



Vorwort des Vorstands



Angesichts immer knapper werdender Ressourcen und des drohenden Klimawandels ist der Einsatz regenerativer Energien immer gefragter. Demgegenüber ist allerdings die Verbrauchsvermeidung das vordringliche Gebot der Stunde. Deshalb investieren wir viel Geld in energiesparende Maßnahmen. Ein gutes Beispiel dafür ist die energetische Fassadensanierung nebst Fensteraustausch in unserer Wohnanlage 22 in Reinickendorf. Dieses Projekt zieht sich in Form einer Bilderdokumentation durch den vorliegenden Geschäftsbericht.

Neben dem sparsamen Umgang mit Energie haben wir uns natürlich auch die Nutzung regenerativer Energien auf die bbg-Fahne geschrieben. So beziehen wir unseren Hausstrom für sämtliche Wohnanlagen schon länger ausschließlich aus Sonnen- und Windenergie, die wir dank unseres Vertragsmanagements zu gleichen Konditionen wie für den herkömmlichen Strom erhalten.

Die letzte Öl-Heizanlage haben wir ausgebaut und dabei zur Unterstützung der neuen Gasheizanlage unsere vierte Sonnenkollektoranlage in Betrieb genommen. Aufwendige Steuerungs- und Speichertechnik soll die optimale Ausnutzung der Sonnenenergie gewährleisten. Neue Wege gehen wir ebenfalls in der Beheizung unserer Zentrale. Aufgrund der kürzlich eingesetzten innovativen Technik einer gasbetriebenen Luftwärmepumpe beziehen wir unsere Wärme einfach aus der Außenluft. Mit diesem Pilotprojekt wollen wir Erfahrungen sammeln, um diese Technik dann gegebenenfalls zukünftig eventuell auch in Wohnanlagen einsetzen zu können.

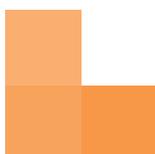
In vielen Heizzentralen haben wir moderne Hocheffizienzpumpen eingebaut, die gegenüber den herkömmlichen Pumpen nur noch einen Bruchteil des Stroms verbrauchen. Wir stellen viele unserer Investitionen auf den energetischen Prüfstand, um einen Beitrag zur Vermeidung von Energieverbräuchen zu leisten und steigenden Betriebskosten entgegenzuwirken – sowohl für die Umwelt als auch zum Wohle unserer Mitglieder.

Knapp ein Drittel unserer Erträge werden in unsere Wohnanlagen reinvestiert! Dies ist weit mehr, als in vielen vergleichbaren Unternehmen.

Insgesamt dienen weit über 80 Prozent dieser Investitionen der Bestandsaufwertung und Modernisierung. Dazu zählen Modernisierungen der einzelnen Wohnungen, der Gebäude und des Wohnumfeldes. Wir stellen unsere Bauinvestitionen nicht unter eine einzelne Doktrin, sondern arbeiten ständig an der sinnvollen Abwägung von Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Zukunftsfähigkeit. Damit wollen wir für unsere Mitglieder das beste genossenschaftliche Ergebnis für heute und morgen erreichen.

Wir wünschen viel Freude bei der Lektüre unseres Geschäftsberichtes – nicht nur bezüglich der harten Zahlen und Fakten, sondern auch der vielen darüber hinausgehenden Informationen und Tätigkeitsberichte.

Der Vorstand





Bericht über das Geschäftsjahr
vom 01.10.2009 bis 30.09.2010

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
Dipl.-Ing. Manfred Scharweit
Dipl.-Pflegerin Marion Stück (bis 17.06.2010)
Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese

Vorstand

Dipl.-Ing. Thomas Frohne
Jörg Wollenberg

Prokuristen

Heidi Gaede
Rolf Rückbrecht, staatl. geprüfter Betriebswirt

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	02
Organe der Genossenschaft	04
Soziales Engagement	06
Mitgliedschaften und Beteiligungen	11
Mittelverwendung und Mittelherkunft	12
Bericht des Aufsichtsrates	13
Lagebericht	14
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 2010	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang des Jahresabschlusses 2009 2010	39
Bestätigungsvermerk	44
Wohnanlagenübersicht	45



Vertreterrundfahrt 2010

Soziales Engagement



Erste-Hilfe-Kurs

Netzwerkpartner

Unser genossenschaftlicher Anspruch lautet, den Mitgliedern „mehr als nur ein Dach über dem Kopf“ – unser „Wohnen Plus“ zu bieten. Dies macht die bbg durch erhebliche eigene Leistungen und ein etabliertes soziales Netzwerk mit verschiedenen Kooperationspartnern täglich erlebbar. Die Netzwerkpartner stellen soziale Dienste zur Verfügung und unterstützen die Genossenschaftsmitglieder, indem sie bei Bedarf beratende oder betreuende Aufgaben übernehmen. Diese Zusammenarbeit leistet einen weiteren wichtigen Beitrag zum sozialen Engagement der bbg für unsere Mitglieder.

Mit unserem Kooperationspartner **Freunde alter Menschen** hat sich in Mariendorf ein Unterstützungsangebot etabliert, das die Lebenssituation von Seniorinnen und Senioren

entscheidend verbessert. Dazu gehören etwa dauerhafte Besuchspartnerschaften, Begleitung von Demenzkranken oder die familiäre Unterstützung zur Entlastung von pflegenden Angehörigen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Beratung zu allen sozialen Fragen. Im Treffpunkt in der Kurfürstenstraße 46 werden regelmäßige Aktivitäten und Veranstaltungen organisiert, um der Vereinsamung älterer Menschen aktiv entgegenzuwirken. Auch die ehrenamtliche Hilfe von Mitgliedern für Mitglieder wird hierdurch gefördert.

Mit dem **Sozialverband VdK Deutschland e. V.** konnten wir wieder vielen Mitgliedern Unterstützung und Hilfe anbieten.





Wannsee Wanderung



Zoo Eberswalde Kinderausflug

Im Mittelpunkt des VdK steht die Information über die Möglichkeit von kleineren oder größeren Umbaumaßnahmen in der Wohnung, wenn Schwellen zu Stolperfallen und Badewannen zum unüberwindbaren Hindernis werden. Natürlich erfahren Sie auch, wer als Kostenträger in Frage kommt und ob beziehungsweise wo es Zuschüsse gibt. Auch bei der Beantragung neuer Mittel wird geholfen. Selbstverständlich übernimmt auch die bbg häufig Kostenanteile.



Wanderung Murellenberg

Sehr gefragt ist bei den Mitgliedern die individuelle Beratung zu Hilfsmitteln aller Art, etwa aus den Bereichen Mobilität, Körperpflege und Haushalt. Die Mitarbeiter des VdK informieren darüber hinaus zu Fragen des Sozialrechts wie Pflegeversicherung oder Sozialhilfe. Durch die Leistungen des VdK wollen wir unseren Mitgliedern ein möglichst langes und selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen und vorzeitige Heimaufenthalte vermeiden.

Die soziale Hotline von **teamwohnbalance** leistet kostenlose Soforthilfe bei wirtschaftlichen oder sozialen Krisen unserer Mitglieder. Bei Bedarf organisieren die Sozialarbeiter Hausbesuche, Hilfe bei Antragstellungen, Begleitung bei Behördengängen oder Unterstützung bei Problemen mit den Job-Centern. Darüber hinaus beantworten sie alle Fragen zu Hartz IV und anderen Sozialleistungen. Auch in Zukunft stehen die Mitarbeiter von teamwohnbalance unseren Mitgliedern weiterhin kostenlos mit Rat und Tat zur Seite. Diese Hilfeleistung wird von der bbg getragen.

Die **Malteser Hilfsdienst gemeinnützige GmbH** unterstützt mit ihrem „Hausnotruf“ rund um die Uhr Sicherheit und Unabhängigkeit in den eigenen vier Wänden. Das gibt nicht nur unseren Mitgliedern, sondern auch den Angehörigen ein beruhigendes Gefühl. Ein weiteres Angebot ist der Besuchsdienst. Er stellt den Menschen, die sich einsam fühlen, einen Ansprechpartner zur Seite. Wenn Sie mehr darüber wissen wollen, sprechen Sie uns an.

Lebhaften Zuspruch haben die „Perlenfischer“ der **Berliner Stadtmission** im Karl-Schrader-Haus im Wedding erfahren. Kinder und Jugendliche nutzten während der Schulferien täglich die Programmangebote. Die Berliner Stadtmission organisiert auch die Kinderbetreuung im „Spielnest“ in Buckow. An drei Tagen in der Woche wird gemeinsam gespielt und gebastelt, Suppe gekocht und gegessen.

Dieses soziale Engagement ist von der bbg finanziert und damit vielleicht Motivation, dass die noch wenigen Mieter in zugekauften Wohnanlagen den Schritt zur Mitgliedschaft gehen.



Abenteuerausflug zu den Pfadfindern



Kietz-Kooperation mit Reinickes Hof

FÜREINANDER – MITEINANDER – eben GENOSSENSCHAFTLICH

Besinnen auf den Ursprung – das war auch in diesem Geschäftsjahr unser Motto. Die Grundlage für eine Gemeinschaft ist ein Treffpunkt und die Pflege von gemeinsamen Interessen.

Für alle Mitglieder aus Lichtenberg und Umgebung haben wir deshalb im März 2010 einen weiteren Gemeinschaftsraum in der Lichtenberger Scheffelstraße 14 etabliert. Kaum eröffnet, beherbergt der „bbg-scheffel-treff“ jetzt regelmäßig eine kreative und fröhliche Handarbeitsrunde, einen Sportkurs sowie Malkurse für Anfänger und Fortgeschrittene. Auch zum Erste-Hilfe-Kurs für Kinder und zur musikalischen Lesung mit dem Lichtenberger Literaturkreis wurde eingeladen.

Im bbg-Bürgersaal des Karl-Schrader-Hauses (unserem Stammhaus) im Wedding begegnen sich Mitglieder und Interessierte aus der Umgebung zweimal im Monat beim „Erzählcafé“. Regelmäßig treffen sich unsere Seniorinnen und Senioren zum sehr beliebten „Kaffeekränzchen“. Wöchentliche Qigong-Übungen harmonisieren das körperliche und seelische Wohlbefinden. Auch die „Perlenfischer“ der Berliner Stadtmission sind hier ansässig und bieten entsprechende Veranstaltungen.

Im „Treffpunkt“ in Buckow kommen die Mitglieder der Fotogruppe „Ortoklick“ regelmäßig zusammen, um von ihren gemeinsamen Fotoausflügen Ausstellungen vorzubereiten.

Im „Spielnest“ in Buckow wurde von unseren Mitgliedern im Frühjahr ebenfalls ein „Erzählcafé“ gegründet. Mitglieder unserer Skatrunde haben uns wieder beim jährlich stattfindenden Skatturnier der Imagekampagne erfolgreich vertreten. Die fest etablierten Handarbeits- und Spielnachmittage wurden durch Computerübungen für die Generation „50 plus“ erweitert. Ferner wird an drei Nachmittagen in der Woche eine Kinderbetreuung durch die Berliner Stadtmission angeboten.



Lügentour



Abenteurerausflug zu den Pfadfindern



Linedance in Mariendorf

Unsere Freizeithalle in Mariendorf ist sehr gefragt. Die „Line-Dancer“ und die Seniorensportgruppe sind hier nicht mehr wegzudenken. Neu dazugekommen ist das wöchentliche Training einer Show-Tanz-Gruppe. Auch der neu gegründete bbg-Mitglieder-Chor trifft sich hier zu den Proben. Der Kinderladen „Wunschkind“ nutzt den Raum für Bewegungsspiele und unsere Mitglieder treffen sich zu Basketball und Tischtennis.

Der Verein „Freunde alter Menschen“ bietet in unseren zur Verfügung gestellten Räumen in der Kurfürstenstraße 46 regelmäßige Veranstaltungen und Aktivitäten an und ermöglicht damit den Seniorinnen und Senioren die Nachmittage in Gesellschaft zu verbringen.

Auch in unserem ehemaligen „Waschhaus“ in der Mariendorfer Äneasstraße bieten wir vielfältige Veranstaltungen an. Großen Zuspruch findet das „fröhliche Kaffeetrinken“. Qigong- und Mobilitätstraining gehören zu den regelmäßigen Aktivitäten ebenso wie die Skatabende, Line-Dance-Training und -Partys. Die Acrylmalkurse runden das bunte Programm für unsere Mitglieder ab. Der gemütliche Gemeinschaftsraum wird auch gerne für Geburtstagsfeiern, Besprechungen oder Schulungen genutzt.

