



Geschäfts**bericht**
2019 | 2020

Vorwort

Hinter uns liegt ein sehr herausforderndes Geschäftsjahr, das von der Coronapandemie und den weltweiten Folgen geprägt war. Nie zuvor stand der Schutz des Menschen so stark im Mittelpunkt.

Die bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT hat von Beginn an grundlegende Maßnahmen und Regeln aufgestellt, die Mitarbeiter, Mitglieder und Gäste bestmöglich schützen. Es wurden technische und digitale Infrastrukturen weiter ausgebaut sowie Schutzmaßnahmen getroffen, die einen weiteren regulären Betrieb für die Mitarbeiter in allen Bereichen ermöglichten. Allerdings mussten wir zum Schutz aller unsere persönlichen Sprechzeiten minimieren, die Vermietung der Gästewohnungen einstellen und seit dem Frühjahr alle sozialen Veranstaltungen und Kurse absagen, wozu dann letztendlich auch das Mitgliederfest gehörte.

Geprägt war das Berichtsjahr ebenso vom MietenWoG Bln (Mietendeckel) – das Anfang 2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen wurde. Ein drastischer Eingriff in den Berliner Wohnungsmarkt und in die Eigenverantwortung unserer Genossenschaft, der ökonomische und ökologische Investitionen bremst und damit das Problem des fehlenden Neubaus mit bezahlbaren Mietwohnungen nicht löst.

Unser Fokus lag daher im vergangenen Jahr erneut in der Pflege und im Erhalt des Wohnungsbestandes sowie in der Modernisierung von Leerstandswohnungen. Mit einem angepassten Bau- und Investitionsvolumen in Höhe von 16,3 Millionen Euro wurden mehrjährige Großprojekte in Lichterfelde und Lichtenberg abgeschlossen und weitere energetische Bauprojekte auf den Weg gebracht. Allerdings musste der Baustart in der Lankwitzer Mudrastraße durch die Covid-19-Pandemie um ein Jahr verschoben werden. Eine besondere Anerkennung erhielt das Blumenviertel, das als „Denkmal des Monats“ im April 2020 von der „Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf“ ausgezeichnet wurde.



Jörg Wollenberg | Jens Kahl

Im Rückblick danken wir ganz besonders den Mitgliedern, Ehrenamtlichen und Netzwerkpartnern für ihr Engagement und ihre Initiativen. In den schwierigen Wochen wurden mithilfe verschiedener Aktionen unsere Mitglieder unterstützt und die Gemeinschaft sowie der genossenschaftliche Zusammenhalt weiter gestärkt. Noch im ersten halben Geschäftsjahr besuchten die Mitglieder Veranstaltungen und Kurse unseres Sozialmanagements, die dann komplett eingestellt wurden. Aber Not macht erfinderisch, und mit telefonischen Redestunden bleiben wir mit den Mitgliedern auch in diesen Zeiten im persönlichen Gespräch. Bei der bbg wurden im Jahr 2020 neue Perspektiven entwickelt und Maßnahmen unkompliziert ergriffen, die sich positiv auf die Zukunft auswirken. Dank der Digitalisierung gehören mobiles Arbeiten und Besprechungen per Webkonferenz inzwischen zur neuen Gegenwart.

Die durch Corona zwischenzeitlich in den Hintergrund getretene Gesellschaftsdebatte um einen fairen Mietwohnungsmarkt wird mit Beginn des Wahlkampfs um das Berliner Abgeordnetenhaus 2021 wieder in den Fokus rücken. Derzeit wird das MietenWoG Berlin vom Bundesverfassungsgericht geprüft, dessen Entscheidung zur Zulässigkeit im zweiten Quartal erwartet wird.

Es sind prägende Zeiten, die wir alle erleben. Wirtschaftlich, kulturell und sozial hinterlässt die Coronapandemie bereits tiefe Spuren, die uns noch lange Zeit beschäftigen werden. Die Krise führt uns vor Augen, was im Leben und in der Gesellschaft wichtig ist: Gesundheit, Verantwortung für den anderen und Zusammenhalt.

In unserem diesjährigen Leitthema berichten Menschen der bbg von ihren prägenden Erlebnissen und Zeiten, die teils mit ebenso grundlegenden Veränderungen einhergingen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Manfred Siering (Vorsitzender)

Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender bis 29.10.2020)

Andreas Klein (Schriftführer bis 29.10.2020,
stellvertretender Vorsitzender ab 29.10.2020)

Dipl.-Finanzwirt René Damme

Patrick Bagehorn

Heidrun Dickel

Dr. Angelika Riemer (bis 29.10.2020)

Kerstin Blume (Schriftführerin ab 29.10.2020)

Jörg Scheunemann

Philipp Schmidt (ab 29.10.2020)

Raphael-Léon Zelter (ab 29.10.2020)

Vorstand

Jens Kahl

Jörg Wollenberg

Inhalt

02

Vorwort

04

Organe der
Genossenschaft

05

Inhalt

06

Geschäftsverlauf
und Mieten-
entwicklung

10

Wandel und Weichen-
stellung in der
Wohnungswirtschaft

14

Nachhaltigkeit

16

Zahlen, Daten,
Fakten

18

Technikbericht

22

Vor und nach
der Wende –
Wohnen am
Kissingenplatz

26

Soziales
Management

32

Wohnen im
„Schneckenhaus“

34

bbg-Mitglied-
schaften und
-Beteiligungen

35

Mittelverwendung

36

Füreinander –
Miteinander

38

Bericht des
Aufsichtsrats

40

Lagebericht
2019 | 2020

56

Jahresabschluss
für das Geschäfts-
jahr 2019 | 2020

59

Anhang und Anlagen
des Jahresabschlusses
zum 30.09.2020

67

Impressum

Geschäftsverlauf und Mietenentwicklung

Die Ergebnisse des letzten Geschäftsjahres 2019/20 setzen die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der bbg weiterhin fort. Erneut weist die Genossenschaft ein positives Jahresergebnis aus.

Im Bestand der bbg befinden sich in Berlin 7.021 Wohnungen, 76 Gewerbeeinheiten sowie 1.513 Stellplätze und Garagen. Im Umlaufvermögen befinden sich noch vier vermietete Reihenhäuser in Blankenfelde (Land Brandenburg), die zum Verkauf bestimmt sind (Stichtag: 30.09.2020).

Nachdem das Land Berlin im März 2019 einen Entwurf zum MietenWoG Bln (Mietendeckel) angekündigt hat, erhielten im vergangenen Geschäftsjahr die Mitglieder und Mieter im freifinanzierten Wohnungsbau zum 01.10.2019 ein moderates Erhöhungsverlangen. Die Anpassung erfolgte auf Basis des bbg-Mietekonzepts (maximal zehn Prozent Mieterhöhung in vier Jahren und höchstens 25 Euro pro Monat). Insgesamt wurde bei ca. 3.800 Verträgen die Grundmiete erhöht, dies ergab eine Erhöhung der Mieten um ca. 89.800 Euro monatlich. Nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln zum 23.02.2020 musste die bbg diese Erhöhungsbeträge nach fünf

Monaten wieder absenken. Im Fall der Unwirksamkeit des Gesetzes werden diese Erhöhungen aber ab diesem Zeitpunkt wirksam.

Auch die Mieten (Nutzungsgebühren) im sozialen Wohnungsbau wurden im Geschäftsjahr angepasst. Zum 01.04.2020 wurden die Mieten um maximal 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich bis maximal einem Betrag von 25 Euro erhöht (32.100 Euro/Monat). Dieser Erhöhungsbetrag resultiert aus den planmäßigen Anpassungen der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen nach § 28 der II. BV.

In geringem Umfang wurden Ansatzverzichte aus den Vorjahren reduziert, um damit teilweise auch eine Kompensation der Auswirkung des MietenWoG Bln zu erreichen.

Bei Neuvermietung werden die Zielmiete der bbg und die Regelungen des BGB zur Mietpreisbremse durch die Regelungen des Mietendeckels beschränkt. Das Gesetz enthält eine Mieltabelle mit Obergrenzen für verschiedene Baualtersgruppen und Ausstattungen (mit Heizung, Bad). Dieser Wert darf um 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden, sofern bestimmte Ausstattungskriterien erfüllt werden.

Im Rahmen der Neuvermietung sind der Wert nach der Mieltabelle und die Miete des Vormieters zu betrachten. Die niedrigere Miete ist als Neuvermietungsmiete zu wählen. Die Nachmieter werden über die Neuvermietungsmiete der bbg, die Miete nach den Bestimmungen des BGB (Mietpreisbremse), die Miete nach dem MietenWoG Bln und die des Vormieters (Stichtagsmiete) informiert.

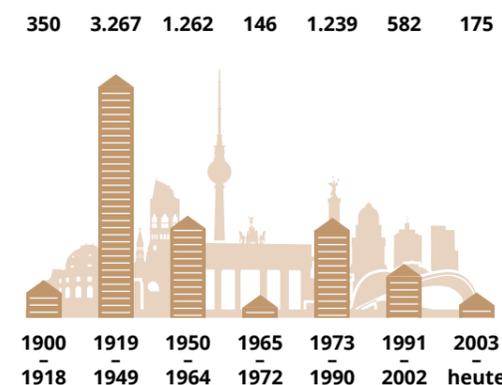
Bei Vertragsabschluss wird die Neuvermietungsmiete der bbg vereinbart und für die Zeit der Gültigkeit des Mietendeckels auf die entsprechend niedrigere Miete reduziert. Auch in diesen Fällen erhöht sich die Miete auf den vereinbarten Wert, wenn das Gesetz aufgehoben, für unwirksam erklärt wird oder nach fünf Jahren ausgelaufen ist. Wird das Gesetz vor Ablauf der fünf Jahre aufgehoben oder für unwirksam erklärt, behält sich die bbg die Rückforderung der Absenkungsbeträge vor.

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt dieser durch das MietenWoG Bln verordnete Verzicht durch die Reduzierung der Zahlmiete bei Neuvermietung bereits rund 61.919 Euro. Dieser Betrag erhöht sich jeden Monat und zusätzlich durch jede reduzierte Zahlmiete bei weiteren Neuvermietungen.

Auswirkungen MietenWoG Bln innerhalb des GJ 2019/2020

Anzahl Wohnungen	Zeitraum	Gesamt	Bemerkungen
ca. 3.800	7 Monate	rd. -599.000 €	Rücknahme Mieterhöhungen
ca. 210	7 Monate	rd. -62.000 €	Reduzierung Neuvermietungsmiete
		rd. -661.000 €	Verlust per Stichtag 30.09.2020

Anzahl Wohneinheiten nach Baujahren





Ab 23. November 2020 kommen zusätzlich die Absenkungen für Bestandsmieten nach § 5 des MietenWoG Bln bei zirka acht Prozent der Wohneinheiten dazu. Dies zeigt, dass Mieter bei Vermietern mit fairen Mieten in einfachen oder mittleren Wohnlagen kaum von dem MietenWoG Bln profitieren. Tatsächlich hat das Gesetz bei einkommensstarken Mietern in guten Wohnlagen mit besonders nachgefragten Wohnungen und hohen Mieten zu großen Absenkungen geführt und insofern sein Ziel verfehlt.

Vor Neuvermietungen erneuerte die bbg bislang den überwiegenden Teil ihrer Wohnungen, um einen guten und zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen. Badezimmer wurden durch neue großformatige Wand- und Bodenfliesen sowie moderne Armaturen von Markenherstellern aufgewertet. Elektroinstallationen wurden durch ausreichende Steckdosen und Sicherungen inklusive FI-Schutzschaltern erneuert oder ergänzt. Die Wohnungen wurden neu gestrichen, Böden überarbeitet und – falls erforderlich – auch Fenster erneuert. Pro Wohnung lag der Modernisierungsaufwand in der Regel zwischen 15.000 und 35.000 Euro. Die Neuvermietungsrenten lagen trotz der guten und wertigen Ausstattung unterhalb der Mieten nach den Bestimmungen des BGB (Mietpreisbremse) in den jeweiligen

Wohnlagen. Aufgrund der Auswirkungen des MietenWoG Bln werden die erforderlichen Maßnahmen zur Neuvermietung intensiver überprüft und auf die zur Neuvermietung notwendigen Maßnahmen beschränkt.

Die häufigsten Wohnungskündigungen erfolgten, weil unsere Mitglieder innerhalb der bbg umzogen, da sie eine kleinere oder größere Wohnung benötigten. Hierdurch zeigt sich auch die hohe Zufriedenheit der Mitglieder. Damit beträgt die Fluktuationsrate abzüglich der Umzüge innerhalb der bbg nur noch 4,30 Prozent. Am zweithäufigsten endeten die Vertragsverhältnisse, weil die Mitglieder verstorben sind. An dritter Stelle der Kündigungsgründe stand im vergangenen Geschäftsjahr die Familiengründung beziehungsweise Bildung einer Lebensgemeinschaft.



Mit zunehmender Wohnungsknappheit und Gentrifizierung erlassen viele Berliner Bezirke verstärkt Verordnungen über soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete). In diesen Gebieten werden bauliche Veränderungen und Modernisierungen stark eingeschränkt. Grundrissänderungen beispielsweise durch Wohnungszusammenlegungen, der Einbau eines zweiten Bades oder der Abriss von Speisekammern sind nicht gestattet. Auch der nachträgliche Anbau von Balkonen wird nicht genehmigt. Wünsche unserer Mitglieder nach altersgerechten Umbauten können in solchen Milieuschutzgebieten deshalb leider nicht oder nur sehr schwer umgesetzt werden. Aktuell liegen bereits acht unserer Wohnanlagen in Erhaltungsgebieten, die vom Milieuschutz betroffen sind. Die Bezirke bereiten kontinuierlich den Erlass für weitere Wohngebiete vor.

Auf Berlins Wohnungsmarkt und bei der bbg ist die Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum weiterhin sehr hoch. Als verlässlicher Partner bietet die bbg gutes und bezahlbares Wohnen, oftmals unterhalb des Mietspiegels. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Auswirkungen des MietenWoG Bln wird die bbg auch in den kommenden Jahren bestmöglich ihre Bestände und Wohnungseinheiten pflegen.

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

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

Die Ergebnisse der jährlich stattfindenden Ratinggespräche mit allen kreditierenden Banken führten erneut zu sehr guten Darlehensbedingungen bei der Darlehensneuaufnahme und -prolongation.

Die Deutsche Bundesbank hat der bbg wiederholt die Notenbankfähigkeit testiert.

Der Vorstand bedankt sich – auch im Namen des Aufsichtsrates – bei allen Mitarbeitern für ihr Engagement und die sehr guten Leistungen, durch die erneut ein positives Jahresergebnis erzielt werden konnte.

Die intensive Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat verlief im vergangenen Geschäftsjahr sehr konstruktiv und war stets an den Interessen der bbg ausgerichtet. Hierfür spricht der Vorstand dem Betriebsrat ebenso seinen Dank aus.



bbg Bestand
zum 30.09.2020

7.021

Wohnungen



76

Gewerbeeinheiten



1.513

Garagen/
Stellplätze





Wandel und Weichenstellung in der Wohnungswirtschaft

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich der Wohnungsmarkt in Deutschland stark verändert. Besonders in Berlin ist der Wandel seit der deutschen Wiedervereinigung im Stadtbild, in der Urbanisierung und im Wohnungsangebot deutlich sichtbar. Geprägt war der Markt in den 1990er Jahren von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sowie zahlreichen alten und neuen Genossenschaften, die bezahlbares Wohnen im vereinten Berlin ermöglichten.

Der Neubau boomte auf den großen Brachflächen entlang des Mauerstreifens und weitere große Wohnkomplexe entstanden auf den Freiflächen der Metropole. Die Stadterneuerung sowie günstige Wohn- und Lebenskosten zogen die Menschen an. Berlin war zwar „arm, aber sexy“.

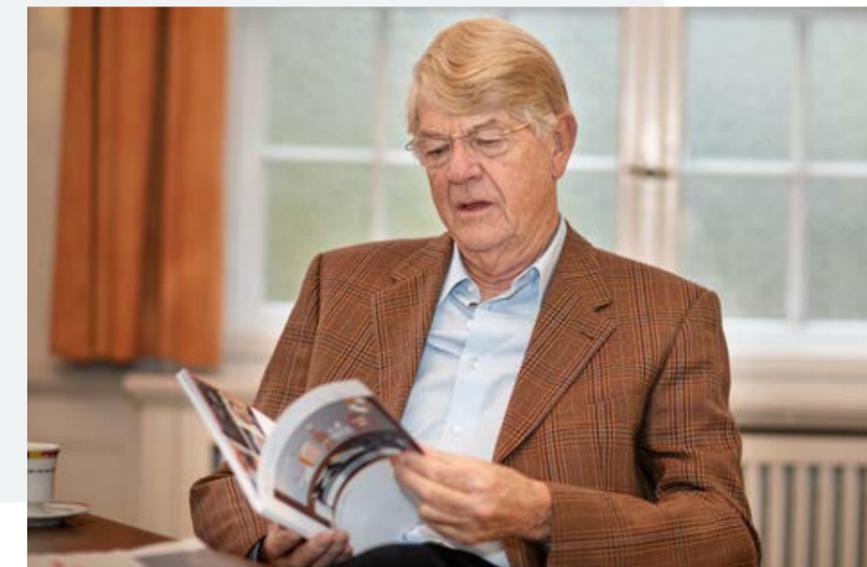
Jedoch ließ der erwartete starke Bevölkerungszuwachs auf sich warten, denn Arbeitsplätze fehlten und der umfangreiche Wohnungsneubau trug in dieser Zeit zu einem sehr entspannten Wohnungsmarkt bei. Angesichts der hohen Verschuldung des Landes Berlin suchte der Senat Auswege im Verkauf kommunaler Unternehmen. Dem fielen dann bis Mitte der 2000er Jahre auch mehrere städtische Wohnungsbaugesellschaften zum Opfer, deren fast 200.000 Wohnungen von weltweit agierenden Investorengruppen übernommen wurden. Seitdem wächst das Wohnungsangebot dieser Anbieter kontinuierlich, meist mit einhergehenden steigenden Mietpreisen. Genossenschaften trugen ebenfalls aktiv zum Neubau bei, allerdings in sehr viel bescheidenerem Umfang, da ihnen vor allem die Grundstücke fehlten. Daher können sie bis heute die steigende Nachfrage ihrer Mitglieder und Interessenten nicht erfüllen.



