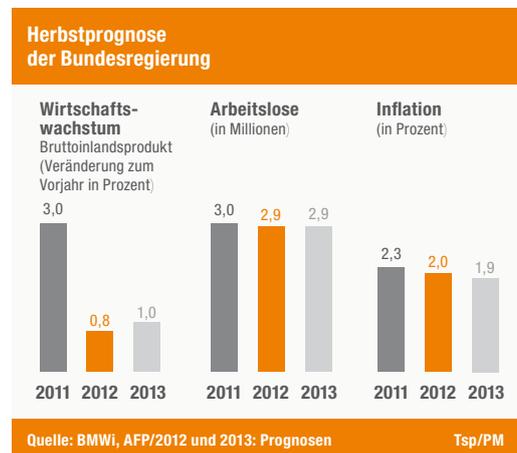
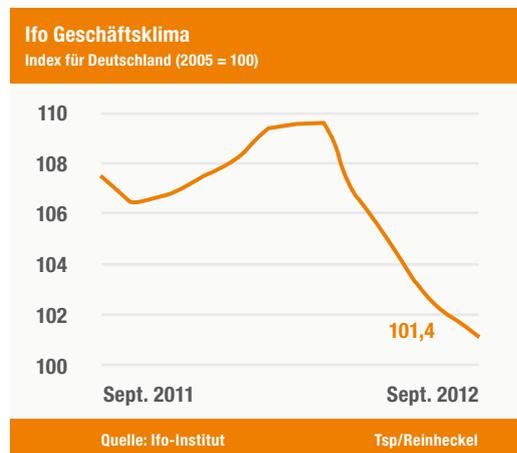
Wie es sich bereits seit mehreren Monaten abzeichnet, drückt die anhaltende Euro-Schuldenkrise zum Ende des Jahres 2012 doch stärker auf die Stimmung in der deutschen Wirtschaft als gedacht. So sank das wichtigste deutsche Konjunkturbarometer, der ifo-Geschäftsklimaindex des Münchener Instituts für Wirtschaftsforschung, im Oktober 2012 zum sechsten Mal in Folge. Die Mehrheit der rund 7.000 befragten Unternehmen beurteilten darin ihre aktuelle Geschäftslage schlechter als noch im Frühjahr und Sommer des Jahres. Somit bestätigen sich leider die langfristigen Prognosen der Wirtschaftsexperten.

Dieser Einschätzung schließen sich auch die weiteren führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute in ihren regelmäßigen Herbstgutachten für die Bundesregierung an. Nach einem schwachen Winterhalbjahr besteht die

Hoffnung, dass die deutsche Wirtschaft dann allerdings wieder auf Wachstumskurs zurückgekommen ist. Für das Jahr 2012 senkten nun die Institute die Vorhersagen für das Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 0,9 auf 0,8 Prozent. Als Folge dieser Schwächephase im Winter gehen daraufhin auch die Wachstumsprognosen für das Jahr 2013 von 1,6 Prozent auf 0,8 Prozent deutlich zurück.

Eine vergleichbare Einschätzung veröffentlichten ebenso die Bundesregierung in ihrer Herbstprognose im Oktober sowie die Europäische Zentralbank (EZB) im November.

Alle Ökonomen sind sich aber auch darüber einig, dass die Rezession in weiten Teilen Europas sowie die noch immer ungelöste Schuldenkrise in der Euro-Zone Deutschlands Wirtschaftskraft nicht so stark beeinträchtigen werden wie die Wirtschaftskraft unserer





Nachbarländer und Deutschland keinesfalls in einen generellen Abwärtsstrudel gerät. Kritisch muss man allerdings den Absatzmarkt für die deutschen Exporteure beobachten. In einigen Krisenländern wie Griechenland, Spanien oder Italien ist damit zu rechnen, dass sich diese Märkte zurückbilden oder sogar einbrechen. Diese Annahme bestätigte auch das Statistische Bundesamt im November 2012. Der deutsche Export ist erstmals seit Januar 2010 wieder rückläufig. Die negativen Ergebnisse im Euro-Raum könnten aber durch neue Impulse auf dem Überseemarkt ausgeglichen werden, die sich schon verstärkt zeigen.

Treibender Motor für den verbleibenden Aufschwung in Deutschland sind hingegen die Verbraucher. In diesem Bereich ist die Stimmung so gut wie seit Jahren nicht mehr. Der Konsumklimaindex für November kletterte auf den höchsten Wert seit 2007. Hierbei macht sich positiv bemerkbar, dass viele Bürger aus Sorge vor der Inflation sowie angesichts niedriger Sparzinsen bei den Banken unter anderem auch in langlebige Wirtschaftsgüter und Immobilien investieren. Ein weiterer Grund für dieses

positive Verbraucherverhalten sind sicherlich zusätzlich die relativ hohen Lohnabschlüsse in vielen Branchen. Die Bruttolöhne sollen im laufenden Jahr um 2,8 Prozent und in 2013 um 2,6 Prozent durchschnittlich zulegen.

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt hingegen machen sich die Folgen der Euro-Krise kaum bemerkbar. Die Arbeitslosenquote verharrt auf dem Niveau von 6,5 Prozent und soll voraussichtlich auch nicht weiter steigen. Die Zahl der Erwerbslosen wird der Prognose der Bundesregierung zufolge relativ stabil bei 2,9 Millionen liegen, für 2013 rechnet man lediglich mit einer leichten Zunahme von 30.000 Arbeitslosen. Insbesondere im Bau-, Gast- und Tourismusgewerbe planen viele Unternehmen Neueinstellungen. Problematisch bleibt für alle Unternehmen der weiterhin bestehende Fachkräftemangel, um tatsächlich zeitnah das nötige Personal einstellen zu können.

Fazit: Nach Ansicht vieler Wirtschaftsökonomen dürfte bereits Mitte 2013 das Ende der wirtschaftlichen Durststrecke erreicht sein und Deutschland unbeschadet die vorrangig die südlichen Teile Europas betreffende Krise überstanden haben. Unser Land profitiert wie kein anderes vom niedrigen Zinsniveau. Erstmals seit der Wiedervereinigung kann voraussichtlich ein strukturell ausgeglichener Bundeshaushalt ausgewiesen werden. Für das Jahr 2012 prognostizieren die Steuerschätzer der Bundesregierung die höchsten Steuereinnahmen für Bund und Länder seit der Wiedervereinigung. Damit wird einmal mehr deutlich, wie stark und unabhängig die deutsche Wirtschaft in den vergangenen Jahren geworden ist gegenüber der deutlich schwächelnden Wirtschaftskraft des Euro-Raumes.



Berlin

Entsprechend der gemeinsamen Herbstumfrage der Berliner Industrie- und Handelskammer (IHK) und der Handwerkskammer ist die Berliner Wirtschaft weiterhin in Hochstimmung im Vergleich zu deutschlandweiten Umfragen. Es gebe keinen Grund zur Klage, so die IHK, doch die ganz starke Euphorie aus dem Frühjahr 2012 sei trotzdem etwas abgeflaut. Die leicht gedämpfte Stimmung ist hierbei in vielen Branchen der ungewissen Zukunft geschuldet. Diese wirkt sich bis dato aber noch nicht auf die derzeitigen Geschäftsaktivitäten der Berliner Unternehmen aus, welche weiterhin positive Signale senden. Angesichts des erneut



IHK für Berlin eine Prognose für 2013 von 1,4 Prozent Wachstum angegeben.

Das gute Investitionsklima, die stetige Nachfrage nach Wohnraum und die Umsetzung von Projekten infolge des Konjunkturpaketes haben in den vergangenen drei Jahren den Umsatz in der Baubranche laut dem Berliner Wirtschafts- und Innovationsbericht 2011/2012 fast verdoppelt.



gesunkenen ifo-Geschäftsklimaindex für Gesamtdeutschland hebt sich Berlin damit deutlich und positiv vom Bundesgebiet ab. Das Bruttoinlandsprodukt der Hauptstadt hat in den abgelaufenen Monaten sogar um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Hinzu kommt eine geringere Exportabhängigkeit unserer Berliner Betriebe. Die Investitionspläne Berliner Unternehmen zeigen deutlich eine positive Trendwende im Vergleich zu den vergangenen Jahren und sind ein guter Indikator für den Aufschwung innerhalb der Stadt. Trotzdem sind die Erwartungen in den Branchen weniger euphorisch als zum Anfang des Jahres. Angesichts der gedämpften Aussichten werde sich das Wirtschaftswachstum verlangsamen, aber noch deutlich über dem des Bundesgebietes bleiben. Entsprechend hat die

Die Bauindustrie profitiert vor allem vom Immobilienboom in der Hauptstadt. Auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte an der guten wirtschaftlichen Entwicklung partizipieren. Insbesondere in Großstädten wie Berlin wächst die Wohnungsnachfrage, welche eine entsprechende Entwicklung bei den Mieten nach sich zieht. Gleichfalls ermöglichen die weiterhin niedrigen Zinsen eine solide Finanzierung. Die im Verhältnis zu anderen europäischen Großstädten günstigen Lebenshaltungskosten in Verbindung mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze bescheren im Ergebnis weitere Zuzüge nach Berlin, was sich wiederum auf die Wohnungsnachfrage verstärkend auswirkt.



Ein weiterer rasanter Anstieg der Umsätze in der Baubranche wird für die Zukunft jedoch nicht mehr so stark erwartet, dennoch wird insbesondere der Wohnungsneubau ein starker Pfeiler dieses Wirtschaftszweiges in Berlin bleiben. Die Entwicklung hat gezeigt, dass die Bauindustrie und die Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren der globalen Wirtschaftskrise eine robuste und wichtige Stütze der Berliner

Die Attraktivität Berlins durch Schaffung neuer Jobs sowie als Anziehungspunkt für Existenzgründer besonders aus der Kreativbranche führt seit Jahren zu stetig steigenden Einwohnerzahlen. Seit dem Krisenjahr 2009 haben sich alle Indikatoren, welche auf einen wirtschaftlichen Aufschwung hindeuten, verstärkt: Dazu zählen die Zahl der Erwerbstätigen sowie die Umsätze im produzierenden Gewerbe und der Export. Gerade bei Letzterem lag das Engagement der Berliner Unternehmen auf wachstumsstarken Märkten außerhalb der Euro-Zone und kompensierte damit die rückläufigen Geschäfte im Euro-Raum. Auch wenn dies nur einen geringen Teil der Berliner Wirtschaft ausmacht, ist hier der Trend positiv zu bewerten.

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



Konjunktur gewesen sind. Im Zuge dessen ist auch die Anzahl der Beschäftigten in dieser Branche weiter gestiegen.

Der Trend der positiven Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Berliner Wirtschaft zeichnet sich fast branchenübergreifend ab – mit einem Zuwachs von 23.600 auf insgesamt 1,71 Millionen Erwerbstätige in der Hauptstadt im Jahr 2011. Hier belegt Berlin Platz 1 im Vergleich zu den anderen Bundesländern. Damit einhergehend sinkt die Arbeitslosigkeit in Berlin um 0,3 Prozentpunkte auf 13,3 Prozent. Hier folgt Berlin dem deutschen Trend, liegt aber im Vergleich mit dem landesweiten Durchschnitt noch weit darüber.