Im Gemeinschaftsraum in Lankwitz treffen sich Anhänger von Tai Chi Chuan, eine asiatische Sportart mit entspannten und ruhigen Bewegungsabläufen. Entspannung und Kreativität bietet auch der Acrylmalkurs. Konzentrierte Gesichter sieht man bei den Computerkursen für unsere Mitglieder „50 plus“. Zweimal in der Woche bieten wir im Gemeinschaftsraum eine Kinderbetreuung in den Nachmittagsstunden an. Schon seit Jahren kommt regelmäßig eine „Dienstagsrunde“ zum gemeinsamen Frühstück und guten Gesprächen zusammen.

Durch gute Kontakte zu einigen benachbarten befreundeten Wohnungsbaugenossenschaften bündeln wir sowohl Gemeinschaftsaktivitäten als auch Räume genossenschaftsübergreifend. Die bestehende Kooperation mit vier weiteren Genossenschaften in Mariendorf ist nur ein sehr gutes Beispiel hierfür.



Charlottenburg Wanderung



Kinderfest WA 61



Charlottenburg Wanderung

In Reinickendorf arbeiten wir mit dem „Selbsthilfverein Reinickes Hof e.V.“ zusammen. Gemeinsam bieten wir unseren Mitgliedern seit April 2010 in den Räumen der Wohnungsbau-genossenschaft Reinickes Hof eG Nachmittags-veranstaltungen an. Die stetig wachsende Teilnehmerzahl beweist, dass wir auf dem richtigen genossenschaftlichen Weg sind.



gemeinsames Gänsekeulenessen

Zahlreiche Einzelveranstaltungen wie Busausflüge mit Kindern in den Zoo Eberswalde oder zu den Pfadfindern nach Lehnin, Lampionumzüge im Herbst, Hoffeste im Sommer oder Erste-Hilfe-Kurse für Kinder ab fünf Jahren waren ausgebucht. Genauso teilnahmefreudig zeigten sich unsere erwachsenen Mitglieder. Veranstaltungen wie die Besichtigung des Schlaubetals, des

Bundeskanzleramtes oder ein Blick hinter die Kulissen des Friedrichstadtpalastes, die Rundfahrt über die Baustelle des Flughafens Schönefeld, Töpferkurse, eine Führung durch das ehemalige Rundfunkzentrum, die „Lügentour“, der Vortrag über Vorsorgevollmachten beziehungsweise Patientenverfügungen und die Fahrt zum Gänsekeulenessen waren gut besucht.

In der Erika-Mann-Grundschule im Wedding und im Kinderladen „Wunschkind“ in Mariendorf fand jeweils ein Workshop Bauphysik statt.

Besonders erfreulich ist auch die wieder wachsende Anzahl von Hoffesten im Sommer und Glühweinfesten im Winter in immer mehr Wohnanlagen. Die bbg unterstützt alle diese Veranstaltungen weiterhin organisatorisch und finanziell. Allen fleißigen Helfern sei an dieser Stelle gedankt.

Das alles ist eben mehr, als nur wohnen, das ist unser „Wohnen Plus“!



Wohntag 2010



Wohntag 2010

Mitgliedschaften und Beteiligungen

WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



BERLIN

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 im Verbandsbereich der Ständigen Konferenz der Genossenschaften an und ist Mitglied des Genossenschaftsforum e. V. sowie der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft e. V. (BBA).

Darüber hinaus ist sie Mitglied des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. in Düsseldorf, des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. in Berlin und im Verein Berliner Wirtschaftsgespräche e. V. Die bbg ist durch Mitgliedschaft mit ihren Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt.

Imagekampagne der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

An der gemeinsamen Imagekampagne von 21 Berliner Wohnungsbaugenossenschaften beteiligt sich die bbg weiterhin aktiv. Seit 2008 ist auch die Mitgliederinformation Bestandteil der „bbg-intern“. Jährlichen Forsa Umfragen zufolge liegt der Bekanntheitsgrad des genossenschaftlichen Wohnens in der Bevölkerung bei rund 81 Prozent und ist damit weiter gestiegen. Auf dem 10-jährigen Jubiläums-Wohntag der Genossenschaften im Tierpark Friedrichsfelde konnte sich die bbg auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder erfolgreich präsentieren.

Die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG ist Mitglied der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., unserer Fachorganisation der Wohnungswirtschaft für Entwicklungszusammenarbeit. Sie verfolgt in ihren Hilfsprojekten in den Entwicklungsländern soziale und wirtschaftliche Ideen des Haus- und Siedlungsbaus für ärmste Bevölkerungsschichten.



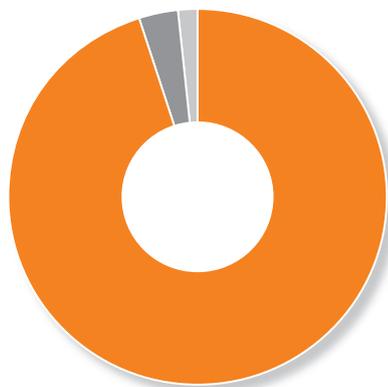
Wohntag 2010



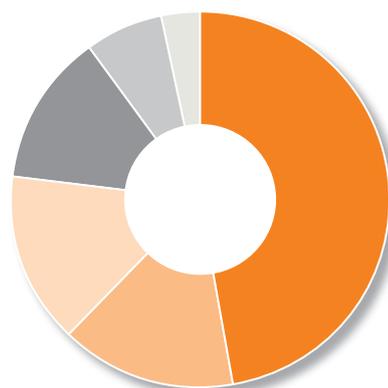
Wohntag 2010

Mittelverwendung und Mittelherkunft per 30.09.2010

Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung



Erträge insgesamt		Mio. Euro	%
■	Umsatzerträge aus der Hausbewirtschaftung	38,42	95,19
■	Übrige Erträge	1,28	3,17
■	Öffentliche Fördermittel	0,66	1,64
		40,36	100,00



Aufwendungen insgesamt		Mio. Euro	%
■	Betriebs- und Instandhaltungskosten von Fremdfirmen und Versorgungsbetrieben	18,86	46,73
■	Zinsen	5,96	14,77
■	Abschreibungen, Aufwendungen für Verkaufsgrundst., übrige Aufwendungen	6,40	15,86
■	Personalkosten	5,16	12,78
■	Dividende und Jahresüberschuss	2,74	6,79
■	Steuern	1,24	3,07
		40,36	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. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht und sich in sechs Sitzungen des Gesamtgremiums und vier Ausschusssitzungen sowie durch die Quartalsberichte von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. An allen regionalen Vertretergesprächen haben Mitglieder des Aufsichtsrates teilgenommen.

Die Amtszeit endete bei den Aufsichtsratsmitgliedern René Damme, Reinhard Kretschmer und Brunhilde Vorndran-Friese. Sie wurden von der Vertreterversammlung erneut für drei weitere Jahre gewählt.

Das Geschäftsjahr war insbesondere geprägt durch den Erwerb dreier Wohnanlagen, die aus völlig unterschiedlichen Gesichtspunkten eine bemerkenswerte Verbesserung der Wohnungsstruktur der bbg mit sich bringen.

Mit dem Ablauf des Geschäftsjahres endete die Bestellung des Vorstandsmitgliedes Thomas Frohne. Der Aufsichtsrat hat in Anbetracht seiner sehr guten Leistungen in den vergangenen fünf Jahren einstimmig beschlossen, Thomas Frohne für weitere fünf Jahre bis zum 30. September 2015 als Mitglied des Vorstandes zu bestellen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung einschließlich des Jahresabschlusses zum 30. September 2010, des Anhangs sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2009/2010 ist durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

durchgeführt und ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Prüfungsbericht eingehend ausgewertet. Dabei haben sie sowohl im Prüfungsausschuss als auch im Plenum des Aufsichtsrates die Möglichkeit genutzt, Sachfragen mit den Wirtschaftsprüfern des Verbandes im direkten Gespräch zu klären. Die abschließenden Fragen des Aufsichtsrates haben ergeben, dass kein Anlass zu Beanstandungen vorhanden ist.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr vom 1. Oktober 2009 bis zum 30. September 2010 unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages geprüft und gebilligt. Er schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Berliner Baugenossenschaft, dem Vorstand und den Mitgliedern der Vertreterversammlung für die erfolgreiche Arbeit zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Das bemerkenswerte Engagement aller Beteiligten machte auch in einem krisenbehafteten Jahr der Finanzwirtschaft das wiederum eindrucksvolle Geschäftsergebnis möglich.

Berlin, den 24. Februar 2011

Der Aufsichtsrat



Reinhard Kretschmer, Vorsitzender

Lagebericht

I. Darstellung des Geschäftsverlaufs

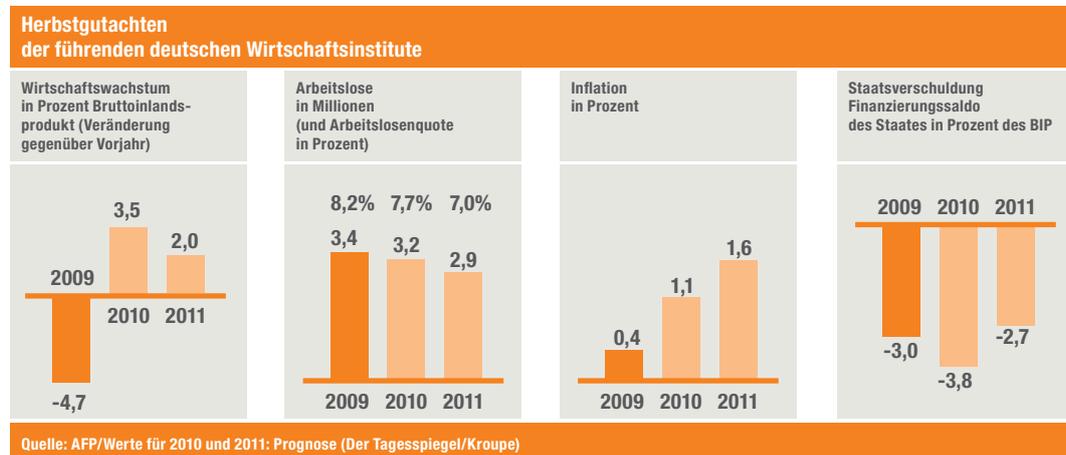
1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft wächst
Nach der schwersten Rezession der Nachkriegszeit ist in Deutschland ein deutlicher Aufschwung zu spüren. Dank seiner expansiven Finanzpolitik wird Deutschland die weltweite Wirtschaftskrise schneller als erwartet hinter sich lassen. Zu diesem positiven Ergebnis kommen die acht führenden Wirtschaftsinstitute des Landes in ihrem aktuellen Herbstgutachten 2010, das im Auftrag der Bundesregierung erstellt wurde. Dem Gutachten zufolge wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 um 3,5 Prozent wachsen und damit so stark ansteigen wie zuletzt nach der Wiedervereinigung.

Ein vergleichbar positives Bild spiegelt auch der Geschäftsklimaindex des Instituts für Wirtschaftsforschung (ifo) wider, der zum Berichtszeitpunkt überraschend zum fünften

Mal in Folge gestiegen ist. Es wurden dazu rund 7.000 Unternehmen in Deutschland um ihre Einschätzung der Geschäfts- und Auftragslage gebeten, die in allen Wirtschaftszweigen als konjunkturelle Hochphase eingestuft wurde. Darüber hinaus wird das erhöhte Exportaufkommen in den nächsten Monaten zu einer Stärkung der Binnenwirtschaft führen. Insbesondere bei den Bauunternehmen rechnet man mit positiven Auftragseffekten: Der Wohnungs- und Wirtschaftsbau wird davon profitieren, dass große Teile des Konjunkturpaketes noch nicht abschließend abgearbeitet worden sind.





Die Erwartungen der Wirtschaftsexperten für das Jahr 2011 fallen gedämpft optimistisch aus, da Deutschland auch von der Entwicklung in den USA, China sowie den anderen europäischen Ländern abhängig ist und der wirtschaftliche Aufschwung dort teilweise noch nicht so wie bei uns in Fahrt gekommen ist. Viele Nachbarstaaten haben weiterhin mit den strukturellen Risiken und der Schuldenkrise zu kämpfen. Die USA sind von einem Rückfall in die Rezession bedroht, und in China könnte die Immobilienblase ebenfalls platzen.

Deshalb spricht laut des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW) und des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) vieles dafür, dass unser Wirtschaftswachstum im Jahr 2011 nur um weitere 2 Prozent zulegen wird.

