

Einleitung

Das Geschäftsjahr 2010

Daten und Fakten

Anhang 2010

GESCHÄFTSBERICHT 2010



Impressum:

BBT
Treuhandstelle des Verbandes
Berliner und Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen GmbH

Bernburger Str. 30/31, 10963 Berlin
Tel.: +49 (0)30 26006-0
Fax: +49 (0)30 26006-200
Email: info@bbt-group.de
www.bbt-group.de

Gestaltung:

Christine Ostrowski

Fotografie:

Archiv BBT GmbH
Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH
Heiner Wessel

Inhalt

Finanzinformationssysteme	5
Das Geschäftsjahr 2010	17
Lagebericht zum Jahresabschluss 2010	18
Bericht des Aufsichtsrates	28
Daten und Fakten	31
Bilanz zum 31. Dezember 2010	32
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010	34
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010	36
Anhang 2010	39
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	40
Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	41
Sonstige Angaben	43
Aufstellung des Anteilsbesitzes	45
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	46

Einleitung

Das Geschäftsjahr 2010

Daten und Fakten

Anhang 2010



avestrategy®-Anwenderforum 2010



Präsentation der BBT-Software **avestrategy®** auf dem Aareon Kongress 2010

Finanzinformationssysteme

Die Komplexität der im Rahmen unternehmerischer Entscheidungen zu berücksichtigenden Informationen erhöht sich fortwährend durch die von den Finanzmarktteilnehmern erwartete zunehmende Professionalität. Dies betrifft sowohl die Quantität der erforderlichen Daten als auch deren Qualität. Dabei geht der Adressatenkreis dieser Informationen mittlerweile deutlich über die kreditfinanzierenden Banken hinaus, die insbesondere vor dem Hintergrund der internationalen Finanzmarktkrise einen gesteigerten Informationsbedarf anmelden. Zunehmend stellen auch Aufsichtsräte und Beiräte höhere Anforderungen an die Berichtspflicht der Wohnungsunternehmen. Ohne geeignete softwaregesteuerte Aggregations- und Analyseprodukte lässt sich nur noch schwer gewährleisten, dass die Vielzahl benötigter Informationen in zweckdienlicher und aufbereiteter Form für Entscheidungsträger und Berichtsempfänger schnell und zuverlässig zusammengestellt werden kann.

Begriffsbestimmung

Unter einem Finanzinformationssystem verstehen wir ein Softwaresystem für ein professionelles Finanzmanagement, das zur Informationsbereitstellung und zur Planung und Steuerung der Finanzen eines Unternehmens wesentlich beiträgt.

Die Ergebnisse des Finanzmanagements definieren den wirtschaftlichen Handlungsspielraum des Wohnungsunternehmens und fließen damit maßgeblich in die Gesamtunternehmensplanung ein. Ein vollständiges Finanzinformationssystem verfügt zur Entscheidungsunterstützung mindestens über die folgenden Funktionen:

- Ergebnis- und Liquiditätsplanung
- Instrumente zur Risikoanalyse
- Simulations- und Szenariofunktionen

Ergänzende Leistungsmerkmale erhöhen die Funktionalität des Finanzinformationssystems und verstärken dessen Akzeptanz auf Seiten der Adressaten. Hierunter fallen beispielsweise:

- Hoher Detailierungsgrad auf Darlehens- bzw. Objektebene
- Integrierte Ertrags- und Beleihungswertermittlung
- Vollumfängliches Reporting durch vordefinierte und frei konfigurierbare Berichte

Zertifizierung gibt Sicherheit

Hierbei soll der Anwender auf die integrierten Funktionen, Berechnungsalgorithmen und Ordnungsmäßigkeit der Datenverarbeitung vertrauen können, weswegen auf regelmäßige Zertifizierung des Softwareproduktes analog IDW Prüfstandard PS 880 zur Bestätigung einer Revisionssicherheit für das eigene Unternehmen, aber auch für die Informationsempfänger dringend geachtet werden sollte. So verfügt auch die neueste Version der von der BBT entwickelten Software für Controlling, Darlehens- und Beleihungs- und Portfoliomanagement **avestrategy**® über dieses Zertifikat der GdW Revision AG.

Finanzmanagement als Teil der Unternehmensplanung

Gegenstand der Unternehmensplanung ist die Entwicklung von Planungsrechnungen zur Abbildung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens für einen definierten Planungshorizont. Daraus ergibt sich die enge Verzahnung von Finanzmanagement und Unternehmensplanung.

Die Steuerung des Finanzmittelbedarfs geht über die reine Planung und Verwaltung des Kreditportfolios weit hinaus, da sie neben den Ausgaben auch die Einnahmen umfasst und natürlich neben dem Fremdkapital auch die Eigenmittel berücksichtigt. Wesentliches Steuerungsinstrument ist die Liquiditätsplanung, die alle Zahlungsströme im Unternehmen abbildet. Insbesondere der Kapitaldienst stellt bei vielen Wohnungsunternehmen, volumenmäßig eine der größten Ausgabenpositionen dar. Für die Ertragsplanung gilt das Gesagte sinngemäß, die genaue Planung des Zinsaufwandes ist Voraussetzung für die „Treffsicherheit“ der Planung.

Im Ergebnis: Ohne Finanzmanagement funktioniert keine Unternehmensplanung.

Wesentliche Anforderung an ein Finanzmanagementsystem ist daher die direkte Verbindung mit dem Controllingssystem des Unternehmens. Das heißt der automatische Eingang aller Daten des Kreditportfolios und der Besicherungen in die Unternehmens- und Objektplanung und der nachgelagerten Analyse- und Prognoserechnungen für die Kontrollfunktionen des Risikomanagements. Die Verknüpfung von Finanzmanagement- und Controllingwerkzeug ist insbesondere für ein intern und extern nötiges vielfach themenübergreifendes Reporting zwingende Voraussetzung. Zur Vermeidung von Schnittstellen und/oder der Datenredundanz empfiehlt sich ein modular aufgebautes System, das auf einer einheitlichen Datenbank aufsetzt. Die Integration des Finanzmanagements in die Unternehmensplanung hat darüber hinaus auch für das Finanzmanagement selbst zwingende operative Gründe, beispielsweise die Bonitätsdarstellung des Unternehmens als eine wesentliche Stellschraube für die Kreditkonditionierung.

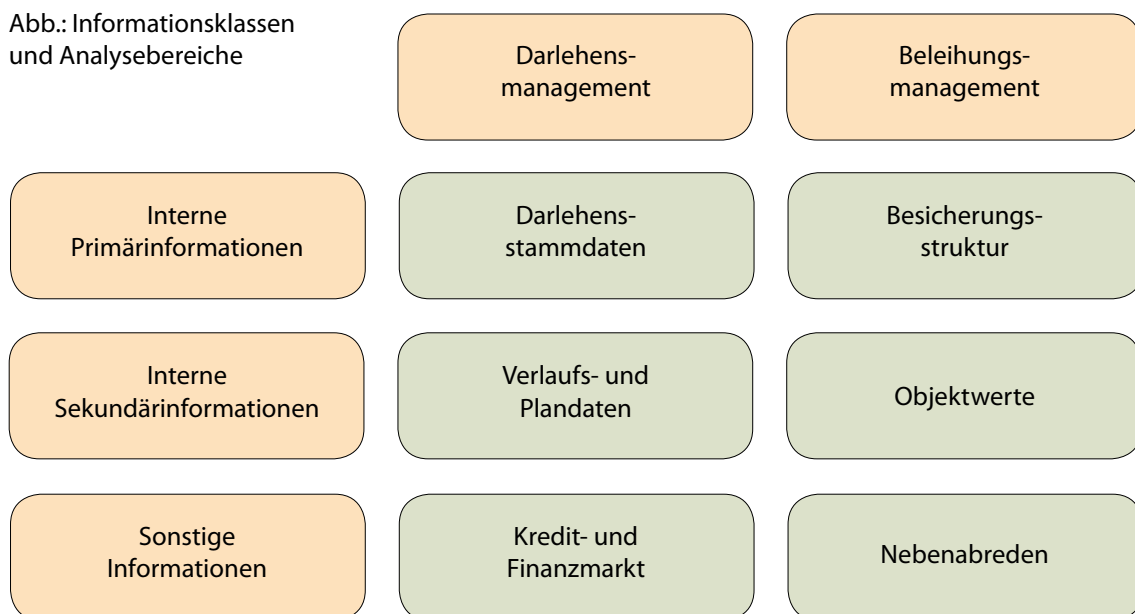
Schnittstellen zu gängigen ERP-Systemen

Datenkonsistenz, Redundanzfreiheit und effizientes Arbeiten im Finanzmanagement erfordern eine sichere und automatisierte Datenübergabe aus dem führenden ERP-System in das Finanzmanagementsystem. Wünschenswert ist ferner eine offene Gestaltung der Schnittstelle auf der Seite des Dienstsystems, die auch die Übernahme von Daten aus anderen Subsystemen oder Listen und Tabellen ermöglicht. Grundsätzlich empfiehlt es sich, um auf spätere Änderungen der Systemlandschaft flexibel reagieren zu können, beim Finanzmanagementsystem auf eine standardisierte Schnittstelle zu achten.