Inwiefern die politischen Maßnahmen des neuen Berliner Senats sowie der Bundesregierung diesen Aufschwung begünstigt oder eventuell auch gebremst haben, lässt sich derzeit nicht eindeutig beziffern. Fest steht indes, dass es der Stadt mit ihren Unternehmen aus eigener Kraft gelungen ist, den bereits in den vergangenen zwei Jahren beschrittenen Weg unbeirrt von äußeren Einflüssen weiterzugehen.

Fazit: Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats, der Verbände und Kammern um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik dürfte Berlin deshalb auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotenziale mobilisieren können.



2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Selbstverständlich bleiben die Euro-Krise und die Anwendung der erhöhten Eigenkapitalanforderungen für die kreditgebenden Banken (Basel III) nicht ohne Auswirkungen für die Immobilienunternehmen. Obwohl die bbg bei den regelmäßigen Ratinggesprächen mit den Hauptkreditgebern einmal mehr Bestnoten erhalten hat, werden sehr gute Zinskonditionen für langfristige Fremdmittel häufig nur noch in Verbindung mit zusätzlichen Sicherheiten gewährt. Hier sind auch für unsere Genossenschaft die Auswirkungen der Basel-III-Vorschriften spürbar.

Erfreulich ist die weiterhin positive Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Gemäß den Prognosen hat sich der Wohnungsleerstand im abgelaufenen Geschäftsjahr in ganz Berlin weiter reduziert. Bei der Anzahl der Haushalte stehen die Zeichen in Berlin klar auf Zuwachs. Bis 2020 wird mit einer Zunahme um bis zu 60.000 Haushalte gerechnet. Entsprechend sank die durchschnittliche Leerstandsquote der BBU-Mitgliedsunternehmen auf 2,6 Prozent und damit auf den niedrigsten Stand seit 20 Jahren. Der Grund ist hier nach wie vor die Attraktivität der Stadt, die immer noch preiswertes Wohnen im Vergleich zu anderen deutschen und insbesondere europäischen Großstädten ermöglicht.

Der Anteil der Wohnungskündigungen durch Mieter ist ebenfalls weiter gesunken. Er lag zuletzt im Berliner Mittel bei 8,0 Prozent. Gründe hierfür sind sicherlich die abnehmende Zahl freier Wohnungen, die Alterung der Gesellschaft, aber auch – und das gilt insbesondere für die

Wohnungsgenossenschaften – die hohe Wohnzufriedenheit. Die Vergangenheit hat gezeigt: Wer eine gute Bleibe hat, zieht so schnell nicht wieder aus.

Der Berliner Senat hat nun endlich wieder die Wohnungspolitik auf seiner Agenda, wichtige Diskussionen und erste Projekte sind bereits angestoßen worden. Hier sollte weiterhin zügig gehandelt und entschieden werden. Die beiden zuständigen Fachressorts – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie Senatsverwaltung für Finanzen – müssen dabei allerdings noch enger als bisher zusammenarbeiten und die Liegenschaftspolitik neu ordnen, denn es werden dringend neue Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung gebraucht. Bisher halten sich noch viele Unternehmen beim Neubau zurück, der ausschließlich frei finanziert möglich ist.





Diese Kostenmieten werden nicht unter 8,50 Euro nettokalt darstellbar sein. Das Gros der Menschen in der Stadt kann sich diese Mieten nicht leisten, und Neubauten alleine lösen auch nicht die Probleme. Um die von der Politik geforderten Mieten von 5,50 bis 6,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter zu erreichen, bedarf es der Förderung zum Beispiel durch Grundstücksbereitstellungen. Auch sollte der Senat über eine am Menschen orientierte Förderung (Subjektförderung) nachdenken, die den Bewohnern zielgerichtet dabei hilft, ihre Mietbelastungen zu tragen.

Der überwiegende Teil der Investitionen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen ist in die Bestände geflossen. Im Bereich der Modernisierung gab es nochmals eine Steigerung um rund 12 Prozent auf insgesamt 450 Millionen Euro. Der Schwerpunkt lag dabei auf der energetischen Modernisierung der Wohnhäuser, um hierdurch auch für die Mieter entsprechende Reduzierungen bei den Heizkosten zu erreichen. Viele Unternehmen planen im nächsten Jahr den Hauptinvestitionsbedarf ebenfalls in diesem Bereich. Da die Energiekosten sicherlich immer weiter steigen, wird auch die bbg nochmals die Mittel für energetische Modernisierungen aufstocken und rund 20 Millionen Euro in die Genossenschaftsbestände investieren.

Die Situation der Wohnungswirtschaft in unserer Stadt wird durch die Themen demografische Entwicklung, steigende Anforderungen an Klimaschutz- und Energieeffizienz sowie zunehmende soziale Spreizung der Bevölkerung bestimmt. Hier wird es eine wichtige Aufgabe des Senats und des Verbandes sein, gemeinsam mit den Unternehmen entsprechende Wohnkonzepte zu erarbeiten.

Weiterhin bleibt die Finanzierbarkeit der Wohnkosten für die Mieter ein großes Problem, steigende Betriebs- und Nebenkosten kommen belastend hinzu. Demgegenüber wird es immer schwieriger, die erforderlichen und notwendigen Modernisierungsaufwendungen über die Mieteinnahmen zu refinanzieren.

Dass die Nebenkosten schneller steigen als die Kaltmieten, ist hauptsächlich den gestiegenen Energie- und Strompreisen und auch zum Teil den Steuern geschuldet. Dabei ist der Staat der größte Preistreiber und hätte es selbst in der Hand, die Wohnkosten in diesen Bereichen zu reduzieren.

Umso mehr tritt die Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens in den Vordergrund. Gerade vor dem Hintergrund des sich weiter verknappenden Wohnungsangebotes gewinnen die Genossenschaftswohnungen noch mehr an Bedeutung und sind für viele Wohnungssuchende die sichere Alternative auf dem Wohnungsmarkt. 83 Berliner Genossenschaften mit rund 184.000 Wohnungen sind dafür gut aufgestellt.



Als Beispiel für die soziale Verantwortung der Genossenschaften gilt die sozialverträgliche Mietpreisgestaltung. Eine moderate Mietenpolitik ist dabei der Ausweis der hohen Verantwortung für die Mitglieder in den Unternehmen.

Die Genossenschaftsmieten wirken eher dämpfend auf den Mietspiegel und fördern dadurch den sozialen Frieden, da sie häufig niedriger sind als die Nettokaltmieten anderer Marktteilnehmer, und das bei überwiegend besserer Wohnungsausstattung und höherem Dienstleistungsangebot.



Lediglich die Mieten im sozialen Wohnungsbau bilden davon eine Ausnahme. Obwohl diese Wohnungen für einkommensschwache Haushalte errichtet wurden, sind sie aufgrund der Förder-systematik teurer als der Marktdurchschnitt. Infolgedessen stehen überdurchschnittlich viele Sozialwohnungen leer. Hier sollte unbedingt schnelle Abhilfe geschaffen werden. Das neue Wohnraumgesetz hat leider wie befürchtet keine generelle Lösung zum Ausstieg aus dem geförderten sozialen Wohnungsbau gebracht.

Unseren Mitgliedern können wir weiterhin zusichern, dass wir die Unternehmensziele der bbg immer an der Satzung orientiert stets auf das Wohl unserer Genossenschaft und ihrer Mitglieder ausrichten werden.

Fazit: Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der über viele Jahre hinweg geringen Neubautätigkeit andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend positiven Mietenentwicklung gerechnet werden. Der Berliner Wohnungsmarkt wird sich stadtweit für Vermieter weiter entspannen und in einigen Marktsegmenten sogar einen Nachfrageüberhang entwickeln.



2.1 Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft verfolgt weiterhin das Ziel, die gute Wirtschaftskraft der bbg zu erhalten und zu stärken. Um die hohen Investitionen in unsere Bestände weiterhin so tätigen zu können, wurden im Sommer des abgelaufenen Geschäftsjahres auch wieder entsprechend dem Mietenkonzept moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren in Teilen der frei finanzierten Wohnungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang erhöhten sich die Nutzungsgebühren in einer Vielzahl der Wohnungen im Durchschnitt um monatlich nur 0,28 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die monatlichen Nutzungsgebühren aller Bestände der bbg betragen im frei finanzierten Wohnungsbau damit durchschnittlich 5,41 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Diese notwendigen Erhöhungen erfolgten für unsere Mitglieder unter Berücksichtigung vieler sozialer Faktoren und insbesondere der Einhaltung der mit dem Aufsichtsrat abgestimmten, intern festgelegten Kappungsgrenzen unserer Genossenschaft. Die gesetzlich zulässigen Erhöhungsspielräume (20 Prozent in drei Jahren) wurden dabei bewusst nicht ausgeschöpft.

Nachdem der neue Mietspiegel 2011 zum 1. Mai 2011 rechtskräftig wurde, konnten wir positiv feststellen, dass die Nutzungsgebühren in unserem genossenschaftlichen Wohnungsbestand noch immer weitgehend unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

In den letzten Jahren kam es in allen Bezirken, in denen die Genossenschaft über Wohnungsbestände verfügt, zu einer deutlichen Steigerung der Nachfrage. Lichtenberg, Wedding und Neukölln sind nur einige Beispiele: Hier macht sich der Nachfragedruck auf Innenstadtlagen und der damit einhergehenden Gentrifizierung besonders bemerkbar. Genossenschaftswohnungen aller Größenordnungen sind sehr beliebt – nicht nur bei Zugezogenen, sondern auch bei Berlinern, die ebenso von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland profitiert haben. Dieser Trend hat sich derart verfestigt, dass die Angebotsmieten berlinweit gestiegen sind.



Sowohl unsere Investitions- als auch unsere moderate Angebotspolitik trägt weiterhin Früchte. Die ohnehin schon sehr niedrige Leerstandsquote konnte im Geschäftsjahr stichtagsbezogen erneut von 0,8 auf 0,7 Prozent gesenkt werden. Ebenso sank auch die Fluktuation von 8,09 auf 7,93 Prozent. Der weitaus größte Teil der Kündigungen seitens der Mitglieder erfolgte aus persönlichen und familiären Gründen.

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

Betrachtet man die gegenwärtigen Fertigstellungen von neu gebauten Wohnungen unter Berücksichtigung der Bauanträge und der Koalitionsvereinbarung des neuen Senats, wird sich dieser Trend eher verschärfen. Die bbg ebenso wie der BBU, die Investoren- und Maklerverbände sowie die Mietervereinigungen erwarten weiter steigende Mietpreise in fast allen Berliner Bezirken und Ortsteilen. Ein Ende dieses Anstiegs ist zeitlich nicht abzusehen. Wir werden deshalb auch im Interesse unserer Mitglieder weiterhin unseren genossenschaftlichen Beitrag zu einer ausgewogenen Angebots- und Dauernutzungsgebührenpolitik leisten. Dazu wurden vom Vorstand und Aufsichtsrat Kappungsgrenzen für Mietsteigerungen bei Mitgliedern festgelegt und angewandt.