Die Aussichten auf dem Arbeitsmarkt haben sich für 2011 gegenüber dem Vorjahr wesentlich verbessert, denn der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland bedingt einen weiteren Abbau der Arbeitslosigkeit. Während die Bundesregierung die Sonderregelung zum Kurzarbeitergeld um weitere 15 Monate verlängert hat, geht die Zahl der Kurzarbeiter immer weiter zurück. Immer mehr Menschen arbeiten wieder in Vollzeit. Im September 2010 lag die Zahl der Erwerbslosen noch bei 3,031 Millionen, zum Ende Oktober konnte die Bundesagentur für Arbeit mit

2,945 Millionen sogar das niedrigste Ergebnis seit 1992 vermelden. Auch die Zahl der Erwerbstätigen hat ein neues Allzeithoch erreicht.

Beides sind eindeutige Zeichen dafür, dass der Jobmotor in Deutschland angesprungen ist. Demgegenüber ist allerdings in immer mehr Branchen ein Fachkräftemangel zu verzeichnen.





Das Herbstgutachten 2010 geht für das kommende Jahr von einer Steigerung der Bruttolöhne und -gehälter um durchschnittlich circa 2,8 Prozent aus. Die Aussichten für den Arbeitsmarkt sind günstig und das ist ein wichtiges Zeichen für die Menschen im Land. Nebenbei wird sich dieser positive Effekt auch auf das Konsumverhalten der Bürger auswirken und somit die Binnennachfrage ebenfalls weiter erhöhen.

Im Ergebnis dieser sehr positiven Entwicklung könnte es Deutschland wohl bereits im Jahr 2011 gelingen, wieder die gesetzlichen Grenzen des EU-Stabilitätspaktes einzuhalten, da das Haushaltsdefizit voraussichtlich weniger als 3 Prozent der Wirtschaftsleistung des Landes ausmachen wird.

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige Deutschlands dar. Mit einer Bruttowertschöpfung von 390 Milliarden Euro (inklusive der Bauwirtschaft) leistet sie einen Anteil von 18,6 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Auch im Hinblick auf die Finanz- und Wirtschaftskrise kommt der deutschen Immobilienwirtschaft nach wie vor eine stabilisierende Funktion zu, da im Gegensatz zu den USA und einigen europäischen Staaten weder bei Gewerbe- noch bei Wohnimmobilien ein Preisboom erfolgt ist.



Berlin

Das Konjunkturbarometer für Berlin zeigt ebenfalls nach oben

Vor dem Hintergrund des gesamtdeutschen Aufschwungs hat sich die Konjunktur in Berlin im Berichtszeitraum nach anfänglichen Problemen zum Jahresbeginn 2010 weiter gefestigt. Für das vierte Quartal 2010 deutet sogar alles auf ein robustes Wachstum hin. So gesehen könnte das Berliner Bruttoinlandsprodukt nach einem Minus von 0,7 Prozent im Jahr 2009 im Jahresdurchschnitt 2010 um circa 2,5 Prozent steigen. Da Berlin weit weniger von der Wirtschaftskrise betroffen war als Gesamtdeutschland, kommt die Bundeshauptstadt mit diesem Ergebnis wieder an die Zahlen vor dem Abschwung heran.

Für 2011 wird angesichts der auslaufenden Konjunkturprogramme mit einem etwas geringeren Wachstum von etwa 2 Prozent gerechnet. Nach einer Herbstumfrage unter 4.300 Berliner Betrieben fällt in fast allen Branchen die Stimmung zu den Geschäftserwartungen, den Investitionen und der Beschäftigung glänzend aus. Kräftig im Aufschwung befindet sich neben der Tourismusbranche insbesondere die Berliner Bauwirtschaft.

Das Bauhauptgewerbe konnte in den zurückliegenden Monaten 2010 nahezu zwei Drittel mehr Auftragseingänge als im Vorjahreszeitraum verzeichnen. Abzuwarten bleibt, wie und ob sich die positiven Folgen der Konjunktur und des Konjunkturpaketes auf das Preisniveau auswirken werden. Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten hat wieder zugenommen, Berlin belegt hier im Vergleich mit anderen Bundesländern sogar einen Spitzenplatz. Dennoch ist die Arbeitslosigkeit in Berlin mit einer Quote von 13,2 Prozent (September 2010) gegenüber dem landesweiten Durchschnitt von 7,2 Prozent noch immer viel zu hoch. Das Problem verschärft sich weiterhin durch den Anstieg der Beschäftigten, die von ihrer Arbeit nicht leben können und darüber hinaus Sozialleistungen beziehen müssen.

haben sie sich als sehr robust erwiesen und auch die Bauinvestitionen in der Krisenzeit auf hohem Niveau gehalten.

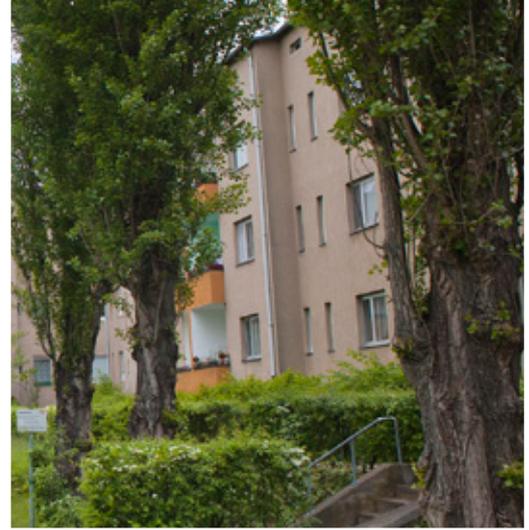
Insgesamt erfordert die Betrachtung des Berliner Gesamtbildes jedoch eine differenziertere Herangehensweise. Es gibt hier zunehmend Bezirke und Wohnquartiere mit steigenden Marktmieten, aber auch viele Stadtgebiete mit rückläufiger Preisentwicklung. Diese Tendenzen bestätigt auch der Mietspiegel 2009, wobei sicherlich die Sättigung auf einigen Mietwohnungsteilmärkten eine Rolle spielt. Weiterhin



2. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Entgegen der zum Teil verschlechterten Rahmenbedingungen durch den Einfluss der Finanz- und Weltwirtschaftskrise im Jahr 2009 hat sich der Berliner Mietwohnungsmarkt im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder leicht entspannt. Er gilt im bundesweiten Vergleich sogar als besonders attraktiv und preiswert. Das Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen ist ausreichend, das Preisniveau eher moderat. In vielen anderen deutschen Städten liegen die Mietpreise teilweise deutlich über dem Berliner Niveau. Als größte deutsche Metropole befindet sich Berlin noch nicht einmal unter den ersten 20 Städten mit den höchsten Mietpreisen. Dabei kommt den Berliner Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Rolle zu: Dank ihres nachhaltigen Geschäftsmodells

sind attraktive Altbauwohnungen in guten Lagen und preiswerte Innenstadt-Wohnungen stärker gefragt. Somit ist auch die Leerstandsquote in Berlin weiter rückläufig. Vor diesem Hintergrund wird Wohnungsneubau – wenn überhaupt – weitgehend nur in besseren Lagen stattfinden, wo die Grundstücks- und Baupreise in der Mietentwicklung ihre wirtschaftliche Grundlage finden. Es steht aber zu befürchten, dass sich die heute schon zu erkennende soziale Entmischung weiter beschleunigt. Hinzu kommt, dass der Berliner Senat seine wohnungsbau- und sozialpolitischen Einflussmöglichkeiten noch weiter abbaut und dieses Politikfeld damit den Marktteilnehmern überlässt. Aus diesem Grund werden sich die Wohnungsunternehmen weiter verstärkt auf die Investitionen in ihre Bestände konzentrieren;



im Vordergrund stehen dabei der Einsatz klimafreundlicher Energieträger und die Umrüstung auf energieeffiziente Heizungsanlagen zur CO₂-Reduzierung sowie die Wärmedämmung der Fassaden.

Leider findet das positive wirtschaftliche Wirken der Wohnungsunternehmen, insbesondere der Genossenschaften als Anker der Stabilität, bei den politischen Entscheidungsprozessen kaum Berücksichtigung. Dies wird sich, unter anderem verstärkt durch den anstehenden Wahlkampf für die Abgeordnetenhauswahl im September 2011, auch auf die wohnungspolitischen Zielstellungen auswirken. Alle Parteien werden dabei um die Stimmen der Mieterklientel werben – voraussichtlich mit Wahlversprechen, die den wohnungswirtschaftlichen Aufgaben der Berliner Wohnungsunternehmen im Verbandsbereich entgegenstehen. Die ersten Gesetzesentwürfe und Ideen zu diesen Themen, die zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bekannt wurden, stellen hier bereits negative Beispiele dar.

Das in 2009 vorgestellte, nicht abgestimmte Klimaschutzgesetz Berlins beinhaltet einen 40 Prozent geringeren CO₂-Ausstoß im Jahr 2020 gegenüber 1990. Es würde die Vermieter, insbesondere aber die Mieter über Gebühr belasten und wäre angesichts der Kappung der bisherigen Fördermöglichkeiten sozialverträglich nicht umsetzbar. Diesbezüglich konnte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) in zahlreichen Debatten mit Politikvertretern und in den Medien erreichen, dass dieses Klimaschutzgesetz Anfang Oktober bis auf unbestimmte Zeit vertagt wurde und somit als gescheitert betrachtet werden kann.

Auch die Bundesratsinitiative der Berliner SPD zur Änderung des Mietrechts steht im Zeichen des Wahlkampfes. Insbesondere die Reduzierung der Mieterhöhungsobergrenzen bei Neuvermietung im Bestand sowie nach Modernisierungsmaßnahmen steht eindeutig im Widerspruch zu den weiter steigenden Anforderungen an die Energieeinsparvorgaben. Diese sind bereits heute, je nach Lage, häufig aus sozialen Gründen nicht durch eine entsprechende Modernisierungumlage refinanzierbar.

Ein höherer Wohnkomfort für die Mieter sowie stabile Betriebskosten können nur erreicht werden, wenn die Wirtschaftlichkeit für die Vermieter nicht durch Überreglementierung aus dem Gleichgewicht gerät. Ohne Spielräume bei der Mietgestaltung sind Investitionen in höhere Standards schwieriger umzusetzen.



Übereilter Aktionismus steckt auch im Vorschlag des Senats zum neuen Berliner Wohnraumgesetz, der Regelungen zum Ausstieg aus dem öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau enthält. Auch wenn die betroffenen Wohnungsunternehmen diese Ansätze grundsätzlich begrüßen, hat die Senatsbauverwaltung hier einen unüberlegten Schnellschuss produziert. Die vorgestellten Regelungen sind völlig unzureichend und ungeeignet zur Lösung der wirtschaftlichen Probleme, die sich in diesen Wohnanlagen für Vermieter und Mieter ergeben.

Der Gesetzentwurf streift das Thema der aktuellen Unwirtschaftlichkeit dieser Objekte des sozialen Wohnungsbaus, ohne die erforderlichen Rückschlüsse zu ziehen. Für die künftige Mietenentwicklung unterscheidet sich die Umstellung der Kostenmieten auf sogenannte ortsübliche Vergleichsmieten (soziale Richtsatzmiete) kaum vom bisherigen Fördersystem. Die vorzeitige Ablösung der Aufwendungsdarlehen ergibt nur für die Hälfte der Wohnungen eine Entlassung aus der Belegungsbindung, für die andere Hälfte wird die Bindung auf 20 Jahre verlängert.

Diese Regelungen sind für die Lösung der Probleme ungeeignet. Der Gesetzentwurf muss auch deshalb erheblich nachgebessert werden, weil er zusätzlich rechtliche Bedenken hervorruft.

Die Novellierung des Berliner Straßenreinigungsgesetzes, die sämtliche Vermieter- und Mieterverbände als inakzeptabel ablehnen, steht ebenfalls für politische Kurzsichtigkeit.



Die darin enthaltenen extremen Kostensteigerungen für Schnee- und Eisbeseitigung werden die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zusätzlich belasten.

Aus all diesen Beispielen ergibt sich eine Vielzahl von Problemen, die die Erfüllung der Aufgaben der Wohnungsunternehmen in Berlin nicht leichter machen. Wir werden aber mit Unterstützung des BBU versuchen, diese Themen in die richtigen Bahnen zu lenken, um die drohenden Belastungen für unsere Mitglieder und Mieter so gering wie möglich zu halten. Die Politik sollte uns auch als stabilen Partner wahrnehmen und unterstützen, statt unser Wirken weiter zu erschweren. Die Umsetzung der Unternehmensziele zum Wohle der Mitglieder ist die für uns treibende Prämisse, die wir entsprechend weiterverfolgen.