Fred-Raimund Winkler erlebte diese Zeit als Vorstand der bbg von 1978 bis 2006, ebenfalls engagierte er sich stark in den wohnungswirtschaftlichen Verbänden. Er war Vorsitzender im Verbandsausschuss des BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.), stellvertretender Vorstandsvorsitzender des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) sowie das deutsche Mitglied im europäischen Wohnungsspitzenverband CECODHAS.

»Den großen historischen Umbruch erlebte Deutschland nach dem Mauerfall am 09. November 1989 und der nachfolgenden Wiedervereinigung. Politische, gesellschaftliche und soziale Systeme und Strukturen mussten neu gebildet werden, die gerade in der Wohnungswirtschaft einen großen Wandel auslösten.

Dieser Aufbruch traf die Branche in einer Situation, in der die gesetzliche Wohnungsgemeinnützigkeit – auf starken Druck konservativer Kräfte – von der Regierung Helmut Kohls ersatzlos aufgehoben wurde. Fast ein Jahrhundert lang gewachsene Strukturen, preiswerter Wohnraum und praktizierte soziale Durchmischung wurden infolgedessen zerstört – mit zunehmend negativen Konsequenzen für den Wohnungsmarkt.





Bereits nach dem Zweiten Weltkrieg mussten die bbg und weitere Westberliner Genossenschaften der sukzessiven Enteignung ihrer Bestände in Ostberlin tatenlos zusehen. Diese ca. 1.300 bbg-Wohnungen in verschiedenen Bezirken wurden jetzt restituiert. Es waren bewegte Zeiten – viele Stunden verbrachten die Mitarbeiter der bbg damals auf Spurensuche in den Archiven, um alte Lagepläne, Verträge und Urkunden zu finden. Nach den Vor-Ort-Besichtigungen war klar, dass die meisten Häuser aufgrund ihres äußerst maroden Zustandes schnellstmöglich saniert werden mussten. Mehrjährige Millioneninvestitionen standen der bbg bevor, die zunächst im Wesentlichen durch die alten Genossenschaftsmitglieder getragen wurden. Um die bisherigen Mieter der Wohnungen zur Mitgliedschaft in der bbg zu bewegen, wurden verschiedene Anreize gesetzt, da die zu erwerbenden Genossenschaftsanteile in Höhe von bis zu 3.000 DM eine finanzielle Hürde waren. Das lebenslange Dauerwohnrecht für Mitglieder sowie verschiedene Modernisierungsoptionen und die günstige Nutzungsgebühr überzeugten schließlich den Großteil der Mieter Mitglieder zu werden.

Mit Investitionen von über 50 Millionen DM allein in den 90ern wurden die Wohnverhältnisse nachhaltig verbessert.

In den Jahren nach der Wiedervereinigung war der Aufbruch überall zu spüren und zu sehen. Das Überangebot an Mietwohnungen durch die Neubauwelle und zunächst nicht eintreffende Bevölkerungszuwächse führten zu teilweise erheblichen Leerständen bis zu deutlich über zehn Prozent. Auch die Genossenschaften wurden davon nicht verschont; bei der bbg waren es in der Spitze sechs Prozent Leerstand.

Das änderte sich radikal in den Jahren nach der Jahrtausendwende. Berlin war zum Sehnsuchtsort für Menschen aus der ganzen Welt geworden und die Wohnungsnachfrage stieg. Nach Abbau der Leerstände wurde der Wohnungsmarkt enger, da die Neubauzahlen insbesondere im Mietwohnungsbau viel zu gering waren. Im Ergebnis führte dies zu einer extremen Angebotsverknappung und entsprechend steigenden Mieten, insbesondere bei privaten Investoren.

Grundsteinlegung „der Schnecke“ am 6.3.1985 (v.l.n.r) die Herren: Winkler, Zech, Kretschmer, Wollenberg, Rückbrecht und Frau Haube in der Mitte



Zwar wurde von der Politik immer wieder eine Förderung der Genossenschaften – speziell auch durch Bereitstellung von Baugrundstücken – in Aussicht gestellt, es blieb aber bei verbalen Versprechungen.

Die bbg hat sich stets beispielhaft am Wohnungsneubau und an der Stadtentwicklung beteiligt und dabei auch neue Wege beschritten, z. B. konnten Mitglieder durch Eigenleistungen dauerhaft ihre Nutzungsgebühren senken. Die sogenannte „Muskelhypothek“ ist eines dieser besonderen Beispiele, die als Pilotmodell in der Wohnanlage „Schnecke“ am Ortolanweg in Buckow realisiert wurde. Die Wiederbelebung genossenschaftlicher Werte wie Pioniergeist, Selbsthilfe und Gemeinschaftssinn standen dabei im Vordergrund.

Die aktuellen gesellschaftspolitischen Auseinandersetzungen über Eingriffe und gesetzliche Regulierungen des Wohnungsmarktes bestätigen leider die alte Erkenntnis, dass die Erfahrungen aus der Vergangenheit nicht viel Wert haben.

Sowohl der Mietendeckel als auch die Enteignungsinitiative zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen sind erkennbar die falschen Wege, um die Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu lösen. Hier wird eindeutig das berühmte Kind mit dem Bade ausgeschüttet.

Das grundsätzliche Credo der Baugenossenschaften heißt:

Generationsübergreifendes, spekulationsfreies Gemeinschaftseigentum für alle Mitglieder.

Das hat die bbg als älteste Berliner Baugenossenschaft in über 130 Jahren als ihren Leitgedanken erfolgreich praktiziert und so soll es auch in schwierigen Zeiten weitergehen.«

Nachhaltigkeit

Bereits vor über 100 Jahren hat die bbg das Thema „Nachhaltigkeit“ für sich entdeckt – zu einem Zeitpunkt, als das Thema kaum bekannt war. Seinerzeit lagen die Schwerpunkte auf den Aspekten „Mensch, Wohlstand und Partnerschaft“. Stets stand dabei das Wohl des Menschen beziehungsweise der Gemeinschaft im Mittelpunkt des Handelns.

Im Lauf der Zeit hat sich der genossenschaftliche Gedanke kontinuierlich weiterentwickelt, wir sind auf diesem Weg stetig gewachsen und haben dabei regelmäßig neue Ideen umgesetzt. So hat die bbg in den 1980er Jahren beispielsweise das Thema „Umwelt“ zusätzlich in ihren genossenschaftlichen Fokus eingebunden.

Dabei hat die bbg allein in den letzten 15 Jahren mehr als 40 Millionen Euro in die energetische Sanierung ihrer Wohnanlagen investiert, was zu einer erheblichen Einsparung von Ressourcen geführt hat – insbesondere von CO₂. Dazu tragen unter anderem eine neue Gebäudeleittechnik und ein aktives Monitoring bei. Regelmäßig werden energetische Verbrauchsdaten von Heizungsanlagen in mehreren großen Wohnanlagen ausgewertet und optimiert.

Ebenfalls vorbildlich ist seit vielen Jahren das Bestreben der bbg, die Außenanlagen nicht nur ästhetisch, sondern auch ökologisch neu zu gestalten. Dabei stellen wir unseren Mitgliedern Möglichkeiten zum urbanen Gärtnern bereit, legen Wildblumenwiesen an, betreuen Bienenvölker in unseren Wohnanlagen und stärken den Vogelschutz durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen.

Mit der erstmaligen Anschaffung von E-Bikes im Herbst 2019 leistet die bbg einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz. Damit sind unsere Hauswarte, die in mehreren Wohnanlagen tätig sind, oft schneller und komfortabler unterwegs. Gerade für kurze Strecken oder die Fahrt durch das Stadtgebiet ist das E-Bike ideal. Parkplatzsuche sowie Staus bleiben erspart und Autos immer öfter stehen.



Der Ausbau der digitalen Infrastruktur durch Hard- und Softwarelösungen wurde bei der bbg im vergangenen Frühjahr mit oberster Priorität fortgesetzt. Seither können Mitarbeiter auch von zu Hause aus mobil arbeiten und an Meetings und Konferenzen im digitalen Raum teilnehmen. Somit reduzieren sich die Umweltbelastungen durch den Individualverkehr ganz erheblich.

Wir haben bereits viel geschafft, aber bis zu einer vollständigen CO₂-neutralen Energieversorgung und einer komplett nachhaltigen Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände liegt noch ein weiter Weg mit erheblichen Anstrengungen vor uns. Dabei berücksichtigen wir – wie schon in der Vergangenheit – stets auch soziale Aspekte, damit besonders die notwendige Energiewende für unsere Mitglieder weiterhin bezahlbar bleibt.

Unterstützt werden wir dabei von unseren Netzwerkpartnern, mit denen wir teilweise schon seit vielen Jahren vertrauensvoll und erfolgreich zusammenarbeiten.

Die Bedeutung der Nachhaltigkeit – wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie – wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Damit stellen wir sicher, dass unsere Mitglieder auch in Zukunft weiterhin gut und preiswert wohnen.



Zahlen, Daten, Fakten

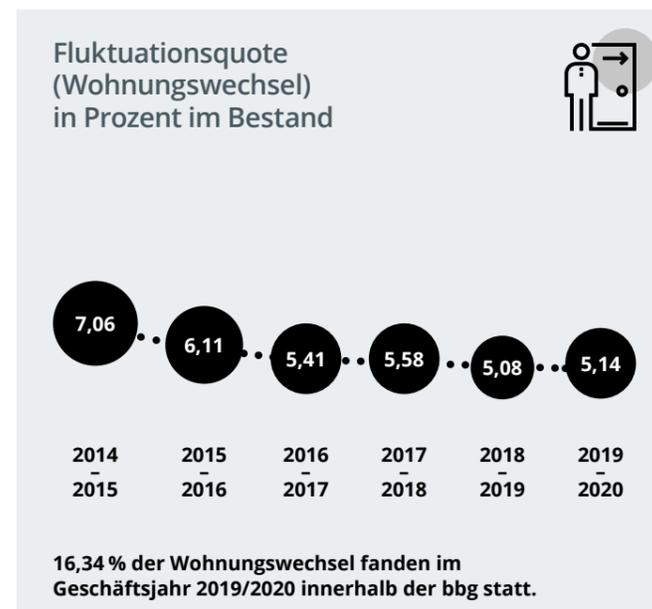
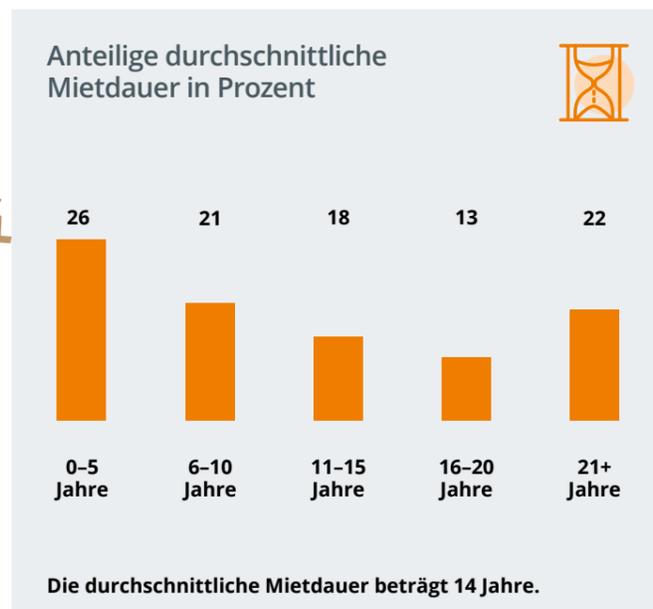
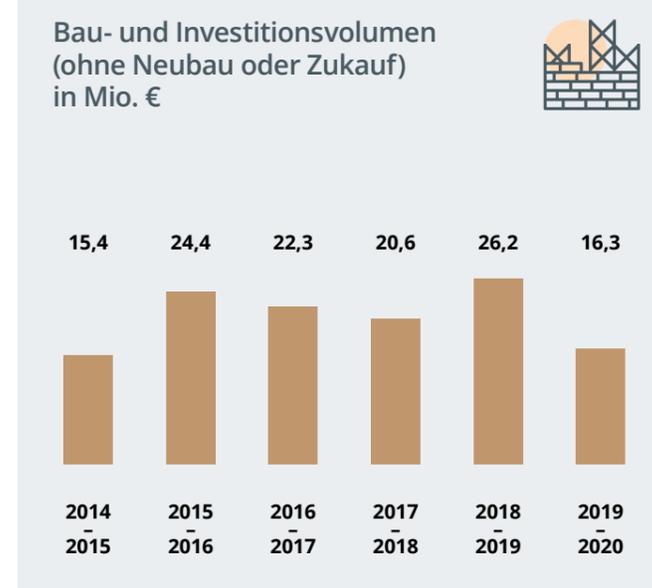
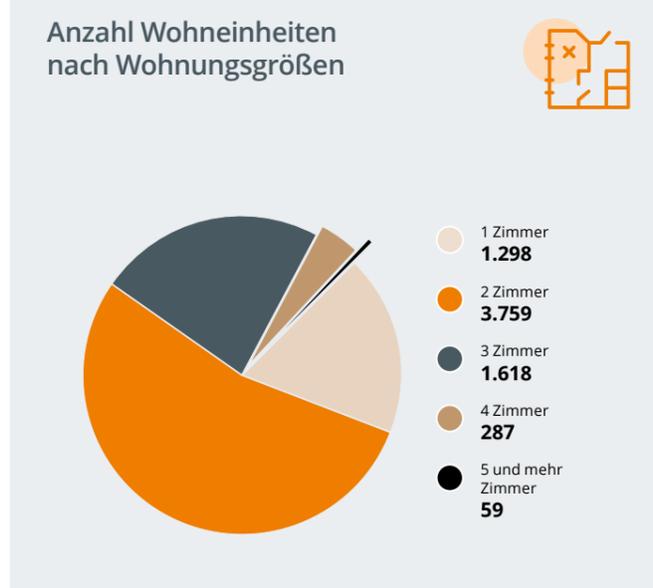
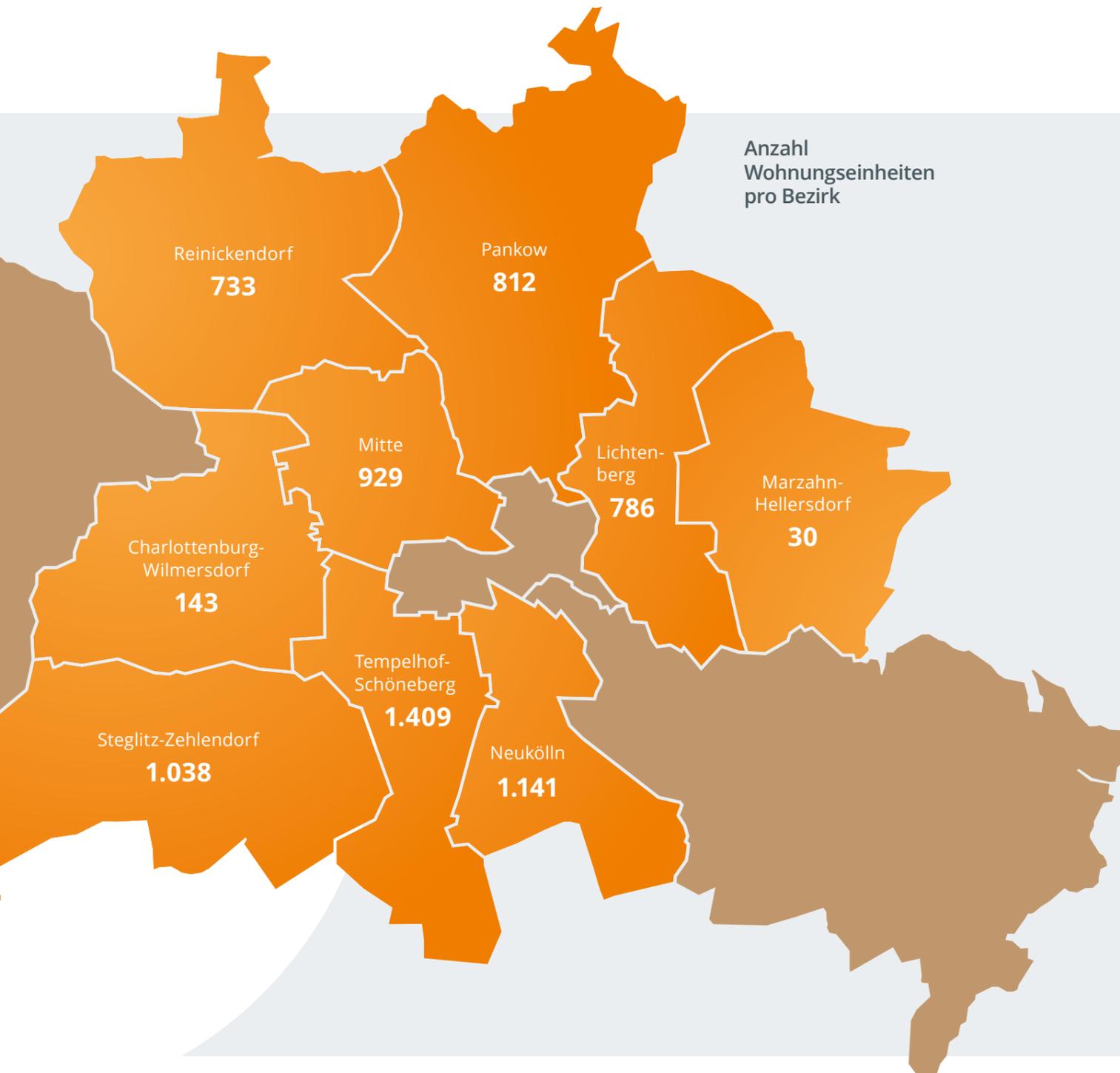
zum 30.09.2020