In den Beständen des sozialen Wohnungsbaus erfolgte zum 1. April 2012 wieder der reguläre Fördermittelabbau, welcher zu durchschnittlichen Anpassungen der monatlichen Nutzungsgebühren in Höhe von 0,13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche führte. In der Folge stiegen die Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau auf rund 6,20 Euro pro Quadratmeter. Somit fallen die Nutzungsgebühren im sozialen Wohnungsbau um rund 0,80 Euro pro Quadratmeter höher aus als im frei finanzierten Wohnungsbau.





Der Fördermittelabbau wurde nicht in allen betroffenen Wohnanlagen an die Mitglieder weitergegeben, da hier aus unserer Sicht schon das sozialverträgliche Maximum an Nettokaltmiete erreicht ist. Den nicht weitergegebenen Förderabbau und damit freiwilligen Verzicht kompensiert die Genossenschaft durch ihre insgesamt sehr gute Ertragslage. Es würde uns freuen, wenn dies nicht nur unsere Mitglieder honorieren, sondern auch die Politik diese soziale Vorgehensweise mehr anerkennt.

Die Nebenkostenabrechnungen unserer Wohnanlagen für 2010/2011 zeigten grundsätzlich wieder sehr erfreuliche Ergebnisse, was unter anderem auf dem aktiven Betriebskostenmanagement der bbg beruht.

Trotz großer Investitionen gerade in energiesparende Maßnahmen, welche auch infolge eines milderen Winters zu einem um 5 Prozent gesenkten Energieverbrauch führten, konnte die 20-prozentige Kostensteigerung beim Gaspreis nicht kompensiert werden. Generell schaffen es viele betriebskostensenkende Maßnahmen nicht, die allgemeinen Preissteigerungen aufzufangen.



Bei den kalten Nebenkosten verzeichnen wir Steigerungen von durchschnittlich 1,24 Prozent. Hauptursachen waren Strompreisanpassungen, zusätzliche Aufwendungen sowie Kostensteigerungen bei der Müllentsorgung.

Für das Abrechnungsjahr 2011/2012 erwarten wir insbesondere bei den Heizkosten spürbare Senkungen. Hier sollte sich neben dem witterungsbedingten sparsameren Verbrauch auch der Abschluss eines vorteilhaften Gaslieferungsvertrages in Kooperation mit 19 weiteren Unternehmen mit festen Preisen für den Gasbezug bis 2015 bemerkbar machen.



Auch in den nächsten Jahren haben wir weitere erhebliche Investitionen geplant, um den Energieverbrauch in unseren Wohnanlagen zu reduzieren und die Nebenkosten zu senken. Beispielhaft genannt sei in diesem Zusammenhang die nachträgliche Dämmung von bisher nicht ausgebauten Dachböden in 30 Wohnanlagen im abgelaufenen Geschäftsjahr, obwohl energetisch dafür keine gesetzliche Verpflichtung mehr besteht, sowie weitere Maßnahmen in Höhe von fast 10 Mio. Euro im kommenden Geschäftsjahr.

2.2 Verkaufstätigkeit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir erfreulicherweise insgesamt 7 Objekte mit einem Verkaufsvolumen von rund 860.000,00 Euro (circa 30 Prozent an Kapitalanleger, circa 70 Prozent an Selbstnutzer) veräußern.

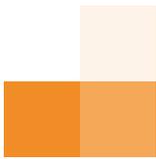


Auch der Verkauf der letzten Wohnung in Mariendorf wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr beurkundet, der Lastenwechsel erfolgt allerdings erst im Geschäftsjahr 2012/2013.

Im Umlaufvermögen der bbg befinden sich per 30. September 2012 noch folgende Objekte mit einem Verkaufsvolumen von circa 5,7 Millionen Euro:

- 16 vermietete Reihen- und Doppelhäuser in Blankenfelde mit 4 bis 6 Zimmern,
- 29 vermietete Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern, ebenfalls in Blankenfelde,
- 1 vermietete Eigentumswohnung in Kleinmachnow mit 5 Zimmern und
- 1 vermietete Eigentumswohnung in Berlin-Mariendorf mit 2 Zimmern (siehe oben)

Hinderlich für die Verkaufsaktivitäten waren das Gerangel um die endgültigen Abflugrouten und die ständig verschobenen Eröffnungstermine des neuen Hauptstadtflughafens BER. Diesbezüglich in Aussicht gestellte Arbeitsplätze und Firmensiedlungen konnten nicht besetzt beziehungsweise vollzogen werden. Bezüglich moderner und ausreichender Schallschutzmaßnahmen gibt es noch keine eindeutigen Richtlinien vom Betreiber des Flughafens BER. Wir bemühen uns in diesen Fragen um eine abschließende Festlegung mit dem Brandenburger Bauministerium. Es steht aber zu befürchten, dass keine endgültigen Entscheidungen vor der Eröffnung des neuen Flughafens getroffen werden.



3. Laufende Investitionen

Das Berichtsjahr war wie die Vorjahre von hohen Investitionen in unsere Wohnungsbestände geprägt. Der größte Anteil dieser Investitionen dient der Substanzerhaltung und -verbesserung, also der Modernisierung. Insgesamt haben wir 11.496.284 Euro investiert. Auf die laufende und damit ungeplante Instandhaltung entfällt ein Anteil in Höhe von 3.397.311 Euro. Der Bereich der Substanzerhaltung fällt mit 3.488.888 Euro ins Gewicht. Die übrige Summe in Höhe von 4.610.085 Euro wurde für Modernisierungen verwendet. Wie schon in den Vorjahren haben wir versucht, größere Maßnahmen komplex anzugehen, sodass in der Folge 4.091.435 Euro in der Bilanz aktiviert werden konnten.

Insgesamt wurden von unseren Mitarbeitern weit über 100 kleinere und größere Projekte umgesetzt, darunter diverse Treppenhausrenovierungen, Fensterwartungsanstriche, Aufzugsmodernisierungen, Fassadenanstriche, Dacharbeiten, Arbeiten an Heizungssystemen und Leitungen, Überarbeitungen von Außenanlagen und vieles mehr.

Bei den größeren Projekten sind häufig energie-sparende Maßnahmen der Auslöser. So auch in der Wohnanlage 12 in Steglitz, Kniephofstraße und andere, wo wir bereits im Vorjahr mit der Wärmedämmung an der Fassade bei gleichzeitigem Fensteraustausch und Dämmung der Kellerdecke begonnen hatten. Diese Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 abgeschlossen. Ebenso erfolgte eine Neugestaltung der Vorgärten dieser großen Anlage mit 228 Wohneinheiten.

In Lichtenrade am Lichtenrader Damm, Lintruper Straße, Lessingstraße, befindet sich unsere Wohnanlage 18 mit 214 Wohnungen. Nachdem alle Fenster mit Dreifach-Isolierverglasungen erneuert wurden, wurde im zweiten und letzten Bauabschnitt die Aufdoppelung des bestehenden Vollwärmeschutzsystems von 6 auf 14 cm an der Fassade fertiggestellt. Im Nachgang dazu haben wir in diesem Geschäftsjahr mit der Überarbeitung



der Außenanlagen begonnen. Die Stellplätze wurden vergrößert und die Müllplätze sollen noch verlegt, Gehwege neu angelegt und Bepflanzungen erneuert werden. Die Zugänge zu den Häusern wurden jetzt stufenlos hergestellt, die Eingangselemente erneuert und die Treppenhäuser renoviert. Teilweise dauern diese Arbeiten noch an. Die Außenanlagen werden im Frühjahr 2013 fertiggestellt sein.



Seit 2010 beschäftigen wir uns mit der zugekauften Wohnanlage in Zehlendorf im Schweizer Viertel. An der Berner Straße, dem Genfer Weg, der Züricher Straße und der Baseler Straße entstand in einem Großprojekt quasi eine neue Wohnanlage. Die Gebäude aus dem Jahr 1930 wurden kernsaniert, alle Leitungen, Böden, Wandbekleidungen ausgebaut und ersetzt, Wände neu gestellt. Hochwertige Fliesen, Eichenparkett und der Erhalt der alten Türen geben den Wohnungen großzügigen Charme. Die Gebäude haben wir gedämmt, und sie erhielten hochmoderne, aber mit Sprosseneinteilungen in der alten Optik gebliebene Fenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung. Die Dachgeschosse wurden teilweise neu ausgebaut. So entstanden insgesamt 45 exklusive, teilweise sehr großzügige Wohnungen. Es wurden neue Balkone angebaut, im Erdgeschoss mit Austritt in den mietereigenen Garten. Die Außenanlagen wurden komplett überarbeitet. Bis auf wenige, noch im Ausbau befindliche Wohnungen ist die Anlage weitestgehend fertiggestellt. Die letzten Handgriffe werden Anfang 2013 stattfinden.

Nicht so umfassend, aber dennoch wichtig für unsere Genossenschaft waren zwei andere Projekte in Mariendorf. Die ehemalige Eckkneipe in der Wohnanlage 49 an der Ecke Kurfürsten-/Machonstraße konnten wir nach Auszug des Gewerbemieters zu einem Gemeinschaftsraum umbauen. Die Räumlichkeiten wurden komplett überarbeitet, Fußböden und Wände herausgerissen und neu gestellt. Auch die Küche und Sanitärräume wurden neu hergestellt. Seit der Fertigstellung besitzt die bbg nun einen weiteren Gemeinschaftsraum für Veranstaltungen. In diese Räumlichkeiten wurde

ein Concierge-Dienst für unsere Mitglieder der umliegenden Wohnanlagen integriert. Auch die Fassade des Gebäudes wurde gestrichen und neu gestaltet sowie die Außenanlagen überarbeitet.

Ein zweiter neuer Gemeinschaftsraum entstand in unserer Wohnanlage 70, Rixdorfer Straße und andere. Eine ehemalige Waschküche wurde dort zu einem Hobby- und Bastelkeller umgestaltet. Freundliche Farben und ein widerstandsfähiger Fußboden, neue Sanitärräumlichkeiten und eine kleine Küche sollen Mitglieder und insbesondere deren Kinder zu Treffen und der gemeinsamen Pflege von Hobbys animieren.

Zudem wurde ein Raum in der Wohnanlage 64 (Auguste-Viktoria-Allee) in Reinickendorf ebenfalls zu einem kleinen, aber feinen Gemeinschaftsraum umgestaltet.