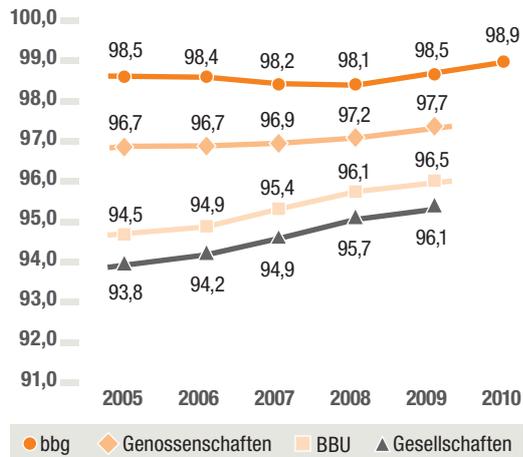
2.1 Umsatzentwicklung

Die bbg hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr hauptsächlich auf ihr Kerngeschäft – die Verwaltung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände – konzentriert. Auf dem heterogenen Berliner Wohnungsmarkt konnte sich die bbg wiederum gut behaupten und ihre Marktposition weiter festigen.

Im Berichtszeitraum erfolgten in verschiedenen Wohnanlagen zum 1. Februar 2010 und zum 1. Mai 2010 moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren im freifinanzierten Wohnungsbau auf der Grundlage des Mietspiegels 2009. Die Nutzungsgebühren erhöhten sich von durchschnittlich 4,87 Euro auf 5,03 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; dies entspricht einer durchschnittlichen Steigerung für diese Bestände von 3,2 Prozent. Hierbei haben wir nicht die gesetzlich zulässigen Höchstwerte angesetzt, sondern die internen genossenschaftlichen Kappungsgrenzen und entsprechende soziale Faktoren berücksichtigt.



Vermietungsquoten



Auch im kommenden Geschäftsjahr sind nach den internen Grenzen berechnete maßvolle Anpassungen der Nutzungsgebühren geplant. Sie dienen der Sicherung von Investitionen in einzelnen Wohnanlagen in unseren Beständen.

Die zukünftige Gestaltung der Nutzungsgebühren soll unter Zugrundelegung der Wohnwertmerkmale des Mietspiegels und der bbg internen Kappungsgrenzen eine individuelle und damit gerechte Differenzierung auch innerhalb einer Wohnanlage gewährleisten.

Aufgrund des vertraglich notwendigen Abbaus der öffentlichen Fördermittel hat die bbg in fast allen Beständen des sozialen Wohnungsbaus zum festgesetzten Termin am 1. April 2010 ebenfalls vertragliche Anpassungen der monatlichen Nutzungsgebühren in Höhe von durchschnittlich 0,13 Euro pro Quadratmeter vorgenommen. In der Folge stiegen die Nutzungsgebühren in diesem kritischen

Marktsegment im Schnitt auf aktuell 5,96 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und liegen damit fast 1,00 Euro höher als im freifinanzierten Bestand.

Für das laufende Geschäftsjahr sind zusätzlich zu den monatlich 0,13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche am 1. April 2011 auch noch die Erhöhungen der Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschalen zum 1. Januar 2011 gesetzlich festgelegt. Das ergibt zusammen eine Steigerung von monatlich 0,19 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Mieten im sozialen Wohnungsbau.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Genossenschaft durch erhebliche Investitionen in neue energiesparende Technologien die Kosten für den Energiebedarf weiter reduzieren. So wurden zum Beispiel Hocheffizienzpumpen in diversen Wohnanlagen eingebaut, die Dächer und Fassaden nachträglich gedämmt, Fenster umfassend ausgetauscht, eine weitere thermische Solaranlage errichtet und eine Heizzentrale komplett umgebaut. Zusätzlich haben wir neue günstigere Rahmenverträge für die Wartung unserer Aufzugsanlagen ausgehandelt. Die Fernwärmeverträge mit Vattenfall wurden dahingehend gestaltet, dass eine zeitnahe Anpassung der Anschlusswerte in den Wohnanlagen erfolgen kann. Mit all diesen Aktivitäten und Investitionen wollen wir die Betriebskosten weiter senken beziehungsweise den zu erwartenden Preissteigerungen entgegenwirken.

Obwohl die Bezugskosten für Erdgas und Fernwärme um circa 15 Prozent gestiegen sind, führten unsere zurückliegenden Nebenkostenabrechnungen für Heizung und Warmwasser 2008/2009 aufgrund präziser Vorausberechnungen und erfolgreicher Einsparungen zu weitgehend ausgeglichenen Ergebnissen für unsere Mitglieder.

Für das kommende Abrechnungsjahr 2009/2010 erwarten wir insbesondere bei den Heizkosten trotz gesunkener Einkaufspreise geringe Kostenerhöhungen. Ursachen hierfür waren die strengen Witterungsbedingungen des letzten Winters, die zu durchschnittlichen Mehrverbräuchen von circa 10 bis 15 Prozent geführt haben.

Leider werden weitere Kostensteigerungen bei der Müllentsorgung entstehen, nachdem die Berliner Stadtreinigung (BSR) zum 1. Januar 2011 Preiserhöhungen angekündigt hat. Ebenso rechnen wir mit zusätzlichen Aufwendungen bei der Stromversorgung und bei den Versicherungen. Die umstrittene Novellierung des Berliner Straßenreinigungsgesetzes, die Ende November 2010 in Kraft trat, wird die Kosten für den Winterdienst in den Wohnanlagen mit Schnee- und Eisfirmen partiell steigen lassen.

Bei unserer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,27 Euro pro Quadratmeter betragen zum Vergleich die umlagefähigen kalten Nebenkosten rund 1,60 Euro und die warmen Betriebskosten rund 1,10 Euro pro Quadratmeter. Damit bewegen sich unsere Betriebskosten mit insgesamt 2,80 Euro pro Quadratmeter weit entfernt von der sogenannten zweiten Miete. Bei den Vorauszahlungen werden wir weiterhin so kalkulieren, dass zum späteren Abrechnungstermin möglichst keine Nachzahlungen für unsere Mitglieder anfallen.

Die Genossenschaft wird künftig umso mehr ganz erhebliche Anstrengungen unternehmen, dieses positive Ergebnis weiterhin zu erzielen. Den steigenden Preisen für Energie, Rohstoffe sowie Dienstleistungen werden wir zum einen

durch das bestehende Betriebskostenmanagement und zum anderen mittels baulicher und organisatorischer Maßnahmen entgegenwirken, um die Kosten für unsere Mitglieder weiter zu begrenzen.



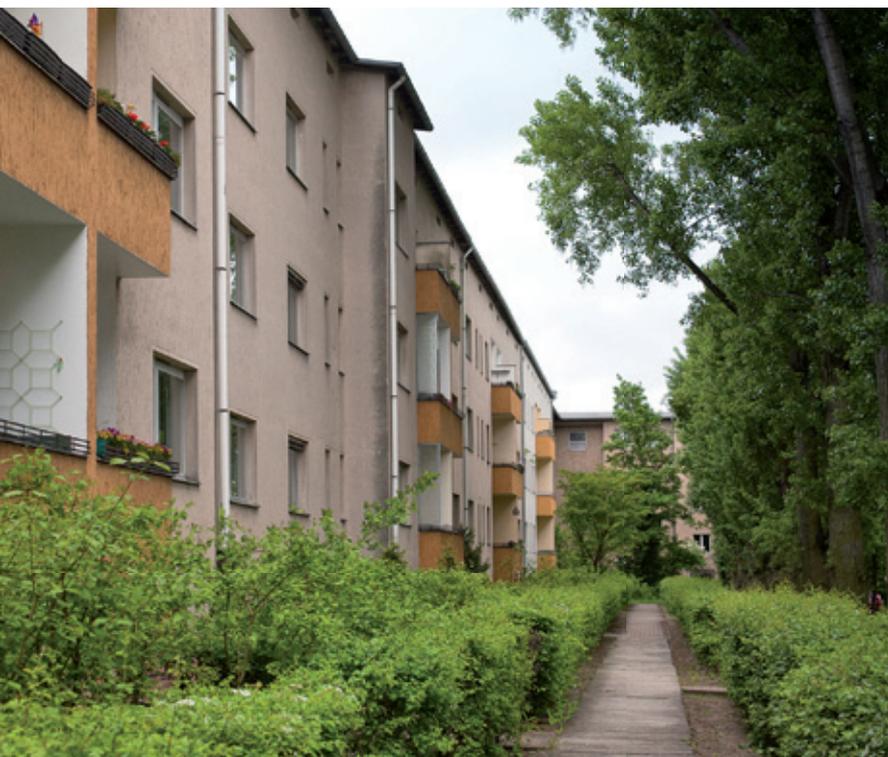
Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die bbg die nur partiell einfacher gewordene Lage am Berliner Wohnungsmarkt durch optimierte Vermietungsaktivitäten effizienter gestalten. Im Ergebnis sank der Leerstand von 1,5 Prozent (30. September 2009) auf 1,1 Prozent (30. September 2010). Allein dieser unbereinigte Wert ist im Ergebnis eine bislang unerreichte Quote. Zieht man demgegenüber die kürzlich erworbenen Wohnanzukäufe ab, würde die Leerstandsquote sogar bei 0,8 Prozent liegen, da die Verkäufer aufgrund eigener Planungen eine Vielzahl der Wohnungen leer stehen ließen. Im Vergleich dazu betrug der Wert der im BBU organisierten Unternehmen im Jahr 2009 rund 3,5 Prozent.

Erfreulicherweise ist auch die Fluktuationsquote in diesem Zusammenhang mit 8,55 Prozent (Vorjahr: 8,77 Prozent) leicht gesunken, gegenüber einer Quote von 11 Prozent aller Unternehmen in Berlin. Weiterhin auffällig ist der gestiegene Anspruch der Mieter an die Ausstattung des Wohnraums. Über alle Bezirke hinweg möchte die deutliche Mehrzahl der Interessenten eine moderne, zeitgemäße bezugsfertige Wohnung übernehmen. Diese Nachfrage können wir mit unserem wettbewerbsfähigen Angebot bedienen und damit eine Anschlussvermietung häufig sehr schnell ermöglichen.

Weiterhin schwierig bleibt dagegen die Vermietung in Teilen des sozialen Wohnungsbaus. Die bürokratische Förder- und Belegungspolitik des Landes Berlin macht eine bedarfsgesteuerte und zeitnahe Wohnungsvergabe kaum noch möglich. Zum Teil gibt es keine geeigneten Bewerber mehr für die teuren Sozialwohnungen und die Abwicklung von Freistellungsanträgen über die Bezirke ist extrem zeitaufwendig.

Die Vermietung des freifinanzierten Bestands unterliegt weiterhin lageabhängigen Entwicklungen. Die Genossenschaft verwaltet Wohnungsbestände in neun von zwölf Berliner Bezirken und sämtliche Teilmärkte innerhalb dieser Bezirke entwickeln sich nicht nur bezüglich der Nachfrage unterschiedlich. Eines hatten sie dabei aber alle im letzten Geschäftsjahr gemeinsam: Sie sind geprägt von einem geringen oder gar nicht vorhandenen Neubau. Dies wirkt sich zunehmend auch angesichts der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung prognostizierten Einwohnerzahl bereits jetzt auf die Wohnungsmärkte in den Bezirken aus. Die Nachfrage nach qualitativ gutem und bezahlbarem Wohnraum übersteigt schon in vielen Teilmärkten das Angebot.

Angesichts dieser Umstände bewegt sich unser qualitatives und quantitatives Vermietungsergebnis im Geschäftsjahr 2009/2010 auf einem hervorragenden Niveau.



Bei der Neuvermietung spielt die gründliche Bonitätsprüfung im Vorfeld eine zunehmende zentrale Rolle, um unsere Forderungsausfälle weiterhin auf einem niedrigen Niveau zu halten. Ebenso wirkt sich die Arbeit unseres Netzwerkpartners „teamwohnbalance“ weiterhin positiv aus. In finanzielle Not geratenen Mitgliedern wird bei Bedarf schnell geholfen, sodass die Genossenschaftswohnung weiterhin Lebensmittelpunkt bleiben kann. Allerdings mussten wir feststellen, dass sich die Situation verschärft, da die Berliner Jobcenter und Bezirksämter die Ansprüche der Leistungsempfänger zunehmend kritischer prüfen und weniger Spielräume nutzen. Auch durch inzwischen vorliegende Rechtsprechungen zu diesem Thema werden Einspruchsmöglichkeiten immer mehr eingeschränkt.