Welche Daten sind zwingend zu berücksichtigen?

Grundsätzlich lassen sich die im Rahmen des Finanzmanagements zu berücksichtigenden Daten sowohl horizontal nach Risikoanalysebereichen als auch vertikal nach Informationsklassen differenzieren.

Abb.: Informationsklassen und Analysebereiche



Beide Risikoanalysebereiche sind jedoch eng miteinander verbunden, so dass sich nur in ihrer Gesamtheit sicherstellen lässt, dass für die operative und strategische Entscheidungsfindung im Unternehmen eine verlässliche Basis vorliegt.

Professionelles Darlehensmanagement

Das Darlehensmanagement dient der darlehenskonkreten Fortschreibung des aktuellen Kreditportfolios unter Berücksichtigung eigener Handlungsoptionen und externer Einflussgrößen, wie bspw. das allgemeine Zinsniveau. Durch Planungs- und Vorteilhaftigkeitsberechnungen lässt sich das Chancen- und Risikopotenzial aus dem bestehenden Kreditportfolio und den sich bietenden Handlungsalternativen im weiteren Planungsverlauf detailliert analysieren und quantifizieren, um hieraus umsetzungsfähige Maßnahmenpakete abzuleiten.

Das Darlehensmanagement ist somit Kernbereich eines soliden Finanzmanagements und einer belastbaren Unternehmensplanung.

Darlehensstammdaten

Das Darlehensmanagement baut maßgeblich auf den Darlehensstammdaten auf. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um sämtliche cash-flow-relevanten Darlehensinformationen, welche das aktuelle Kreditportfolio charakterisieren.

Zu den Darlehensstammdaten zählen insbesondere:

- Gläubiger und Darlehensdifferenzierung
- Nominalbetrag und Restvaluta zum Stichtag
- Zins- und Tilgungsleistung
- Verwaltungskosten und Bereitstellungszinsen
- Zahlungs- und Verrechnungsweise
- Prolongationstermin

Diese Daten werden regelmäßig durch die Darlehensbuchhaltung im ERP-System erfasst, verwaltet und fortgeschrieben und sollten über geeignete Schnittstellen in das Finanzinformationssystem übernommen werden, um zeitaufwendige und fehleranfällige Doppelerfassungen zu vermeiden.

Verlaufs- und Plandaten

Für die Fortschreibung sind neben den Stammdaten auch ergänzende darlehenskonkrete Informationen erforderlich. Hierzu zählen neben den bereits feststehenden Konditionsänderungen, wie bspw. Staffelterverzinsung bei Förderdarlehen oder schon abgeschlossene Forwardkonditionen, auch Prognosewerte und Annahmen für den Planungszeitraum nach dem Zinsfestschreibungstermin.

Zudem sind in diesem Bereich Einzelmaßnahmen zu berücksichtigen, die wesentlichen Einfluss auf das Kreditportfolio haben. Hierzu zählen auch simulierte Darlehensrückführungen, Umschuldungen oder Neuaufnahmen.

Kredit- und Finanzmarkt

Wie schnell sich Marktbedingungen ändern können, zeigt ein einfacher Blick auf die Zinsentwicklung der vergangenen drei Jahre. So gibt es wohl kaum eine Konstellation zwischen kurz- und langfristigen Zinsen, die wir in diesem Zeitraum nicht sehen konnten. Zeigten sich doch sowohl der 3-Monats-Euribor als auch der zehnjährige Einstand in der Spitze bei über 5,0 Zählern und fielen beide im weiteren Verlauf auf unter 0,7 Prozent bzw. 2,5 Prozent mit teilweise inversen Strukturen.

Da Wohnungsunternehmen regelmäßig sehr stark fremdfinanziert sind, zeichnet sich deren Liquidität und Rentabilität häufig dadurch aus, stärker auf diese nicht beeinflussbaren Marktentwicklungen zu reagieren. Wie groß aber solche Einflüsse auf das eigene Unternehmen sein können, lässt sich nur mittels Simulations- und Sensitivitätsanalysen geeigneter Softwarelösungen herausfinden.

„Vorsorge“ heißt demnach die Devise – rechtzeitig die Voraussetzungen dafür zu schaffen, günstige Marktbedingungen schnell nutzen zu können.

Was muss softwareunterstütztes Darlehensmanagement leisten?

Checkliste

Berechnung von Zins- und Tilgungsplänen je Darlehen unter Berücksichtigung von Stamm-, Verlaufs- und Plandaten	<input type="checkbox"/>
Berücksichtigung nationaler und internationaler Berechnungsstandards	<input type="checkbox"/>
Aufbereitung von Kreditstatistiken zu frei wählbaren Betrachtungszeitpunkten und Bewertungsprämissen	<input type="checkbox"/>
Simulations-, Prognose- und Vorteilhaftigkeitsberechnungen durch Szenariomanagement	<input type="checkbox"/>
Barwertberechnung zur Bestimmung von Vorfälligkeitsentschädigungen	<input type="checkbox"/>
Ad-hoc-Auswertungen sowie Reportingfunktionen mit vordefinierten und frei konfigurierbaren Berichten mit grafischen und tabellarischen Bestandteilen	<input type="checkbox"/>
Export von Daten und Berechnungsergebnissen in gängige Formate wie MS Excel, Portable Document Format (PDF)	<input type="checkbox"/>
Datenübernahme durch Schnittstelle zum ERP-System	<input type="checkbox"/>

Abb.: Checkliste für softwareunterstütztes Darlehensmanagement

Professionelles Beleihungsmanagement

Zur Schaffung einer fundierten Entscheidungsbasis sind jedoch auch die Besicherungsstrukturen in die Risikoanalyse mit einzubeziehen. So sind Kredit- und Sicherheitenportfolio so eng miteinander verwoben, dass das Erarbeiten von Handlungsoptionen ohne deren Berücksichtigung kaum sinnhaft erscheint.

Das Beleihungsmanagement dient somit der strukturierten Aufbereitung und Analyse der bestehenden Besicherungssituation. Hierbei gilt es, den einzelnen dinglich besicherten Darlehen die jeweiligen über Grundschuld und Zweckerklärung zurechenbaren Grundstücke einschließlich der die Werthaltigkeit bestimmenden Besicherungsobjekte zuzuordnen.

Durch den Abgleich von Besicherungswerten mit den Grundschuldeintragungen und tatsächlichen Kreditrestbelastungen wird der Besicherungsstatus (Beleihungsauslauf)

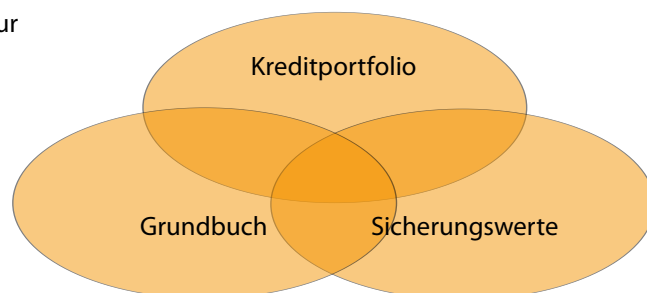
- je Einzelkreditengagement,
- je Bank für deren Gesamtengagement und
- für das Gesamtunternehmen über alle Banken

ermittelt, um auf Überbesicherungen (Besicherungspotenziale) und Unterbesicherungen (Besicherungslücken) zu schließen.

Besicherungsstruktur

Zur systemtechnischen Erfassung und Analyse von Besicherungsstrukturen sind drei wesentliche Bereiche miteinander in Bezug zu bringen:

Abb.: Dimensionen der Besicherungsstruktur



- Dinglich besicherter Darlehensbestand unter Berücksichtigung von dessen weiterer Entwicklung
- Grundbuchdaten (einschließlich Bestandsverzeichnis, Eigentumsverhältnisse, Lasten und Beschränkungen, Grundschulden/Hypotheken)
- Besicherungswerte bestehend aus dem Besicherungsbestand

Durch die Einbindung der zuvor unter „Professionelles Darlehensmanagement“ beschriebenen Funktionalitäten stehen im Rahmen der Risikoanalyse der Besicherungsstruktur nicht nur die stets aktuellen Darlehensdaten zur Verfügung. Vielmehr können über die Darlehensfortschreibungen auch deren weitere Entwicklungen unter Berücksichtigung der Verlaufs- und Plandaten in die Analysen mit einbezogen werden. So lässt sich nicht nur die aktuelle Besicherungssituation darstellen, sondern auch deren Entwicklung durch periodische und aperiodische Kreditrückführung im weiteren Planungsverlauf.