462.887 m²
Wohnfläche aller Wohneinheiten



65,93 m²
Ø Wohnungsgröße



Technikbericht

Laufende Investitionen

Im Sinne der Unternehmensstrategie ist die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Bestandes von großer Bedeutung und somit unser zentraler Aufgabenschwerpunkt. Durch politischen Eingriff wurde in Berlin das MietenWoG Bln (Mieterdeckel) als fünfjähriges Gesetz vorerst verabschiedet, das Auswirkungen auf die Höhe der möglichen Investitionen in den Bestand hat. Entsprechend mussten Investitionsplanungen überdacht und angepasst werden. Trotzdem wurde erneut der Großteil unserer Einnahmen aus Dauernutzungsgebühren in unsere Wohnanlagen reinvestiert. Rund 16,3 Millionen Euro flossen im Berichtsjahr in die Bestandsverbesserung und -erhaltung. Zu den zahlreichen Maßnahmen gehören Modernisierungen, Sanierungen und Instandsetzungen, die dem nachhaltigen Werterhalt dienen. Bei den größeren Bauprojekten konnte die bbg ihre Vorhaben in den Pankower Wohnanlagen termingerecht realisieren, jedoch musste die Modernisierung und Instandsetzung in der Lankwitzer WIE 010 (Mudrastraße) coronabedingt auf das 2021 verschoben werden. Weitere Verzögerungen entstanden durch die Pandemie erfreulicherweise bisher nicht.

Getreu unserem Motto **„Bei uns wohnt sich's gut“** tragen die technischen und optischen Verbesserungen und Veränderungen in unseren Liegenschaften zur besseren Wohn- und Lebensqualität für die Mitglieder sowie zum Klimaschutz bei.

Bestandspflege außen und innen

Die konsequente Pflege des Wohnungsbestandes gehört für die bbg zu den maßgeblichen Aufgaben, die dem Werterhalt, der Substanz und der Wohnkomfortverbesserung zugutekommen. An mehreren Wohngebäuden wurden im Berichtsjahr energetische Modernisierungen, Sanierungen und Instandsetzungen an Fassaden, Dächern, Fenstern, Treppenhäusern und Hauseingängen erfolgreich durchgeführt. Aufgewertet wurden ebenfalls die Außenanlagen in verschiedenen Liegenschaften. Mit neu gestalteten Grünflächen, Wegen, Spielanlagen sowie Fahrrad- und Müllplätzen wurden nachhaltige Konzepte umgesetzt, die die Nutzung und den Aufenthalt attraktiver gestalten.

Nach zwei Jahren umfassender Renovierung und Modernisierung erfolgten die letzten Arbeiten in den Außenanlagen der denkmalgeschützten Wohnanlage WIE 008 in Lichterfelde-West. Um den historischen Charakter zu wahren, wurden extra Materialien in Farbe und Form verwendet, die eng mit der Denkmalbehörde abgestimmt wurden. Entstanden sind grüne Innenhöfe und blühende Vorgärten, die dem Namen „Blumenviertel“ gerecht werden. Dies hat die Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf auch gewürdigt und die Anlage im April 2020 als „Denkmal des Monats“ ausgezeichnet.

Allgemein weisen die Außenanlagen der bbg einen hohen Standard und Pflegezustand auf, der an vielen Standorten ein besonderes Alleinstellungsmerkmal darstellt. Dafür investieren wir größere Summen; zunehmend auch in die Ausrüstung mit Fahrradstellplätzen und Kinderwagenboxen, was den Wünschen unserer Mitglieder entspricht.



Arbeiten in den Wohnungen

Anpassungen auf einen zeitgemäßen bbg-Standard erfolgten im Zuge von Mieterwechseln bei rund 100 Leerstandswohnungen. Insbesondere Bäder wurden umfassend modernisiert und – wo möglich – auch barrierefrei umgebaut. Durch das 2020 eingeführte MietenWoG Bln wurde die Modernisierungsstrategie dahingehend angepasst, dass jede geplante Maßnahme in den Wohnungen eingehend unter technischen und kaufmännischen Aspekten geprüft wird. Ziel ist es, trotz der Beschränkungen des Gesetzes weiterhin unsere Wohnungen mit zeitgemäßen Standards auszustatten. Aufgrund der Wohnungsstrategie der letzten Jahre weisen bereits viele der neuen Leerwohnungen diese Ausstattungsstandards auf. Selbstverständlich werden alle Wohnungen der bbg in einem renovierten Zustand übergeben.

Ausgewählte Projekte in unseren Wohnanlagen

In der WIE 107 (Scheffelstraße, Lichtenberg) wurde die bereits im Geschäftsjahr 2018/2019 begonnene Fassadensanierung im zweiten Bauabschnitt fortgeführt und abgeschlossen. Der Schädigungsgrad der in diesem Abschnitt zu bearbeitenden Flächen war deutlich geringer als im ersten Bauabschnitt, jedoch war auch hier die Schadstoffsanierung (PAK) ein zentrales Thema.

Die Erfahrungen aus dem Vorjahr trugen bei der Fassadensanierung an diesem Objekt wesentlich zu einem deutlich reibungsloseren Bauablauf und damit zur Einhaltung der geplanten Termine bei.

Als Fortführung der im Juli 2019 begonnenen Arbeiten in der ebenfalls denkmalgeschützten Wohnanlage WIE 101 (Neumannstraße u. a.) in Pankow wurden im Berichtsjahr die Elektrosteigeleitungen in 23 Treppenhäusern ertüchtigt und in den Wohnungen neue Unterverteilungen installiert. Für die anschließende Instandsetzung und Renovierung der Treppenhäuser wurden dem zuständigen Denkmalamt Gestaltungskonzepte vorgelegt.

Parallel zu den Arbeiten in der WIE 101 erfolgten Instandsetzungsarbeiten am Dach und an der Fassade mit Dämmung der obersten Geschossdecke in der Nachbarwohnanlage WIE 102 (Laudaer Straße u. a.). Auch hier fanden im Vorfeld Abstimmungen mit der Denkmalbehörde zum Farbkonzept und zu den Ausführungsdetails statt. Nachdem die Gerüste abgebaut wurden, erfolgt nunmehr die Neugestaltung der Vorgärten und Außenanlagen. Das dazugehörige Konzept liegt dem Denkmalamt zur Genehmigung vor.





Einzelmaßnahmen

Neben unseren Großprojekten führte die bbg ebenfalls kleinere Maßnahmen in den Liegenschaften durch, die jeweils im laufenden Geschäftsjahr begonnen wurden und abgeschlossen werden.

Komplett erneuert wurde die Überdachungskonstruktion oberhalb der Tiefgarageneinfahrt in der Mariendorfer Monopolstraße (WIE 069). Aufgrund baualtersbedingter Schäden in der Holzkonstruktion mussten Stützen, Sparren und Pfetten überarbeitet beziehungsweise komplett erneuert werden.

Im Objekt Mariendorfer Damm/Ullsteinstraße (WIE 117) waren straßenseitig noch die Holzfenster aus dem Errichtungsjahr 1993 verbaut, die nicht mehr effizient repariert werden konnten. Für den Komplettaustausch wurde ein Investitionsvolumen von rund 350.000 Euro bereitgestellt. Diese Maßnahme wurde im Geschäftsjahr 2019/2020 begonnen und wird in den folgenden zwei Geschäftsjahren fortgeführt und abgeschlossen. Zum Einsatz kommen neue Fassadenfensterkonstruktionen aus Aluminium und mit ISO-Wärmeschutzverglasung, die aufgrund ihrer Materialeigenschaften und leichten Bauweise eine nachhaltige Investition bedeuten.

Moderne Gebäudetechnik

Erneut wurden viele technische Aufrüstungen und Erneuerungen in den Bereichen der Heizungsanlagen, der Stromversorgung und der Aufzugsanlagen gestartet oder bereits abgeschlossen.

Regelmäßige Auswertungen der Kennzahlen unserer energetischen Verbrauchsdaten geben uns Auskunft über notwendiges Anpassungs- und Verbesserungspotenzial.

Zur Optimierung betreibt die bbg deshalb in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister ein aktives Monitoring als Steuerungselement in fünf Objekten mit Jahresverbräuchen von mindestens 1 Million Kilowattstunden. Auf dieser Grundlage und anhand vorliegender Einschätzungen unseres externen Beraters in Fragen der Gebäudetechnik werden in diversen Wohnanlagen kontinuierlich Optimierungen von Wohnungs- und Hausstationen durchgeführt.

Eine Erneuerung der Heizzentrale erfolgte in der Liegenschaft Monopolstraße (WIE 069). Auf Grundlage vorliegender Einschätzungen unseres externen Beraters in Fragen der Gebäudetechnik und anhand der Auswertungsergebnisse unseres Monitorings wurden in diversen Wohnanlagen Optimierungen der Heizzentralen durchgeführt.



Besondere Maßnahmen und Projekte

Aufgrund der neuen Trinkwasserverordnung mussten in den Wohnanlagen Ortolanweg und Zobeltitzstraße die vorhandenen Löschwasseranlagen in der Außenanlage mit Hydranten von der vorhandenen Trinkwassereinspeisung getrennt und umgebaut werden. Zukünftig erfolgt die Löschwasserversorgung über ein separates Netz und entspricht somit den gesetzlichen Vorgaben. Der reibungslose Betrieb ist bei Stromausfall durch ein Notstromaggregat gesichert. Die Arbeiten an diesen beiden Projekten wurden im Geschäftsjahr abgeschlossen.

Um die Kosten für Gartenbewässerung zu senken, errichtete die bbg zwei neue Brunnen in den Wohnanlagen in der Parchimer Allee sowie im Goldhähnchenweg (WIE 005 und 035). Mittels Pumpen wird seither in 15 Metern Tiefe das kostenlose Grundwasser gewonnen und dann in die Bewässerungssysteme eingespeist.

Neubauprojekte in Berlin und Brandenburg

Intensiv eruierte die bbg in den vergangenen Geschäftsjahren immer wieder die Möglichkeiten zum Neubau. Mangels bezahlbaren Baulands oder adäquater Grundstückgrößen konnte bisher keine Realisation in Berlin erfolgen. Daher verlagerte sich die Suche ins Umland, und zeitgleich erfolgten Überprüfungen für Nachverdichtungen oder Aufstockungen in den eigenen Liegenschaften.

Als potenzielles Gelände für einen Ergänzungsbau erweist sich die Wohnanlage im Charlottenburger Heinickeweg (WIE 015), zu der bereits intensive Planungsgespräche mit der benachbarten Wohnungsgenossenschaft Charlottenburger Baugenossenschaft eG erfolgten. Ein externes Planungsbüro wird diese Planungen umsetzen und begleitet aktuell bereits den Genehmigungsprozess.



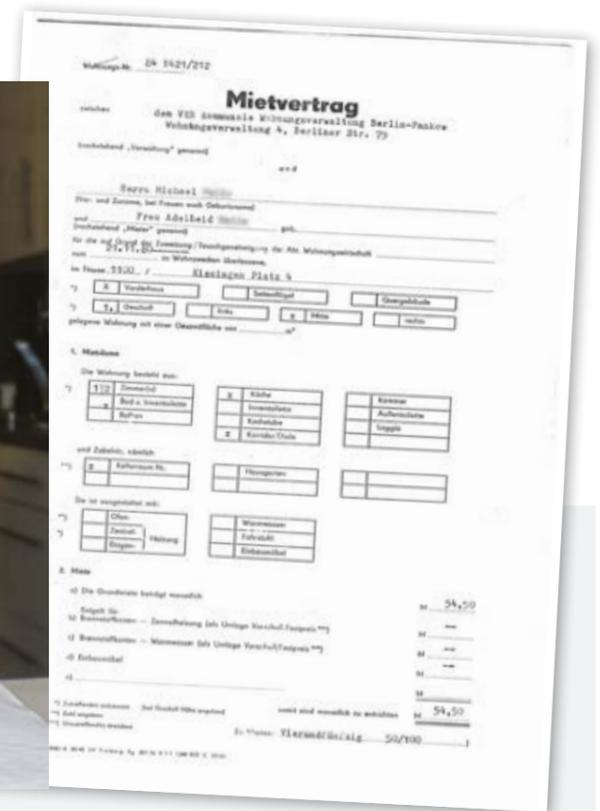
Vor und nach der Wende – Wohnen am Kissingenplatz

Der Mauerfall und die Wende waren für ganz Deutschland und insbesondere für das geteilte Berlin zwei bedeutsame Ereignisse. Mit der Wiedervereinigung veränderten sich die vorhandenen politischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Strukturen grundlegend, was in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter anderem zu Eigentumsrückführungen an ihre Besitzer führte. Ein Beispiel hierfür ist die fast hundertjährige Wohnanlage am Kissingenplatz in Pankow. Manch ein Anwohner erinnert sich an die Zeit, als der Vermieter noch VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Pankow hieß, die die Wohnanlage bis zur Rückführung an die bbg verwaltete. Im Rückblick berichten Mitglieder über die Anfänge und die spätere Zeit vor und nach der Wende.

Als 1930 die vom Architekten Hans Kraffert konzipierte Wohnanlage im Reformhausstil fertiggestellt wurde, richtete sich diese besonders an die zahlungskräftige Mittelschicht, die imstande war, sich auch in Zeiten der Krise die etwas höhere Neubaumiete zu leisten.

»Mein Mann ist hier als Erstbezieher mit Mutter und Bruder eingezogen. Vorher lebten sie in der Alten Schönhauser Allee. Mein Mann war Arbeiter, er hätte die Wohnung nicht bekommen. Seine Mutter als alleinstehende Witwe auch nicht – Schwiegervater fiel als Soldat im Ersten Weltkrieg. Nur durch den Bruder, der Angestellter war, kam der Mietvertrag zustande. In der Pankower Siedlung haben überwiegend Lehrer und »Zwölftender« (Anmerkung: mit Orden ausgezeichnete Soldaten) gelebt, die bbg hat auf gute Verhältnisse ihrer Mitglieder geachtet.« (Bewohnerin)

Als der Zweite Weltkrieg zu Ende war, lag Berlin in Trümmern. 80 Prozent des Wohnungsbestandes der bbg waren schwer beschädigt, die Siedlung am Kissingenplatz teils unbewohnbar geworden.



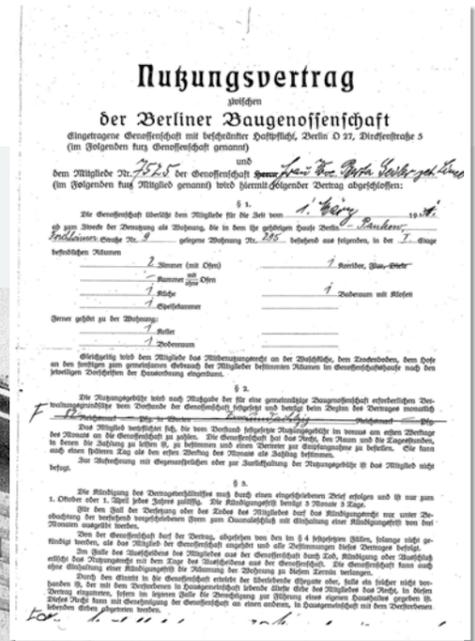
Für die verbliebenen Mitarbeiter der bbg bedeutete es eine große Herausforderung, fast im gesamten Bestand die Trümmer zu beseitigen und bauliche Reparaturen vorzunehmen. Die Zeiten des Wiederaufbaus und des Neuanfangs waren geprägt vom Improvisationstalent und der Nachbarschaftshilfe unter den Mitgliedern. Aber die Folgen des Krieges waren noch viele Jahre zu sehen.

Ab 1952 beginnt im Ostteil der Stadt die Ära der neu gebildeten kommunalen Wohnungsverwaltungen (KWV), die alle Genossenschaftswohnungen auf sowjetischem Territorium unter Treuhandverwaltung stellten. Die bbg konnte nur tatenlos zusehen, wie die Bestände in Köpenick, Lichtenberg, Weißensee und Pankow abgespalten wurden. Nun bekamen neue Mieter über das Wohnungsamt ein Zuhause zugewiesen.