2.2 Verkaufstätigkeit

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir erfreulicherweise vier Eigentumseinheiten veräußern. Für eine weitere Wohnung in Kleinmachnow liegt eine Kaufreservierung vor. Aufgrund des weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus prüfen weitere Mieter den Erwerb der von ihnen bewohnten Wohnungen. Ferner stellen wir bei Kapitalanlegern reges Interesse an vermieteten Immobilien fest, da eine Investition in Aktien oder andere Anlageprodukte vielen zu risikoreich erscheint.

Folgende Einheiten befinden sich noch in unserem Umlaufvermögen:

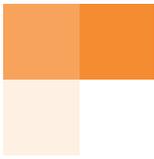
- 17 Einfamilien- und Doppelhäuser in Blankenfelde,
- 35 Eigentumswohnungen in Blankenfelde,
- 2 Eigentumswohnungen in Kleinmachnow und
- 4 Eigentumswohnungen in Berlin-Mariendorf

mit einem Gesamt-Verkaufswert von rund 7.000.000,00 Euro.

Die Eigentumseinheiten sind gut vermietet und werden im Kündigungsfall zum Kauf oder zur Weitervermietung angeboten. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen insgesamt rund 450.000,00 Euro.

Im Zusammenhang mit der aktuellen Planung der Flugrouten für den Hauptstadt-Airport BBI in Schönefeld dürfte sich eine wesentliche Lärmentlastung für Blankenfelde ergeben. Dieser Effekt könnte eine positive Entwicklung der Mieteinnahmen beziehungsweise der Verkaufspreise nach sich ziehen.





3. Investitionen

3.1 Grundstückskäufe

Im Geschäftsjahr 2009/2010 wurden drei Wohnanlagen mit insgesamt 136 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit (11.668,29 m² Wohn- und Nutzfläche) erworben. Die Anschaffungskosten betragen insgesamt 10,8 Millionen Euro und wurden mit 8,6 Millionen Euro fremdfinanziert.

3.2 Investitionen in die Bausubstanz

Wie schon in den vorangegangenen Jahren wurde in diesem Geschäftsjahr das gesamte Bauinvestitionsvolumen in Höhe von 10.764.674,65 Euro in die Bestände investiert. Die Gesamtausgaben entfielen auf folgende Teilbereiche: 3.149.118,06 Euro laufende Instandhaltung, 3.487.492,34 Euro Substanzerhaltung sowie 3.885.590,41 Euro für die Substanzverbesserung. Darüber hinaus wurden 242.473,84 Euro Baukosten aktiviert.

Strategisch wurde die Mittelkonzentration gezielt und projektbezogen in bestimmte Wohnanlagen investiert, um dort komplexe Sanierungen, Instandsetzungen und Modernisierungen durchzuführen. Die Steuerung der konzentrierten Investitionen startete bereits in den vergangenen Jahren. Trotz der mit den Baumaßnahmen verbundenen, teilweise erheblichen Belastungen erfuhren wir eine große positive Resonanz seitens der betroffenen Mitglieder, sodass wir die Maßnahmen angesichts der messbaren Erfolge fortgeführt haben.

Die Wohnanlage 22 Berenhorststraße in Reinickendorf ist dafür ein Paradebeispiel:

Die Maßnahmen reichten von der ersten energetischen Untersuchung über das Erstellen einer Checkliste der vorhandenen Bausubstanz, Finanzierungsmittelbeschaffung, Modernisierungsankündigungen und ausführlicher Information der Bewohner, Ausschreibung, Verhandlungen mit den Bietern, Auftragserteilung, Erarbeitung eines Farbkonzeptes bis zum planmäßigen Beginn und zur straffen Durchführung des gesamten Bauvorhabens. Im Ergebnis aller dieser Schritte ist dies eine gelungene und wirtschaftlich sinnvolle Investition.

Einen großen Anteil hatten nach wie vor auch die vielen kleinteiligen umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten innerhalb und außerhalb der Wohnungen. Die rund 80 Kleinprojekte ergänzend zum täglichen Geschäft banden darüber hinaus einen großen Teil der Arbeitszeit der technischen Mitarbeiter. Auch diese Maßnahmen mussten genauso sorgfältig vorbereitet, angekündigt, durchgeführt und abgerechnet werden wie die größeren Bauprojekte.

Ein weiteres Beispiel der sorgfältigen Bauvorbereitung findet sich in unserer denkmalgeschützten Wohnanlage 51 General-Barby-Straße 7–21 in Reinickendorf. Dort sollte seit Längerem die Fassade instand gesetzt und renoviert werden. In diesem Zusammenhang wollten wir die energetisch unzureichenden und veralteten Aluminium-Schallschutzfenster der ersten Generation durch moderne Isolierglasfenster aus Kunststoff der gleichen Schallschutzklasse ersetzen. Dem Vorhaben gingen diverse Gespräche mit der Denkmalschutzbehörde in Reinickendorf voraus, die den Einsatz teurer Holzfenster vorsah. Nach langwierigen Verhandlungen fand sich eine gute Lösung: Die alten Aluminiumfenster konnten gegen Kunststoff-



fenster mit Holzoptik ausgetauscht werden. Dieser erzielte Kompromiss mit der Denkmalpflege ist in Berlin nach unserer Kenntnis einmalig, besteht doch in Denkmalschützerkreisen gegenüber Kunststofffenstern fast ausschließlich eine ablehnende Haltung. So könnte dieses Novum richtungsweisend für andere, gleich gelagerte Projekte sein.

Ein weiteres Großprojekt wurde in der Wohnanlage 22 Berenhorststraße und Zobeltitzstraße in Reinickendorf begonnen. Hier konnten wir nach intensiven Vorbereitungen die Fenster komplett austauschen, die Fassade mit 14 cm Wärmedämmung versehen und auch die Dachböden dämmen. Die Dächer wurden teilweise neu eingedeckt. Der Zukauf einer benachbarten Wohnanlage mit drei Aufgängen ermöglichte es uns, auch farblich ein Gesamtkonzept und damit ein sehenswertes Gesamtensemble zu schaffen. Die Fotos im vorliegenden Geschäftsbericht entstanden hauptsächlich bei der Durchführung dieses Großprojektes, dessen Kosten sich auf insgesamt 2,55 Millionen Euro belaufen werden.



Des Weiteren wurden eine Vielzahl von Fassaden instand gesetzt und teilsaniert beziehungsweise neu gestrichen, zum Beispiel in der Wohnanlage 6 Jonasstraße 25 in Neukölln, der Wohnanlage 37 Kurfürstenstraße 46 in Mariendorf, der Wohnanlage 21 Treitschkestraße in Steglitz und der Wohnanlage 42 Jülicher Straße im Wedding.

Zahlreiche Elektrostiegeleitungen mit anschließenden Treppenhausrenovierungen wurden in der Wohnanlage 6 Jonasstraße in Neukölln, der Wohnanlage 70 Rixdorfer Straße in Mariendorf in Teilbereichen, der Wohnanlage 107 und der Wohnanlage 108 in Lichtenberg fertiggestellt beziehungsweise weitergeführt. In der Wohnanlage 48 Machonstraße in Mariendorf konnten die in die Jahre gekommenen Aufzugsanlagen in kürzester Zeit modernisiert und mit energiesparenden Regelungen und neuer Kabinenauskleidung ausgestattet werden. Auch diese Maßnahmen werden sich bei den Betriebskostenabrechnungen für die Mitglieder positiv auswirken.

Ferner wurden in diversen Wohnanlagen die Sanitärstiegeleitungen ausgetauscht sowie Treppenhausrenovierungen durchgeführt und Fenster erneuert.

In der Wohnanlage 10 Mudrastraße in Lankwitz mussten die Warmwasserspeicher erneuert werden. Hier wurden – wie auch in diversen anderen Heizzentralen – die alten Pumpen gegen moderne, Strom sparende Hocheffizienzpumpen ausgetauscht. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau bezuschusste diese Maßnahme mit 25 Prozent der Kosten. Im Ergebnis reduzieren sich die künftigen Stromverbräuche für diesen Bereich deutlich.



In der Wohnanlage 54 Humannstraße in Reinickendorf wurde unsere letzte ölbetriebene Heizzentrale auf Gas umgestellt. Zur Unterstützung des neu eingebauten Gasbrennwertkessels und um für die Zukunft zusätzlich Energie zu sparen, wurde eine neue Solaranlage auf dem Dach installiert, die die Heizzentrale durch Sonnenkraft unterstützt. Es ist die nunmehr vierte Solaranlage im Bestand der bbg.

In der Wohnanlage 38 Hechelstraße in Reinickendorf konnten wir einen Gasgebläseburner gegen einen energiesparenden Brennwertkessel austauschen.

Auch in unserem Bürohaus in der Pacelliallee in Dahlem haben wir die Heizzentrale umgebaut und die alten Heizkessel demontiert. Die erstmalige Installation einer sehr innovativen Gas-Luft-Wärmepumpe erfolgte hier als Pilotprojekt. Als Spitzenlastkessel wurde eine Gasbrennwerttherme eingebaut. Dabei geht es neben der Kostensenkung und Energieeinsparung auch darum, Erfahrung mit dieser neuen Technologie zu sammeln, um sie dann gegebenenfalls zukünftig auch in unseren Wohnanlagen einsetzen zu können.

Maßnahmen zur Substanzverbesserung erfolgten verstreut über den gesamten Bestand. In diesem Zusammenhang wurden 111 Bäder modernisiert, in 92 Wohnungen die Elektroanlagen auf den neuesten VDE-Stand gebracht sowie 15 Gas-etagenheizungen eingebaut. Durch die leicht sinkende Fluktuation und Kündigungen von bereits teilweise modernisierten Wohnungen musste nicht jede Wohnung bei Mieterwechsel komplett modernisiert und instand gesetzt werden.

Im Ergebnis sorgte dies für eine deutliche Unterschreitung der Planansätze im Wohnungsmodernisierungsbereich. Darüber hinaus wurden 38 Einbauküchen im gesamten Wohnungsbestand erneuert.

An der Wohnanlage 42 Jülicher Straße und der Wohnanlage 6 Jonasstraße sowie unserer Freizeithalle in Mariendorf konnte unser Graffiti-künstler mit weiteren Fassadenbildern das Erscheinungsbild verschönern.

Erfreulich bei allen Baumaßnahmen ist die Akzeptanz und das Verständnis unserer Mitglieder für die entstandenen Unannehmlichkeiten und den weitgehenden freiwilligen Verzicht auf den rechtlich möglichen Anspruch der Mietminderung. Wir bedanken uns im Interesse aller Mitglieder für dieses vorbildliche genossenschaftliche Verhalten.

Durch Einführung eines Vertragsmanagements bei der bbg konnten diverse Wartungsverträge katalogisiert, gebündelt sowie durch Neuausschreibung die Betriebskosten in erheblichem Umfang reduziert werden. Weiterhin wurde ein Grünanlagenmanagement entwickelt, das unter Hinzuziehung eines Fachberaters für den Außenanlagenbereich für eine spürbare Verbesserung der Grünanlagenpflege sorgte. Die Erarbeitung eines langfristigen Grünanlagenkonzeptes und die darauf abgestellten Pflegeverträge ermöglichen für die Zukunft, dass die Außenanlagen deutlich verschönert werden und trotzdem die Gartenpflegekosten durch nachhaltige Bewirtschaftung stabil bleiben.

Es ist uns gelungen, die vorhandenen Einheitspreisverträge für die Gewerke Maler-, Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten um ein weiteres Jahr zu verlängern. Bis auf die Elektroarbeiten, bei denen eine moderate Preisanhebung zu verzeichnen war, konnten bei den anderen Gewerken die alten Preise stabil gehalten und für ein weiteres Jahr festgeschrieben werden.



4. Vermögens- und Finanz-/ Ertragslage

Das Bilanzvolumen hat sich um rund 6,3 Millionen Euro auf 245,7 Millionen Euro erhöht. Die Erhöhung resultiert hauptsächlich aus den Ankäufen der Wohnanlage 72 in Lichterfelde, der Wohnanlage 22 in Reinickendorf sowie der Wohnanlage 116 in Weißensee. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 96,2 Prozent, der Anteil der langfristigen Finanzierung erhöhte sich durch die Finanzierung der Ankäufe von 97,9 Prozent auf 98,0 Prozent. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (240,8 Millionen Euro) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (236,5 Millionen Euro) – noch 4,3 Millionen Euro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Entwicklung der Eigenkapitalquote in %



Das Eigenkapital hat durch den ausgewiesenen Jahresüberschuss nach Rücklagenbildung gegenüber dem Vorjahr weiter zugenommen. Die Eigenkapitalquote stieg im Vergleich zum Vorjahr von 21,6 Prozent auf 21,9 Prozent.