Eine Vielzahl von Wohnungsunternehmen verfügt über integrierte ERP-Module oder eigene Softwarelösungen zur Liegenschaftsverwaltung. Jedoch fehlen vielfach die weiteren zwingend erforderlichen Verknüpfungen zu den eingetragenen Grundbuchbelastungen und den hierüber besicherten Darlehen des Kreditportfolios.

Dabei legt die Praxis die Messlatte für die Anforderungen an geeignete Softwarelösungen hoch. So ist zwingend darauf zu achten, dass die Grundbuchabteilungen getrennt voneinander verwaltet und die Rangverhältnisse abteilungsübergreifend erfasst werden können.

Auch das Abbilden von Besicherungsverbunden durch Globalgrundschulden über mehrere verschiedene Grundstücke, Querverhaftungen von Besicherungsobjekten über mehrere Ränge und die Besicherung einzelner Darlehen über mehrere Grundschulden trennt bei Softwareprodukten schnell die Spreu vom Weizen.

Auch wenn die Besicherung bekanntlich über verhaftete Grundstücke erfolgt, sind diese doch regelmäßig bebaut mit vermieteten Bestandsobjekten, deren Cash-flows erst den Besicherungswert der eingetragenen Grundschuld definieren. Denn was nutzt ein Grundpfandrecht, das im Zweifelsfall wegen fehlender Werthaltigkeit nicht vollständig vollstreckt werden kann?

Demnach sind auch die verhafteten Bestandsobjekte den entsprechenden Grundstücken zuzuordnen, wobei grenzüberschreitende Bebauung ebenso abzubilden ist wie die Bebauung mehrerer Besicherungsobjekte auf einer laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses.

Objektwerte

Für eine qualitative Einschätzung der Besicherungssituation ist jedoch aus zuvor beschriebenen Gründen neben der reinen Strukturanalyse – Wer ist Womit Wofür Wie hoch besichert? – auch die Werthaltigkeit der Besicherungsobjekte zu berücksichtigen.

Dabei reicht eine Objektbewertung mittels Mietenfaktoren für ein Beleihungsmanagement längst nicht mehr aus. Maßgeblich für die Bewertungssystematik und die in Ansatz zu bringenden Bewertungsprämissen sind die Regelungen der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Gerade im Umgang mit den finanzierenden Banken sind Gespräche „auf Augenhöhe“ unumgänglich, um die Gläubiger von der eigenen Professionalität zu überzeugen.

Die Beleihungswertermittlung sollte zur Dokumentation und Plausibilisierung innerhalb der Software erfolgen, wobei die den Beleihungswert beeinflussenden Größen je Bestandsobjekt entweder mittels geeigneter Schnittstellen in das Produkt übernommen oder hier direkt erfasst und verwaltet werden. Die folgenden Bewertungsprämissen sind für die objektkonkrete Bewertung erforderlich:

- Nachhaltige Mieterlöse und Leerstände
- Bewirtschaftungskosten (inklusive Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten für Leerstand, nicht abrechenbare Betriebskosten)
- Dem Besicherungsobjekt direkt zurechenbarer Bodenanteil einschließlich Bodenwert
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes
- Kapitalisierungszinssatz zur Diskontierung

Im Ergebnis liegen für jedes Besicherungsobjekt zu jedem Bewertungsstichtag im Planungszeitraum Beleihungswerte vor, die je nach Besicherungsstruktur über die auf dem Grundstück lastenden Grundpfandrechte auf die einzelnen Darlehen und deren Kreditrestbelastungen verteilt werden.

Nebenabreden

Darüber hinaus berücksichtigen professionelle Softwarelösungen auch nicht im Grundbuch stehende Besicherungsinformationen, die jedoch entscheidenden Einfluss nehmen auf die Ermittlung des Beleihungsauslaufes eines Kreditengagements. Hierzu zählen beispielsweise

- Abtretungen von Rückgewähransprüchen,
- Einmalvaluierungserklärungen und
- Abtretungen von Grundpfandrechten.

Was muss softwareunterstütztes Beleihungsmanagement leisten?

Checkliste

Vollständige Abbildung des Grundbuches, einschließlich Bestandsverzeichnis sowie Abteilungen I bis III	<input type="checkbox"/>
Abteilungsübergreifende Vergabe von Rangverhältnissen für Lasten/Beschränkungen und Grundpfandrechte	<input type="checkbox"/>
Berücksichtigung von Grundschuldnebenleistungen und Zinsanhängen	<input type="checkbox"/>
Direkte Zuordnung von Besicherungsobjekten (WIE) zu den verhafteten Grundstücken innerhalb der Software	<input type="checkbox"/>
Direkte Zuordnung von Grundpfandrechten zu den besicherten Darlehen innerhalb der Software	<input type="checkbox"/>
Integrierte Objektbewertung nach ImmoWertV und BelWert für Ertrags-/Beleihungswerte je Besicherungsobjekt	<input type="checkbox"/>
Ad-hoc-Auswertungen sowie Reportingfunktionen mit vordefinierten und frei konfigurierbaren Berichten mit grafischen und tabellarischen Bestandteilen	<input type="checkbox"/>
Datenübernahme durch Schnittstelle zum ERP-System	<input type="checkbox"/>

Abb.: Checkliste für softwareunterstütztes Beleihungsmanagement

Reporting schafft Transparenz

Entscheidend ist, dass solche Softwarelösungen die Antworten liefern, die für operative und strategische Fragestellungen der Entscheidungsträger eines Unternehmens erforderlich sind – jederzeit, schnell und zuverlässig.

Hierfür sind standardisierte Berichtsformen in druckoptimierter tabellarischer und grafischer Form sowie nutzerorientierte Ad-hoc-Darstellungen ein zwingendes Muss.

Geeignete Reporting-Module vereinfachen nicht nur die Aufbereitung und Analyse komplexer Sachverhalte. Sie unterstützen auch das interne und externe Berichtswesen und sparen damit Zeit und Kosten.

Berichtsvorlagen, die das Finanzmanagement erleichtern

Checkliste

Objektbriefe zur Wertermittlung und Objektbelastung	<input type="checkbox"/>
Beleihungsausläufe je Einzelengagement und Gesamtengagement je Gläubiger unter Berücksichtigung von Vorlasten	<input type="checkbox"/>
Grundsuldgläubiger je Besicherungsobjekt	<input type="checkbox"/>
Beliehene Grundstücke nach Banken (Beleihungswerte, Grundschulden, Vorlasten)	<input type="checkbox"/>
Darstellung von Gesamtgrundschulden und Querverhaftungen	<input type="checkbox"/>
Lastenfrie Grundstücke (inklusive Beleihungswert)	<input type="checkbox"/>
Objektsteckbriefe zu Belastung und Besicherungsstruktur (Grundschulden, Darlehen, Besicherungsverbunde)	<input type="checkbox"/>
Diverse Kontrollberichte zur Plausibilisierung	<input type="checkbox"/>

Abb.: Checkliste für softwareunterstütztes Beleihungsmanagement

Fazit

Durch die zunehmenden Anforderungen an ein zeitgemäßes Finanzmanagement empfiehlt sich nicht nur für mittlere und große Wohnungsunternehmen die Nutzung spezialisierter Softwarelösungen.

Finanzinformationssysteme zeichnen sich durch eine Vielzahl von Funktionalitäten und Spezifika aus, die die Arbeit nicht nur im Finanzmanagement und im Controlling, sondern auch auf Geschäftsführungsebene deutlich erleichtern und die Transparenz im Unternehmen erhöhen.

Sie steigern die Effizienz, indem für wiederkehrende Fragestellungen operativer und strategischer Entscheidungen sowie für das interne Berichtswesen die geeigneten Berichte zur Verfügung gestellt werden.

So können nicht nur bestehende Risiken frühzeitig erkannt und angemessene Gegenmaßnahmen ergriffen, sondern auch Optimierungspotenziale identifiziert und zum Vorteil des Unternehmens genutzt werden.

Damit sparen diese Zeit und Geld und schaffen die Voraussetzungen, sich auf die Kernkompetenzen zu konzentrieren.

Dipl.-Kaufmann (FH) Sven Stüwe,

Senior Consultant,
BBT GmbH, Berlin



Projekt Langfristige Unternehmensplanung mit **avestrategy**® - Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH

Das Geschäftsjahr 2010

Einleitung

Das Geschäftsjahr 2010

Daten und Fakten

Anhang 2010

Lagebericht zum Jahresabschluss 2010

Struktur und Geschäftstätigkeit

Die BBT bietet den Unternehmen der Immobilien- und Kreditwirtschaft eine umfangreiche Palette an Beratungs- und Dienstleistungen an. Das Leistungsspektrum umfasst folgende Bereiche:

- Finanzierung
- Betriebswirtschaft
- Transaktion
- Technik
- Wohnungsverwaltung
- Versicherung

Alle Geschäftsbereiche unterliegen einem stetigen Anpassungsprozess an die Marktanforderungen. Dies führt kontinuierlich zu Veränderungen der Tätigkeitsschwerpunkte.