Anwohnerin Adelheid M. gehörte zu den Glücklichen, die 1981 von der »Wohnraumlentkung« eine größere Wohnung in Pankow für ihre dreiköpfige Familie zugewiesen bekam. Im sogenannten Ringtausch wechselten sie von einer Einraumwohnung in die Zweiraumwohnung am Kissingenplatz, die mit Ofenheizung damals 54,50 Ostmark im Monat kostete.

»Für uns war es ein Glücksfall, nach längerer Wartezeit endlich eine größere Wohnung zu erhalten. Ich hatte mich zuletzt beim Bürgermeister über die unzumutbaren Verhältnisse für meine Familie schriftlich beschwert, und dann ging es plötzlich voran und der Umzug konnte folgen. In der Siedlung haben wir uns sofort wohlfühlt, da diese im Gegensatz zu vielen anderen Wohnhäusern gut gepflegt war. Die Nachbarschaft bestand aus zahlreichen Familien, mit denen man schnell Freundschaft schloss. Es entwickelte sich ein tolles Zusammengehörigkeitsgefühl, jeder half jedem und man konnte das West-Fernsehen auch bei Besuch anlassen, ohne einen Eintrag im Hausbuch zu erhalten. Der Reiz am Westen war nie so hoch, obwohl ich als Schaufensterdekorateurin ständig mit Produkten umging, die wohl in der BRD schneller und preiswerter erhältlich waren.

Trotz Kritik am System war der Osten meine Heimat, und am 1. Mai und am Staatsfeiertag haben wir die Pflichtveranstaltungen besucht. Aber das war es dann auch schon, und ein Genosse bin ich erst mit der Mitgliedschaft bei bbg geworden, als diese dann wieder die Anlage bewirtschaftete.



Über 30 Jahre ist das nun her, und ich freue mich nach wie vor sehr, hier wohnen zu können. Oft sitze ich im schönen Innenhof und lese, schaue dabei den spielenden Kindern zu und unterhalte mich mit dem einen oder anderen Nachbarn. Die enge Gemeinschaft wie damals gibt es in dieser Art nicht mehr, aber man grüßt sich und hält auch mal einen längeren Plausch.«

Dass es sich in Pankow gut leben lässt, hat sich schon seit einigen Jahren herumgesprochen. Eine gute Infrastruktur, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Schulen und Kitas sowie die Nähe zum Umland ziehen viele Familien und Paare an.



Monika H. zog mit 70 Jahren wieder zurück nach Pankow und bereichert seit Anfang der 1980er die Nachbarschaft am Kissingenplatz. Die rüstige Dame mit dem großen Herz und tollem Humor fühlt sich in ihrer Zweiraumwohnung richtig wohl, nur das Treppensteigen in die erste Etage geht nicht mehr ganz so geschwind. Auch sie erinnert sich an die erste Zeit in Berlin, nachdem sie 1960 der Liebe wegen ihre Heimat Dresden verließ.

»Prägende Zeiten erlebten wir durch den Mauerbau gleich in unserer ersten gemeinsamen Wohnung in Pankow. Damals wohnten wir an der Ecke Wollankstr/Brehmer Str., fußläufig waren der S-Bahnhof und dahinter der Wedding anfangs noch erreichbar. Im August 1961 wurden über Nacht Absperrvorrichtungen aufgestellt und dann die Mauer gebaut, sodass der Durchgang nicht mehr möglich war. Die Wollankstraße war nun eine Sackgasse und viele Anwohner mussten ihre Häuser verlassen, da dort der Mauerstreifen entstand.

Auch wir veränderten uns und zogen in die Nähe des Kinos International nach Mitte/Friedrichshain. Diese Wohnung ähnelte eher einem Wohnklo mit Kochnische. Ein Bad gab es nicht, die Toilette für mehrere Parteien lag eine halbe Treppe tiefer. Aber wir waren froh, überhaupt eine Wohnung zu bekommen. Sehr positiv erinnere ich mich an den Zusammenhalt und die Unterstützung innerhalb der Hausgemeinschaften. Alle waren berufstätig, aber man hat sich immer untereinander geholfen.

Heute genieße ich meine Rente und freue mich, wenn meine Urenkel zu Besuch kommen und sie sich im schönen Innenhof auf dem Spielplatz austoben können. Ein großes Lob geht daher auch an die Hauswarte, die die Anlage und das Zwischenmenschliche pflegen. Wenn ich noch agiler wäre, würde ich öfter an den tollen Veranstaltungen der bbg teilnehmen. Ich bin immer schon gespannt, was es Neues gibt und lese gerne das Mitgliedermagazin. Beim Rätsel mache ich auf jeden Fall immer mit.«



Gedenkstein aus Franken am Kissingenplatz

Soziales Management

Unserem genossenschaftlichen Anspruch, den Mitgliedern „mehr als nur ein Dach über dem Kopf“ zu bieten, kommt die bbg in vielfältiger Weise nach.

Förderbericht

Unser Bereich „Sozialmanagement“ arbeitet zur Betreuung unserer Mitglieder seit Jahren eng mit etablierten Netzwerkpartnern zusammen. Gemeinsam mit „teamwohnbalance“, „Freunde alter Menschen e. V.“, dem VdK Sozialverband und der Berliner Stadtmission kann so engagierte und vielseitige Sozialarbeit geleistet werden. Diese Partner bieten Hilfe in besonderen Lebenslagen – dazu gehören Unterstützung im Kontakt mit Behörden und Krankenkassen, Information über gesetzlich zustehende Leistungen, Schuldnerberatung, Beratung für medizinische Hilfsmittel und Wohnraumanpassung, Vermittlung von Hausnotruf, Fahrdienst sowie Tages- und Kurzzeitpflege. Wir wollen sicherstellen, dass unsere Mitglieder so lange wie möglich eine eigenständige Lebensführung in ihrer vertrauten Umgebung beibehalten können und sich bei uns gut aufgehoben fühlen.

Auch 2019/2020 engagierten wir uns für die weitere Entwicklung des genossenschaftlichen Miteinanders. Dazu trugen viele Veranstaltungen bei, die umfangreich durch unseren gemeinnützigen Förderverein, den „Margareta-Spettmann-Verein e. V.“ (MSV), unterstützt wurden. Dieser hat das Ziel, einen Beitrag zur Stärkung des Gemeinschafts sinns und des sozialen Miteinanders zu leisten. Satzungsgemäß verankert ist die Förderung von Menschen aller Altersklassen mit den Schwerpunkten Jugend- und Altenhilfe, Bildung und Erziehung.

Mit dem Beginn der Coronapandemie im März 2020 wurden wir vor völlig neue Herausforderungen gestellt und mussten neue Wege und Möglichkeiten der Betreuung und Unterstützung unserer Mitglieder unter diesen schwierigen Bedingungen finden.

Hier ein Rückblick auf einige Veranstaltungen vor Beginn der Corona-Pandemie:

Kultur pur

Der großen Nachfrage folgend, warfen wir nochmals einen Blick hinter die Kulissen der Staatsoper Unter den Linden und erfuhren Interessantes aus der über 275-jährigen Geschichte des Hauses.

Die Kunsthistorikerin Lena Belenkaya nahm uns in der Vortragsreihe „Kunst zum Kaffee“ mit in die Welt der Maler Claude Monet, Jean-Auguste-Dominique Ingres, Eugène Delacroix sowie des Malers und Kupferstechers Andrea Mantegna. Über deren Kunstwerke machte sie uns die Geschichte und den zeitgenössischen Hintergrund zugänglich, und wir erfuhren interessante Details aus den Biografien der Künstler.

Die Liebhaber der klassischen Musik kamen bei weihnachtlichem Gebäck, Kerzenschein und Tannenduft auf einer musikalischen Reise ins Märchenland mit Engelbert Humperdincks Oper „Hänsel und Gretel“ auf ihre Kosten und wurden im „Lichtenberger Opernkreis“ in den Bann der Werke von Wagner, Orff, Pergolesi und Berlioz gezogen.



Im „Erzählcafé Transit im Wedding“ im Bürgersaal des Karl-Schrader-Hauses unter Leitung von Lisa Schell war ein Tänzer und Geschichtenerzähler zu Gast, eine Ethnologin berichtete über die nordsyrische Stadt Kobane und eine tschechisch-deutsche Bildhauerin erzählte über ihr Leben und ihr Werk.

Während einer Führung durch die „Preussische Spirituosen Manufaktur“ im Wedding, die bis heute im Originalzustand von 1874 erhalten geblieben ist, bekamen wir einen Überblick über die Historie und den Leitgedanken sowie einen Einblick in das Handwerk dieser Manufaktur. Besonders interessant und lebendig wurde unser Besuch durch die fachlich angeleitete sensorische Prüfung einiger Erzeugnisse aus der Produktpalette bei einer Verkostung.

Im Dezember flohen wir vor der Kälte in den Tropengarten der Biosphäre Potsdam und ließen uns von der prachtvollen Tier- und Pflanzenwelt begeistern.

Nach einem geführten Spaziergang durch den Dschungel verweilten wir unter Palmen bei hausgemachtem Glühwein und Kuchen.

Kinder- und Familienspaß

Das ernste Thema „Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung, Patientenverfügung“ sollte unsere Mitglieder in einer Informationsveranstaltung in verschiedenen Wohnanlagen ein weiteres Mal aufklären und sensibilisieren. Christl Schwarz vom „Freunde alter Menschen e. V.“ informierte umfassend zu diesem Themenkomplex in einer Veranstaltung in Mariendorf.

Unsere traditionellen Fahrten zum Gänseessen führten uns in die „Mühle Tornow“ im Ruppiner Land und anschließend zu einer Führung in die „Chocolaterie Himmelpfort“. Natürlich besuchten wir auch den Weihnachtsmann und die fleißigen Engel im Weihnachtspostamt Himmelpfort.

Bastelaktionen und Brotback-Kurse ergänzten unsere Angebote.

Viel Spaß hatten „unsere“ Kinder erneut bei den traditionellen Lampionumzügen in fünf Wohnanlagen. Tim begleitete den Neuköllner Umzug traditionell mit seiner Gitarre.

Das bezaubernde, bewegende und originelle Theaterstück „Bär“ mit Figuren und Masken sorgte dank Jessica Nicholls, Pierre Filliez und ihrem „Shake Shake Theatre“ für Begeisterung bei den kleinen und großen Zuschauern.

Unsere letzte Veranstaltung vor dem ersten coronabedingten Lockdown führte unsere Mitglieder mit ihren Familien ins Aquarium Berlin zu einer spannenden Taschenlampenführung. Wir brachten mit unseren Taschenlampen Licht ins Dunkel und entdeckten die geheimnisvollen Aquariumbewohner, die sich tagsüber verkriechen und erst mit Einbruch der Dämmerung aktiv werden.



Vieles musste abgesagt werden ...

Leider konnten unser traditioneller, bereits geplanter Ausflug zum Spargelessen und unser alljährlicher Familienausflug infolge der Coronapandemie nicht stattfinden.

Auch unsere Wanderungen führten uns gemeinsam nur noch von der Blissestraße nach Halensee, vom Halemweg zum Westhafen und von Dahlem nach Steglitz, und wir mussten auf unsere traditionellen Open-Air-Hofkonzerte im Sommer verzichten.

Ebenfalls coronabedingt mussten seit März 2020 zum Schutz unserer Mitglieder unsere Gemeinschaftsräume, Gästewohnungen und Saunen sowie zeitweise die Concierge-Büros geschlossen bleiben.

Somit waren auch keine weiteren Veranstaltungen, Kurse oder Zusammenkünfte unserer Mitglieder mehr möglich. Das Kaffeekränzchen, das gemeinsame Frühstück, gesellige und kreative Runden und der gemeinsame Sport fielen pandemiebedingt aus. Durch verschiedene weitere Anordnungen der Infektionsschutzverordnung waren die sozialen Kontakte eingeschränkt. Für viele unserer Mitglieder bedeutete das einen großen Verlust und – verbunden mit der Ungewissheit darüber, wie lange dieser Zustand andauern wird – eine schwere Zeit.

Unser Highlight des Jahres, das Mitgliederfest, wurde zunächst verschoben und musste letztlich dann doch ganz abgesagt werden.





Soziales Engagement auch in schwierigen Zeiten

Auch wenn körperlicher Abstand oberstes Gebot zum Schutz vor dem Coronavirus war, gab es nach wie vor sozialen Austausch und Solidarität, wenngleich in veränderter Form. Unsere Mitglieder und Netzwerkpartner wurden aktiv, unterstützten sich gegenseitig und bildeten Initiativen zur Nachbarschaftshilfe.

Dank vieler spontaner Angebote – auch von jungen Mitgliedern und Mietern – konnten Hilfesuchende und freiwillige Helfer aus der Nachbarschaft schnell und einfach zueinanderfinden. So kam es zu vielen kontaktlosen Hilfsaktionen: Es wurden Zettel mit Hilfsangeboten in Hauseingängen angebracht, viele Telefonate geführt und einiges organisiert. Durch die Mitarbeiterinnen in den Concierge-Büros wurden diese Aktionen mit viel Engagement koordiniert.

Wegen der Ausbreitung des Coronavirus fand die Beratung durch die Versicherungsberater der „Deutschen Rentenversicherung Bund“ telefonisch statt.

Unsere Malgruppe aus Lichtenberg wurde erfinderisch: Sie nutzte die Lockerungen nach dem ersten Lockdown und malte – mit vorgeschriebenem Sicherheitsabstand – im Park. Einige Kursleiter boten den Teilnehmern Online-Kurse oder die telefonische Kontaktaufnahme an.

Ein weiterer Höhepunkt des Jahres war unser traditionelles Mitgliederkonzert der Genossenschaften im Oktober. Dank eines hervorragend umgesetzten Hygienekonzeptes des Deutschen Kammerorchesters Berlin (DKO) und der Philharmonie sowie dank der Bereitschaft des DKO, an zwei Tagen zu spielen, konnten unsere Mitglieder „Film ab! – Das große Konzert der Filmmusik“ erleben und genießen: vom „James Bond“-Thema über die Motive von „Spiel mir das Lied vom Tod“ und „Der rosarote Panther“ bis zur „Psycho-Suite“.

„Freunde alter Menschen e. V.“

Mit Beginn der Coronapandemie brach eine besonders schwierige Zeit für unsere älteren Menschen an. Sie gehören zur Risikogruppe und mussten sich auf eine lange Zeit der freiwilligen Isolation einstellen. Deswegen war es dem Verein besonders wichtig, intensiven Kontakt zu halten, Mut zu spenden und Hilfe zu vermitteln.

Da jede Form von Kommunikation im Kampf gegen Einsamkeit und Isolation alter Menschen wichtig ist, fand der Verein verschiedene kreative Ideen, um Nähe zu schaffen und dabei gleichzeitig körperlichen Abstand zu wahren:

- › regelmäßige Versendung von Mut-mach-Briefen und Postkarten mit Geschichten, Bildern, Gedichten oder Kochrezepten von den Ehrenamtlichen und auch von den „alten Freunden“ selbst;
- › Organisation von Telefonketten und Arrangement von „Besuchen“ per Telefon;
- › Unterstützung beim Einkauf zum Schutz der älteren Menschen;
- › kontaktlose Übergabe von Blumensträußen an die alten Nachbarn;
- › Anpassung des Themas „Kochen mit Spaß und Phantasie“:
In Zusammenarbeit mit der Brasserie Colette entstand die Idee, die alten Nachbarn nach ihren Lieblingsrezepten zu fragen, woher diese stammen und zu welchen Gelegenheiten sie gekocht werden.

„Berliner Stadtmission e. V.“

Die Kiezarbeit der Kinder- und Jugendbetreuung in Britz wurde während des Lockdowns im Frühjahr 2020 zunächst kontaktlos und später unter strengen Abstands- und Hygieneauflagen weitergeführt. Kindern aus problematischen Familienverhältnissen wurde so eine entscheidende Hilfe zuteil, und Familien konnten entlastet werden.



Wohnen im „Schneckenhaus“



„Schnecke“ nennen die bbg-ler und Anwohner liebevoll ihre Wohnanlage am Ortolanweg in Berlin-Britz. Den Namen verdankt die Siedlung ihrem schneckenförmigen Baukörper, der sich um einen alten Luftschutzbunker windet, der nicht entfernt werden konnte. Axel Gutzeit entwarf den außergewöhnlichen Gebäudekomplex, der 93 Wohnungen sowie zahlreiche Dachgärten umfasst und 1988 Richtfest feierte.

Noch im Bau befindlich, sprach sich das Projekt bereits in der Nachbarschaft herum, denn erstmalig konnten Mitglieder durch Selbsthilfe beim Innenausbau die eigenen Kosten senken. Als sogenannte „Muskelhypothek“ wurden Eigenleistungen als Darlehen auf die Baukosten und die Miete angerechnet. Das Projekt im sozialen Wohnungsbau war für alle eine Premiere und hat bei den Anwohnern und Mitarbeitern der bbg viele Erlebnisse und Eindrücke hinterlassen. Meterlang füllen Unterlagen die Regale eines der bbg-Archive, das erste 3D-Modell von Axel Gutzeit steht in der Zentrale und der ehemalige Vorstand Fred-Raimund Winkler erinnert sich an die Zeit der wöchentlichen Besprechungen (s. S. 10).