Sämtliche langfristigen Darlehen, welche die Genossenschaft bei Geschäftsbanken und Versicherungen aufgenommen hat, sind dinglich gesichert. Die Hypothekendarlehen sind darüber hinaus mit langfristigen Zinsbindungsfristen untermauert und konnten aufgrund des guten Ratings der bbg zu sehr guten Konditionen abgeschlossen werden.

Die bbg hat ihrem finanzwirtschaftlichen Ziel folgend im Geschäftsjahr wieder Sondertilgungen in Höhe von rund 0,5 Millionen Euro vorgenommen. In den Vorjahren konnte sie angesichts der niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt gute Zinssicherungsgeschäfte (Forwards)



abschließen. Kurzfristige Blankokreditlinien wurden der bbg von ihren Geschäftsbanken in Höhe von 8,9 Millionen Euro eingeräumt, davon sind 1,2 Millionen Euro dinglich gesichert. Dies unterstreicht weiterhin deutlich das erhebliche Vertrauen, das der bbg von den Kreditinstituten entgegengebracht wird.



Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben, und die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2010/2011 stellt ebenfalls eine stets ausreichende Liquidität sicher. Darüber hinaus hat die Deutsche Bundesbank die bbg wiederum als notenbankfähig eingestuft. Die langfristigen Planungsdaten der bbg zeigen wachsende 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. Trotz erhöhter Instandhaltungsaufwendungen, der notwendigen Kompensierung der ausbleibenden Anschlussförderung sowie der Abschreibungserfordernisse auf Mietforderungen gelang es erneut, ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung zu erzielen.

Die Zuschüsse aus der öffentlichen Förderung haben sich planmäßig von 0,9 Millionen Euro auf 0,7 Millionen Euro reduziert. Die Zinsaufwendungen betragen 168,4 Tausend Euro weniger als im Vergleich zum Vorjahr. Diese Reduzierung ist vor allem auf die in den letzten Jahren vorgenommenen Sondertilgungen und Prolongationen zu deutlich geringeren Zinssätzen zurückzuführen.

Die Position „Sonstige Erträge“ beinhaltet insbesondere Skontoerträge, die Teilauflösung der Drohverlustrückstellung für die Wohnanlage 69 – Monopolstrasse und Wohnanlage 117 – Mariendorfer Damm und Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

Die „Übrigen Aufwendungen“ beinhalten insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten.





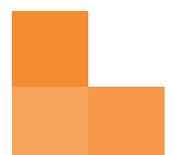
In dieser Darstellung wurden die Betriebskostenauslagen in Höhe von (10.940,6 Tausend Euro) mit den Vorschüssen der Mieter (11.061,1 Tausend Euro) verrechnet.

Aktiva

	30.09.2010		30.09.2009	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristiges Vermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	63,0	0,0	16,8	0,0
Sachanlagen und Finanzanlagen	236.222,4	96,1	229.486,6	95,9
Finanzanlagen	26,0	0,0	26,0	0,0
Geldbeschaffungskosten	217,2	0,1	266,6	0,1
	236.528,6	96,2	229.796,0	96,0
Mittel- und kurzfristiges Vermögen				
Verkaufsmaßnahmen	6.164,0	2,5	6.772,1	2,8
Übriges Vorratsvermögen	0,0	0,0	99,8	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	957,0	0,4	1.072,6	0,5
Flüssige Mittel	2.077,1	0,9	1.635,2	0,7
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13,5	0,0	24,5	0,0
	9.211,6	3,8	9.604,2	4,0
Bilanzvolumen	245.740,2	100,0	239.400,2	100,0

Passiva

	30.09.2010		30.09.2009	
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%
Langfristiges Kapital				
Eigenkapital	53.992,7	21,9	51.550,8	21,6
Fremdmittel	161.938,1	65,9	157.280,2	65,7
Aufwendungsdarlehen	22.307,9	9,1	22.821,9	9,5
Pensionsrückstellungen	2.395,6	1,0	2.385,0	1,0
Sonstige langfristige Rückstellungen	213,3	0,1	265,3	0,1
	240.847,6	98,0	234.303,2	97,9
Mittel- und kurzfristiges Kapital				
Rückstellungen	1.613,3	0,7	1.722,6	0,7
Verbindlichkeiten	2.770,0	1,1	2.850,1	1,2
Vorgesehene Dividenden	509,3	0,2	524,3	0,2
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
	4.892,6	2,0	5.097,0	2,1
Bilanzvolumen	245.740,2	100,0	239.400,2	100,0





Ertragslage

	2009/2010		2008/2009	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	38.416,4	96,3	37.124,1	93,1
Fördermittel	658,6	1,7	947,6	2,4
Betreuungs- und Verkaufstätigkeit	542,5	1,4	124,5	0,3
Sonstige Erträge	724,0	1,8	1.318,9	3,3
Bestandsveränderungen	-466,9	-1,2	348,0	0,9
	39.874,6	100,0	39.863,1	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	9.341,0	23,4	9.227,9	23,1
Instandhaltungsaufwand	10.522,2	26,4	9.909,4	24,8
Personalaufwendungen	5.155,8	12,9	5.369,7	13,5
Abschreibungen	4.336,5	10,9	4.329,4	10,9
Zinsaufwand	5.958,5	15,0	6.126,9	15,4
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3,8	0,0	3,8	0,0
Übrige Aufwendungen	1.838,6	4,6	1.955,5	4,9
	-37.156,4	93,2	-36.922,6	92,6
Geschäftsergebnis	2.718,2	6,8	2.940,5	7,4
Zins- und Beteiligungsergebnis	19,6		11,4	
Jahresergebnis	2.737,8		2.951,9	

5. Personal

Gemäß unserem bbg-Leitbild gilt es, alle anfallenden Geschäftsvorgänge zeit- und bedarfsgerecht für unsere Mitglieder durchzuführen. Die wichtigste Grundlage für die Umsetzung dieses Services sind unsere Mitarbeiter. Sie alle verfügen über ein hohes Maß an Qualifikation und Motivation, die konsequent für die Mitgliederzufriedenheit eingesetzt werden. Zur Sicherstellung dieser Qualität haben wir wiederum gezielte Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen durchgeführt, für die im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 55.747,75 Euro aufgewendet wurden. Zur Verstärkung der erfolgreichen Dienstleistung konnten ebenfalls neue und engagierte Hauswarte auch für die hinzugekauften Wohnanlagen eingestellt werden. Mit ihrer derzeitigen Personalstruktur ist die bbg jederzeit in der Lage, die Bestände sowohl quantitativ als auch qualitativ optimal zu verwalten. Neben unseren drei bereits vorhandenen Auszubildenden haben wir am 1. September 2010 einen weiteren Anwärter für den Beruf des Immobilienkaufmanns eingestellt und sorgen damit für eigene Nachwuchskräfte in der Immobilienbranche. Unsere Mitarbeiter werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft entsprechend vergütet.

Zusätzlich gibt es eine Betriebsvereinbarung zur betrieblichen Altersversorgung und zur Gleitzeit.

Zum 1. Mai 2010 wurden die Löhne und Gehälter auf Grundlage des Vergütungstarifvertrages der Wohnungswirtschaft um 1,0 Prozent erhöht.

Aufgrund des wiederum ausgezeichneten Geschäftsergebnisses im Jahr 2010, dessen Erfolg durch den Einsatz jedes Einzelnen mitgeprägt wurde, dankt der Vorstand allen Mitarbeitern und den zahlenmäßig zunehmenden, sehr engagierten ehrenamtlichen Helfern für ihr persönliches Engagement. Den alten und neuen Betriebsratsmitgliedern sagen wir Dank für ihre Tätigkeit, die stets von der gemeinsamen Verantwortung für die bbg und ihre Mitarbeiter geprägt war.

Der Personalbestand der bbg zum 30. September 2010 im Überblick

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstandsmitglieder	2	-
Prokuristen	2	-
Angestellte	40	5
Auszubildende	4	-
Hauswarte	22	48
Gesamt	70	53

6. Risikomanagement

Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) 2001 wurde das Risikomanagement im Unternehmensrecht eingeführt. Zur regelmäßigen Überprüfung und Aktualisierung bedient sich die Genossenschaft weiterhin einer Reihe von aufeinander abgestimmten Kontrollsystemen.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements der bbg sind:

- Risikohandbuch
- Risikomonitor mit Bewertung und Gewichtung der Risikofaktoren
- Technisches Risikomanagement
- Mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne, 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

Die bbg verfügt somit über ein Kontrollsystem, das die wohnungswirtschafts- und gesellschaftstypischen Risiken sowohl erfasst als auch bewertet. Bei Erreichen kritischer Ampelwerte werden erforderliche Maßnahmen zeitnah auf der entsprechenden Führungsebene ergriffen beziehungsweise veranlasst.



Neben der monatlichen und quartalsweisen Überprüfung der Kenn- und Planzahlen durch die Führungsebene und den Aufsichtsrat findet abteilungsübergreifend und halbjährlich eine gezielte Einschätzung aller für die bbg relevanten Risiken statt. Diese werden in einem schriftlichen Bericht (Riskmonitor) ausgewertet und analysiert, ergänzt oder neu bewertet und bilden ebenfalls die Basis für umfassende und laufende Informationen auch an den Aufsichtsrat.

Das technische Risikomanagement im Rahmen der Bestandsverwaltung beinhaltet unter anderem die regelmäßige sicherheitstechnische Überprüfung der Aufzüge und halbjährliche Begehungen der technischen Anlagen mit entsprechender Dokumentation. Neben festen regelmäßigen Terminen erfolgt die Überprüfung und Dokumentation der Verkehrssicherheit vor allem im Rahmen der täglichen Beobachtung und dem Abstellen von etwaigen Gefahrenquellen.

Mit gezielten Wohnanlagenzukaufen in diesem Geschäftsjahr konnte sich die bbg im Berliner Markt breiter positionieren und erreicht durch eine erweiterte Angebotspalette für ihre Mitglieder ebenfalls dahingehend eine größere Risikostreuung. Der Vorstand ist überzeugt, dass durch das interne Risikocontrolling alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und gegebenenfalls entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die laufende Überwachung des Kreditportfolios im Hinblick auf die Neu- und Refinanzierung beziehungsweise Prolongierung und das gute Rating der bbg führten im Ergebnis erneut zum Testat der Notenbankfähigkeit durch die Deutsche Bundesbank. Daneben fielen auch die jährlichen Ratings der Kreditinstitute durchweg „gut“ bis „sehr gut“ aus. Die Banken bestätigten der bbg eine hohe Bonität und betrachten die Genossenschaft somit als willkommenen Kreditnehmer.



Aufgrund dieser positiven Einschätzungen verfolgte die bbg eine offensive Umschuldungsstrategie. Unsere Bankdarlehen konnten langfristig prolongiert beziehungsweise zinsgünstig umgeschuldet werden. Dieser Umstand und die niedrigen Marktzinsen führten zu erheblichen Ersparnissen bei den Zinsaufwendungen, welche sich schon jetzt und teilweise bis zum Jahr 2027 positiv für die bbg auswirken.

Zusammenfassend ist das Risikomanagement der bbg über die Erkennung und Vermeidung von Risiken hinaus für die Entscheidungsträger auch zu einem wichtigen Steuerungsinstrument geworden.

II. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Nachdem die vorgelegte Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung der bbg wiederum ein sehr positives Jahresergebnis zeigen, was insbesondere angesichts der hoffentlich hinter uns liegenden Wirtschaftskrise sehr erfreulich ist, kann der Vorstand keine Umstände erkennen, die unsere wirtschaftliche Stabilität gefährden könnten. Die Bewertung der zukünftigen Chancen und Risiken durch das bestehende Risikovorsorgemanagement hat gegriffen und wurde der veränderten Marktsituation voll gerecht. Wie für eine Genossenschaft üblich, ist das Handeln der Vorstände nicht auf kurzfristige Gewinnmaximierung und Renditeoptimierung ausgerichtet, sondern entsprechend dem satzungsgemäßen Auftrag auf die wertorientierte Zukunftssicherung der Bestände und Förderung der Mitglieder. Die mit dem Aufsichtsrat und den Vertretern abgestimmten Ziele ermöglichen so die Sicherung sozial verantwortlicher Wohnraumversorgung für unsere Mitglieder und darüber hinaus auch die nachhaltige Stabilisierung der Wohnquartiere. Ergänzt wird diese Unternehmensleistung auch durch die Bereitstellung unseres sozialen Netzwerkes, das zunehmend an Bedeutung gewinnt. Somit können unsere Mitglieder auch das „Wohnen Plus“ in der bbg greifbar erleben.



Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die bbg mit einer Quote von 98,86 Prozent die absolut besten Vermietungserfolge erzielt. Das Vermietungsergebnis weist ein für eine Genossenschaft idealtypisches Bild auf, und die Einschätzungen für das laufende Geschäftsjahr lassen vergleichbare Entwicklungen erkennen.

Sorgen bereiten allerdings die politischen Absichten des Berliner Senats im Hinblick auf die zukünftige Mietenentwicklung in der Stadt. Die eingebrachte Bundesratsinitiative der SPD zur Mietenbegrenzung für Neuvermietungen im Bestand und nach Modernisierung würde die Grundlage des wirtschaftlichen Handelns der Genossenschaft negativ beeinflussen. Nachhaltige Bestandsbewirtschaftung, die die Basis unseres Förderauftrages ist, wäre nur noch eingeschränkt möglich. Denn ohne entsprechende Mieterträge lassen sich die steigenden Anforderungen an den Klimaschutz, die ja gleichzeitig vonseiten der Politik noch erheblich verschärft werden sollen, nicht finanzieren. Es bleibt zu hoffen, dass diese Bundesratsinitiative allein Berliner Wahlkampfstrategien geschuldet ist und nicht realisiert wird.

Der Wegfall der Anschlussförderung steht weiterhin im Fokus unseres Risikocontrollings, wird aber durch die geeigneten, bereits veranlassten Gegenmaßnahmen aufgefangen.

Die bisher bekannten Probleme im sozialen Wohnungsbau bezüglich der Weitergabe des Berliner Fördermittelabbaues an unsere Mitglieder wegen der aus unserer Sicht sozialen Unverträglichkeit könnten sich in Kürze noch weiter verschärfen.

Dies ist durch den vorliegenden Entwurf eines neuen Wohnraumgesetzes, das den Ausstieg aus dem sozialen Wohnungsbau bringen soll, zu befürchten. Zwar wird diese Überlegung von der Genossenschaft und auch dem BBU grundsätzlich sehr begrüßt, aber leider hat man bei diesem Gesetzentwurf, der noch vor der Wahl im September 2011 verabschiedet werden soll, jeglichen Bezug zur Praxis verloren. Hier wird es uns hoffentlich gemeinsam mit dem Verband gelingen, entsprechend nachzubessern. Sollte dieses Vorhaben scheitern, wären wir möglicherweise gezwungen, die erheblichen Mieterhöhungen, auf welche wir bisher in einigen Wohnanlagen aus sozialen Gründen freiwillig verzichtet haben, nachzuholen, um hier nicht auf Dauer diese Beträge beziehungsweise Möglichkeiten zu verlieren. Hier zeigt sich die Konsequenz eines solchen unüberlegten Gesetzes ganz deutlich.

Wie schon in den Vorjahren haben wir auch in diesem Geschäftsjahr für zwei Wohnanlagen die Aufwendungsdarlehen vorzeitig an die Investitionsbank Berlin zurückgezahlt, um nach der zehnjährigen Nachwirkungsfrist frei von öffentlichen Bindungen zu sein.

Dem Zinsänderungsrisiko wirkte die bbg im abgelaufenen Geschäftsjahr nochmals verstärkt durch Darlehensumschuldungen und Prolongationen entgegen. Der günstige Kapitalmarkt in Verbindung mit unserem guten bis sehr guten Rating bei den Kreditgebern ermöglichte es uns, für das folgende Geschäftsjahr 18 Darlehen über insgesamt 24.511.000,00 Euro mit zinsgünstigen Konditionen umzufinanzieren.

Teilweise wurden schon Forward-Darlehen bis zum Jahr 2017 mit einer Laufzeit bis 2027 gesichert. Darüber hinaus bleiben nach jetziger Erkenntnis noch finanzielle Spielräume für vorzeitige Sondertilgungen. Im Ergebnis der Umschuldungsstrategie war es dann auch möglich, die Mittel für die Wohnanlagenzukäufe aufzubringen. Diesen eingeschlagenen Kurs werden wir im neuen Geschäftsjahr weiterverfolgen.



Vor diesem Hintergrund ist ein Risiko bei der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht erkennbar; auch die Finanzkrise hatte keine negativen Auswirkungen auf die Genossenschaft. Zur optimalen Steuerung der Liquidität stehen bei mehreren Kreditinstituten weiterhin Blankokreditlinien in Höhe von rund 8,9 Millionen Euro zur Verfügung.

Die Entwicklung der bbg ist sehr eng mit den Veränderungen der gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen verbunden. Wir stellen uns dem demografischen Wandel und erfüllen die damit einhergehenden Anforderungen unserer Mitglieder an seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen. Wir wollen alle Generationen berücksichtigen und bieten in unseren Portfolios außerdem genügend Wohnungen für Single-Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Der gleichzeitig bestehende Bedarf an Wohnraum für junge Familien mit Kindern ist durch unsere Angebote ebenfalls abgedeckt. Mit gezielten Zukäufen haben wir sogar noch weitere große familiengerechte Wohnungen in unseren Bestand aufgenommen.

Die genossenschaftliche Wohnform wird sich weiter bei Wohnungssuchenden etablieren, da das sichere und gute Wohnen zu sozial verträglichen Mieten ein überzeugendes Argument ist. Das bei der bbg bestehende soziale Netzwerk sowie die Satzung in Verbindung mit dem gemeinsamen Leitbild und den genossenschaftlichen Gremien bieten mehr als nur ein Dach über dem Kopf. Diese Mehrwerte innerhalb unserer bbg bilden das genossenschaftliche „Wohnen Plus“.

Aus diesem Geschäftsmodell ergeben sich auch für die Zukunft weitere Chancen für eine stabile und positive Entwicklung der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Die Bestandsoptimierung mit moderaten Einnahmezuwächsen in Verbindung mit der Finanzstruktur lässt die bbg zuversichtlich in eine gesicherte Zukunft blicken.

Dieses nachhaltige Wirtschaften bedeutet zugleich, dass wir die nachfolgenden Generationen nicht belasten.

Der Vorstand erkennt gegenwärtig keine erheblichen Risiken, die unsere Ertrags- und Finanzkraft negativ beeinflussen könnten, da wir auf unser Kerngeschäft – die Vermietung unseres konkurrenzfähigen und marktgerechten Bestandes – fokussiert bleiben.

Die gute und langjährige Mitarbeit in der Imagekampagne der über 20 Berliner Wohnungsgenossenschaften steigert ebenso den Bekanntheitsgrad der Genossenschaften. Der „Wohntag“ als Highlight hat sich hierbei schon über die Stadt hinaus als Markenzeichen etabliert.





III. Voraussichtliche Entwicklung

Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat hat der Vorstand die Planungs- und Prognoseberechnungen für die nächsten Jahre besprochen und die daraus resultierende Zehnjahresplanung lässt weder wirtschaftliche noch finanzielle Engpässe erwarten. Aufgrund der guten Ertragskraft der bbg sowie der prognostizierten positiven Abschlussergebnisse ist auch die jährliche Dividendenzahlung für unsere Mitglieder eingeplant. Die schon auf hohem Niveau angesetzten Mittel für Instandhaltung, Substanzerhaltung und -verbesserung sind für das Geschäftsjahr 2010/2011 nochmals gesteigert worden und belaufen sich auf 15 Millionen Euro beziehungsweise 34,08 Euro pro Quadratmeter. Die gleichfalls gute Vermögenslage gibt uns Spielraum für mögliche weitere maßvolle Bestandszukäufe. Um dem für Berlin ab 2015 prognostizierten Wohnungsmangel zu begegnen, zieht die bbg in den nächsten Jahren auch wieder Neubaumaßnahmen in Erwägung.

Die weitere konsequente Umsetzung der Umschuldungsstrategie sowie die Entschuldungspolitik durch den Vorstand wird wie bereits in den Vorjahren zur weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung der bbg führen. Folgende Prämissen wurden für die 10-Jahresplanung eingestellt:

- Jährliche Dividendenzahlung 4 % brutto
- Mietertragssteigerung pro Jahr \varnothing 1,6 %
- Leerstandskosten 1,9 %
- Kontinuierliche Bauinvestitionen in die Bestände ca. 12,3 – 15,7 Mio. € jährlich
- Weitere Rückführung der Fremdkapitalbelastung planmäßig 42,7 Mio. €
- Sondertilgungen 20,7 Mio. €

Die Entwicklung und Modernisierung der Bestände geht einher mit der Steigerung der wirtschaftlichen Stabilität und Ertragskraft der bbg und ist damit Grundlage zur Erfüllung unseres Satzungsauftrages für unsere Mitglieder.

Berlin, den 18.01.2011
bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG

Jörg Wollenberg

Thomas Frohne



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 | 2010

Bilanz zum 30.09.2010



Aktiva			
		Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände		62.980,26	16.790,70
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	233.286.328,63		226.468.922,25
Grundstück mit Geschäftsbau	952.662,16		968.384,21
Grundstücke ohne Bauten	1.711.900,00		1.711.900,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.536,09	236.222.426,88	337.406,71
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	26.000,00	26.000,00	26.000,00
Anlagevermögen insgesamt		236.311.407,14	229.529.403,87
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Bauvorbereitungskosten	0,00		122.686,99
Grundstücke mit fertigen Bauten	6.164.038,52		6.649.379,71
Unfertige Leistungen	10.940.634,43		10.799.459,72
Andere Vorräte	1,00	17.104.673,95	1,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	558.104,03		568.706,68
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	108.123,63		150.653,98
Sonstige Vermögensgegenstände	290.773,63	957.001,29	353.274,35
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		2.077.089,71	1.635.194,17
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	217.151,22		266.569,15
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.492,29	230.643,51	24.497,70
Bilanzsumme		256.680.815,60	250.099.827,32

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	739.088,05		1.334.235,22
der verbleibenden Mitglieder	12.946.737,02		12.733.295,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.200,00	13.702.025,07	18.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile: € 35.879,47			(23.167,29)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.080.000,00		2.780.000,00
davon aus Bilanzgewinn			
Vorjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 300.000,00			(300.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	29.664.000,00	41.044.000,00	27.664.000,00
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 2.000.000,00			(2.100.000,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	72.962,71		45.427,53
Jahresüberschuss	2.737.820,70		2.951.869,16
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.300.000,00	510.783,41	2.400.000,00
Eigenkapital insgesamt		55.256.808,48	53.427.627,41
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.395.607,00		2.384.976,00
Sonstige Rückstellungen	1.826.605,78	4.222.212,78	1.987.957,78
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.564.507,90		175.017.263,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.681.464,68		5.084.875,01
Erhaltene Anzahlungen	11.061.141,06		10.699.663,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	292.880,84		240.483,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.495.662,76		1.146.788,42
Sonstige Verbindlichkeiten	106.137,10	197.201.794,34	110.193,14
davon aus Steuern: € 53.124,09			(61.581,13)
davon im Rahmen der sozialen			
Sicherheit: € 0,00			(0,00)
Bilanzsumme		256.680.815,60	250.099.827,32



Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.10.2009 bis 30.09.2010

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.074.989,93		38.071.721,99
b) aus Verkauf von Grundstücken	525.000,00		107.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	17.540,77	39.617.530,70	17.540,77
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-466.853,47	+347.972,06
Sonstige betriebliche Erträge		723.971,98	1.318.884,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.863.266,00		18.150.005,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.841,85		3.832,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	101.967,36	18.969.075,21	99.288,17
Rohergebnis		20.905.574,00	21.609.993,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.082.007,49		4.331.724,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.073.816,50	5.155.823,99	1.038.005,46
davon für Altersversorgung € 296.522,69			*(293.951,45)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.336.492,09	4.329.355,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.494.349,25	1.592.683,48
Erträge aus anderen Finanzanlagen und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
	1.040,00		1.040,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.474,85	20.514,85	17.167,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.959.416,92	6.133.766,51
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.980.006,60	4.202.665,83
Sonstige Steuern		1.242.185,90	1.250.796,67
Jahresüberschuss		2.737.820,70	2.951.869,16
Gewinnvortrag		72.962,71	45.427,53
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.300.000,00	2.400.000,00
Bilanzgewinn		510.783,41	597.296,69



Anhang des Jahresabschlusses 2009 | 2010

A – Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter vom 6. März 1987.