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Konjunktur und Wirtschaft hat sich im Jahr 2010 von der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise schneller erholt, als bisher erwartet wurde. Außer Deutschland gelang es nur wenigen Ländern, die Wirtschaft zu stabilisieren und aus der Krise einen nachhaltigen Aufschwung zu erzeugen. Durch anhaltende Unsicherheiten auf Finanz- und Devisenmärkten sowie die hohe Staatsverschuldung einiger Länder bestehen weiterhin große Risiken für Staaten, die noch immer mit der Revitalisierung ihrer Wirtschaft beschäftigt sind.

Deutschland selbst gilt als starker Wirtschaftsstandort und kann im Vorjahresvergleich einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes um 3,6 % verbuchen. Das war der bislang stärkste Aufschwung seit der deutschen Wiedervereinigung, der „Vorkrisenstand“ kann somit erreicht werden. Dieser positive Trend ist vor allem auf den steigenden Export (+14,2 %) sowie die Aufholeffekte nach der weltweiten Wirtschaftskrise zurückzuführen. Insbesondere konnte sich die reale Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) (+10,3 %) sowie in den Bereichen Handel, Gastgewerbe und Verkehr erholen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2010 von 40,5 Mio. Erwerbstätigen erbracht, 0,5 % mehr als im Jahr zuvor. Somit wurde kurz nach der Weltwirtschaftskrise ein historischer Höchststand seit dem Zweiten Weltkrieg bei der Erwerbstätigkeit erreicht. Die Zahl der Erwerbslosen ging im Jahresdurchschnitt um 179.000 Personen auf 3,2 Mio. zurück, das entspricht einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 7,7 %.

Immobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt ist im Jahr 2010 deutlich gewachsen und hat in der Krise entgegen allen Erwartungen an Attraktivität gewonnen. Stabile Preise, ein gutes Immobilienangebot und niedrige Hypothekenzinsen haben den Erwerb von Immobilien begünstigt und sowohl das Interesse von (internationalen) Großinvestoren als auch von privaten Kapitalanlegern geweckt.

Im Jahr 2010 hat insbesondere die solide Assetklasse - Wohnimmobilien - enorm an Bedeutung gewonnen. Dies resultiert vor allem aus der regional sinkenden Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen, die mit der Fertigstellung neuer Gewerbeflächen einhergeht.

Aus diesen Gründen erhöhte sich selbst am Top-Bürostandort Frankfurt die Leerstandsquote auf etwa 16 %. Durch die starke Erholung der deutschen Wirtschaft wurden jedoch weniger Arbeitsplätze als erwartet abgebaut, so dass im nächsten Jahr leichte Mietsteigerungen im Bereich des Büromarktes möglich sind.

Der wirtschaftliche Aufschwung wurde auch durch einen Anstieg der Bauinvestitionen verursacht. Trotz negativer Witterungsbedingungen zu Anfang und Ende des Jahres 2010 stieg der Umfang der Bauinvestitionen so stark wie seit 2006 nicht mehr. Das Volumen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 2,8 %.

Kräftige Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem öffentlichen Hochbau. Das Investitionsvolumen des Bereiches konnte einen Anstieg von 12,6 % verbuchen und übertraf den Vorjahreswert (10,4 %). Profitieren konnte der öffentliche Hochbau besonders von den öffentlichen Finanzhilfen im Rahmen der verabschiedeten Konjunkturpakete.

Es wurden im vergangenen Jahr deutlich mehr Immobilientransaktionen als im Vorjahr getätigt. So stieg der deutschlandweite Umsatz von privaten und gewerblichen Immobilien in den ersten neun Monaten um 10,2 % auf ca. 110 Milliarden € an. Gründe für diesen Zuwachs liegen einerseits bei dem moderaten Preisniveau von Wohnungseigentum, andererseits bei der im Jahr 2011 eingetretenen Grunderwerbsteuererhöhung. Zukünftig kann auch mit vereinzelt Großtransaktionen ab 500 Mio. € zu rechnen sein.

Als besonders attraktiver Markt gilt die Bundeshauptstadt Berlin. Hier war der Anstieg des Transaktionsvolumens mit 21 % und 6 Milliarden € Immobilienumsatz (bis Oktober) am stärksten. Dagegen sind in anderen Bundesländern die Transaktionsvolumina stark eingebrochen. So nahm der Immobilienumsatz in Brandenburg um 17 %, in Sachsen-Anhalt sogar um 21,8 % ab. Das größte Transaktionsvolumen kann Nordrhein-Westfalen mit 22,8 Milliarden € aufweisen, was einem relativen Zuwachs von 5,9 % entspricht.

Der deutsche Immobilienmarkt gilt weiterhin als vergleichsweise stabil.

Wohnungsmarktentwicklung

Positiv war auch die Entwicklung im Wohnungsbau. Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,4 % fiel die Erholung zudem stärker aus als die der Bauinvestitionen insgesamt. Grund für die Entwicklung ist sowohl die Zunahme der Sanierung des Wohnungsbestandes als auch die gestiegene Neubautätigkeit, der ein starker Anstieg der Baugenehmigungen im Wohnungsneubau vorausging (+6,8 % in 2010 im Vergleich zum Vorjahr).

Im Jahr 2010 stiegen die Mieten in Deutschland wieder rapide an. In zahlreichen kreisfreien Städten müssen Mieter durchschnittlich 5 % mehr für ihre Wohnung zahlen als noch vor einem Jahr. Einzelne Städte können sogar einen noch stärkeren Anstieg der Mieten verzeichnen. So zeigt ein Vergleich der Neuvertragsmieten in Berlin, dass das Wohnen innerhalb von drei Jahren um 12 % teurer geworden ist und somit mittlerweile eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 6,10 € erzielt wird. Hamburg kann sogar einen Anstieg von 16 % auf 8,80 €, München (+8 %) auf 11,60 € verbuchen.

Auch die Bestandsmieten sind um durchschnittlich 5 % gestiegen. Diese liegen in Berlin mit durchschnittlich 4,90 € jedoch noch erheblich unter denen der anderen Metropolregionen (München: 9,90 €, Hamburg: 7,20 €). Die stärkere Nachfrage nach Wohnraum ist neben der anhaltenden Zuwanderung in die Wirtschaftszentren auch durch die steigende Anzahl der Haushalte (Berlin ca. 5 %) bedingt. Gleichzeitig lässt die schwache Bautätigkeit der vergangenen Jahre eine Angebotsknappheit entstehen, so dass auch zukünftig die Mieten spürbar anziehen werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt für die positive Mietentwicklung ist der wirtschaftliche Aufschwung.

Um den steigenden Bedarf an Wohnungen decken zu können, müssten nach ersten Schätzungen jährlich ungefähr 200.000 neue Wohnungen errichtet werden. Es wird auch 2011 von einem Neubaudefizit von ca. 40.000 Wohnungen ausgegangen.

Dennoch ist im Zuge der demografischen Entwicklung (Bevölkerungsverluste) in wirtschaftsschwachen Regionen bereits heute eine neue „Leerstandswelle“ ab 2012 bis 2015 absehbar. Demgegenüber sind zukünftig Wohnungsengpässe in den Verdichtungsregionen zu erwarten.

Auch das Wohneigentumssegment konnte im Jahr 2010 Preisniveausteigerungen verzeichnen. Während Einfamilienhäuser zur preislichen Stabilität neigen, haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr um 2,1 % erhöht. Die gute Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Städten bei gleichzeitig zu geringer Bauaktivität wirkte sich auch in diesem Marktsegment preisstärkend aus. Der Preisanstieg zeichnet sich vor allem in den Metropolregionen ab. In Städten mit weniger als 200.000 Einwohnern kann es zukünftig aufgrund der Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs und der daraus resultierenden geringeren Nachfrage zu Problemen bei der Preisstabilität kommen.

Der Mietwohnungsneubau zeigt einen leicht steigenden Trend, zumal z. B. in Berlin einige Unternehmen und Genossenschaften für 2011 und insbesondere für 2012 Mietwohnungsneubau planen.

Die Wohnungsmärkte in Ostdeutschland zeigten sich in den mittel- bis großstädtischen Regionen (u. a. Dresden, Leipzig, Chemnitz, Erfurt, Jena) im Jahr 2010 deutlich erholt. Gründe dafür waren die Eingrenzung des Angebotes durch Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost sowie die wachsenden Wanderungsgewinne von den ländlichen Regionen in die Ballungszentren.

Dieser Trend scheint nachhaltig zu sein, so dass in Ostdeutschland die Diskrepanz zwischen relativ stabilen Wohnungsmärkten in den größeren Städten und immer schneller schrumpfenden Märkten im ländlichen Raum wachsen wird. Mit der im Jahr 2009 beschlossenen Fortführung des Programms Stadtumbau-Ost sollen bis 2016 weitere 200.000 bis 250.000 Wohnungen in nachfrageschwachen Regionen vom Markt genommen werden.