In der „Schnecke“ zu leben, bereuen Heidi und Peter H. seit ihrem Einzug nicht. Sie gehören zu den ersten Bewohnern, die ihre Wohnung einst selbst konzipiert und ausgebaut hatten. In den alten Unterlagen sind viele Grundrisse und Ausbauskiizen zu sehen, und das Ehepaar ist stolz auf das Ergebnis. Peter H. zeigt aus dem Fenster rüber zur größten bbg-Wohnanlage, der „Ortolanburg“:

»Als 1985 Baubeginn der Schnecke war, haben wir schon über zehn Jahre drüben in der ›Burg‹ gewohnt. Das Konzept ›Selbsthilfe‹ hat uns sofort angesprochen. Wir hofften, dass unser handwerkliches Geschick dem Anspruch gerecht werden würde. Richtig los ging es dann im Herbst 1986, als der Rohbau fertig war. Wir hatten zwischenzeitlich die Zusage für eine 96 Quadratmeter große Wohnungsfläche mit separatem Garten erhalten und konnten nun als ›Bauherr‹ die eigenen vier Wände gestalten. Auf dem Grundriss entwarfen wir unsere Wohnung mit fünf Zimmern, ein Bad sowie ein separates Gäste-WC. Zusammen mit der Familie und Handwerkern begann dann der Innenausbau.



Nachdem die handwerklichen Vorarbeiten – Wände setzen, Elektro-, Wasser- und Heizung – erledigt waren, setzte die familiäre Eigenleistung ein. Immer montags erfolgten die Abstimmungen und technischen Beratungen mit der bbg sowie die Kontrolle durch die Bauleitung. Während der Aufbaumonate entwickelten sich bereits nachbarschaftliche Beziehungen, gegenseitig halfen und unterstützten wir uns mit Rat und Tat.

Es war eine sehr intensive und anstrengende Zeit, da wir voll berufstätig waren und nur abends, am Wochenende und in den Ferien den Ausbau voranbringen konnten. Gerne hätten wir noch mehr in Eigenleistung erbracht, aber die Zeit drängte, denn die alte Wohnung war dann auch gekündigt. Dank der Unterstützung unserer Eltern konnte unsere vierköpfige Familie am 01.12.1986 umziehen.

Noch heute sind wir stolz auf das Ergebnis und unsere Leistung, die als Muskelhypothek 30 Jahre lang auf die monatliche Dauernutzungsgebühr verrechnet wurde. Unsere Leidenschaft fürs Bauen und Gestalten leben wir nun auf der Dachterrasse aus, für die braucht es nur grüne Daumen.«



bbg-Mitgliedschaften und -Beteiligungen

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

Als eines der Gründungsmitglieder der „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“ engagiert sich die bbg gemeinsam mit 27 weiteren Berliner Wohnungsgenossenschaften für die Bekanntheit und die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens. Unter dem „Bauklötzchen-Logo“ treten wir seit dem Jahr 2000 gemeinsam auf. Die bunten Motive und frischen Sprüche – wie „Hier wohnt das wir“ sind auf BVG-Bussen – im öffentlichen Straßenland und im restlichen Marketingauftritt zu sehen.

Mit der Kampagne wird auf die Vorteile der Unternehmensform hingewiesen und aufgezeigt, dass gutes und sicheres Wohnen genossenschaftlich funktioniert.

Des Weiteren ist die bbg Mitglied

- > des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,
- > der IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin,
- > des Arbeitgeberverbands der Wohnungswirtschaft e. V.,
- > des ubbw Unterstützungsvereins deutscher Immobilienwirtschaft e. V.,
- > des PSVaG Pensions-Sicherungs-Vereins Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit,
- > des EBZ – Europäisches Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.,
- > des DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.,
- > des Berliner Wirtschaftsgespräche e. V. und
- > der Gilde Heimbau Marketinginitiative der WBG Berlin.

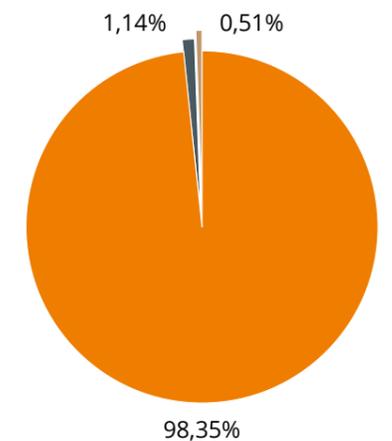
Außerdem gehört die bbg der **Ständigen Konferenz der Genossenschaften** im BBU an. Darüber hinaus bestehen Mitgliedschaften an der Berliner Volksbank eG mit 500 Anteilen (26.000 Euro) und an der **GLS Gemeinschaftsbank eG** mit 400 Anteilen (40.000 Euro).

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

Mittelverwendung

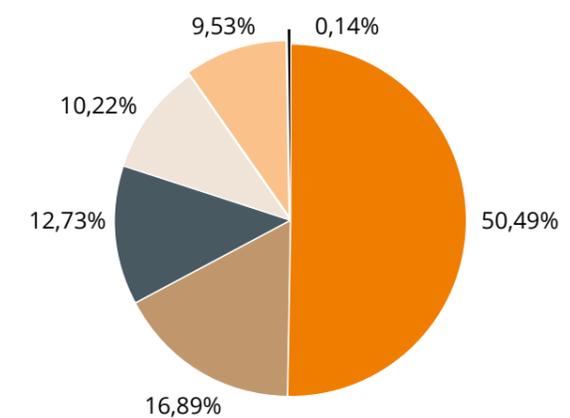
Erträge insgesamt

	T€	%
Nutzungsgebühr und Umlagen	50.564,2	98,35
Übrige Erträge	587,1	1,14
Öffentliche Fördermittel	261,7	0,51
Gesamt	51.413,0	100,00



Aufwendungen insgesamt

	T€	%
Mieter (Betriebs- und Instandhaltungskosten)	25.958,0	50,49
Abschreibungen, sbA	8.683,7	16,89
Mitarbeiter (Personalkosten)	6.545,2	12,73
Jahresüberschuss	5.252,7	10,22
Kreditinstitute (Zinsen)	4.899,5	9,53
Körperschaftsteuer	73,8	0,14
Gesamt	51.413,0	100,00



Füreinander – Miteinander



Zu einem der wichtigsten Eckpfeiler genossenschaftlichen Wirkens zählt der soziale Förderauftrag aus dem Genossenschaftsgesetz, dem die bbg mit guter, sicherer und sozial verantwortlicher Wohnungsversorgung seit 1886 nachkommt. Immer stand und steht der Mensch im Mittelpunkt, unser Ziel ist es, Lebens-Räume für unsere Mitglieder und Angehörigen zu schaffen. Durch soziale, kulturelle oder sportliche Projekte und Initiativen fördern wir solidarische Nachbarschaften und ein gutes Miteinander in den Wohnquartieren. Mit einem Veranstaltungsprogramm für die ganze Familie, verschiedene Interessen und Geschmäcker bieten wir Möglichkeiten zum Kennenlernen an. Im Magazin bbg intern und im eigenen Veranstaltungsbereich auf unserer Website www.bbg-eg.de halten wir die Mitglieder auf dem Laufenden.

Seit vielen Jahren betreiben wir ein aktives Sozialmanagement, das ganz besonders dem Engagement der vielen Ehrenamtlichen und Kursleiter zu verdanken ist. Einer von ihnen ist Konrad Hufnagel – auch „Konni“ genannt –, der zu einer prägenden Institution der Ortolanburg geworden ist.

Vielen Mitgliedern ist er durch seine Tätigkeiten in der Wohnanlage, im Gemeinschaftsraum „Spielnest“ oder auch durch das Mitgliederfest bekannt.

„Arbeit hält jung“, das sagt Konrad, dem man seine 76 Jahre tatsächlich nicht ansieht. Der lebensfrohe und sehr agile Rentner ist seit über 30 Jahren ehrenamtlich für die bbg tätig und wird von den Mitgliedern und den Mitarbeitern der bbg sehr geschätzt. 1974 begann seine Geschichte, als er mit seinem BVG-Bus mal wieder an der Endhaltestelle Kielinger Straße hielt und ihm die neu gebaute Ortolanburg ins Auge fiel. Kurz danach wurde er Mitglied bei der bbg und wohnte fortan mit seiner Familie in der großen Wohnanlage. In den folgenden Jahrzehnten, von denen er hier mehr erzählt, engagierte er sich vielfältig:

»Alles begann 1986, als die bbg ihr hundertjähriges Bestehen in der Ortolanburg feierte. Zusammen mit der bbg und weiteren Bewohnern initiierten wir ein großes Sommerfest, das dank Mitwirkung aller zu einem fulminanten Fest wurde, von dem man heute noch spricht.



Dora K. und Ursula L. sind langjährige bbg-Mitglieder und treue Besucher der Veranstaltungen.

Um den Kontaktaustausch in der großen Anlage noch weiter auszubauen, kamen wir auf die Idee einer eigenen Zeitung mit nützlichen Tipps, Informationen und Hinweisen. »Der Burgkurier« war geboren, den ich als Mitherausgeber und Redakteur in den folgenden Jahren mit sehr viel Freude erstellt habe. Alle zwei Monate verteilten wir im Team die 700 Exemplare an die Nachbarn. In dieser Zeit lernte ich viele persönlich kennen, und es entwickelten sich erste Netzwerke. Als zentraler Treffpunkt für die vielen jungen Familien etablierte sich der Gemeinschaftsraum »Spielnest«, in dem meine Frau und ich zum Beispiel Kinderbetreuung anboten oder Kinderfeste organisierten. Mit den Jahren wurden die »Kleinen« alle groß, die Eltern gingen wieder ganztätig arbeiten, und das gemeinschaftliche Engagement ebte spürbar ab. Um den gemeinschaftlichen Geist wiederzubeleben, begann ich ab 2009, das »Erzählcafé« mit verschiedenen Veranstaltungen für Groß und Klein im Spielnest zu etablieren. Seitdem treffen sich Bewohner der Burg und der benachbarten »Schnecke« mehrmals im Monat zu gemeinsamen Spielenachmittagen mit Rommé oder Bingo, zu Wissens-tests oder zu Kaffee und Kuchenessen, während gestrickt wird.

Mir macht es nach wie vor viel Spaß, alles zu organisieren und die Freude der Gäste zu sehen. Soziales Engagement, das von Mitgliedern ganz entscheidend mitgeprägt wird, halte ich besonders in Genossenschaften für wichtig. Dafür braucht es engagierte Menschen, die sich melden und wie ich gerne aktiv etwas unternehmen wollen. Was gibt es Besseres, als wenn aus Nachbarn Freunde werden? Ich freue mich sehr, wenn sich weitere Ehrenamtliche für die gemeinsame Sache finden und unsere Arbeit geschätzt und unterstützt wird.«



Bericht des Aufsichtsrats

Im abgelaufenen Geschäftsjahr (01.10.2019 bis 30.09.2020) hat der Aufsichtsrat seine die von Gesetz vorgegebenen Aufgaben verantwortungsvoll wahrgenommen.

Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten. In fünf Sitzungen und zwei Ausschusssitzungen fanden gemeinsam mit dem Vorstand hierbei die Berichterstattungen zum Investitionsplan, zu den Bauvorhaben mit dem Schwerpunkt der Wohnanlagen Heinickeweg und Mudrastrasse sowie dem Bauinvestitionsplan 2020/2021 statt. Darüber hinaus waren die Schaffung von Wohnraum, der „Mietendeckel“, die Einführung von neuen Compliance Regeln für den Vorstand und die Mitarbeiter, Anpassungen zur Satzung und „COVID 19“ Gegenstand der Beratungen. Der Aufsichtsrat kam hierbei zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung den Vorgaben von Gesetz und Satzung entsprach und die Aufgaben mit der gebotenen Umsicht und Sorgfalt ausgeführt wurden.

Herr Jörg Wollenberg wurde am 24.09.2020 vom Aufsichtsrat einstimmig für die Zeit vom 01.07.2021 bis zum 30.09.2023 zum kaufmännischen Vorstand wiederbestellt.

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

Turnusmäßig sind die Amtszeiten im Aufsichtsrat von Frau Heidrun Dickel, Herrn Lothar Loehrke und Herrn Manfred Siering abgelaufen. Frau Dr. Angelika Riemer hat ihre Amtsniederlegung zur Vertreterversammlung am 25.03.2020 erklärt. Aufgrund der Vorgaben der gesetzlichen Verordnung zur Eindämmung des Coronavirus in Berlin (Senat von Berlin, 14.03.2020) wurde die Vertreterversammlung vom 25.03.2020 auf den 29.10.2020 verschoben. Die genannten Aufsichtsräte blieben bis zu diesem Termin in ihrem Amt. Auf der Vertreterversammlung am 29.10.2020 endete die Amtszeit von Frau Heidrun Dickel, Frau Dr. Angelika Riemer, Herrn Lothar Loehrke (keine Wiederwahl gemäß Satzung möglich) und Herrn Manfred Siering. Frau Heidrun Dickel und Herr Manfred Siering wurden wiedergewählt. Als neue Mitglieder komplettieren Herr Raphael Zelter und Herr Philipp Schmidt (Ersatz für Frau Dr. Riemer) das Gremium. Der Aufsichtsrat dankt den Ausgeschiedenen, Frau Dr. Angelika Riemer und Herrn Lothar Loehrke, für ihren engagierten Einsatz zum Wohle der bbg.

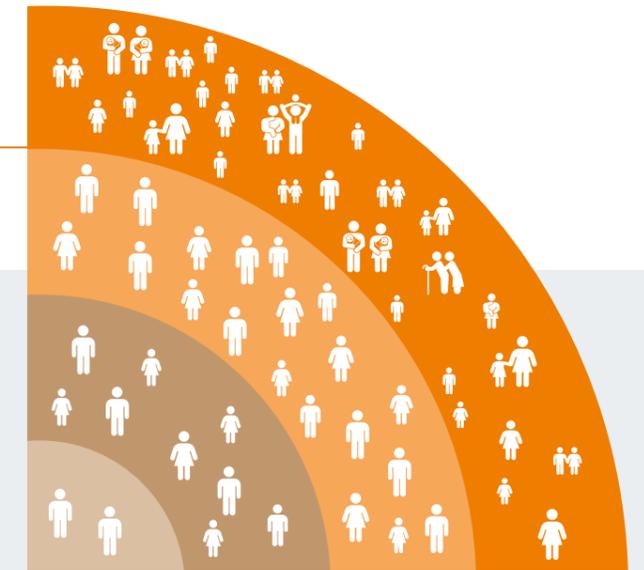
Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung für das Geschäftsjahr 2019/2020 ist durchgeführt worden. Es wurde wieder ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk durch den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erteilt. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.10.2019 bis 30.09.2020, der Anhang und der Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr unter Einschluss des Gewinnverwendungsvorschlages wurden eingehend geprüft und mehrheitlich gebilligt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2019/2020, dem Lagebericht des Vorstands sowie dem gemeinsamen Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019/2020 zuzustimmen und aufgrund der Neufassung der Satzung eine 4%ige Dividende für Pflichtanteile und eine 2%ige Dividende für alle weiteren Geschäftsanteile an die Mitglieder auszuschütten.

Das Geschäftsjahr stand im Zeichen von Corona. Projekte und Arbeitszeiten mussten angepasst und die Digitalisierung der bbg stark forciert werden. Durch hohe Flexibilität, Kooperation und Einsatzbereitschaft aller Beteiligten wurden die Herausforderungen gemeistert und wieder ein sehr positives Ergebnis erzielt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand für die sehr erfolgreich geleistete Arbeit.

In gleicher Weise ergeht der Dank des Aufsichtsrates an alle ehrenamtlich Tätigen für ihr genossenschaftliches Engagement zum Wohle der bbg.



Der demokratische Aufbau der Genossenschaft

Mitglieder

Alle Mitglieder wählen nach Wahlbezirken die Vertreterversammlung, das Parlament der Genossenschaft.

Vertreterversammlung

Die Vertreter nehmen in der Vertreterversammlung die Rechte der Mitglieder wahr. Sie beschließen über Jahresabschluss sowie Dividende und entscheiden über die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand. Sie wählen zudem den Aufsichtsrat.

Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder fördern, beraten und überwachen den Vorstand.

Vorstand

Die Vorstandsmitglieder führen die Geschäfte der bbg.

Lagebericht

2019 | 2020

Grundlagen des Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Gesamtaussage

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

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

Am 30.09.2020 bewirtschaftete die bbg 7.021 Wohnungen, 76 Gewerbeeinheiten sowie 1.513 Stellplätze und Garagen in Berlin. Fremdverwaltungen wurden nicht durchgeführt.

Im Umlaufvermögen befinden sich weiterhin die restlichen vier zum Verkauf bestimmten Reihenhäuser in Blankenfelde (Berliner Umland).

1.2 Strategie und Ziele

Die bbg orientiert ihr Handeln und Wirken sowie ihre wirtschaftlichen Entscheidungen an der Erfüllung des Genossenschaftsgesetzes, des Satzungsauftrages und des internen Leitbildes. Dabei stehen die Erhaltung und die zeitgemäße Weiterentwicklung des eigenen Bestandes im Vordergrund, was durch hohe und nachhaltige Investitionen in die Bestände erfolgt.