Die – wenngleich sinkende – Fluktuationsquote in unseren Beständen nutzen wir weiterhin konsequent zur Modernisierung unserer Wohnungen. Leere Wohnungen werden geprüft, je nach Alter und Zustand wird festgelegt, wie die einzelnen Räumlichkeiten zu behandeln sind. Auf vielfachen Mitgliederwunsch konnten so Badmodernisierungen häufig mit altersgerechten Umbauten im bewohnten Zustand realisiert werden. Auf diesem Weg sind 151 Bäder- und 117 Elektromodernisierungen durchgeführt worden; wo erforderlich im Zusammenhang mit Bodenbelags-, Tischler- und Malerarbeiten. Des Weiteren wurden 59 Einbauküchen erneuert und 6 Gasetagenheizungen neu installiert. Die bewährten Einheitspreisabkommen für die Gewerke Maler, Elektro, Heizung, Sanitär, Bodenbeläge und ein fester Katalog bei kompletten Modernisierungen in Wohnungen verschaffen uns Preissicherheit und minimieren den administrativen Aufwand.





Unsere Ausschreibungen für Projekte tätigen wir grundsätzlich sehr frühzeitig, sodass günstige Marktpreise erzielt werden. Alles in allem zielen unsere Maßnahmen darauf ab, unsere Bestände weiterzuentwickeln und moderne Standards zu gewährleisten. Energetische Maßnahmen haben dabei einen großen Stellenwert. CO₂-Einsparungen und natürlich damit einhergehende Energiekostensenkungen für unsere Mitglieder stehen im Vordergrund. Unsere Bestände sollen auch für zukünftige Generationen attraktiv bleiben, sodass eine dauerhafte gute Vermietung unserer Wohnungen gesichert ist. Unsere Modernisierungen werden dabei nicht nur auf den technischen, sondern auch auf den genossenschaftlichen Prüfstand gestellt. Der gesetzlich mögliche Rahmen für Modernisierungsumlagen wird bei der bbg so gut wie nie ausgeschöpft. In den meisten Fällen erfolgen Umlagen wärmietenneutral oder sogar noch darunter. Häufig werden Modernisierungsmaßnahmen komplett von der bbg getragen. Dies geht einher mit dem Verständnis der Mitglieder für die Belastungen während der Baumaßnahmen. Hier verzichten im Gegenzug die meisten Mitglieder auf ihr Recht zur Mietminderung, wohlwissend, dass dies für sie nur ein kurzer Effekt wäre, das Geld dann aber für andere Projekte der Genossenschaft fehlt. Diese Einsicht unserer Mitglieder macht uns stolz und ermutigt uns, auch in der Zukunft viele Projekte für die Genossenschaft gemeinsam zu realisieren.

3.1. Neubautätigkeit

In Berlin ist der Wohnungsneubau allgegenwärtiges Thema. Wir haben bereits vor 5 Jahren erste Planungen für unser Bauvorratsgelände in Berlin-Pankow, Ortsteil Heinersdorf, entwickelt. Leider wollte der Bezirk den dafür notwendigen Beschluss für einen zu erstellenden Bebauungsplan nicht fassen. Erst jetzt, wo das politische Umfeld die Neubaunotwendigkeit erkannt hat, wurde unser Vorhaben auf dem ca. 17.000 Quadratmeter großen Grundstück befürwortet. Hier können rund 120 Wohneinheiten als unser „bbg-Dorf“ entstehen. Mittlerweile gibt es den Aufstellungsbeschluss, und das B-Plan-Verfahren ist auf den Weg gebracht. Allerdings sind diese Verfahren leider sehr langwierig. Wir rechnen mit der Planreife und damit mit einem Baurecht frühestens Ende 2014. Unsere Planungen sind im Gange, um nach Möglichkeit zeitnah dann einen Baubeginn realisieren zu können. Es bleibt zu hoffen, dass die finanziellen und baulichen Rahmenbedingungen zu diesem Zeitpunkt noch mit unseren derzeitigen Kalkulationen übereinstimmen, damit eine Realisierung zu vernünftigen Mieten möglich ist.



3.2. Außenanlagenmanagement

Die im letzten Geschäftsjahr begonnene Ab-
arbeitung unseres Mehrjahresplanes haben wir
erfolgreich weiter fortgesetzt. Neben einer
Vielzahl von kleinen Projekten wurden auch
Gesamterneuerungen von Außenanlagen im
Nachgang von kompletten Instandsetzungs-
und Modernisierungsmaßnahmen der Häuser
abgeschlossen. Und die Ergebnisse können sich
wirklich sehen lassen.

Folgende Außenanlagen wurden im vergangenen Geschäftsjahr komplett erneuert:

Vorgärten der Wohnanlage 12
(Kniephofstraße und andere):

Nach Wärmedämmarbeiten, Fenstererneuerung
und Neugestaltung der Fassaden wurde die
Anzahl der Fahrradstellplätze an die aktuellen
Bedürfnisse angepasst. Die Vorgärten wurden
komplett gerodet und mit einem neuen Konzept
(je nach Sonnenlage) bepflanzt.

Nach der Komplettmodernisierung der aneinan-
dergrenzenden Wohnanlagen 26 (Lortzingstraße)
und 31 (Swinemünder Straße) stand die Erneue-
rung der Außenanlagen an. Die aus überwiegend
unansehnlichem Beton bestehende Parkpalette
im Hof war zuvor durch unseren Graffiti-Künstler,
Herrn Lars Oschatz, zu einem Schmuckstück
umgestaltet worden.

Nach Abschluss der Modernisierung in der
Wohnanlage 18 (Lichtenrader Damm und andere)
wurden im ersten Bauabschnitt die Außenanla-
gen erneuert und die Müllplätze zur Straße hin
verlegt, um Platz für Fahrradständer zu schaffen,
aber auch um Zuschläge der BSR aufgrund
langer Wege zu vermeiden und um den Lärm
aus der Wohnanlage heraus zu bekommen.



Der größte Teil der Außenanlage der Wohn-
anlage 72 (Baseler Straße und andere) konnte
zum 30. September 2012 fertiggestellt werden.
Die gesamte Anlage erfuhr eine Umgestaltung:
Die Gehwege wurden verlegt und neu gepfla-
stert, der Müllplatz eingehaust und vergrößert,
der Parkplatz sowie der Spielplatz erneuert.
Das bereits bestehende Konzept mit einer
Vielzahl von Mietergärten wurde komplett
überarbeitet, sodass den Mitgliedern nun ein
direkter Zugang von der Wohnung in den
eigenen Garten zur Verfügung steht.

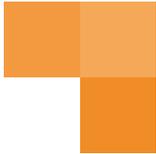
Ebenfalls komplett erneuert wurden die Außen-
anlagen unserer Wohnanlage 110 in Berlin-
Lichtenberg (Wotanstraße). Hier waren keine
Fassadenarbeiten erforderlich, dennoch war die
Bepflanzung überaltert, nicht genügend Fahrrad-
ständer und Sitzmöglichkeiten vorhanden und
der Müllplatz zu eng, sodass eine General-
überholung nötig war.

Zu den kleinen Projekten zählen unter anderem:

- Nachpflanzungen in den Vorgärten
beziehungsweise den Höfen von
7 Wohnanlagen
- Einrichtung von Fahrradstellplätzen
beziehungsweise Erweiterung der
vorhandenen Plätze in 6 Wohnanlagen,
- Vorletzter Abschnitt der „Kiesgärten“
in der Wohnanlage 15 (Toeplerstraße),
- Aufstellung von Spieltürmen und Kletter-
gerüsten sowie Überarbeitung der
Buddelkästen in 3 Wohnanlagen,
- Erneuerung von Bänken und Tischen
beziehungsweise Errichtung von
Sitz- und Freiplätzen in 2 Wohnanlagen.

Alle Maßnahmen wurden aus dem Budget
Investitionen in die Bausubstanz durchgeführt
und nicht auf die Mitglieder umgelegt. Auch die
Gartenpflegeposition der Betriebskostenabrech-
nung wurde damit nicht belastet.





Die Laufzeiten der Verträge zur Gartenpflege endeten zum 30. September 2012. Wir konnten die bisher beauftragten Firmen zwar mit moderaten Preiserhöhungen, aber zugleich auch unter Aufnahme von Mehrleistungen für weitere drei Jahre vertraglich binden. Zudem wurden die neuen Verträge an die Besonderheiten der einzelnen Wohnanlagen angepasst.

Unser Dank gilt an dieser Stelle den vielen Mitgliedern, die bei Trockenheit zur Eigeninitiative schreiten und die Hauswarte bei der Bewässerung der Pflanzen unterstützen. Zudem freuen wir uns, dass einige Mitglieder die Möglichkeit der Übernahme einer Beetpatenschaft in unseren Wohnanlagen genutzt haben.



4. Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur entsprechen dem üblichen Aufbau eines anlageintensiven Immobilienunternehmens.

Das Bilanzvolumen hat sich um rund 2,6 Millionen Euro auf 248,5 Millionen Euro vermindert. Die Minderung resultiert auf der Aktivseite hauptsächlich aus dem Rückgang der flüssigen Mittel und auf der Passivseite aus dem Rückgang der langfristigen Darlehen.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 95,2 Prozent, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 98,2 Prozent des Bilanzvolumens. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (244,1 Millionen Euro) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (236,5 Millionen Euro) – noch 7,6 Millionen Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus den Geschäftsguthaben der Mitglieder, der gesetzlichen Rücklage, anderen Ergebnisrücklagen sowie dem Bilanzgewinn (unter Berücksichtigung des Dividendenvorschlages).



Aktiva

	30.09.2012		30.09.2011	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristiges Vermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	25,2	0,0	46,9	0,0
Sachanlagen und Finanzanlagen	236.362,7	95,1	235.587,3	93,8
Finanzanlagen	26,0	0,0	26,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	113,8	0,1	136,3	0,1
	236.527,7	95,2	235.796,5	93,9
Mittel- und kurzfristiges Vermögen				
Verkaufsmaßnahmen	4.884,6	1,9	5.650,6	2,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	676,0	0,3	850,4	0,3
Flüssige Mittel	5.507,4	2,2	8.575,7	3,4
Bausparguthaben	939,2	0,4	216,4	0,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	0,0	0,0	0,0
	12.007,9	4,8	15.293,1	6,1
Bilanzvolumen	248.535,6	100,0	251.089,6	100,0

Passiva

	30.09.2012		30.09.2011	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristiges Kapital				
Eigenkapital	60.291,2	24,3	56.383,3	22,4
Fremdmittel	167.788,4	67,5	166.813,6	66,4
Aufwendungsdarlehen	13.452,3	5,4	19.539,4	7,8
Pensionsrückstellungen	2.505,9	1,0	2.528,4	1,0
Sonstige langfristige Rückstellungen	54,3	0,0	144,5	0,1
	244.092,1	98,2	245.409,2	97,7
Mittel- und kurzfristiges Kapital				
Rückstellungen	1.388,1	0,6	1.622,7	0,7
Verbindlichkeiten	2.512,3	1,0	3.539,8	1,4
Vorgesehene Dividenden	536,9	0,2	517,9	0,2
Rechnungsabgrenzungsposten	6,2	0,0	0,0	0,0
	4.443,5	1,8	5.680,4	2,3
Bilanzvolumen	248.535,6	100,0	251.089,6	100,0

In dieser Darstellung wurden die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 11.641,1 Tsd. Euro mit den unfertigen Leistungen (11.228,6 Tsd. Euro) verrechnet.

Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss und den weiteren Anstieg der Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr weiter positiv entwickelt. Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr von 22,4 Prozent auf 24,3 Prozent.

Sämtliche langfristigen Darlehen, welche die Genossenschaft bei Geschäftsbanken und Versicherungen aufgenommen hat, sind dinglich gesichert.

Die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Banken spiegelt sich neben einer hohen Finanzierungsbereitschaft mit günstigen Konditionen auch in sehr guten Ratingnoten wider. Der bbg wurde durch die Bundesbank erneut die Notenbankfähigkeit testiert.

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben, und die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2012/2013 prognostiziert ebenfalls

Ertragslage

	2011/2012		2010/2011	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.001,7	95,4	39.894,6	94,6
Mietsubventionen	251,0	0,5	317,6	0,7
Betreuungs- und Verkaufstätigkeit	856,5	2,0	588,0	1,4
Sonstige Erträge	1.617,4	3,8	1.365,4	3,2
Bestandsveränderungen	-876,1	-2,0	-115,5	-0,3
Aktivierete Eigenleistung	140,6	0,3	143,2	0,4
	42.991,2	100,0	42.193,3	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	9.603,0	22,3	9.885,4	23,4
Lfd. Instandhaltung, Substanzverbesserung, Substanzerhaltung	11.843,0	27,5	11.445,4	27,1
Personalaufwendungen	5.310,4	12,4	5.250,8	12,5
Abschreibungen	4.409,5	10,3	4.334,8	10,3
Zinsaufwand	5.901,2	13,7	6.039,7	14,3
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7,6	0,0	3,9	0,0
Übrige Aufwendungen	1.936,9	4,5	2.462,2	5,8
	39.011,6	90,7	39.422,2	93,4
Geschäftsergebnis	3.979,6	9,3	2.771,1	6,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	-84,8		-151,8	
Außerordentliches Ergebnis	0,0		-187,5	
Jahresergebnis	3.894,8		2.431,8	

Die Hypothekenbankdarlehen sind darüber hinaus mit langfristigen Zinsbindungen untermauert.

Die bbg hat ihrem langfristigen finanzwirtschaftlichen Ziel folgend neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4,6 Millionen Euro im Geschäftsjahr wieder Sondertilgungen in Höhe von rund 1,8 Millionen Euro vorgenommen. Im Berichtsjahr konnten angesichts der weiterhin niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt erneut gute Zinssicherungsgeschäfte (Forwards) abgeschlossen werden. Kurzfristige Blankokreditlinien wurden der bbg weiterhin von ihren Geschäftsbanken in Höhe von 6,4 Millionen Euro eingeräumt.

eine stets ausreichende Liquidität. Die Planungsdaten der bbg für die Jahre 2013 bis 2022 zeigen insgesamt konstante Liquiditäts- und Ertragsspielräume, die insbesondere in die Bausubstanz investiert und zur weiteren Entschuldung und somit zur Verbesserung der Eigenkapitalquote genutzt werden sollen.





Die Entwicklung der Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Stellplätze abzüglich der Erlösschmälerungen ist weiter positiv. Bei nochmals gestiegenen Aufwendungen für Substanzverbesserung, Substanzerhaltung und laufender Instandhaltung, der notwendigen Kompensierung der ausbleibenden Anschlussförderung sowie der Abschreibungserfordernisse auf Mietforderungen gelang es erneut, ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung zu erzielen.

Die Mieteinnahmen wurden im Geschäftsjahr 2011/2012 zu 35,2 Prozent durch den planmäßigen Kapitaldienst in Anspruch genommen.

Die Zuschüsse aus der öffentlichen Förderung haben sich planmäßig von 317,6 Tsd. Euro auf 251,0 Tsd. Euro reduziert.

Die Zinsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 138,5 Tsd. Euro gesunken. Es wirken sich Umfinanzierungen zu jeweils günstigeren Konditionen und Sondertilgungen aus.

Die Position „Sonstige Erträge“ beinhaltet im Wesentlichen Skontoerträge, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 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 30.09.2011	8.575,7 Tsd. €
Veränderung	-3.068,3 Tsd. €
Stand 30.09.2012	5.507,4 Tsd. €

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



5. Personal

Zum Ende des Geschäftsjahres 2011/2012 waren bei der bbg insgesamt 126 Mitarbeiter beschäftigt, davon 74 Vollzeit- und 52 Teilzeitbeschäftigte. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter lag bei 45,1 Jahren und ist damit leicht gesunken gegenüber dem Vorjahr (45,7 Jahre). Das Verhältnis von 64 Frauen zu 62 Männern innerhalb der bbg hält sich weiterhin annähernd die Waage. Die sehr geringe Mitarbeiterfluktuation ist zudem ein Indikator für ein gutes Betriebsklima sowie die Arbeitsplatzsicherheit bei der bbg. Das von der bbg angebotene Altersteilzeitmodell wird derzeit von fünf Mitarbeitern genutzt, die vorzeitig aus dem aktiven Berufsleben ausscheiden möchten.

Basierend auf dem 2008 entwickelten und verabschiedeten Leitbild sind wir weiterhin bestrebt, unsere Mitglieder rund um ihre Wohnung bei der bbg umfassend zu beraten und die Servicequalität auf dem bestehenden hohen Niveau zu halten. Dazu haben unsere Mitarbeiter auch im vergangenen Geschäftsjahr wieder eine Reihe von internen wie externen fachspezifischen Fortbildungen und Seminaren besucht. So erfolgten Einzelschulungen für Mitarbeiter der Verwaltung in den Bereichen Betriebskosten, Mietrecht, Sanierungen im Bestand und vieles mehr. Auch gab es umfangreiche Weiterbildungsmöglichkeiten für unsere Hauswarte in den Bereichen Instandhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Eine Schulung für unsere Mitgliedervertreter zum Thema Bilanzen und verschiedene Seminare für unsere Betriebsratsmitglieder sowie die Aufsichtsratsmitglieder haben wir ebenfalls ermöglicht.

Insgesamt wurden 60.637 Euro in diesen Wissenszuwachs investiert.

Wie auch schon in den vergangenen Jahren ist die bbg als Ausbildungsbetrieb im Bereich der Immobilienkaufleute aktiv, um langfristig auf gut ausgebildetes Personal zurückgreifen zu können. Zu den bestehenden drei Ausbildungsverträgen wurde zum 1. August 2012 ein neuer Ausbildungsvertrag geschlossen. Nach erfolgreich abgelegter Abschlussprüfung konnte eine ehemalige Auszubildende zum 6. Juni 2012 unbefristet übernommen werden.

Die nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft bezahlten Mitarbeiter der bbg erhielten zum 1. Januar 2012 eine Tarifanpassung von 1 Prozent. Ergänzend zum Tarifvertrag gibt es Betriebsvereinbarungen zur betrieblichen Altersvorsorge, zur Altersteilzeit sowie zur Gleitzeit.



Der Personalbestand der bbg im Vergleich

	30.09.2012		30.09.2011	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	–	2	–
Prokuristen	1	–	1	–
Angestellte	50	4	46	5
Auszubildende	4	–	4	–
Hauswarte	69	48	70	49
Gesamt	126	52	123	54





Das wiederum sehr gute Jahresergebnis ist selbstverständlich ein Verdienst aller unserer Mitarbeiter und zeigt deren hohe Motivation und Leistungsbereitschaft. Hierfür danken wir, auch im Namen des Aufsichtsrates, allen Mitarbeitern ganz ausdrücklich.

Zudem danken wir allen ehrenamtlich engagierten Mitgliedern, die sich vor allem im sozialen Bereich der bbg für andere Mitglieder engagieren. Hier freuen wir uns, dass viele unserer Ehrenamtlichen nun schon seit vielen Jahren dabei sind, ihre Reihen aber auch von nachrückenden Mitgliedern verstärkt werden und die Bereitschaft für dieses Engagement weiter steigt.

Abschließend möchte sich der Vorstand für die wiederum sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit beim Betriebsrat bedanken, welche stets im Interesse der bbg erfolgte.



6. Risikomanagement

Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wird bei der bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG 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 bzw. zu erhöhen. Hierbei ist ein aktives 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

Zusätzlich werden in halbjährlich stattfindenden Sitzungen von Vorstand und Abteilungsleitern alle im Risikobericht erfassten wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Risiken für die bbg besprochen, aktualisiert und ergänzt. Alle relevanten Risiken werden dabei nach





Kategorien und Klassen über eine Risikoinventur erfasst und nach möglichen Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten bewertet. Zudem erfolgt eine monatliche beziehungsweise quartalsweise Überprüfung wichtiger finanzwirtschaftlicher sowie branchenspezifischer Kennzahlen, sodass auf Veränderungen zeitnah reagiert und gegebenenfalls gegengesteuert werden kann. Das technische Risikomanagement wurde in den vergangenen Jahren um eine Langfristplanung erweitert, die große anstehende Investitionen in die Bestände frühzeitig ausweist. Der internen Revision obliegt die fortlaufende Prüfung von Zuverlässigkeit und Wirksamkeit des Risikomanagements. Im Rahmen der jährlichen Abschlussprüfung durch den gesetzlichen Prüfungsverband (BBU) wird auch die Funktionsfähigkeit gemäß § 317 Abs. 4 HGB geprüft.

Das durchweg sehr positive Rating bei unseren Banken sowie die wiederum testierte Notenbankfähigkeit durch die Bundesbank sind auch Folge der umfangreichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Risikomanagementsystems in Verbindung mit einer guten wirtschaftlichen Basis der bbg.

Der Aufsichtsrat wird über die gesetzlichen Anforderungen hinaus regelmäßig durch die Quartalsberichte und gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand über die Unternehmensentwicklung informiert.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Risikomanagement der bbg umfangreiche Erkenntnisse für die Entscheidungsträger generiert, auf deren Basis wir auch weiterhin auf wirtschaftlich stabiler Grundlage unserer Geschäftstätigkeit nachgehen können.

II. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Der Vorstand kann derzeit keine gefährdenden Risiken für die bbg erkennen, obwohl die anhaltende Euro-Krise natürlich auch zunehmend Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft hat. So werden beispielsweise zusätzliche Sicherheiten bei der Kreditvergabe verlangt und es ist festzustellen, dass die Geldinstitute Kredite zurückhaltender vergeben. Es zeigt sich erneut, dass unser bestehendes Risikovorsorgemanagement gut funktioniert und den Anforderungen gerecht wird. Entsprechend der Unternehmensausrichtung einer Wohnungsgenossenschaft wurden alle Entscheidungen vom Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat nach langfristigen Gesichtspunkten und entsprechend unserer satzungsgemäßen Aufgabe getroffen. Dennoch gibt es immer wieder eine Reihe von Themen und Sachverhalten, welche sich auf das Unternehmensumfeld sowie die wirtschaftlichen Ergebnisse der bbg und ihrer Mitglieder gegebenenfalls negativ auswirken können.