Für die Wohnungsunternehmen kommt es auch zukünftig darauf an, die Entwicklung des Immobilienbestandes und der Finanzlage durch integrierte Unternehmensplanungen, Portfolioanalysen, Beileihungskonzepte und die Berücksichtigung der Marktentwicklungen vorrausschauend zu planen, um in diesem Zusammenhang Chancen und Risiken aufzeigen und beheben zu können.

Erfolgreicher Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2010 war für die BBT eines der besten Jahre in der 20-jährigen Unternehmensgeschichte. Die BBT konnte das Geschäftsergebnis gegenüber dem Vorjahr nochmals verbessern. Die definierten Umsatz- und Ergebnisziele wurden übertroffen. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nahm um 61 % auf 846 T€ zu (2009: 525 T€).

Ertragsentwicklung

Die BBT konnte in fast allen Geschäftsbereichen Umsatzsteigerungen verzeichnen. Im Berichtsjahr 2010 lag die Gesamtleistung einschließlich Bestandserhöhungen bei 5.002 T€ und damit um 610 T€ (14 %) über dem vergleichbaren Vorjahreswert (2009:4.392 T€). Diese außerordentlich positive Geschäftsentwicklung wurde überwiegend durch den Beratungsbereich getragen. Im Geschäftsfeld Bautechnische Projektsteuerung musste die BBT hingegen einen Ertragsrückgang hinnehmen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen der BBT einschließlich Abschreibungen betrugen im Berichtsjahr 5.260 T€ und lagen damit leicht unter Vorjahresniveau (2009: 5.277 T€).

Beteiligungsergebnis

Gegenüber dem Vorjahr verringerten sich die laufenden Erträge aus Beteiligungen um 183 T€ auf 734 T€. Der Rückgang erklärt sich im Wesentlichen durch den Abschluss des gemeinsam mit der Berliner Volksbank realisierten Wohneigentumsprojektes und dem daher geringeren Beteiligungsertrag der Projektgesellschaft Diestelmeyerstraße 4. Das Beteiligungsergebnis des Versicherungszweiges verlief im Geschäftsjahr überplanmäßig. Die Funk-BBT GmbH konnte ihre Umsatzerlöse steigern und zwei maßgebliche Neukunden gewinnen.

Außergewöhnliche Aufwendungen

Die außergewöhnlichen Aufwendungen ergaben sich einerseits aus der erstmaligen Anwendung der geänderten Bewertungsvorschrift für Pensionsverpflichtungen in Höhe von 165 T€ und der Abschreibung der Fondsbeteiligung Waldstadt Eberswalde I in Höhe von 505 T€. Vor dem Hintergrund der noch unklaren Zins- und Tilgungssätze der Förderbank nach 2014 wurde der Beteiligungsansatz der Waldstadt Eberswalde I neu bewertet und eine Teilabschreibung vorgenommen.

Ertragssteuern

Wie in den Vorjahren wurden im Berichtsjahr latente Steuern für den Unterschied zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanzansätzen ausgewiesen. Die erfolgswirksame Reduzierung der latenten Steuern in Höhe von 617 T€ resultiert überwiegend aus der Veränderung der Bilanzansätze an den geschlossenen Immobilienfonds und dem bestehenden Verlustvortrag.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss 2010 betrug 791 T€ und lag damit 469 T€ über dem Vorjahr (2009: 322 T€).

Entwicklung der Geschäftsfelder Erfolgreiche Umsatz- und Ergebnissteigerung

Der Bereich Corporate Finance war im Berichtsjahr 2010 der umsatzstärkste Bereich der BBT und hat damit einen wesentlichen Beitrag zum operativen Ergebnis der BBT geleistet. Der Bereich konnte an das gute Umsatz- und Ertragsergebnis des Vorjahres anknüpfen und im Berichtsjahr den Vorjahresumsatz um 48 % auf 2.151 T€ steigern. Diese ausgezeichnete Entwicklung ist neben dem klassischen Immobilienfinanzierungsgeschäft Resultat qualitativ hochwertiger Beratungsleistungen.

Der Bereich Real Estate Consulting & Research erzielte im Berichtsjahr ein Umsatzwachstum von 10 % auf 1.359 T€. Dieses Wachstum ist Ergebnis des gestiegenen Beratungsbedarfs in der Immobilienwirtschaft bei der Strategieentwicklung, der Portfolio- und Organisationsanalyse und der erfolgreichen Vermarktung der Software **avestrategy**[®]. Die von der GdW Revision AG zertifizierte neue Version 2.50 der Software **avestrategy**[®] wurde an die Kunden ausgeliefert. Damit steht ein umfassendes und anspruchsvolles IT-Werkzeug für Controlling inklusive Unternehmensplanung, Portfoliomanagement sowie Darlehens- und Beleihungsmanagement bereit, das den komplexen Anforderungen der Immobilienunternehmen voll umfänglich gerecht wird. Im Berichtsjahr wurden 13 **avestrategy**[®]-Neukunden gewonnen und vermehrt **avestrategy**[®]-Zusatzmodule von Bestandskunden nachgefragt. **avestrategy**[®] hat sich als Branchenstandard etabliert. Aktuell nutzen bereits mehr als 80 Kunden die von der BBT entwickelte Software. Die von BBT mit entwickelten automatischen Schnittstellen zu allen gängigen ERP-Systemen haben dazu geführt, dass **avestrategy**[®] als marktführend betrachtet wird.

Im Berichtsjahr wurde eine umfangreiche Kooperation mit der Aareon Gruppe AG, Mainz, zur Vertriebsunterstützung der Software **avestrategy**[®] geschlossen, die verstärkt in 2011 positive Ergebniswirkungen erwarten lässt.

Mit einem Umsatz von 414 T€ konnte sich das Geschäftsfeld Transaction & Valuation behaupten und den Vorjahresumsatz um 26 % überschreiten. In einem für Transaktionen nach wie vor schwierigen Marktumfeld konnte das geplante Umsatzziel allerdings nicht ganz erreicht werden.

Der Bereich Asset & Property Management entwickelte sich im Berichtsjahr planmäßig; mit Umsatzerlösen von 835 T€ erreichte der Bereich den Vorjahresumsatz. Im Berichtsjahr konnten Kunden zurückgewonnen werden und Verträge mit bestehenden Kunden ausgebaut und verlängert werden.

Durch die Umstrukturierung des Bereiches Technical Consulting war das Geschäftsjahr 2010 ein Übergangsjahr. Mit Gesamtleistungen von 201 T€ wurde das Vorjahresergebnis erwartungsgemäß um 59 % unterschritten.

Im zweiten Halbjahr 2010 wurde in Zusammenarbeit mit der Berliner Volksbank das Wohneigentumsprojekt John-Schehr-Straße in Berlin-Prenzlauer Berg entwickelt. Die gemeinsam mit der Berliner Volksbank gegründete Projektgesellschaft baut und vertreibt an diesem Standort 45 Eigentumswohnungen. Der Bereich hat die Projektsteuerung übernommen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage ist durch eine solide, auf 51 % angestiegene Eigenkapitalquote und durch hohe Liquidität geprägt. Die Bilanzsumme stieg gegenüber dem Vorjahr um 7 % auf 7.648 T€. Mit einem Cash Flow nach DVFA/SG in Höhe von 919 T€ wurde der Vorjahreswert um 562 T€ überschritten (2009: 358 T€).

Die Vermögenslage der BBT hat sich im Berichtsjahr 2010 wie folgt entwickelt:

Vermögensstruktur	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Langfristige Aktiva	3.436	45	2.998	42	438	15
Kurzfristige Aktive	4.212	55	4.127	58	85	2
Bilanzsumme	7.648	100	7.125	100	523	7

Kapitalstruktur	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Passiva						
Eigenkapital	3.922	51	3.177	45	745	23
Langfristige Passiva	1.917	25	2.594	36	-683	-26
Kurzfristige Passiva	1.809	24	1.3549	19	455	34
Bilanzsumme	7.648	100	7.125	100	523	7

Personalbericht

Ein wichtiger Erfolgsfaktor für die BBT sind hoch qualifizierte Mitarbeiter. Eine leistungsorientierte Bezahlung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und deren Beteiligung am Unternehmenserfolg sind wichtige Bestandteile der Personalpolitik der BBT. Sie tragen wesentlich dazu bei, Engagement und Motivation zu stärken und Mitarbeiter langfristig zu binden.

Die Geschäftsführung ist sich der entscheidenden Bedeutung bewusst, die hochqualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die positive Entwicklung der BBT haben, und spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich Dank für die im Geschäftsjahr 2010 erbrachten Leistungen aus. Die BBT investierte auch 2010 in umfassende und gezielte Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Neben fachspezifischen Weiterbildungen zum Immobilien-Ökonom und Immobilienfachwirt wurden Präsentations-, Verhandlungs-, Vertriebs- und Rhetorikqualifikationen durchgeführt.

Im Berichtsjahr 2010 beschäftigte die BBT 53 Mitarbeiter (2009: 49 Mitarbeiter) einschließlich Geschäftsführer und Studenten der Berufsakademie.