Auch für die kommenden Wirtschaftsjahre werden die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in Investitionen in die Wohnanlagen (u. a. Haustechnik) und weiterhin in der Schaffung von zeitgemäßen Ausstattungsstandards bei Leerwohnungssanierungen liegen. Diese Investitionsstrategie wurde und wird dazu an die politisch bedingten Auswirkungen des Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) angepasst, wobei die Durchführung technisch notwendiger Maßnahmen obligatorisch ist.

Neubau oder Ankauf von geeigneten Wohnimmobilien werden regelmäßig geprüft, um zusätzlichen bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum für die aktuellen und für neue Mitglieder zu schaffen. Diese Investitionsmöglichkeiten hängen ebenso von der zukünftigen Ertragslage und den dazu benötigten Eigenkapitalmitteln ab. Der Fokus für Neubauinvestitionen wird auf Ergänzungsbauten und Dachausbauten bei den bestehenden Wohnanlagen sowie auf möglichen Neubau – auch im Berliner Umland – ausgerichtet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Entwicklung war im Geschäftsjahr besonders durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie geprägt. Unsicherheiten und eine finanzielle Belastung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Berlin ergibt sich zusätzlich aus dem zum 23.02.2020 in Kraft getretenen MietenWoG Bln. Durch diese gesetzliche Regelung wurden rechtmäßige Mieterhöhungen, die nach dem 18.06.2019 wirksam wurden, nach dem 23.02.2020 ausgesetzt und Neuvermietungen beschränkt. Das Gesetz soll für fünf Jahre gelten.

Es besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, vor allem in großen Ballungsräumen und insbesondere in Berlin. Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt wird, ähnlich den Vorjahren, durch eine unzureichende Wohnraumversorgung für private Haushalte bestimmt. Besonders im unteren und mittleren sowie dem preisgebundenen Marktsegment sind hohe Angebotsdefizite ersichtlich. Die Nachfrageüberhänge in allen Mietsegmenten werden voraussichtlich fortbestehen und sich teilweise sogar noch erhöhen.

Der Wohnungsmarkt ist auch im vergangenen Geschäftsjahr vornehmlich geprägt durch:

- > das MietenWoG Bln,
- > Baulandknappheit, teilweise eingeschränkte Kapazitäten im Baugewerbe
- > steigende Baupreise, u. a. aufgrund gesetzlicher Vorgaben
- > steigende Nettokaltmieten
- > den Widerstand in der Bevölkerung gegen neue Bauvorhaben
- > Verzögerungen von Genehmigungsverfahren, bedingt durch Kompetenzunklarheiten zwischen Senat und Bezirken
- > einschränkende politische Rahmenbedingungen und Gesetzesvorhaben

2.2 Geschäftsverlauf/ Umsatzentwicklung

Nachdem das Land Berlin seinen Entwurf zum MietenWoG Bln angekündigt hat, haben im Juni 2019 die Mitglieder und Mieter im freifinanzierten Wohnungsbau zum 01.10.2019 ein Erhöhungsverlangen erhalten. Die Anpassung erfolgte auf der Basis des bbg-Mietenkonzepts (maximal 10 % in vier Jahren und höchstens 25,00 € pro Monat/Wohnung). Insgesamt wurden bei ca. 3.800 Verträgen die Grundmieten erhöht, was eine Erhöhung der Mieten um ca. 89,8 T€ monatlich bedeutete. Nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln zum 23.02.2020 musste die bbg diese Erhöhungsbeträge wieder absenken.

Auch die Mieten im sozialen Wohnungsbau wurden im Geschäftsjahr angepasst. Zum 01.04.2020 sind die Mieten um maximal 0,50 €/qm Wohnfläche monatlich, bis zu einem Betrag von 25,00 €, erhöht worden (32,1 T€/Monat). Dieser Erhöhungsbetrag resultiert aus den planmäßigen Anpassungen der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen und in geringem Umfang aus der Rücknahme von Ansatzverzichten aus den Vorjahren.

Bei der Neuvermietung werden die Zielmieten der bbg und die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zur Mietpreisbremse durch die Regelungen des MietenWoG Bln beschränkt. Das Gesetz enthält eine Miettabelle mit Obergrenzen für verschiedene Baualtersgruppen und Ausstattung (mit Heizung, Bad). Dieser Wert darf um max. 1,00 €/qm Wohnfläche erhöht werden, wenn bestimmte Ausstattungskriterien erfüllt werden.

Im Zuge der Neuvermietung sind der Wert nach der Miettabelle und die Miete des Vormieters zu betrachten. Die niedrigere Miete ist als Neuvermietungsmiete zu wählen. Die Nachmieter werden von der bbg über die Zielmiete der bbg, die zulässige Miethöhe nach BGB, die Miete nach dem MietenWoG Bln und die Miete des Vormieters (Stichtagsmiete zum 18.06.2019) informiert. Bei Vertragsabschluss wird die Zielmiete der bbg vereinbart und für die Zeit der Gültigkeit des Gesetzes auf einen niedrigeren Zahlbetrag nach dem MietenWoG Bln reduziert. In diesen Fällen erhöht sich der Zahlbetrag auf den vereinbarten Wert, wenn das Gesetz aufgehoben, für unwirksam erklärt wird oder nach fünf Jahren ausgelaufen ist.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 lagen die durchschnittlichen Sollmieten im sozialen Wohnungsbau bei 6,81 €/qm Wohnfläche (Vorjahr 6,63 €/qm) und im freifinanzierten Wohnungsbestand bei 6,86 €/qm Wohnfläche (Vorjahr 6,54 €/qm). Unter Berücksichtigung der zwangsweisen Reduzierung aufgrund des MietenWoG Bln lag die vereinbarte Durchschnittsmiete für das Geschäftsjahr 2019/2020 bei den freifinanzierten Wohnungen bei 6,71 €/qm. Da sich bei den Sollmieten im freifinanzierten Wohnungsbau die Mieterhöhungen und Neuvertragsabschlüsse ab dem 01.10.2019 vollständig auswirken, liegt die Durchschnittsmiete hier erstmalig über der des sozialen Wohnungsbaus. Die Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau sind erst ab dem 01.04.2020 durchgeführt und berücksichtigt worden. Im kommenden Geschäftsjahr wird sich dies durch die Vollausswirkung der Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau wieder relativieren.

Im Rahmen der Neuvermietung im freifinanzierten Wohnungsbestand wurden die Mieten, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen der Mietpreisbremse, der internen Mietenstrategie und überwiegend nach einer Investition in eine zeitgemäße Ausstattung, entsprechend angepasst. Diese Neuvermietungsmieten müssen während der Gültigkeit des MietenWoG Bln abgesenkt werden.

Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse aus der Vermietung (inkl. Neuvermietung) im Vergleich zum Vorjahr um 1.327,8 T€ auf rd. 38,6 Mio. €. Die Mindereinnahmen aufgrund des MietenWoG Bln belaufen sich auf 661,0 T€ (für 7 Monate).

Die Fluktuationsrate lag im Geschäftsjahr 2019/2020 bei 5,14 % (Vorjahr: 5,08 %). Der häufigste Kündigungsgrund war „Umzug innerhalb der bbg“ (16,34 %). Bereinigt um die Umzüge innerhalb der bbg beträgt die Fluktuationsrate nur noch 4,30 %. Am zweithäufigsten wurden die Vertragsverhältnisse beendet, weil Mitglieder verstorben sind (14,40 %).

Die durch Leerstände von Wohnungen, Gewerbeflächen und Stellplätzen bedingten Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 40,56 % auf rd. 657,1 T€ reduziert. Die Erlösschmälerungen entstanden überwiegend in Beständen mit Modernisierungs- / oder Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Weitervermietung und durch nicht weitervermietete Umsetzwohnungen im Zusammenhang mit der geplanten Strangsanierung in der Wohnanlage WIE 010 (Mudrastraße).

Die Wohnungsleerstände belieben sich ohne Berücksichtigung modernisierungsbedingter Leerstände und ohne Umsetzwohnungen per Stichtag 30.09.2020 auf 0,54 % (Vorjahr: 0,48 %).

2.3 Laufende Investitionen

Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand und in Außenanlagen betragen im Geschäftsjahr 2019/2020 insgesamt ca. 16,3 Mio. € (Instandhaltung, Modernisierung und Einbau Rauchwarnmelder). Diese teilen sich wie folgt auf:

Arbeiten in den Wohnungen	rd.	7,3 Mio. €
ungeplante Instandhaltung	rd.	4,1 Mio. €
geplante Instandhaltung	rd.	0,4 Mio. €
Substanzverbesserung	rd.	0,3 Mio. €
sonstige Projekte	rd.	3,2 Mio. €
Zwischensumme	rd.	15,3 Mio. €
Bauvorbereitungskosten	rd.	0,4 Mio. €
Rauchwarnmelder	rd.	0,3 Mio. €
aktivierte Baukosten Gebäude (WIE 032–035, WIE 101)	rd.	0,1 Mio. €
aktivierte Baukosten Außenanlagen (WIE 032–035, WIE 008 u. a.)	rd.	0,2 Mio. €
Gesamt	rd.	16,3 Mio. €

2.4 Großprojekte

2.4.1 Einbau Rauchwarnmelder

Mitte Juni 2019 startete die Montage der Rauchwarnmelder (RWM) in allen bbg-Wohnungen. Bis zum 30.09.2020 fielen hier Kosten von rd. 849,8 T€ an.

2.4.2 WIE 032-035 (Ortolanweg)

Für restliche Arbeiten am Gebäude fielen noch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten von 64,8 T€ an. In den Außenanlagen wurden lediglich Restarbeiten ausgeführt. Insbesondere durch die Arbeiten an der Löschwasserleitung und die damit verbundene Erneuerung von Hydranten mussten partiell Arbeiten ausgeführt werden. Es wurden Herstellungskosten von 134,3 T€ aktiviert.

2.4.3 WIE 008 (Tulpenstraße u. a.)

Die Arbeiten in den Außenanlagen sind abgeschlossen. Es wurden Kosten von 81,6 T€ aktiviert.

2.4.4 WIE 010 (Mudrastr. 31-37 (ungerade), 28-40 (gerade))

In der WIE 010 ist geplant, eine Strangsanierung, die energetische Ertüchtigung des Daches und den Einbau von neuen Fenstern in Teilbereichen durchzuführen.

Die Verlängerung der Planungszeit aufgrund der coronabedingten Verschiebung des Baubeginns des I. Bauabschnitts nach Anfang 2021 wurde für eine erneute Ausschreibungs- und Verhandlungsphase genutzt. Die bisher angefallenen Kosten von 485,5 T€ werden derzeit als Bauvorbereitungskosten ausgewiesen.

2.4.5 WIE 107 (Scheffelstr. u. a.)

Bereits im Herbst 2018 starteten die Arbeiten zur Instandsetzung der Fassade der Straßen- und Hofseiten. Erst im Zuge der Baumaßnahme (Gerüststellung) zeigten sich deutlich größere Schäden und auch eine Schadstoffbelastung. Die zusätzlichen Arbeiten führten zu einer Kostenerhöhung verbunden mit einer Verzögerung der Fertigstellung.

Die Arbeiten konnten am 03.08.2020 abgenommen werden. Vorhandene Ausführungsmängel waren geringfügig und wurden bis zum 30.09.2020 abgearbeitet.

2.4.6 WIE 101 (Laudaer Str. u. a.)

Die Arbeiten zur Erneuerung der Elektrosteigeleitungen wurden auch im Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgreich weitergeführt.

Zum Ende des Geschäftsjahres war der größte Teil der Aufgänge überarbeitet. Da das Objekt unter Denkmalschutz steht, erfolgte eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.4.7 WIE 102 (Neumannstr. u. a.)

Auch bei diesem Gebäude besteht Denkmalschutz. Die Fassaden wurden überarbeitet, die Dacheindeckung inkl. Lattung, Dachgauben und Schornsteinköpfe erneuert.

2.4.8 WIE 215 – Neubau Heinickeweg

Die WIE 015 bietet auf dem vorhandenen Grundstück Potenzial für eine Nachverdichtung. Hier ist geplant, auf Basis der vorhandenen Bebauung einen viergeschossigen Riegel im Grenzbereich zum Nachbargrundstück zu errichten. Im Geschäftsjahr 2019/2020 sind Bauvorbereitungskosten von 37,8 T€ angefallen.

2.5 Ertragslage

	2019/2020		2018/2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	50.564,2	98,4	49.199,2	94,1	1.365,0
Fördermittel	261,7	0,5	188,6	0,4	73,1
Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Erträge	501,7	1,0	2.740,1	5,2	-2.238,4
Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen	76,2	0,1	135,3	0,3	-59,1
	51.403,8	100,0	52.263,2	100,0	-859,4
Betriebskosten und Grundsteuern	10.617,7	20,7	10.363,5	19,8	254,2
Instandhaltungsaufwand	15.337,4	29,8	21.147,9	40,5	-5.810,5
Personalaufwand	6.545,2	12,7	6.641,3	12,7	-96,1
Abschreibungen	6.924,8	13,5	6.818,9	13,0	105,9
Zinsaufwand	4.711,9	9,2	5.001,9	9,6	-290,0
übrige Aufwendungen	1.761,9	3,4	2.045,3	3,9	-283,4
	-45.898,9	89,3	-52.018,8	99,5	6.119,9
Geschäftsergebnis	5.504,9	10,7	244,4	0,5	5.260,5
Zins- u. Beteiligungsergebnis	-178,3		-215,6		37,3
Steuern	-73,9		0,0		-73,9
Jahresergebnis	5.252,7		28,8		5.223,9

Die Bewirtschaftung und Vermietung der Bestände zeigt mit 1.365,0 T€ erneut einen Anstieg der Umsatzerlöse. Diese stiegen um 1.098,5 T€ im Wesentlichen aufgrund von Mieterhöhungen im frei-finanzierten Bestand zum 01.10.2019 (die bis zum 23.02.2020 entgegengenommen werden durften), Anpassungen von Pauschalen im geförderten Wohnungsbau zum 01.04.2020 und der Vollausswirkung von Mietanpassungen des Vorjahres. Gleichzeitig haben sich die Erlösschmälerungen wegen Leerstand um 266,5 T€ verringert.

Die Kosten der ungeplanten Instandhaltung sind im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

Für die geplante Instandhaltung, die Substanzverbesserung sowie für Modernisierungsprojekte und Arbeiten in den Wohnungen sind die Kosten insgesamt um rd. 5,8 Mio. € gesunken. Davon wurden rd. 2,5 Mio. € weniger in die zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen (bei Mieterwechsel), rd. 1,1 Mio. € weniger bei der geplanten Instandhaltung und aufgrund teilweiser Verschiebung rd. 2,0 Mio. € weniger im Rahmen von Großprojekten investiert.

Der Zinsaufwand ist um 290,0 T€ auf 4.711,9 T€ wiederholt gesunken. Hier wirken sich weiterhin die Maßnahmen zur Zinsoptimierung sowie die zusätzlichen Darlehenstilgungen aus. Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 2,40 % (Vorjahr: 2,42 %).

Der planmäßige Kapitaldienst beanspruchte 26,94 % der Sollmieten.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind insgesamt um 105,9 T€ angestiegen. Dafür sind im Wesentlichen die Zugänge durch die Rauchwarnmelder und die Außenanlagen der WIE 008 (Tulpenstraße u. a.) und WIE 032-035 (Ortolanweg) verantwortlich.

Insgesamt wurde wieder ein positives Geschäftsergebnis erzielt. Nach Verrechnung mit dem negativen Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von -178,3 T€ und dem negativen Steuerergebnis von -73,9 T€ verbleibt ein Jahresüberschuss von 5.252,7 T€ (Vorjahr: 28,8 T€).

Ursächlich für den gestiegenen Jahresüberschuss sind hauptsächlich die geringeren Investitionen mit 35,48 €/qm (Vorjahr: 47,78 €/qm) in die Bestände.

Im letzten Geschäftsjahr wurde aus dem verbliebenen Umlaufvermögen keines der vier vermieteten Reihenhäuser in Blankenfelde verkauft. Der verbleibende Verkaufswert liegt unverändert bei 800 T€.

2.6 Finanzlage

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

Stand 30.09.2019	1.207,0 T€
Veränderungen	294,8 T€
Stand 30.09.2020	1.501,8 T€

Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen wurden überwiegend durch Eigenkapital sowie mit kurzfristigen Fremdmitteln von 2,5 Mio. € finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der bbg war jederzeit gegeben. Aus der Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2020/2021 ergibt sich ebenfalls eine ausreichende Liquidität. Die langfristigen Planungsdaten des Wirtschafts- und Finanzplans zeigen in den nächsten Jahren ausreichende Liquiditätsspielräume.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 wurden 3.930,9 T€ durch den Einsatz von Eigenmitteln außerplanmäßig getilgt. Davon erfolgten Sondertilgungen in Höhe von 561,7 T€ gegenüber Kreditinstituten und 3.369,2 T€ gegenüber anderen Kreditgebern.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 wurden für den Zeitraum 2025 bis 2035 weitere Forwarddarlehen von insgesamt 38,1 Mio. € vertraglich vereinbart.