Für das vergangene Geschäftsjahr belegen die aktuelle Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung der bbg wieder ein sehr positives Ergebnis. Daher schlägt der Vorstand vorbehaltlich der Beschlussempfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterversammlung die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent vor.

Die Beschwerde des Liegenschaftsfonds Berlin vor dem BGH gegen das Urteil auf Reduzierung des Erbbauzinses für unsere Wohnanlage in der Monopolstraße in der Zeit vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2014 wurde zwischenzeitlich abgewiesen. Wir haben die zu viel gezahlten Erbbauzinsen zurückerhalten und werden prüfen, ob wir das Grundstück ankaufen können, um so die Mietpreise für die dort wohnenden Mitglieder langfristig zu stabilisieren. Der Liegenschaftsfonds hat bereits seine Verkaufsabsicht signalisiert und will uns ein Kaufangebot für das Grundstück unterbreiten.

Die bbg hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund der geänderten und noch immer sehr günstigen Kreditbedingungen dafür entschieden, weniger in Sondertilgungen als vielmehr in die Bestände zu investieren. Hier genießen wir durch unser gutes Rating erhebliche Finanzierungsvorteile. So konnte ein Großteil der bestehenden Darlehensverträge mit verbesserten Zinskonditionen prolongiert beziehungsweise abgelöst und günstige Mittel für die Sanierung der Bestände gesichert werden. In den kommenden zwei Jahren werden dadurch zusätzlich rund 16 Millionen Euro in die energetische Sanierung investiert. Diese finanzieren wir durch Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Sollten sich die Zinskonditionen in den kommenden Jahren verschlechtern, weist der Zehnjahres-Wirtschaftsplan im Bereich der Bestandsinvestitionen erhebliche Spielräume auf, welche dann auch für Sondertilgungen genutzt werden können.

Im Zuge der Novellierung der Trinkwasserverordnung haben bei der bbg trotz der Fristverlängerung jetzt schon alle vorbereitenden Maßnahmen zur regelmäßigen Entnahme von Proben bei unseren Warmwasseraufbereitungsanlagen stattgefunden.





Den im November veröffentlichten Ideen des Berliner Senats zum Thema Förderung für einen „neuen“ sozialen Wohnungsbau stehen wir zunächst abwartend gegenüber. Die Erfahrungen aus den vergangenen Jahren im Umgang mit den Bauherren des sozialen Wohnungsbaus der 70er- und 80er-Jahre (Anschlussförderung etc.) sind für die bbg bis heute wirtschaftlich negativ spürbar. Insofern werden wir sehr genau prüfen, ob wir uns an solchen neuen Förderprogrammen beteiligen werden. Die Ausgestaltung dieser Programme ist derzeit nicht klar erkennbar und scheint ebenso wie das Wohnraumgesetz keine wirkliche Lösung für den sozialen Wohnungsbau zu bringen. Des Weiteren sehen wir ein mögliches Risiko für die eigene Mietgestaltung durch die vom Senat beabsichtigte Einführung von Mieterhöhungsspielräumen für alle Vermieter. So sollen die Neuvermietungspreise auf maximal 10 Prozent und die Modernisierungsumlage nach umfangreicher und kostspieliger energetischer Sanierung auf maximal 9 Prozent gesetzlich festgeschrieben werden. Auch bei der Grundmietenerhöhung sollen zukünftig in Berlin nur noch maximal 15 Prozent in vier Jahren möglich sein. Diese Regelungen würden unweigerlich zu einer Einschränkung der eigenen wirtschaftlichen Entscheidungsfreiheit führen und in der Folge Auswirkungen eventuell auf die Investitionsfähigkeit haben. Wir wollen uns solch eine Vorgehensweise nicht aufzwingen lassen, weil die Genossenschaft hier selbst interne Festlegungen ähnlich dem politisch Gewollten seit Jahren durchaus freiwillig bereits praktiziert.

Dass Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung derzeit immer knapper wird, stellt auch unsere Genossenschaft vor neue Überlegungen. Wir werden diese Problematik wie schon in den vergangenen Jahren bei der genossenschaftlichen Mietentwicklung berücksichtigen und ebenso bei den geplanten Neubauprojekten die soziale Perspektive immer einfließen lassen.

Die weitere Entwicklung der bbg wird auch von den politischen und gesellschaftlichen Verhältnissen in Deutschland, insbesondere in Berlin, beeinflusst. Hier wird es weiterhin eine Aufgabe des Vorstandes der bbg sein, diese Entwicklungen in Funktionen beim Verband BBU und in politischen Kreisen positiv für die Genossenschaft und damit im Sinne unserer Mitglieder zu beeinflussen.





Eine bereits feststehende Veränderung ist der demografische Wandel. Schon jetzt sind über 65 Prozent unserer Mitglieder 60 Jahre und älter. Das bedeutet auch, dass sich die Anforderungen an unsere technische Abteilung hinsichtlich Wohnungsumbauten, Sanierungen und Planung von Neubauten verändern. Es werden mehr kleine und barrierearme Wohnungen benötigt. Ergänzend wollen wir mit einem neuen Konzept des Wohnungswechsels innerhalb der bbg-Bestände unseren älteren Mitgliedern ein besonderes Angebot machen: Sie können unter Beibehaltung ihrer jetzigen Nettokaltmiete je Quadratmeter in eine kleinere, vergleichbar ausgestattete Wohnung umziehen und sind damit von den meist höheren Neuvermietungspreisen nicht betroffen. Dies macht sich besonders bei Mitgliedern bemerkbar, welche schon viele Jahre, häufig in großen Wohnungen, bei der bbg wohnen und dadurch eine teilweise viel geringere Nettokaltmiete je Quadratmeter im Vergleich zu den aktuellen Angeboten haben. Weiterer Vorteil: Die frei gewordenen größeren Wohnungen können wir jungen Familien anbieten und somit auch einer Überalterung unseres Mitgliederbestandes entgegenwirken.

Ergänzend steht unseren Mitgliedern das soziale Netzwerk der bbg zur Verfügung, das wir weiter ausbauen wollen. Diese Angebote sowie die bestehende Satzung in Verbindung mit unserem bbg-Leitbild bilden gemeinsam unser genossenschaftliches „Wohnen Plus“. Aus diesem sicheren Geschäftsmodell wird auch in Zukunft eine stabile und positive Entwicklung der Genossenschaft und damit für ihre Mitglieder erwartet.

Das Geschäftsguthaben unserer Mitglieder ist erfreulicherweise weiter gestiegen. Dies ist auch unter anderem durch die Zeichnung von freiwilligen Anteilen begründet. Ebenso verzeichnen wir erneut einen Zuwachs an Mitgliedern, die Zugänge liegen nach wie vor über der Zahl der Kündigungen. Die bbg hat sich auch im Geschäftsjahr 2011/2012 im Zusammenschluss „Wohnungsgenossenschaften Berlin“ (ehemals die Imagekampagne der Genossenschaften) engagiert und so dazu beigetragen, die Genossenschaft als alternative Wohnform weiter im Stadtbild und als Marke bekannt zu machen.



III. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres

Alles in allem sieht der Vorstand keine bestandsgefährdenden Risiken; die Finanzkraft der bbg ist stabil, und die Ertragsentwicklung wird positiv eingeschätzt. Somit kann das satzungsgemäße Kerngeschäft – die Vermietung unseres konkurrenzfähigen und marktgerechten Bestandes – für unsere Mitglieder weiterhin erfolgreich betrieben werden.

Es ist uns einmal mehr gelungen, den Wohnungsbestand der bbg weiter auszubauen. So haben wir am 22. November 2012 eine neue Wohnanlage in Mariendorf, Rathausstraße 10 – 18 erworben. Dieses Objekt mit 77 Wohneinheiten befindet sich in unmittelbarer Nähe zu unseren Beständen und ist ein weiteres gutes Beispiel für gelungene Arrondierungszukäufe. Das Objekt befindet sich in gutem Zustand. Wir hoffen, die derzeitigen Mieter schnell von unserer guten Arbeit und den genossenschaftlichen Vorteilen überzeugen zu können und sie als neue Mitglieder der bbg zu gewinnen. Damit bewirtschaftet die bbg nun 6.734 eigene Wohnungen.





Folgende Prämissen wurden für die Zehnjahresplanung aufgestellt:

- Jährliche Dividendenausschüttung von 4 Prozent brutto
- Mietertragssteigerungen pro Jahr um circa 350.000 Euro
- Leerstandskosten 2 Prozent
- Kontinuierliche Bauinvestitionen in die Bestände mit circa 14,3 bis 24,8 Millionen Euro jährlich auf der Grundlage unserer technischen Langfristplanung
- Weitere Rückführung der Fremdkapitalbelastung planmäßig 40,5 Millionen Euro
- Sondertilgungen 14,8 Millionen Euro
- Darlehensaufnahme 24,1 Millionen Euro

IV. Voraussichtliche Entwicklung

Die regelmäßig aktualisierte und mit dem Aufsichtsrat abgestimmte Zehnjahresplanung weist auch für die folgenden Geschäftsjahre überwiegend positive Jahresergebnisse aus und lässt zu jeder Zeit eine ausreichende Liquidität erwarten. In dieser Planung findet auch die jährliche Dividendenzahlung in Höhe von 4 Prozent für unsere Mitglieder Berücksichtigung.

Die nochmals reduzierten Leerstandszahlen zum Geschäftsjahresende 2011/2012 sowie die prognostizierte Entwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt in Berlin versprechen weitere Steigerungspotenziale bei Neuvertragsmieten. Hier werden wir uns entsprechend als Genossenschaft positionieren.

Durch das noch immer sehr geringe Zinsniveau werden die erwirtschafteten Überschüsse weiterhin verstärkt in die Modernisierung der Bestände investiert. Hier konnte das Budget nochmals gesteigert werden und erreicht mit ca. 24,8 Millionen Euro beziehungsweise rund 56 Euro pro Quadratmeter eine Rekordhöhe. Ein großer Teil dieser Investitionen wird in energetische Sanierungen der Gebäudehüllen fließen.

Die bbg ist weiterhin daran interessiert, die guten Kapitalmarktbedingungen für arrondierende Zukäufe zu nutzen und verstärkt die Vorplanungen für eine Neubaumaßnahme in Berlin-Pankow kontinuierlich.