Chancen und Risiken

Risikomanagement

Die BBT verfügt über ein Chancen- und Risikomanagementsystem, das es der Geschäftsführung erlaubt, Risiken frühzeitig zu erkennen. Die schnelle Reaktionsfähigkeit als Folge flacher Hierarchien und eine offene Kommunikation garantieren eine zügige Umsetzung von Maßnahmen, um Chancen und Risiken zu erkennen.

Die Risiken in Bezug auf Liquiditäts-, Ertrags- und Aufwandsentwicklung sowie die Projektentwicklung wird monatlich mit Hilfe verschiedener Teilsysteme analysiert und gesteuert. Markt- und Mitarbeiter Risiken werden kontinuierlich analysiert und bewertet.

Den Compliance-Risiken begegnet die BBT mit klaren Führungsstrukturen sowie organisatorischen Maßnahmen. Im Berichtsjahr 2010 wurde eine für alle Mitarbeiter der BBT gültige Compliance Richtlinie entwickelt, die in 2011 umgesetzt wurde.

Organisation

Zur Aufwandsreduzierung und Steigerung der Effizienz der Unternehmensabläufe werden fachliche und organisatorische Anweisungen in einem zentral gepflegten IT-basierten Organisationshandbuch hinterlegt.

Im Berichtsjahr 2010 wurde die Datenschutzbestimmung der BBT um ein öffentliches Verzeichnisseverzeichnis erweitert. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden vertraglich zur Wahrung des Datengeheimnisses nach dem Bundesdatenschutzgesetz verpflichtet.

Produktentwicklung

Um die Produkte kontinuierlich den Kundenwünschen anzupassen, wurde im Berichtsjahr 2010 ein weiteres **avestrategy**[®]-Modul entwickelt. Das Modul „VoFi“ ist die Integration eines nach Excel exportierbaren vollständigen Finanzplans für die Investitionsrechnung. Des Weiteren wurde das **avestrategy**[®]-Berichtswesen um individualisierbare Berichte für das monatliche Controlling erweitert.

Kooperationen

Im Berichtsjahr wurden drei neue Kooperationen abgeschlossen. Die Kooperationen zielen darauf ab, durch Markt- und Leistungserweiterungen die wirtschaftliche Basis beider Partner zu stärken.

Prognosebericht 2011

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit werden auch im Jahr 2011 die Marktfestigung und Kundenbindung in der Region sowie der weitere Ausbau der Marktaktivitäten außerhalb von Berlin und Brandenburg stehen. Ziel ist die verstärkte Akquisition in den neuen Ländern und Nordwestdeutschland. Im Berichtsjahr hat die BBT ein Vertriebsbüro in Düsseldorf eröffnet.

Weiterhin hohe Aufmerksamkeit wird auch 2011 auf einen bereichsübergreifenden Beratungsansatz gelegt, um die Kunden optimal zu betreuen.

Nach der außerordentlich positiven Umsatzentwicklung des Berichtsjahres 2010 wird für das Geschäftsjahr 2011 insgesamt von einer rückläufigen Umsatzentwicklung ausgegangen. Gleichwohl rechnet die BBT für das Geschäftsjahr 2011 mit einer stabilen Geschäftsentwicklung. Von den geplanten Erträgen in Höhe von 4.245 T€ sind per März 2011 bereits rund 3.036 T€ (72 %) vertraglich gebunden.

Für den Bereich Real Estate Consulting & Research und das Geschäftsfeld Transaction & Valuation wird von einer zweistelligen Umsatzsteigerung ausgegangen. Auch durch die im Berichtsjahr 2010 abgeschlossenen Kooperationsvereinbarungen werden positive Umsatzentwicklungen für das Geschäftsjahr 2011 erwartet.

Im Bereich Asset & Property Management sind die Umsatzziele per März 2011 bereits vertraglich gesichert und bilden somit eine solide Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung des Bereiches. Nach

dem außergewöhnlich guten Berichtsjahr 2010 wird es für den Bereich Corporate Finance kaum möglich sein, die renditestarken Beratungsmandate des Berichtsjahres durch vergleichbare, ertragreiche Aufträge zu kompensieren. Es wird daher eine deutliche Umsatzreduzierung prognostiziert.

Nach der Neuaufstellung wird der Bereich Technical Consulting in 2011 verstärkt daran arbeiten, Projektsteuerungsaufträge für Neubau und Sanierung bei Immobilienunternehmen zu generieren. Neben dem erfolgreichen Start des Gemeinschaftsprojektes zum Bau von Eigentumswohnungen in Berlin-Prenzlauer Berg mit der Berliner Volksbank strebt der Bereich aufgrund der positiven Entwicklung im Wohnungsbau ein deutliches Umsatzwachstum an.

Für die Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage zeichnet sich derzeit keine Entwicklung ab, die den Verlauf des Unternehmens 2011 nachhaltig beeinträchtigt.

Wir danken unseren Kunden für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

15.03.2011



Hartmut Heidenreich



Henri Lüdeke

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich von der Geschäftsführung im Geschäftsjahr 2010 durch schriftliche und mündliche Berichte über den Geschäftsverlauf, die Lage des Unternehmens, die Umsatzentwicklung, Ertragslage sowie einzelne Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung informieren lassen. Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig und umfassend beraten und die Geschäftsführung der Gesellschaft kontinuierlich überwacht. Die Geschäftsführung berichtete regelmäßig und umfassend über alle relevanten Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Weiterentwicklung. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den Planungen und Zielen wurden von der Geschäftsführung jeweils erläutert und begründet. Der Aufsichtsrat erörterte sämtliche für das Unternehmen bedeutenden Geschäftsvorgänge anhand der schriftlichen und mündlichen Berichte der Geschäftsführung ausführlich. Darüber hinaus stand ich als Aufsichtsratsvorsitzender in regelmäßigem Kontakt mit der Geschäftsführung, um mich über aktuelle Geschäftsvorfälle informieren zu lassen.

Der Aufsichtsrat hat sich in vier ordentlichen Sitzungen sowie durch schriftliche Berichterstattung von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Spezifische Themen

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Gemeinschaftsprojektes mit der Berliner Volksbank eG, dem Wohneigentums- und Bauträgerprojekt „Diestelmeyerstraße“, fasste der Aufsichtsrat den Grundsatzbeschluss, Bauprojekte mit gemeinsamen Projektgesellschaften fortzusetzen. Aktuell baut und vertreibt die gemeinsam mit der Berliner Volksbank eG neu gegründete Projektgesellschaft in der John-Schehr-Straße in Berlin-Prenzlauer Berg 45 Eigentumswohnungen.

Die Geschäftsführung hat fortlaufend über die positive Entwicklung der von der BBT konzipierten und programmierten Software für Unternehmenssteuerung und Portfoliomanagement **avestrategy**[®] berichtet. Die von der GdW Revision AG zertifizierte neue Version wird bundesweit von mehr als 80 Kunden genutzt und hat sich damit in der Immobilienwirtschaft als Branchenstandard etabliert.

Neben seinen grundsätzlich zu erfüllenden Aufgaben informierte sich der Aufsichtsrat speziell über die Auftragsvergaberegeln und die Fondsbeteiligungen der BBT.

Prüfung und Bewertung des Jahresabschlusses

Die Prüfung des Jahresabschluss 2010 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2010 erfolgte durch die HVR Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Der Aufsichtsrat hat sich von dem an der Sitzung teilnehmenden Abschlussprüfer die Ergebnisse der Prüfung erläutern lassen, den Prüfungsbericht beraten und das Ergebnis der Prüfung gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss und den Lagebericht beraten. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung entsprechend der Vorlage der Geschäftsführung vor, dass der Jahresabschluss per 31.12.2010 mit einer Bilanzsumme von 7.648.067,38 € festgestellt wird und aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 790.646,90 € eine Dividende von 20 % des Gesellschaftskapitals in Höhe von 767.000,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrer Geschäftsanteile gezahlt wird. Der verbleibende Betrag in Höhe von 637.246,90 € wird in die Gewinnrücklage eingestellt. Die Dividendenzahlung in Höhe von 153.400,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrer Geschäftsanteile wird zum 01.09.2011 vorgenommen.

Personalia

Herr Dirk Lönnecker, Vorstandsmitglied der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, hat sein Mandat zum 30.03.2010 und Herr Michael Niestroj, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, zum 06.12.2010 niedergelegt. Der Aufsichtsrat bedankt sich für die gute Zusammenarbeit.

Die Gesellschafter haben Frau Verena Rühr-Bach, Vorstandsvorsitzende der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG, mit Wirkung zum 24.01.2011 und Herrn Lars Ernst, Geschäftsführer der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, mit Wirkung zum 21.02.2011 zu Mitgliedern des Aufsichtsrates berufen.

Dank an Geschäftsführung und Mitarbeiter

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit. Sie haben zu einem für die BBT erfolgreichen Jahr beigetragen.