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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).

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).

Bei den Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung von 10.000,00 Euro direkt abgesetzt.

Geldbeschaffungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 49.417,93 Euro abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt analog den Zinsbindungsfristen beziehungsweise bei den Verwaltungskosten-Darlehen der Investitionsbank entsprechend der Laufzeit der Aufwendungshilfe.

Der Barwert der Pensionsrückstellungen wird aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit einem Zinsfuß von 5 Prozent gebildet. Dieser Ermittlung liegen seit dem Geschäftsjahr 2005/2006 die Heubeck'schen Richttafeln von 2005 G zugrunde.

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

C – Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 10.940.634,43 Euro (Vorjahr: 10.799.459,72 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält Ansprüche an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen, Forderungen an öffentliche Versorgungsbetriebe aus Jahresabrechnungen.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen mit 981.590,35 Euro drohende Verluste aus der Nichtgewährung der Anschlussförderung für zwei Wohnanlagen und mit 334.983,71 Euro Rück-



stellungen für Verpflichtungen aus der Altersteilzeit. Ansprüche aus Weihnachts- und Urlaubsgeldansprüchen wurden mit 284.356,47 Euro berücksichtigt. Die Insolvenzsicherung zur Sicherung von Wertguthaben aus Altersteilzeit ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts erfolgt.

Die Position „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ beinhaltet unter anderem die passivierten Aufwendungsdarlehen und Darlehensanteile aus der Aufwendungshilfe in Höhe von insgesamt 22.307.857,68 Euro, die sich im Geschäftsjahr um 514.053,37 Euro verringert haben. Es wurden Rückzahlungen in Höhe von 522.282,67 Euro vorgenommen. Die Zugänge betragen 69.527,45 Euro.

Gewinn- und Verlustrechnung

Als wesentlich zu bezeichnen sind:

Bei den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen:	
Abschreibungen auf Forderungen	206.917,08 Euro
Bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen:	
Auflösung von Rückstellungen	152.530,88 Euro

D – Sonstige Angaben

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

Vorstand	2
Prokuristen	2
Angestellte	40
Angestellte in Teilzeit	5
Hauswarte	22
Hauswarte in Teilzeit	48
Zwischensumme	119
Auszubildende	4
Gesamt	123



Anlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.10.2009 / Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (plus) Euro	Umbuchungen (minus) Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	264.811,03	83.688,39	17.232,09	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	327.370.651,20	11.016.432,86	47.703,52	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	1.166.837,97	66.077,63	48.921,37	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	333.528.064,26	11.082.510,49	96.624,89	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	333.818.875,29	11.166.198,88	113.856,98	0,00	0,00



	Anschaffungs- / Herstellungskosten 30.09.2010 Euro	kumulierte Abschreibg. 01.10.2009 Euro	Abschreibg. des Geschäftsjahres Euro	Abschreibg. auf Abgänge Euro	kumulierte Abschreibg. 30.09.2010 Euro	Buchwert am 30.09.2010 Euro
	331.267,33	248.020,33	37.498,83	17.232,09	268.287,07	62.980,26
	338.339.380,54	100.901.728,95	4.151.322,96	0,00	105.053.051,91	233.286.328,63
	1.430.500,47	462.116,26	15.722,05	0,00	477.838,31	952.662,16
	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
	1.183.994,23	829.431,26	131.948,25	48.921,37	912.458,14	271.536,09
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	344.513.949,86	104.041.451,09	4.298.993,26	48.921,37	108.291.522,98	236.222.426,88
	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
	344.871.217,19	104.289.471,42	4.336.492,09	66.153,46	108.559.810,05	236.311.407,14

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



Verbindlichkeiten Stand 30.09.2010

	insgesamt		davon Restlaufzeit		gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.564.507,90	4.893.770,50 *(4.919.158,56)	33.452.921,86	141.217.815,54	172.964.507,90	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.681.464,68	351.145,50 *(348.418,69)	3.179.544,90	1.150.774,28	4.463.498,82	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	11.061.141,06	11.061.141,06 *(10.699.663,09)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	292.880,84	292.880,84 *(240.483,26)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.495.662,76	1.495.662,76 *(1.146.788,42)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	106.137,10	106.137,10 *(110.193,14)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	197.201.794,34	18.200.737,76 *(17.464.705,16)	36.632.466,75	142.368.589,82	177.428.006,72	

* Vorjahreszahlen in Klammern
*) GPR = Grundpfandrecht

Mitgliederentwicklung

30.09.2009	7.807
Zugang 2009/2010	+726
Abgang 2009/2010	-517
30.09.2010	8.016

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 213.441,52 Euro erhöht (Vorjahr: Verminderung um 375.053,89 Euro, da es aufgrund einer Satzungsänderung in diesem Geschäftsjahr zwei Kündigungstermine gab.)



Es bestehen Forwardvereinbarungen für Darlehen in Höhe von 69.558.898,77 Euro bis längstens 2027.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 83.600,00 Euro (Vorjahr: ./. 70.800,00 Euro) erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 3.206.400,00 Euro (Vorjahr: 3.122.800,00 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
- Dipl.-Ing. Manfred Scharweit
- Dipl.-Pflegerin Marion Stück bis 17.6.2010
- Dipl.-Ing. Brunhilde Vorndran-Friese

Vorstand

- Dipl.-Ing. Thomas Frohne
- Jörg Wollenberg

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2009/2010 wurde unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages vor Zuführung zur gesetzlichen Rücklage und den anderen Ergebnisrücklagen ein Bilanzgewinn von 2.810.783,41 Euro erzielt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung die Ausschüttung einer Dividende vor, die 4 v. H. der am 1. Oktober 2009 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt.

Der Gewinn soll wie folgt verwendet werden:

1. Vorabzuführung zur gesetzlichen Rücklage	300.000,00 Euro
2. Vorabzuführung zu den anderen Ergebnisrücklagen	2.000.000,00 Euro
3. Dividende	509.331,82 Euro
4. Vortrag auf neue Rechnung	1.451,59 Euro
	2.810.783,41 Euro

Berlin, den 18.01.2011
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 2009 bis 30. September 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

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

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

Berlin, den 20. Januar 2011




Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Verband
Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.


Wiedemann
Wirtschaftsprüferin

Wohnanlagenübersicht

WA Pankow

- 101 Neumannstr. 18–34, Laudaer Str. 1, 3, 5, 7, Forchheimer Str. 1–27 (unger.), Kissingenplatz 1–4
102 Neumannstr. 16, Zellinger Weg 11, Laudaer Str. 2, a, 4, 6, 8, 10, 12

WA Weissensee

- 103 Schönstr. 49, 50, Parkstr. 60, 61, Rennbahnstr. 113–118
104 Graacher Str. 8–12, Berliner Allee 236–238
105 Graacher Str. 1–5a, Berliner Allee 224–232, Wehlener Str. 6–10a
106 Wehlener Str. 1–5a, Berliner Allee 218
116 Gartenstr. 30–40, Wegenerstr. 7, 8

WA Reinickendorf

- 013 General-Woyna-Str. 19–21, Auguste-Viktoria-Allee 68–71, General-Barby-Str. 43, a, 45, 47, 49, 51
014 General-Woyna-Str. 14–18, General-Barby-Str. 29, 31, 33, a, 35, a, 37, 39, 41
022 Berenhorststr. 46–72 (ger.) und 47–73 (unger.), Auguste-Viktoria-Allee 90, a, 92a, 93, Zobeltitzstr. 12–20 (ger.)
027 Zobeltitzstr. 10
038 Hechelstr. 36, 38, a, b, c, 40, Zobeltitzstr. 22
051 General-Barby-Str. 7–21 (unger.)
052 General-Woyna-Str. 2–12, Zobeltitzstr. 51–57 (unger.)
054 Humannstr. 33, 35
064 Auguste-Viktoria-Allee 93a, 93b, 94, Zobeltitzstr. 10a

WA Wedding

- 001 Malplaquetstr. 14, a, b, c, 15, a, b, 16, a, b, Liebenwalder Str. 35, a, 36, a
002 Koloniestr. 30, 31, a, b, c, d, e, f
011 Liebenwalder Str. 39
053 Liebenwalder Str. 44
059 Utrechter Str. 41

WA Gesundbrunnen

- 016 Putbusser Str. 16, a, 17, a, 18, Rügener Str. 8–13, Swinemünder Str. 74, 75.a
019 Eulerstr. 6, 7
023 Putbusser Str. 7
026 Lortzingstr. 32, 33
031 Swinemünder Str. 84
042 Jülicher Str. 7, 9, a, Klever Str. 14, Spanheimstr. 10
068 Glücksburger Str. 1–8, Jülicher Str. 24–29, Sonderburger Str. 13–23 (unger.), Laböer Str. 14–16, Bornholmer Str. 51–54

WA Charlottenburg

- 015 Heinickeweg 2–14, Toeplerstr. 4

WA Lichtenberg

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

WA Kaulsdorf

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

WA Neukölln

- 006 Jonasstr. 25
009 Ilsenhof 1–10, Jonasstr. 49–52, Schierker Str. 12–16
066 Bendastr. 4

WA Buckow/Rudow

- 005 Parchimer Allee 5, a, b, c, d, Kielinger Str. 1, Ortolanweg 3–17 (unger.)
032 Ortolanweg 34–48 (ger.)
033 Ortolanweg 18–32 (ger.)
034 Ortolanweg 2–16 (ger.)
035 Grüner Weg 5–15 (unger.) Goldhähnchenweg 1, 3
044 Laubsängerweg 26, 28, a
057 Lockenhuhnweg 20–28 (ger.)
Waßmannsdorfer Chaussee 60, 62, 64
061 Groß-Ziethener Chaussee 107, 109, a, 111, 123, a, 125, 127, a, 133–161 (unger.), Hennensteig 1, 2, 3, a, b, c, 4, a, b, c, Geflügelsteig 2, a, 4, Zwerghuhnweg 1, 3
063 Köpenicker Str. 61, 63, An der Nachtbucht 12, 14, 16, 18, Radewiesenweg 3, 5, 9, 11, 13, Freigutweg 27

WA Tempelhof

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

WA Lichtenrade

- 018 Lichtenrader Damm 84, a, 86, 88, a, 90, 92, a, 94, Lintruper Str. 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, a, b, c, Lessingstr. 48, 49

WA Mariendorf

- 028 Kochstr. 6, 8, 10
029 Machonstr. 37–41, Königstr. 34, 35
030 Kochstr. 1, 2
036 Kurfürstenstr. 44, 45
037 Kurfürstenstr. 46
039 Königstr. 40
040 Kurfürstenstr. 47
043 Königstr. 39
045 Kurfürstenstr. 48, a, Machonstr. 30
046 Machonstr. 45
047 Ullsteinstr. 166–170a
048 Machonstr. 32–36 (ger.), Kochstr. 33, 34
049 Machonstr. 25, Kurfürstenstr. 67
050 Kochstr. 32
056 Kochstr. 31
069 Monopolstr. 5, a, b, 6, a, b, c
070 Rixdorfer Str. 90–122 (ger.), 122a, Didostr. 1–19 (unger.), Dirschelweg 1–11 (unger.) und 2–16 (ger.), Äneasstr. 1–27 (unger.) und 2–16 (ger.), Eisenacher Str. 38–44

WA Marienfelde

- 062 Kirchstr. 35, Greulichstr. 69

WA Steglitz

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

WA Lankwitz

- 010 Mudrastr. 28–40 (ger.) und 31–37 (unger.)

WA Lichterfelde

- 008 Tulpenstr. 8–16, Hortensienstr. 5, 6, 7, a, 8, Hortensienplatz 4, 5, 6, Lilienstr. 3, a, 4, 5, a, 6
041 Goerzallee 6
060 Kiesstr. 2, a, Oberhofer Weg 25
071 Appenzeller Str. 9–21 (unger.), Goerzallee 96–116 (ger.), und 104a, 106a–f, Luzerner Str. 44, 45
072 Baseler Str. 156, 158, Berner Str. 35,a, Genfer Weg 1, 3, 5, 7, a, Züricher Str. 1, 3, 5, 9

WA Zehlendorf

- 025 Berliner Str. 5, 7
058 Mörchinger Str. 51, a, b, c, 53, a, b, c

Impressum

Herausgeber:

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

Layout und Satz:

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

Druck:

Druckerei Conrad GmbH, Berlin

Auflage:

8.250

Fotos:

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG
Catrin Wolf
Alan Schapke





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