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

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jörg Wollenberg

Thomas Frohne



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 | 2012

Bilanz zum 30.09.2012



Aktiva			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände		25.188,00	46.933,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	233.270.515,85		232.626.219,37
Grundstück mit Geschäftsbau	921.198,56		936.930,56
Grundstücke ohne Bauten	1.711.900,00		1.711.900,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	447.849,72		312.211,73
Bauvorbereitungskosten	11.186,16	236.362.650,29	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		26.000,00	26.000,00
Anlagevermögen insgesamt		236.413.838,29	235.660.194,66
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	4.884.556,44		5.650.606,52
Unfertige Leistungen	11.228.581,08		11.338.602,59
Andere Vorräte	1,00	16.113.138,52	1,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	417.406,50		578.445,68
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	125.081,20		120.504,27
Sonstige Vermögensgegenstände	133.475,99	675.963,69	151.450,57
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, und Guthaben bei			
Kreditinstituten		5.507.417,67	8.575.682,01
Bausparguthaben		939.252,55	216.400,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	113.842,06		136.301,38
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	702,10	114.544,16	0,00
Bilanzsumme		259.764.154,88	262.428.188,68



Passiva

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	649.306,25		657.620,69
der verbleibenden Mitglieder	13.971.891,91		13.422.186,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.000,00	14.640.198,16	7.629,45
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile: € 32.667,20			*(40.713,11)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.730.000,00		3.330.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 400.000,00			*(250.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			*(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	31.765.366,38	43.795.366,38	31.265.366,38
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 500.000,00			*(1.600.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	65.368,93		1.451,59
Jahresüberschuss	3.894.811,28		2.431.786,82
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	900.000,00	3.060.180,21	1.850.000,00
Eigenkapital insgesamt		61.495.744,75	57.566.041,69
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.505.857,00		2.528.366,00
Sonstige Rückstellungen	1.442.325,89	3.948.182,89	1.767.196,61
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	163.329.219,37		173.006.022,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.911.544,07		13.398.374,71
Erhaltene Anzahlungen	11.641.129,67		11.389.315,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	280.413,55		302.711,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.037.072,70		2.352.763,92
Sonstige Verbindlichkeiten	114.614,52	194.313.993,88	117.396,53
davon aus Steuern: € 59.310,44			*(62.490,21)
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.233,36	0,00
Bilanzsumme		259.764.154,88	262.428.188,68

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.10.2011 bis 30.09.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	41.252.711,70		40.212.244,97
b) aus Verkauf von Grundstücken	856.500,00		571.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00	42.109.211,70	17.007,33
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-876.071,59	-115.463,84
Andere aktivierte Eigenleistungen		140.632,35	143.166,52
Sonstige betriebliche Erträge		1.617.406,34	1.365.430,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.385.743,99		20.368.595,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.566,65		3.903,95
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	63.082,76	20.456.393,40	90.343,01
Rohergebnis		22.534.785,40	21.730.543,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.306.812,88		4.188.084,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 195.005,39	1.003.624,87	5.310.437,75	1.062.725,10 *(271.877,22)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.409.510,06	4.334.817,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.670.989,08	2.068.590,03
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.040,00		1.040,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung € 67,36	97.777,37	98.817,37	21.324,04 *(5.016,99)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung € 180.884,00		6.084.872,53	6.213.918,67 *(171.464,85)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.157.793,35	3.884.772,00
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	187.483,96
Sonstige Steuern		1.262.982,07	1.265.501,22
Jahresüberschuss		3.894.811,28	2.431.786,82
Gewinnvortrag		65.368,93	1.451,59
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		900.000,00	1.850.000,00
Bilanzgewinn		3.060.180,21	583.238,41



Anhang des Jahresabschlusses 2011 | 2012

A – Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011/2012 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG), 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. Bodenkosten von Erbbaugrundstücken werden auf die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben (1,33 Prozent).

Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten werden grundsätzlich entsprechend der Restnutzungsdauer 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 Euro 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).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung von 120.000,00 Euro direkt abgesetzt.

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 22.459,32 Euro abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt analog den Zinsbindungsfristen beziehungsweise bei den

Verwaltungskosten-Darlehen der Investitionsbank entsprechend der Laufzeit der Aufwendungsdarlehen.

In den Rückstellungen wurden alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden Zinssätzen der deutschen Bundesbank abgezinst.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten drohende Verluste aus dem Wegfall der Anschlussförderung für eine Wohnanlage. Die Prämissen der Berechnung sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.10.2011 / Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (plus) Euro	Umbuchungen (minus) Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände	348.992,38	10.054,01	0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	341.835.819,43	4.891.177,22	0,00	0,00	0,00	
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	0,00	0,00	
Grundstücke ohne Bauten	3.467.649,05	0,00	0,00	0,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.261.271,21	262.180,30	47.399,38	0,00	0,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00	11.186,16	0,00	0,00	0,00	
	348.087.665,73	5.164.543,68	47.399,38	0,00	0,00	
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	348.462.658,11	5.174.597,69	47.399,38	0,00	0,00	

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 140.632,35 Euro enthalten.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 11.228.581,08 Euro (Vorjahr: 11.338.602,59 Euro) enthalten.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält Ansprüche an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen, Forderungen an öffentliche Versorgungsbetriebe aus Jahresabrechnungen sowie Forderungen gegen Mitglieder und aus Steuern.

2. Passiva

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

Die Abzinsung erfolgte mit dem durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2012: 5,07 Prozent).

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 30.09.2012 Euro	kumulierte Abschreibg. 01.10.2011 Euro	Abschreibg. des Geschäftsjahres Euro	Abschreibg. auf Abgänge Euro	kumulierte Abschreibg. 30.09.2012 Euro	Buchwert am 30.09.2012 Euro
	359.046,39	302.059,38	31.799,01	0,00	333.858,39	25.188,00
	346.726.996,65	109.209.600,06	4.246.880,74	0,00	113.456.480,80	233.270.515,85
	1.430.500,47	493.569,91	15.732,00	0,00	509.301,91	921.198,56
	3.467.649,05	1.755.749,05	0,00	0,00	1.755.749,05	1.711.900,00
	92.425,57	92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	0,00
	1.476.052,13	949.059,48	115.098,31	35.955,38	1.028.202,41	447.849,72
	11.186,16	0,00	0,00	0,00	0,00	11.186,16
	353.204.810,03	112.500.404,07	4.377.711,05	35.955,38	116.842.159,74	236.362.650,29
	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00
	26.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.000,00
	353.589.856,42	112.802.463,45	4.409.510,06	35.955,38	117.176.018,13	236.413.838,29



Die Sonstigen Rückstellungen betreffen mit 313.394,25 Euro drohende Verluste aus der Nichtgewährung der Anschlussförderung für eine Wohnanlage und mit 552.150,94 Euro Rückstellungen für Verpflichtungen aus der Altersteilzeit. Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche sind mit 278.388,02 Euro berücksichtigt. Die Insolvenzsicherung zur Sicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeit ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts erfolgt.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. (S. 49)

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 53.951.030,84 Euro Forward-Vereinbarungen bis längstens 2028.

Die Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ beinhaltet unter anderem die passivierten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus der Aufwendungshilfe in Höhe von insgesamt 13.452.317,92 Euro.

3. Latente Steuern

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

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

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

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



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlicher Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Stand 30.09.2012

	insgesamt		davon		gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	163.329.219,37	4.100.150,36 *(4.977.031,34)	32.401.133,83	126.827.935,18	163.329.219,37	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.911.544,07	530.566,82 *(463.397,36)	1.597.323,04	15.783.654,21	17.783.638,66	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	11.641.129,67	11.641.129,67 *(11.389.315,76)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	280.413,55	280.413,55 *(302.711,46)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.037.072,70	1.037.072,70 *(2.352.763,92)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	114.614,52	114.614,52 *(117.396,53)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	194.313.993,88	17.703.947,62 (19.602.616,37)	33.998.456,87	142.611.589,39	181.112.858,03	

* Vorjahreszahlen in Klammern
*) GPR = Grundpfandrecht



D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 159,5 Tsd. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 624,6 Tsd. Euro und aus der Erstattung von Erbbauzinsen für den Zeitraum Januar 2010 bis September 2011 in Höhe von 162,9 Tsd. Euro.

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als „davon“-Vermerk) unter dem Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ und „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	43
Angestellte in Teilzeit	4
Hauswarte	21
Hauswarte in Teilzeit	49
Auszubildende	4
Gesamt	124

Mitgliederentwicklung

30.09.2011	8.303
Zugang 2011/2012	+802
Abgang 2011/2012	-495
30.09.2012	8.610

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 13.971,9 Tsd. Euro und haben sich im Geschäftsjahr um 549.705,15 Euro erhöht (Vorjahr: Erhöhung um 475.449,74 Euro).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 122.800,00 Euro (Vorjahr: +114.800,00 Euro) erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 3.444.000,00 Euro (Vorjahr: 3.321.200,00 Euro).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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



Aufsichtsrat

- Reinhard Kretschmer (Vorsitzender)
- Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender)
- Dipl.-Dolmetscherin Andrea Lohmar (Schriftführerin)
- Patrick Bagehorn
- Dipl.-Finanzwirt René Damme
- Helge Neitzel (bis 28.03.2012)
- Dipl.-Ing. Manfred Scharweit
- Manfred Siering
- Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese

Vorstand

- Dipl.-Ing. Thomas Frohne
- Jörg Wollenberg

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2011/2012 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.894.811,28 Euro erzielt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages in Höhe von 65.368,48 Euro ergibt sich ein zu verteiler Betrag in Höhe von 3.960.180,21 Euro. Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage und in die anderen Ergebnissrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 3.060.180,21 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung die Ausschüttung einer Dividende vor, die 4 vom Hundert der am 1. Oktober 2011 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt.

Der Gewinn soll wie folgt verwendet werden:

Jahresüberschuss:	3.894.811,28 Euro
Gewinnvortrag	65.368,93 Euro
Jahresüberschuss zzgl. Gewinnvortrag	3.960.180,21 Euro
1. Vorabzuführen zur gesetzlichen Rücklage	-400.000,00 Euro
2. Vorabzuführen zu den anderen Ergebnissrücklagen	-500.000,00 Euro
Bilanzgewinn	3.060.180,21 Euro
3. Dividende	-536.887,47 Euro
4. Vortrag auf neue Rechnung	2.523.292,74 Euro

Berlin, den 17.01.2013

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 2011 bis 30. September 2012 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.“



Verband
Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.