Berlin, 20. Juni 2011

Der Aufsichtsrat



Dr. Karl Kauermann
(Vorsitzender)



Projekt Modernisierung und Instandsetzung Friedrich-Löffler-Straße in Frankfurt (Oder) – Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd e.G

Daten und Fakten

Einleitung

Das Geschäftsjahr 2010

Daten und Fakten

Anhang 2010

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva

		Stand am 31.12.2010	Stand am 31.12.2009
	€	€	T€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		48.976,00	17
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		210.744,33	151
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.489.997,08		1.233
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		47
3. Beteiligungen	202.782,70		199
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	187.500,00		250
5. Genossenschaftsanteile	5.200,00		5
6. Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen	1.290.362,37	3.175.842,15	1.096
		3.435.562,48	2.998
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		150.000,00	0
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.564.492,86		1.347
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	104.741,61		52
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	341.324,13		702
4. Sonstige Vermögensgegenstände	147.172,05	3.157.730,65	263
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		895.991,01	1.751
		4.203.721,66	4.115
C. Rechnungsabgrenzungsposten		8.783,24	12
		7.648.067,38	7.125

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010

		2010	2009
		€	T€
1.	Umsatzerlöse	4.852.133,55	4.832
2.	Bestandsveränderung an unfertigen Leistungen	150.000,00	-440
3.	Sonstige betriebliche Erträge	502.949,21	466
4.	Materialaufwand		
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	175.957,71	235
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	2.982.245,91	2.729
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	353.558,74	451
	- davon für Altersversorgung: € 48.196,69 (Vorjahr: T€ 96)		
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	100.853,41	101
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.647.031,34	1.761
8.	Erträge aus Beteiligungen	734.103,12	917
	- davon aus verbundenen Unternehmen: € 166.140,93 (Vorjahr: T€ 20)		
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13.302,40	19
	- davon aus verbundenen Unternehmen: € 177,40 (Vorjahr: T€ 2)		
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.731,78	9
11.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	95.499,00	0
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	63.246,85	1
13.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	845.827,10	525
14.	Außerordentliche Aufwendungen	669.900,79	237
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-617.098,59	-37
16.	Sonstige Steuern	2.378,00	3
17.	Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	790.646,90	322



Einleitung



Das Geschäftsjahr 2010

Daten und Fakten

Anhang 2010

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2010

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2010
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Anlagewerte					
- Lizenzen an gewerblichen Schutzrechten	6.434,29	0,00	0,00	0,00	6.434,29
- EDV-Software	468.952,12	54.359,45	-3.459,80	0,00	519.851,77
	475.386,41	54.359,45	-3.459,80	0,00	526.286,06
II. Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung					
- EDV-Anlagen	240.513,41	118.175,98	-85.603,68	0,00	273.085,71
- Büroeinrichtung	211.532,12	2.666,09	-5.008,53	0,00	209.189,68
- Pkw	18.841,78	0,00	0,00	0,00	18.841,78
- Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.192,38	2.920,21	0,00	0,00	43.112,59
- Geringwertige Wirtschaftsgüter	49.959,53	14.864,68	-14.864,68	0,00	49.959,53
	561.039,22	138.626,96	-105.476,89	0,00	594.189,29
III. Finanzanlagen					
- Anteile an verbundenen Unternehmen	3.391.341,81	762.226,62	-398,34	0,00	4.153.170,09
- Ausleihungen an verbundene Unternehmen	47.014,13	177,41	-47.191,54	0,00	0,00
- Beteiligungen	329.532,70	109.000,00	-9.251,00	0,00	429.281,70
- Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	250.000,00	0,00	-62.500,00	0,00	187.500,00
- Genossenschaftsanteile	5.200,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00
- Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen	1.095.707,46	194.654,91	0,00	0,00	1.290.362,37
	5.118.796,10	1.066.058,94	-119.340,88	0,00	6.065.514,16
	6.155.221,73	1.259.045,35	-228.277,57	0,00	7.185.989,51

kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
01.01.2010	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
€	€	€	€	€	€	€
2.724,29	1.041,00	0,00	0,00	3.765,29	2.669,00	3.710,00
455.810,12	21.194,45	-3.459,80	0,00	473.544,77	46.307,00	13.142,00
458.534,41	22.235,45	-3.459,80	0,00	477.310,06	48.976,00	16.852,00
206.890,41	36.575,98	-85.603,68	0,00	157.862,71	115.223,00	33.623,00
147.041,43	12.201,09	-4.595,53	0,00	154.646,99	54.542,69	64.490,69
14.533,78	2.154,00	0,00	0,00	16.687,78	2.154,00	4.308,00
27.802,74	2.802,21	0,00	0,00	30.604,95	12.507,64	12.389,64
13.622,53	24.884,68	-14.864,68	0,00	23.642,53	26.317,00	36.337,00
409.890,89	78.617,96	-105.063,89	0,00	383.444,96	210.744,33	151.148,33
2.158.039,22	505.133,79	0,00	0,00	2.663.173,01	1.489.997,08	1.233.302,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.014,13
131.000,00	95.499,00	0,00	0,00	226.499,00	202.782,70	198.532,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.500,00	250.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.290.362,37	1.095.707,46
2.289.039,22	600.632,79	0,00	0,00	2.889.672,01	3.175.842,15	2.829.756,88
3.157.464,52	701.486,20	-108.523,69	0,00	3.750.427,03	3.435.562,48	2.997.757,21



Projekt Modernisierung und Instandsetzung Meyerbeerstraße in Berlin – GESOBAU AG, Berlin

Anhang 2010

Allgemeines

Grundlagen des vorliegenden Jahresabschlusses sind die handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach den für mittelgroße Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften (§§ 265 ff. HGB). Bei der Bewertung wird von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Die immateriellen Anlagewerte und die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen angesetzt. Sachanlagen, die nach dem 01.10.2002 und vor dem 01.01.2008 angeschafft wurden und eine Nutzungsdauer von mehr als fünf Jahren haben, werden mit den Anschaffungskosten abzüglich 20 % geometrisch degressiver Abschreibung bewertet.

Von der Möglichkeit, geringwertige Wirtschaftsgüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Jahr des Zugangs voll abzuschreiben, wird uneingeschränkt Gebrauch gemacht. Aus Vereinfachungsgründen werden diese Vermögensgegenstände als Abgänge behandelt. Für Anlagegüter mit einem Netto-Einzelwert von mehr als € 150,00 bis € 1.000,00, die nach dem 31.12.2007 und vor dem 31.12.2008 angeschafft wurden, wird gemäß § 6 Abs. 2a EStG ein Sammelposten gebildet und den steuerlichen Vorschriften entsprechend mit planmäßig 20 % abgeschrieben.

Finanzanlagen werden mit den Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten aktiviert, ggf. zum niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag. Die Vorräte werden zu Herstellungskosten, ggf. zum niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag, angesetzt. Beim Ansatz der Herstellungskosten sind anteilige allgemeine Verwaltungskosten einbezogen worden.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden mit dem Nennwert angesetzt. Bei zweifelhaft einbringlichen Forderungen werden Einzelwertberichtigungen abgesetzt.

Forderungen, die eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben, werden abgezinst. Dem allgemeinen Kreditrisiko ist durch Abzug angemessener Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Rechnungsabgrenzungsposten wird in Höhe der Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, gebildet.

Der Ansatz der Rückstellungen erfolgt in Höhe der voraussichtlichen Erfüllungsbeträge. Rückstellungen für latente Ertragsteuern werden unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Körperschaftssteuer- und Gewerbesteuersatzes von 30 % gebildet.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Anlagevermögen

Einzelheiten zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen sind dem Anlagenspiegel (Anlage 3a) zu entnehmen.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

In diesem Posten sind Bankguthaben in Höhe von T€ 34 ausgewiesen, die einer Verfügungsbeschränkung unterliegen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Im Posten „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 327 mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten.

Pensionsrückstellung

Der Rückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Biologische Rechnungsgrundlagen sind die Richttafeln 2005 G von Dr. Heubeck als Barwert. Der Rechnungszinsfuß beträgt 5,25 % zum 01.01.2010 und 5,15 % zum 31.12.2010. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsanteil wird in den sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gezeigt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 889), für Beiträge zur Berufsgenossenschaften, Aufwendungen für Umsatzvergütungen, Tantiemen und Urlaubsrückstellung, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und Arbeiten (T€ 188), Rückstellungen für Prozessrisiken (T€ 19) sowie verschiedene sonstige Verpflichtungen (T€ 152).

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten betragen jeweils weniger als ein Jahr. Der Posten enthält Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 4.

Passive latente Steuern

Aktive und passive latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den steuerlichen und den handelsrechtlichen bilanziellen Wertansätzen sowie auf dem steuerlichen Verlustvortrag

gebildet. Die aktiven latenten Steuern umfassen Steuererminderungsansprüche aus der Nutzung des bestehenden Verlustvortrages. Es wird eine Saldierung der aktiven und passiven latente Steuern vorgenommen.