2.7 Vermögenslage

	30.09.2020		30.09.2019		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen	296.645,3	98,6	302.421,0	98,7	-5.775,7
Mittel- und kurzfristiges Vermögen	4.219,2	1,4	3.993,5	1,3	225,7
Bilanzvolumen	300.864,5	100,0	306.414,5	100,0	-5.550,0
Passiva					
Langfristiges Kapital	292.534,1	97,2	297.453,5	97,0	-4.919,4
Mittel- u. kurzfristiges Kapital	8.330,4	2,8	8.961,0	3,0	-630,6
Bilanzvolumen	300.864,5	100,0	306.414,5	100,0	-5.550,0

In dieser Darstellung wurden die erhaltenen Anzahlungen (12.297,6 T€) mit den unfertigen Leistungen und die Bankguthaben aus Kautionen (102,0 T€) mit den entsprechenden Verbindlichkeiten verrechnet.

Das Bilanzvolumen ist um 5.550,0 T€ auf 300.864,5 T€ gesunken.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 98,6 %, der Anteil des langfristigen Kapitals beträgt 97,2 %. Die der bbg langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (292.534,1 T€) finanzieren, bis auf 4.111,2 T€, das langfristige Vermögen. Die Ursachen sind die weitgehende Finanzierung der Investitionen im Geschäftsjahr mit Eigenmitteln sowie die außerplanmäßigen Tilgungen langfristiger Darlehen.

2.7.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

Eigenkapitalquote (bezogen auf Bilanzvolumen)	32,71 %
Leerstandsquote zum 30.09.2020 (2018/2019)	0,91 % 1,40 %
Leerstandsquote zum 30.09.2020 (ohne Modernisierungs- und Umsetzwohnungen) (2018/2019)	0,54 % 0,48 %
Fluktuation (inkl. Umzüge innerhalb der bbg) (2018/2019)	5,14 % 5,08 %
ungeplante Instandhaltung Wohn-/Gewerbefläche	9,13 €/m ²
geplante Instandhaltung Wohn-/Gewerbefläche	0,77 €/m ²
Substanzverbesserung Wohn-/Gewerbefläche	0,74 €/m ²
Investitionen in eine zeitgemäße Ausstattung Wohn-/Gewerbefläche	15,84 €/m ²
Projekte (WIE 068, 101, 102, 107 u. a.) Wohn-/Gewerbefl. Proj.	56,90 €/m ²
durchschnittliche Sollmieten (freifinanziert) Wohnfläche	6,86 €/m ²
durchschnittliche Sollmieten (freifinanziert) Wohnfläche	6,86 €/m ²
durchschnittliche Sollmieten (gefördert) Wohnfläche	6,81 €/m ²

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vereinfacht):

Jahresergebnis	5.252.734,66 €
zzgl. Abschreibungen	6.924.772,36 €
Cashflow	12.177.507,02 €

Der Cashflow reichte aus, um die Fremdkapitalzinsen und planmäßigen Tilgungen zu finanzieren.

Neben den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 5.657,4 T€ konnten wiederum Sondertilgungen in Höhe von 3.930,9 T€ vorgenommen werden.

2.7.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Soziales Engagement

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

- › teamwohnbalance
- › Freunde alter Menschen
- › der VdK – Sozialverband VdK
- › die Berliner Stadtmission

2.8 Personalwesen

Bei der bbg waren zum Bilanzstichtag 30. September 2020 insgesamt 127 Mitarbeiter inkl. Vorstand und vier Auszubildenden beschäftigt; davon 87 Vollzeit- und 40 Teilzeitbeschäftigte. Im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr hat sich die Mitarbeiterzahl minimal verändert.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 50 Jahren.

Da sich auch in der Immobilienbranche zunehmend der Fachkräftemangel bemerkbar macht, setzt die bbg weiter vermehrt auf Fort- und Weiterbildungsprogramme für die Mitarbeiter. Für die Weiterbildungen bzw. Schulungen wurden insgesamt rund 44,3 T€ investiert.

Die Verwaltungsmitarbeiter und Hauswarte der bbg werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft vergütet.

Ergänzend zum Tarifvertrag bestehen bei der bbg Betriebsvereinbarungen, in denen eine betriebliche Altersversorgung und die Möglichkeit einer Gehaltsumwandlung mit Beteiligung durch die bbg, eine Unfallversicherung sowie eine Gleitzeit geregelt sind.

Stichtag	30.09.2020		30.09.2019	
	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter insgesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	0	2	0
Prokuristen	2	0	2	0
Angestellte	49	5	48	9
Auszubildende	4	0	4	0
Hauswarte	70	35	70	41
Gesamt	127	40	126	50

3.1 Prognosebericht

Bei der Aufstellung des 10-jährigen Wirtschafts- und Erfolgsplanes wurden, unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegenden Kenntnisse bzgl. der sich aus dem MietenWoG Bln ergebenden Auswirkungen, nachfolgende Prämissen zugrunde gelegt.

- › Im Vergleich zum Vorjahr wird, aufgrund des MietenWoG Bln, nur noch mit einer marginalen Erhöhung der Erlöse aus der Vermietung des Wohnungsbestands für die restlichen vier Jahre (2020/2021 bis 2023/2024) gerechnet. Der Anstieg resultiert aus Neuvermietungen von Wohnungen, welche nicht dem MietenWoG Bln unterliegen. Unter der derzeit gültigen Annahme, dass der Mietendeckel nach fünf Jahren ausläuft, wird ab dem fünften Jahr wieder mit jährlichen Zuwächsen durch Neuvermietungszuschläge und Modernisierungsumlagen gerechnet. Ebenso nicht berücksichtigt sind mögliche Anpassungen der Mieten nach § 3 MietenWoG Bln (Inflationsausgleich).
- › Aufgrund des MietenWoG Bln werden Mietertragssenkungen bei Neuvermietungen auf den maximalen Tabellenwert für die nächsten fünf Jahre bei einer unterstellten fünfprozentigen Fluktuationsrate angenommen.
- › Ab dem Geschäftsjahr 2020/2021 sind für einen Teil der Bestände Mindererträge durch Mietabsenkungen über fünf Jahre berücksichtigt.
- › Der Bauinvestitionsplan 2020/2021 ist wegen des MietenWoG Bln gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduziert worden. Der Beginn des Projektes WIE 010 (Mudrastraße) ist auf das Frühjahr 2021 sowie andere kleine Projekte auf einen späteren Zeitpunkt verschoben worden. Der Ansatz im Bau- und Bauinvestitionsplan wurde für die folgenden Geschäftsjahre angepasst.

Trotz der Ertragseinschränkungen wird keine unrenovierte Wohnung übergeben, d. h. Maler-, notwendige Elektro- und Bodenbelagsarbeiten werden weiterhin mindestens vor Neuvermietung durchgeführt.

- › Es wird von Leerstandskosten in Höhe von 2,0 % der Sollmieten, jährlich um 0,2 % sinkend bis auf 1,6 % in den Folgejahren, ausgegangen.
- › Die jährlichen Investitionen in die Bestände (ohne Neubau) sind von 18,71 Mio. € bis 21,95 Mio. € auf Grundlage der technischen Langfristplanung berücksichtigt worden.
- › Bestandserweiterungen (Neubau, Ausbau oder Zukauf) werden auch aufgrund der gesetzlichen Änderungen (MietenWoG Bln) geprüft und in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die Genossenschaft entschieden. Die voraussichtlichen Aufwendungen und Einnahmen für das auf der Aufsichtsratssitzung am 24.09.2020 beschlossene Neubauprojekt im Land Brandenburg sowie für den Erweiterungsbau in der WIE 015 (Heinickeweg) sind ab dem Geschäftsjahr 2020/2021 in der Wirtschaftsplanung mit insgesamt 47,23 Mio. € berücksichtigt.
- › Die Rückführung von Fremdkapital erfolgt regelmäßig durch die planmäßige Tilgung in Höhe von 61,6 Mio. € im Zeitraum 2020/2021 bis 2029/2030.
- › Die geplanten Sondertilgungen belaufen sich auf 30,9 Mio. € im Zeitraum 2020/2021 bis 2029/2030.
- › Da die Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2018/2019 aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bzgl. der COVID-19-Pandemie nicht wie üblich im Geschäftsjahr 2019/2020 durchgeführt werden konnte, sondern erst am 29.10.2020 stattfand, hat sich die Auszahlung der vierprozentigen Dividende entsprechend in das Geschäftsjahr 2020/2021 verschoben.

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 4.935,8 T€ gerechnet. Auch für die Folgejahre weist die Planung inkl. der vorgenommenen Anpassungen aufgrund des MietenWoG Bln positive Jahresergebnisse aus.

	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
geplante Investitionen Neubau	15,74	29,34	2,15	
geplante Investitionen (Instandh., Modern., Substanzverb.)	18,71	20,61	21,95	21,40
geplantes Jahresergebnis	4,94	5,68	4,68	1,63
geplante Liquidität	2,03	3,73	4,21	3,03

Die Höhe der geplanten Jahresergebnisse wird positiv beeinflusst durch die vorgenommenen Kürzungen und Änderungen im Bauinvestitionsplan sowie durch die hohen Aktivierungsmöglichkeiten für das geplante Großprojekt WIE 010 (Mudrastraße).

Die aktuelle Planung sieht vor, die Bauinvestitionen in den Bestand durch Eigen- und Fremdkapital zu finanzieren.

Mieterhöhungen im Bestand wurden bei den freifinanzierten Wohnanlagen, wie bereits geschildert, aufgrund des MietenWoG Bln nicht berücksichtigt. Die Anpassungen der Mieten des sozialen Wohnungsbaus werden durch die Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen vorgenommen.

Die Liquidität der Genossenschaft wird, unter Berücksichtigung der Reduzierung der ursprünglich geplanten Bauinvestitionen, weiterhin stabil und ausreichend vorhanden sein. Sollte der Mietendeckel größere Belastungen bringen als aktuell vorhersehbar ist, besteht jederzeit die Möglichkeit, die Planung z. B. bei den Sondertilgungen oder durch Verschiebung des Baubeginns von geplanten, aber noch nicht begonnenen, Baumaßnahmen weiter anzupassen, wenn dies technologisch möglich ist. Die bbg wird ihren finanziellen Verpflichtungen somit in den Folgejahren jederzeit nachkommen können.

3.2 Risikomanagement und Compliance

3.2.1 Risikomanagement

Das bbg-Risikomanagement ist so angelegt, dass (nicht nur) bestandsgefährdende Risiken erkannt und die Ursachen für die Abweichungen der Planziele sowie mögliche Gegenmaßnahmen aufgedeckt werden. Regelmäßig wird es aktualisiert und hinsichtlich seiner Aussagekraft und der Risikofelder überprüft.

Eine Informationsordnung, die 2017 grundlegend überarbeitet wurde und bei Bedarf entsprechend angepasst wird, bildet die Grundlage der Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Der Satzung entsprechend orientiert sich die Risikopolitik an der strategischen Unternehmensausrichtung sowie am Unternehmensziel, den Unternehmenswert für die Mitglieder nachhaltig zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Die wichtigsten Bestandteile des Risikomanagements sind:

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

Durch die oben genannten Maßnahmen ist eine Steuerung und Kontrolle des Unternehmens jederzeit gewährleistet.

Die fortlaufende technische Langfristplanung wird durch eine Datenbank und durch das ERP-System mit Auswertungsfunktionen unterstützt. Daraus werden der jährliche Bauinvestitionsplan und die Mehrjahresplanung generiert. Für die Erstellung der Kurz- und Langfristplanung sowie die Plan-Ist-Abgleiche ist ein neues elektronisches Planungstool angeschafft worden, welches zur Unterstützung der zukünftigen Planungen ab dem Geschäftsjahr 2021/2022 angewendet werden soll.

3.2.2 Compliance

Neben den im Managementhandbuch und in den bestehenden Arbeitsanweisungen bereits festgelegten und regelmäßig an aktuelle Vorgaben und Bedürfnisse angepassten organisatorischen Arbeitsabläufen, entwickelt der Vorstand ein zusätzliches dokumentiertes Compliance-Management-System (CMS) für alle Mitarbeiter und die mit der bbg zusammenarbeitenden Handwerker, Dienstleister und Lieferanten. Wesentlicher Bestandteil sind die bereits bestehenden Regelungen und Verhaltensgrundsätze, die für Mitarbeiter und Führungskräfte bindend sind und nun durch den Vorstand vereinheitlicht schriftlich als Compliance-Ziele und -Vorgaben festgelegt wurden.

Weiterhin hat der Vorstand für die Mitarbeiter der bbg ein Hinweisgebersystem eingeführt und einen Mitarbeiter zum internen Compliance-Koordinator sowie zusätzlich eine externe Ombudsperson bestellt. Das Hinweisgebersystem dient der frühzeitigen Erkennung von Rechtsverletzungen und der möglichen Risikoprävention und Schadensbegrenzung.

Der Aufsichtsrat hat sich selbst eine Compliance-Regelung gegeben.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 bestanden keine Geschäftsbeziehungen von Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie deren nahen Angehörigen, die über die satzungsgemäßen Vorgaben hinausgingen.

3.3 Chancen und Risiken

3.3.1 Chancen

Um einen Überblick über die möglichen Ertragspotenziale zu bekommen, lässt der Vorstand die Mieterhöhungsspielräume auf Basis des jeweils gültigen Berliner Mietspiegels jährlich überprüfen. Im Ergebnis der letzten Berechnung für die Planung des Geschäftsjahres 2019/2020 ist unter Berücksichtigung der internen Mietenstrategie eine Mieterhöhung von ca. 1 Mio. € p. a. umgesetzt worden. Die Umsetzung wurde aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt geplanten Einführung des MietenWoG Bln und als Maßnahme zur Kompensation voraussichtlicher Ertragsausfälle zum 01.10.2019 vorgezogen. Nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln konnten die durch die Mieterhöhung vereinnahmten Mehreinnahmen vom Oktober 2019 bis Februar 2020 einbehalten werden.

Die Investitionen der kommenden Jahre erfolgen in die zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen bei Mieterwechsel und in die Sanierung der Haustechnik. Jedoch werden diese Maßnahmen unter Berücksichtigung des MietenWoG Bln differenzierter betrachtet.

Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage wird im Geschäftsjahr 2020/2021 die Genehmigungsplanung für eine Ergänzungsbebauung mit ca. 16 Wohneinheiten in der Wohnanlage WIE 015 (Heinickeweg) weitergeführt. Der hierfür notwendige flächengleiche Grundstückstausch mit einer anderen Genossenschaft befindet sich in Vorbereitung.

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

- › der wachsende Standort Berlin
- › die hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt
- › die weiterhin solide Finanzierungsstruktur
- › das immer noch andauernde günstige Zinsniveau
- › die wettbewerbsfähigen Wohnungsangebote

3.3.2 Risiken

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

- › Vermietungsrisiken
- › rechtliche und steuerliche Risiken
- › IT-Risiken
- › Baukostensteigerungsrisiken
- › Zinsänderungsrisiken
- › betriebsorganisatorische und personelle Risiken
- › Mietentwicklungs-/Kostenrisiken

3.3.2.1 Vermietungsrisiko

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, insbesondere die anhaltend hohe Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen, gibt der Genossenschaft die Sicherheit, in den nächsten Jahren weiterhin mit einer geringen Leerstandquote dank kurzfristiger Anschlussvermietung nach einer Wohnungskündigung rechnen zu können.

Im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann es zu Verzögerungen bei der Anschlussvermietung kommen, da diese Wohnungen nur an geeignete Nachmieter mit einem passenden Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen und von den Wohnungsämtern keine Freistellungen mehr gewährt werden. In den kommenden Jahren wird sich die Problematik aufgrund des Wegfalls der Belegungsbindungen jedoch weiter reduzieren.

Bezüglich der Antragsstellung für bauliche Maßnahmen zur Neuvermietung innerhalb der Milieuschutzgebiete sind die internen Prozesse zeitlich optimiert worden.

3.3.2.2 Rechtliche und steuerliche Risiken

Durch eine aktive externe Rechts- und Steuerberatung soll Rechtssicherheit und Risikominimierung erreicht werden. Es wird regelmäßig an den Informationsveranstaltungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. zu diesen Themen teilgenommen. Zusätzlich bestehen entsprechende Versicherungen, die im Falle eines Schadens weitere Absicherungen bieten bzw. die Schadenshöhe eindämmen. Die Prozesse zur Einhaltung der Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung werden, auch in Abstimmung mit dem externen Datenschutzbeauftragten, sukzessive erweitert und ausgebaut.

3.3.2.2 IT-Risiken

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

Die vorhandenen Sicherungssysteme werden auch durch den externen Datenschutzbeauftragten regelmäßig auf Effizienz und Qualität geprüft.

3.3.2.3 Baukostenrisiko

Im Zuge der Mehrjahresplanung werden regelmäßig die Baukosten überprüft und angepasst und die Preise für Pauschalansätze indiziert.

3.3.2.4 Zinsänderungsrisiko

Diesem Risiko begegnet die Genossenschaft mit dem aktiven Darlehensmanagement. Durch regelmäßige Konditionsabfragen werden die Möglichkeiten für Umschuldungen und Prolongationen geprüft und ggf. umgesetzt. Die bbg hat bereits bis 2035 Forwarddarlehen in Höhe von 79,2 Mio. € abgeschlossen, die weitere Zinseinsparungen nach sich ziehen werden. Diese zukünftigen Konditionen sind im langfristigen Wirtschaftsplan bereits eingeflossen. Darlehen, für die bisher keine Forwardvereinbarungen möglich waren, werden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist nunmehr marktbedingt ab dem Geschäftsjahr 2020/2021 mit 2,5 % Zinsen (vorher 4,0 %) und 2,0 % Tilgung im Wirtschaftsplan berücksichtigt. Darlehen mit variablen Zinsen und spekulative Anlageprodukte hat die bbg nicht im Einsatz.