Berlin, den 17. Januar 2013

Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Wiedemann
Wirtschaftsprüferin

Wohnanlagenübersicht

Pankow

- 101 Forchheimer Str. 1–27 (unger.), Kissingenplatz 1–4, Laudaer Str. 1–7 (unger.), Neumannstr. 18–34
102 Laudaer Str. 2, 2a, 4–12 (ger.), Neumannstr. 16, Zellinger Weg 11

Weißensee

- 103 Parkstr. 60, 61, Rennbahnstr. 113–118, Schönstr. 49, 50
104 Berliner Allee 236, 238, Graacher Str. 8–12
105 Berliner Allee 224, 228, 230, 232, Graacher Str. 1–5, 5a, Wehlener Str. 6–10, 10a
106 Berliner Allee 218, Wehlener Str. 1–5, 5a
116 Gartenstraße 30–34, Wegenerstr. 7, 8

Reinickendorf

- 13 General-Woyna-Str. 19–21, General-Barby-Str. 43, 43a, 45–51 (unger.), Auguste-Viktoria-Allee 68–71
14 General-Woyna-Str. 14–18, General-Barby-Str. 29, 31, 33, 33a, 35, 35a, 37, 39, 41
22 Auguste-Viktoria-Allee 90, 90a, 92 a, 93, Zobeltitzstr. 12–20 (ger.), Berenhorststr. 46–73, 27 Zobeltitzstr. 10
38 Zobeltitzstr. 22, Hechelstr. 36, 38, 38a, 38b, 38c, 40
51 General-Barby-Str. 7–21 (unger.)
52 General-Woyna-Str. 2, –12, Zobeltitzstr. 51–57 (unger.)
54 Humannstr. 33, 35
64 Auguste-Viktoria-Allee 93a, 93b, 94, Zobeltitzstr. 10a

Wedding

- 1 Liebenwalder Str. 35, 35a, 36, 36a, Malplaquetstr. 14, 14a, 14b, 14c, 15, 15a, 15b, 16, 16a, 16b, 2 Koloniestr. 30, 31, 31a, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f
11 Liebenwalder Str. 39
53 Liebenwalder Str. 44
59 Utrechter Str. 41

Gesundbrunnen

- 16 Putbusser Str. 16, 16a, 17, 17a, 18, Swinemünder Str. 74, 75, 75a, Rügener Str. 8–13, 19 Eulerstr. 6, 7
23 Putbusser Str. 7
26 Lortzingstr. 32, 33
31 Swinemünder Str. 84
42 Jülicher Str. 7, 9, 9a, Kleverstr. 14, Spanheimstr. 10
68 Bornholmer Str. 51–54, Glücksburger Str. 1–8, Jülicher Str. 24–29, Laböer Str. 14–16, Sonderburger Str. 13–23 (unger.)

Charlottenburg

- 15 Heinickeweg 2–14 (ger.), Toeplerstr. 4

Lichtenberg

- 107 Alfred-Jung-Str. 3, 5, 7, Eberhardstr. 4, 5, 61, 62, 63, Paul-Junius-Str. 2–12 (ger.), Scheffelstr. 13, 15, 16
108 Egmontstr. 7, 7a, 8, 8a, 9, 9a, 10, Rosenfelderstr. 2, 2a, 3, 3a, 4, Skandinavische Str. 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7, 7a, 8, 8a, 9
109 Atzpodienerstr. 14–18, Hubertusstr. 37, 38, 39, 40a, 40b, 40c, 40d, 40e, 41, Rüdigerstr. 30–34
110 Wotanstr. 19, 19a, 20, 20a, 21, 22
112 Siegfriedstr. 12, 12a, 13, 14
113 Siegfriedstr. 11
115 Scheffelstr. 14

Kaulsdorf

- 111 Ferdinandstr. 50, 52, Leopoldstr. 29, Myslowitzer Str. 14, 16

Neukölln

- 6 Jonasstr. 25
9 Schierker Str. 12–16, Jonasstr. 49, 50, 51, 51a, 52, Ilsenhof 1–10
66 Bendastr. 4

Buckow/Rudow

- 5 Ortolanweg 3–17 (unger.), Kielingerstr. 1, Parchimer Allee 5, 5a, 5b, 5c, 5d
32 Ortolanweg 34–48 (ger.)
33 Ortolanweg 18–32 (ger.)
34 Ortolanweg 2–16 (ger.)
35 Grüner Weg 5–15 (unger.), Goldhähnchenweg 1, 3
44 Laubsängerweg 26, 28, 28a
57 Waßmannsdorfer Chaussee 60, 62, 64, Lockenhuhnweg 20–28 (ger.)
61 Geflügelsteig 2, 2a, 4, Groß-Ziethener-Chaussee 107, 109, 109a, 111, 123, 123a, 125, 127, 127a, 133–161 (unger.), Hennensteig 1, 2, 3, 3a, 3b, 3c, 4, 4a, 4b, 4c, Zwerghuhnweg 1, 3
63 Freigutweg 27, Radewiesenweg 3–13 (unger.), Köpenicker Str. 61, 63, An der Nachtbucht 12–18 (ger.)

Tempelhof

- 17 Ullsteinstr. 143–151 (unger.), 151a, Mariendorfer Damm 12–18 (ger.)
117 Mariendorfer Damm 8, 10, Ullsteinstr. 141a

Lichtenrade

- 18 Lichtenrader Damm 84, 84a, 86, 88, 88a, 90, 92, 92a, 94, Lessingstr. 48, 49, Lintruper Str. 85–99 (unger.), 99a, 99b, 99c

Mariendorf

- 28 Kochstr. 6, 8, 10
29 Machonstr. 37, 41, Königstr. 34, 35
30 Kochstr. 1, 2
36 Kurfürstenstr. 44, 45
37 Kurfürstenstr. 46
39 Königstr. 40
40 Kurfürstenstr. 47
43 Königstr. 39
45 Machonstr. 30, Kurfürstenstr. 48, 48a
46 Machonstr. 45
47 Ullsteinstr. 166, 168, 170, 170a
48 Kochstr. 33, 34, Machonstr. 32, 34, 36
49 Kurfürstenstr. 67, Machonstr. 25
50 Kochstr. 32
56 Kochstr. 31
69 Monopolstr. 5, 5a, 5b, 6, 6a, 6b, 6c
70 Aeneasstr. 1–27, Didostr. 1–19 (unger.), Dirschelweg 1–12, 14, 16, Eisenacher Str. 38–44, Rixdorfer Str. 90–122 (ger.)
73 Rathausstraße 10–18 (ab 01.01.2013)

Marienfelde

- 62 Greulichstr. 69, Kirchstr. 35

Steglitz

- 7 Brentanostr. 15
12 Friedrichsruher Str. 46–51 Lauenburger Str. 34–40 (ger.), Schönhauser Str. 16, 16a, 16b, Kniephofstr. 14–19
20 Brentanostr. 19
21 Gritznerstr. 13, 15, Treitschkestr. 18, 18a, 19, 19a, 19b, 20, 20a, 21b, 21
24 Schützenstr. 40, Suchlandstr. 3, 5

Lankwitz

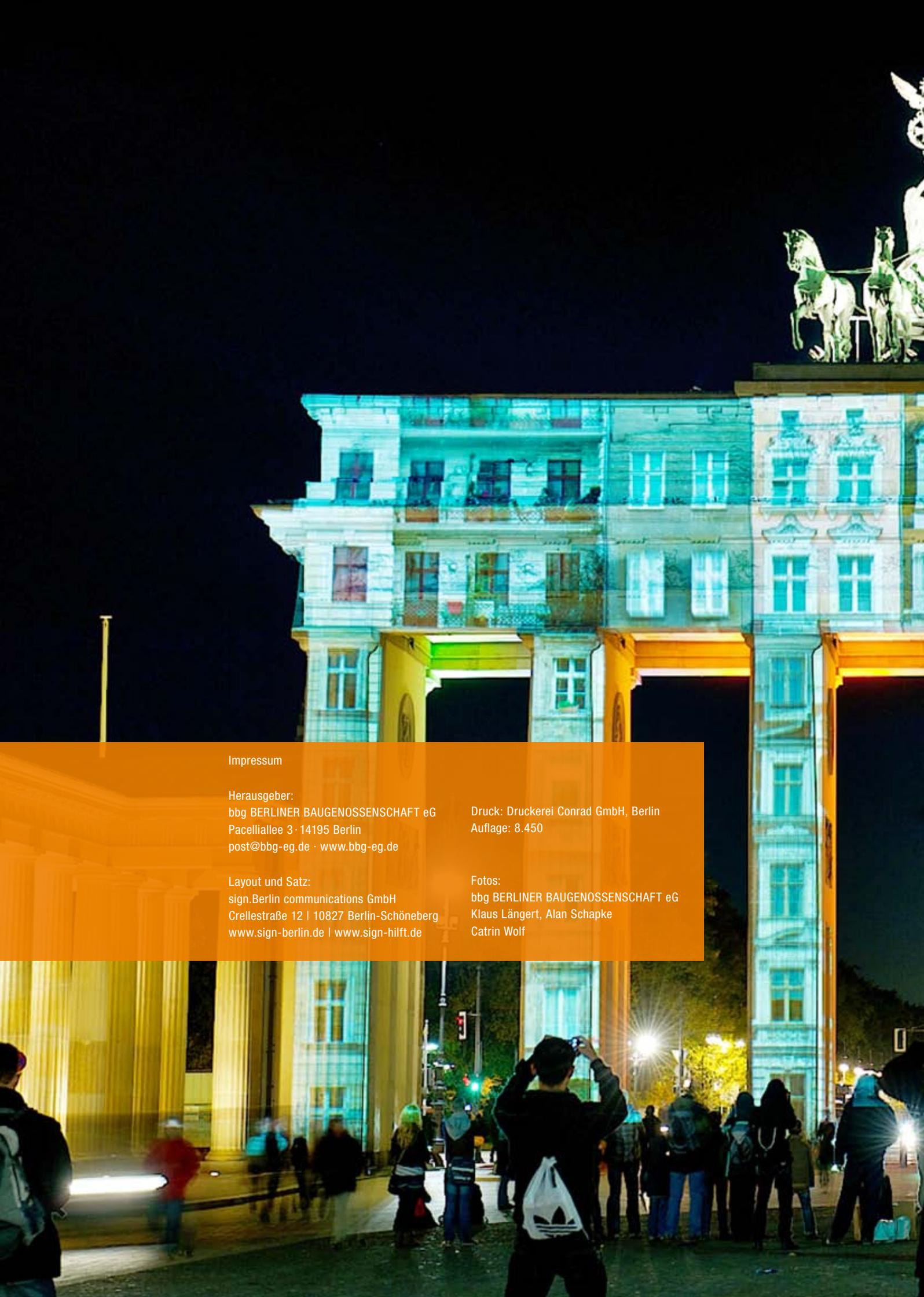
- 10 Mudrastr. 28–40 (ger.), 31–35 (unger.)

Lichterfelde

- 8 Tulpenstr. 8, 8a, 9, 9a, 10, 10a, 11–16, Lilienstr. 3, 3a, 4, 5, 5a, 6, Hortensienstr. 5, 6, 7, 7a, 8, Hortensienplatz 4–6
41 Goerzallee 6
60 Kiesstr. 2, 2a, Oberhofer Weg 25
71 Appenzeller Str. 9–21 (unger.), Goerzallee 96–104 (ger.), 104a, 106, 106a–h, 108–116 (ger.), Luzerner Str. 44, 45
72 Baseler Str. 156, 158, Berner Str. 35, 35a, Genfer Weg 1, 3, 5, 7, 7a, Züricher Str. 1, 3, 5, 9

Zehlendorf

- 25 Berliner Str. 5, 7
58 Mörchinger Str. 51, 51a–c, 53, 53a–c



Impressum

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

Druck: Druckerei Conrad GmbH, Berlin
Auflage: 8.450

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

Fotos:
bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG
Klaus Längert, Alan Schapke
Catrin Wolf



bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG
Pacelliallee 3 · 14195 Berlin
Telefon (030) 83 00 02-0
Telefax (030) 83 00 02-13
post@bbg-eg.de · www.bbg-eg.de