Die Veränderung der aktiven und passiven latenten Steuern (T€ 725) wird in Höhe von T€ 617 erfolgswirksam erfasst, während T€ 108 direkt im Eigenkapital berücksichtigt werden.

Passive latente Steuern	T€ 1.283
Aktive latente Steuern	T€ 583
Gesamt	T€ 700

Umsatzerlöse

Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Geschäftsfeldern:

Consulting	T€ 3.924
Asset & Property Management	T€ 835
Technical Consulting	T€ 52
übrige	T€ 41

Da die Umsatzerlöse nur ein unvollständiges Bild der erbrachten Leistungen wiedergeben, wird im Folgenden die Gesamtleistung unter Einbeziehung der Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen dargestellt:

Consulting	T€ 3.924
Asset & Property Management	T€ 835
Technical Consulting	T€ 202
übrige	T€ 41

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Posten enthält nahezu ausschließlich den Zinsanteil aus der Zuführung zu Pensionsrückstellungen.

Außerordentliche Aufwendungen

Der Posten enthält die erforderliche Zuführung zu der Pensionsrückstellung aufgrund der geänderten Bewertungsvorschrift für Pensionsverpflichtungen in Höhe von 165 T€ und Abschreibung eines Anteiles an verbundenen Unternehmen (T€ 505).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag entfallen überwiegend auf latenten Steuerertrag.

SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die BBT GmbH ist an vier geschlossenen Immobilienfonds (verbundene Unternehmen) in der Rechtsform der GbR in unterschiedlicher Höhe beteiligt. Die sich hieraus ergebenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen der BBT belaufen sich auf rund 12,5 Mio. €. Die Verbindlichkeiten der GbRs werden zur langfristigen Finanzierung des Grundvermögens aufgenommen und sind durch Grundpfandrechte besichert.

Mutterunternehmen

Die BBT GmbH wird in den freiwillig aufgestellten Konzernabschluss des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Berlin, einbezogen.

Ergebnisverwendung

Auf der Gesellschafterversammlung vom 07.06.2010 wurde beschlossen, aus dem Bilanzgewinn 2009 153.400,00 € auszuschütten sowie € 168.830,15 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Anzahl der Mitarbeiter

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl gemäß § 285 Nr. 7 HGB belief sich im Geschäftsjahr 2010 auf 51 (Vorjahr 47), die sich auf folgende Bereiche verteilen:

Leitende Angestellte	2
Angestellte	49

Mitglieder der Geschäftsführung

Geschäftsführer sind:

Herr Rechtsanwalt Hartmut Heidenreich
Herr Dipl.-Betriebswirt (FH) Henri Lüdeke.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung belaufen sich in 2010 auf T€ 231.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat besteht aus 10 Mitgliedern und setzt sich wie folgt zusammen:

Herr Dr. Karl Kauermann
(Vorsitzender des Aufsichtsrates), Bankvorstand a. D.

Herr Fred-Raimund Winkler
(stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates), Vorstandsmitglied a. D.

Herr Frank Bielka,
Vorstandsmitglied der degewo AG

Herr Carsten Jung,
Vorstand der Berliner Volksbank eG

Frau Maren Kern,
Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (ab 02.06.2009)

Herr Michael Niestroj,
Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (bis 06.12.21010)

Herr Dirk Lönnecker,
Vorstandsmitglied der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 eG. (bis 30.03.21010)

Herr Walter Tolsdorf,
Geschäftsführer der Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH

Herr Jörg Franzen,
Vorstandsmitglied der GESOBAU AG

Herr Jörg Widhalm,
Bereichsleiter Zentrale Gewerbliche Kunden der Berliner Volksbank eG

Herr Lars Ernst,
Geschäftsführer der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (ab 21.02.2011)

Frau Verena Rühr-Bach,
Vorstandsvorsitzende der Eisenhüttenstädter Wohnungsgenossenschaft eG. (ab 24.01.2011)

Die an die Mitglieder des Aufsichtsrates in 2010 gewährten Gesamtbezüge betragen T€ 42 und die des Beirates T€ 5.

Anteilsbesitz

Der Anteilsbesitz ist in der Anlage 3b aufgeführt.

Berlin, den 15.03.2011

Die Geschäftsführung



Hartmut Heidenreich



Henri Lüdeke

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES (ANLAGE 3B)

Beteiligungen	Nennwert der Beteiligung	Anteil am Kapital	Kapital der Beiligungsgesellschaft	Ergebnis des Geschäftsjahres
	€	%	€	€
Funk-BBT GmbH	30.000,00	50,00	60.000,00	0,00**
AVE Consulting AG, Berlin	25.000,00	50,00	50.000,00	-12.778,55
AVE Consulting AG & Co. Projekt KG	275.000,00	50,00	550.000,00	-2.758,65
Objekt John-Schehr-Straße GmbH & Co. KG	1.500,00	30,00	5.000,00	-111.661,48
BBT Wohnkonzepte GmbH	7.500,00	30,00	25.000,00	-1.669,41
Verbundene Unternehmen				
Objekt Diestelmeyerstraße 4 GmbH & Co. KG	12.000,00	100,00	12.000,00	203.490,33
Diestelmeyerstraße 4 Verwaltungs GmbH	25.000,00	100,00	25.000,00	15,30
*GbR Bremer Straße 44/45 und 47	1.899.419,69	99,33	1.912.231,64	-30.558,11
*GbR Waldstadt Eberswalde I	1.600.343,59	52,17	3.067.751,29	147.792,58
Aspera technics GmbH, Berlin	102.300,00	100,00	102.300,00	10.452,63
BBT Transaction & Valuation GmbH	25.000,00	100,00	25.000,00	211,44
GeVaG GmbH Verwaltungsgesellschaft für Wohnungsunternehmen, Berlin	20.000,00	80,00	25.000,00	5.216,16
*GbR Waldstadt Eberswalde II	188.665,32	20,00	943.326,69	1.282,64
Sachsen Treuhand Gesellschaft zur Förderung und Betreuung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mbH, Dresden	153.400,00	100,00	153.400,00	9.295,09
*ARGE Soziales Wohnen GbR, Rüdersdorf	851.940,10	91,99	926.077,42	15.258,02

* Bei diesen Gesellschaften besteht aufgrund der Rechtsform eine gesamtschuldnerische Haftung.

** Seit Geschäftsjahr 2002 Ergebnisabführungsvertrag mit der Funk Gruppe GmbH und Ausgleichsverpflichtung an die BBT GmbH.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, Berlin, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH für das Geschäftsjahr vom 01.01.2010 bis zum 31.12.2010 geprüft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

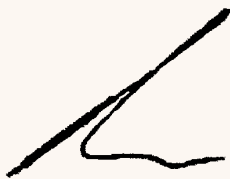
Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, 12. April 2011



Gerd Marschall
Wirtschaftsprüfer

HVR Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

20 Jahre BBT



Am 25. Juli 1990 wurde die BBT Treuhandstelle durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen als GmbH gegründet und am 9. November 1990 ins Handelsregister eingetragen. Nach dem Fall der Mauer hatte der Verband ein deutlich größeres Wirkungsgebiet mit einer entsprechenden Mitgliedersteigerung. Die BBT wurde geschaffen, um den großen Beratungs- und Dienstleistungsbedarf der Mitglieder voll umfänglich befriedigen zu können.



Im Mai 1991 bezogen ein Geschäftsführer und zwei Mitarbeiterinnen zwei kleine Büroräume unter dem Dach im Hause der GEHAG in der Mecklenburgischen Straße 57 in Berlin-Wilmersdorf, das jetzt dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der Deutschen Wohnen AG als Sitz dient. Der „Geburtsort“ ist damit bis heute eine nicht unwesentliche Berliner Adresse der Immobilienwirtschaft.



Im Jahr 2002 beteiligte sich die Berliner Volksbank an der BBT. Die BBT ist heute ein modernes Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft, das über die Verbandsgrenzen hinaus von vielen Marktteilnehmern geschätzt wird. Über 80 Unternehmen sind Kunden der von der BBT entwickelten Software **avestrategy**[®], der IT für Controlling in der Immobilienwirtschaft. Neben den bisherigen Standorten Berlin und Dresden mit mehr als 65 Mitarbeitern hat die BBT im April 2010 ein Vertriebsbüro in Düsseldorf eröffnet.



Diese 20 Jahre waren der Anlass für eine Geburtstagsfeier im September 2010 an traditioneller Stätte – im Café Einstein – mit Erinnerungen, Geschichten, Ausblicken auf die nächsten 20 Jahre und für ein Wiedersehen mit alten und neuen Freunden, Bekannten, Geschäftspartnern und Kollegen.





Consulting für die
Immobilienwirtschaft



Berlin • Dresden • Düsseldorf

Die Experten für Immobilien.

Lösungen aus einer Hand

Consulting

Corporate Finance

Technical Consulting

Research

Transaction

Asset & Property Management

Insurance



Seit 20 Jahren für Sie am Markt.

www.bbt-group.de
+49 (0)30 - 26 006 0 info@bbt-group.de