3.3.2.5 Betriebsorganisatorische und personelle Risiken

Zwei wichtige Faktoren für den geschäftlichen Erfolg sind die Professionalität und die Motivation der Mitarbeiter. Durch eine moderne Personalpolitik in Verbindung mit einer fairen und tarifvertraglichen Vergütung sowie mit einer Vielzahl von weiteren sozialen Leistungen, wie der betrieblichen Altersvorsorge und Unfallversicherung, wird dem Kündigungsrisiko entgegengewirkt.

Durch die mögliche aktive Beteiligung der Mitarbeiter an Veränderungsprozessen (z. B. Projekt NewWork@bbg), den intensiven Austausch zwischen Führungskräften und Mitarbeitern „auf Augenhöhe“, die Bildung von internen Arbeitsgruppen sowie die Einführung eines überarbeiteten Gleitzeitmodells soll eine enge Mitarbeiterbindung zur bbg erreicht werden.

Zur Reduzierung der Ansteckungsgefahr aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden umfangreiche Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter und Mitglieder eingeführt; unter anderem die Möglichkeit des mobilen Arbeitens und die Anpassung der Betriebsorganisation.

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

3.3.2.6 Mietentwicklung/Kostenrisiko

Die Genossenschaft verzeichnete aufgrund des MietenWoG Bln seit Anfang des Jahres 2020 einen Rückgang bei den Erlösen, die durch vorherige Anpassungen im Bestand teilweise aufgefangen werden konnten. Zukünftig werden sich diese Erlösschmälerungen stärker auswirken und führen somit notwendigerweise zu Anpassungen bei den Investitionsplanungen in den Beständen.

Die befürchteten Mietrückstände bzw. -ausfälle wegen Zahlungsschwierigkeiten/Stundungsanträgen der Mitglieder als Folge der COVID-19-Pandemie sind bisher nicht eingetreten.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Das bestehende Forderungsmanagement arbeitet effektiv und trägt durch frühzeitige persönliche Ansprache und individuelle Hilfestellung für die Schuldner, über einen externen Beauftragten oder durch eigene Mitarbeiter, zur Minimierung von Forderungsausfällen bei.

5. Gesamtaussage

Die bbg hat, wie in den vergangenen Jahren, trotz hoher Investitionen in die Wohnanlagen wieder ein positives Jahresergebnis erzielt.

Die bbg wird auch zukünftig aktiv ihren Wohnungsbestand bewirtschaften und somit in der Lage sein, Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. Eventuelle Zukäufe, Ergänzungsbauten und Neubauprojekte sowie Investitionen in die Bestände müssen jedoch unter den Auswirkungen des MietenWoG Bln besonders betrachtet werden.

Gegenwärtig sieht der Vorstand, auch unter Berücksichtigung der aufgeführten Risiken keine Bestandsgefährdung für die bbg. Wie dem 10-Jahresplan zu entnehmen ist, stellen sich die zukünftigen Jahresergebnisse positiv dar.

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

Berlin, 15.01.2021

Vorstand der

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG


Jörg Wollenberg


Jens Kahl

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2019 | 2020

Bilanz zum 30.09.2020

Aktiva			
A – Anlagevermögen	30.09.2020		30.09.2019
	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		19.205,19	20.300,96
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	293.759.422,98		300.044.602,03
2. Grundstück mit Geschäftsbau	795.342,56		811.074,56
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.452.411,31		1.315.334,13
4. Bauvorbereitungskosten	552.918,29	296.560.095,14	163.662,52
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		66.000,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt		296.645.300,33	302.420.974,20
B – Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	507.405,42		507.405,42
2. Unfertige Leistungen	12.310.542,19		12.239.427,13
3. Andere Vorräte	0,00	12.817.947,61	1,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	157.092,36		99.877,92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	246.136,33	403.228,69	318.933,90
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.603.865,03		1.302.695,57
2. Bausparguthaben	1.793.514,87	3.397.379,90	1.786.936,73
C – Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		237,80	0,00
Bilanzsumme		313.264.094,33	318.676.251,87

Passiva			
Eigenkapital	30.09.2020		30.09.2019
	€	€	€
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	330.800,00		344.867,67
2. der verbleibenden Mitglieder	19.579.913,24		19.406.316,64
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	61.600,00	19.972.313,24	76.600,00
<small>Rückständige fällige Zahlungen auf Geschäftsanteile: 3.293,96 €</small>			<small>(12.493,96 €)</small>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.753.000,00		7.153.000,00
<small>davon aus Jahresüberschuss</small>			<small>(3.000,00 €)</small>
<small>Geschäftsjahr eingestellt: 600.000 €</small>			
2. Bauerneuerungsrücklage	8.300.000,00		8.300.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	57.793.019,42	73.846.019,42	55.766.652,09
<small>davon aus Jahresüberschuss</small>			<small>(0,00)</small>
<small>Geschäftsjahr eingestellt: 2.026.367,33 €</small>			
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		3.920.120,23	0,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	0,00		3.894.334,18
2. Jahresüberschuss	5.252.734,66		28.786,05
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.626.367,33	2.626.367,33	3.000,00
Eigenkapital insgesamt		100.364.820,22	94.967.556,63
B – Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.002.121,00		2.983.373,00
2. Steuerrückstellungen	44.368,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	860.232,00	3.906.721,00	913.894,19
C – Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	180.449.420,98		184.342.365,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.190.581,37		17.554.041,26
3. Erhaltene Anzahlungen	12.297.566,03		12.165.996,46
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	385.143,11		362.983,20
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.522.367,64		5.193.906,54
6. Sonstige Verbindlichkeiten	147.263,50	208.992.342,63	185.130,74
<small>davon aus Steuern: 77.743,42 €</small>			<small>(76.697,10 €)</small>
D – Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		210,48	7.004,06
Bilanzsumme		313.264.094,33	318.676.251,87

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.10.2019 bis 30.09.2020

	Geschäftsjahr 2019/2020		Vorjahr 2018/2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.825.902,67		49.387.776,85
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	50.825.902,67	0,00
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		71.115,06	32.166,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.061,66	103.139,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		501.672,02	2.740.132,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.640.496,93		30.255.111,71
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	24.640.496,93	0,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.312.340,24		5.373.159,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 194.066,62 €	1.232.878,54	6.545.218,78	1.268.151,44 (219.404,27 €)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.924.772,36	6.818.891,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.678.170,72	1.904.664,13
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	1.450,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 €		9.284,28	10.366,51 (869,43 €)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 187.626,72 €		4.899.527,03	5.229.308,70 (227.443,93 €)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		73.847,53	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		6.651.002,34	1.425.744,62
14. Sonstige Steuern		1.398.267,68	1.396.958,57
15. Jahresüberschuss		5.252.734,66	28.786,05
16. Gewinnvortrag		0,00	3.894.334,18
17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.626.367,33	3.000,00
18. Bilanzgewinn		2.626.367,33	3.920.120,23

Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2020

A – Allgemeine Angaben

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C – Erläuterungen zur Bilanz

D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

E – Sonstige Angaben

Anhang des Jahresabschlusses zum 30.09.2020

A – Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019/2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der bbg aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Anlagenspiegel per 30.09.2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.10.19	Zugänge d. Geschäfts- jahres	Abgänge d. Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 30.09.20
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	382.475,21	13.870,64	45.835,47	350.510,38
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	450.782.297,91	308.757,05	0,00	451.091.054,96
Grundstück mit Geschäftsbau	1.430.500,47	0,00	0,00	1.430.500,47
Grundstücke ohne Bauten	0,00			0,00
Technische Anlagen und Maschinen	92.425,57	0,00	0,00	92.425,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.898.621,76	437.215,03	65.608,21	3.270.228,58
Bauvorbereitungskosten	163.662,52	389.255,77	0,00	552.918,29
	455.367.508,23	1.135.227,85	65.608,21	456.437.127,87
Finanzanlagen				
Beteiligungen				
Andere Finanzanlagen	66.000,00	0,00	0,00	66.000,00
Anlagevermögen insgesamt	455.815.983,44	1.149.098,49	111.443,68	456.853.638,25

kumulierte Abschreibg. 01.10.19	Abschreibg. d. Geschäfts- jahres	Abschreibg. auf Abgänge	kumulierte Abschreibg. 30.09.20	Buchwert am 30.09.20
€	€	€	€	€
362.174,25	14.966,41	45.835,47	331.305,19	19.205,19
150.737.695,88	6.593.936,10	0,00	157.331.631,98	293.759.422,98
619.425,91	15.732,00	0,00	635.157,91	795.342,56
0,00			0,00	0,00
92.425,57	0,00	0,00	92.425,57	0,00
1.583.287,63	300.137,85	65.608,21	1.817.817,27	1.452.411,31
0,00	0,00	0,00	0,00	552.918,29
153.032.834,99	6.909.805,95	65.608,21	159.877.032,73	296.560.095,14
0,00	0,00	0,00	0,00	66.000,00
153.395.009,24	6.924.772,36	111.443,68	160.208.337,92	296.645.300,33

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Berücksichtigung derzeit gültiger Afa-Tabellen planmäßig über einen Zeitraum von 3 bis 23 Jahren abgeschrieben. Sammelposten wurden nicht gebildet. Geringwertige Güter mit Anschaffungskosten bis 800 € netto werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten sind in Form von Planungskosten für eine geplante Dachaufstockung in Mariendorf, Planungsleistungen für einen Neubau in Charlottenburg sowie für Planungskosten und vorbereitende Arbeiten im Rahmen der umfassenden Modernisierung einer Wohnanlage in Lankwitz angefallen.

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bilanziert. Es besteht eine Mitgliedschaft bei der Berliner Volksbank eG, Berlin mit 500 Geschäftsanteilen (26,0 T€) sowie eine Mitgliedschaft bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Höhe von 400 Anteilen (40,0 T€).

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

C – Erläuterungen zur Bilanz

1. Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen. In den Zugängen des Postens „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind aktivierte Eigenleistungen aus eigenen Personalkosten in Höhe von 5.061,66 € enthalten.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 12.310,5 T€ (Vorjahr: 12.239,4 T€) enthalten.

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen in Höhe von 6.259,67 €.

2. Passiva

Der per 30.09.2020 noch unverteilte Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018/19 von 3.920,1 T€ wurde am 29.10.2020 im Rahmen der verschobenen, ordentlichen Vertreterversammlung gem. dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen und verwendet sie folgt: Auszahlung einer Dividende von 769,1 T€ (4 % auf die am 01.10.2018 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben) und Vortrag auf neue Rechnung von 3.151,0 T€.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten. Der Erfüllungsbetrag entspricht dem Barwert der künftigen Pensionsleistung. Künftige Rentenanpassungen sind mit 1 % p.a. berücksichtigt. Es werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Bei den Forderungen aus Vermietung wurde die bestehende Pauschalwertberichtigung um 20,3 T€ auf 55,9 T€ gemindert.

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

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Abzinsung erfolgte mit dem durch die Deutsche Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren (30. September 2020: 2,41 %).

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum 30.09.2020 197.186 €.

Die Sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen der Wärmemessdienstleister und Gerätemieten in Höhe 303,1 T€, Rückstellungen für Weihnachtsgeld und Urlaubsansprüche in Höhe von 324,3 T€. Weiterhin werden Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von 75,0 T€ und für Kosten der Archivierung in Höhe von 62,8 T€ ausgewiesen.

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

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

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 79.180.085,41 € bereits Forwardvereinbarungen bis längstens 2035.

3. Latente Steuern

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

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

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

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

D – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsleistungen in Höhe von 163,3 T€ und Zuschüsse für energetische Maßnahmen von 56,5 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 15,9 T€.

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

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

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

Verbindlichkeiten Stand 30.09.2020

	insgesamt		davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	180.449.420,98 (184.342.365,79)	7.207.955,19 (5.959.116,45)	30.848.189,13 (33.476.686,82)	142.393.276,66 (144.906.562,52)	180.449.420,98 (184.342.365,79)	GPR *)	
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	13.190.581,37 (17.554.041,26)	13.190.581,37 (1.003.321,10)	4.987.725,63 (8.790.903,25)	7.418.356,91 (7.759.816,91)	13.187.233,47 (17.548.669,47)	GPR *)	
Erhaltene Anzahlungen	12.297.566,03 (12.165.996,46)	12.297.566,03 (12.165.996,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	385.143,11 (362.983,20)	385.143,11 (362.983,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.522.367,64 (5.193.906,54)	2.522.367,64 (5.193.906,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	147.263,50 (185.130,74)	147.263,50 (185.130,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	208.992.342,63 (219.804.423,99)	23.344.794,30 (24.870.454,49)	35.835.914,76 (42.267.590,07)	149.811.633,57 (152.666.379,43)	193.636.654,45 (201.891.035,26)		

Vorjahreszahlen in Klammern, *) GPR = Grundpfandrecht

E – Sonstige Angaben

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

Vorstandsmitglieder	2
Prokuristen	2
Angestellte	42
Angestellte in Teilzeit	6
Hauswarte	34
Hauswarte in Teilzeit	37
Auszubildende	3
Gesamt	126

Mitgliederentwicklung

(verbleibende Mitglieder)	
30.09.2019	11.679
Zugänge	+ 410
Abgänge	- 296
30.09.2020	11.793

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen 19.579.913,24 € und haben sich im Geschäftsjahr um 173.596,60 € erhöht (Vorjahr: Erhöhung um 178.773,91 €).

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 45.600,00 € (Vorjahr: 66.400,00 €) erhöht. Der Gesamtbeitrag der Haftsummen beläuft sich auf 4.717.200,00 € (Vorjahr: 4.671.600,00 €).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Aufsichtsrat

- › Manfred Siering (Vorsitzender)
- › Dipl.-Ing. Lothar Loehrke (stellvertretender Vorsitzender bis 29.10.2020)
- › Andreas Klein (Schriftführer bis 29.10.2020, stellvertretender Vorsitzender ab 29.10.2020)
- › Dipl.-Finanzwirt René Damme
- › Patrick Bagehorn
- › Heidrun Dickel
- › Dr. Angelika Riemer (bis 29.10.2020)
- › Kerstin Blume (Schriftführerin ab 29.10.2020)
- › Jörg Scheunemann
- › Philipp Schmidt (ab 29.10.2020)
- › Raphael-Léon Zelter (ab 29.10.2020)

Vorstand

- › Jörg Wollenberg
- › Jens Kahl

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2019/2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.252.734,66 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurde eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 600.000,00 € und in die anderen Ergebnismrücklagen in Höhe von 2.026.367,33 € vorgenommen. Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn von 2.626.367,33 €.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 776.252,67 € (4 % der am 1. Oktober 2019 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben) auszuschütten.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, weitere 1.300.000,00 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag von 550.114,66 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Nachtragsbericht

Ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2018/2019

Aufgrund der gesetzlichen Verordnung zur Eindämmung des Coronavirus in Berlin musste die für März 2020 geplante ordentliche Vertreterversammlung verschoben werden und wurde nunmehr am 29. Oktober 2020 durchgeführt.

Gemäß des vom Bundestag beschlossenen Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht ist die Feststellung des Jahresabschlusses 2018/2019 mit schriftlicher Beschlussfassung am 07.05.2020 einstimmig durch die Mitglieder des Aufsichtsrates erfolgt.

Anhang und Anlagen

Nachträgliche Information zum Anhang

(angepasster Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands)

Nach Rücksprache mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates hat der Vorstand seinen im Anhang des Jahresabschlusses dargestellten Gewinnverwendungsvorschlag modifiziert und sich entschieden, nunmehr von der neuen Satzung (§ 41 Abs. 2 Satz 3) Gebrauch zu machen.

Entsprechend der Satzung verblieb der bestehende Aufsichtsrat bis zur Durchführung der Vertreterversammlung vollständig im Amt. Die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018/2019 musste bis zum Beschluss durch die Vertreterversammlung ausgesetzt werden.

Auf der ordentlichen Vertreterversammlung am 29. Oktober 2020 ist einstimmig, entsprechend des Vorschlages von Vorstand und Aufsichtsrat, die vierprozentige Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018/2019 beschlossen worden. Die Auszahlung erfolgte am 7. Dezember 2020.

Auswirkungen § 5 MietenWoG Berlin

Am 23. November 2020 erfolgten – gemäß § 5 des MietenWoG Bln – für ca. 606 Wohnungen die Mietabsenkungen auf der Grundlage der Lageeinordnung nach dem Berliner Mietspiegel 2019.

Die daraus für die Genossenschaft entstehenden Erlösschmälerungen werden für die Dauer der Gültigkeit des Gesetzes zu weiteren Einschränkungen des finanziellen Handlungsspielraumes führen.

Berlin, den 15.01.2021

bbg BERLINER BAUGENOSSENSCHAFT eG



Jörg Wollenberg

Jens Kahl

Herausgeber

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

Herzlichen Dank an alle Interviewpartner für ihre Unterstützung.

Titelmotiv: v.l.n.r.

1. Reihe (F.R. Winkler, M. Spettmann, Adelheid M.),
2. Reihe (K. Hufnagel, H. + P. Hempel, K. Schrader)

Layout & Satz

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

Fotografien

Titel: Alan Schapke, Weitere: bbg

Druck

Druckerei Conrad GmbH · Auflage 10.430 Stück
Umschlag: Fedrigoni Symbol Card E10 Vergata 300 g/m²
Inhalt: MultiOffset 140 g/m²

