BWV
Beamten-Wohnungs-Verein
zu Berlin eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2016

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG

Mein Zuhause.

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht 2016

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016 4

4 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
6 Der Berliner Wohnungsmarkt
9 Die Zukunft der Genossenschaften
11 Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung
18 Bestandserweiterung und Bautätigkeit
19 Bestandsoptimierung und Bestandserhaltung
23 Organisation und Personal
26 Vermögenslage
30 Finanzlage
32 Ertragslage
35 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung
40 Strategische Entwicklung – Ein Ausblick

Gewinnverwendungsvorschlag 43

Bericht des Aufsichtsrates 44

Erläuterungen zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2016 48

Bilanz zum 31. Dezember 2016 62

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 66

Anhang 68

Bestätigungsvermerk 82

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutschland erneut maßgebliche Stabilitäts- und Wirtschaftsgröße in Europa

Die **Weltkonjunktur** hat sich im Verlauf des Jahres 2016 trotz erhöhter politischer Unsicherheiten gefestigt und zu Beginn dieses Jahres nochmals beschleunigt. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften weckte die Wahl Donald Trumps neben Protektionismussorgen auch Hoffnungen auf kräftige wirtschaftspolitische Impulse aus den Vereinigten Staaten. Mit einem kräftigen globalen Aufschwung rechnen jedoch zurzeit die Wenigsten. Vielfältige strukturelle Hemmnisse, zahlreiche Krisen-und Kriegsherde und die bislang noch nicht hinreichend konkretisierte wirtschaftspolitische Umorientierung in den Vereinigten Staaten bieten ein hohes Unsicherheitspotenzial. Der prognostizierte Anstieg der Weltproduktion von 3,1 % im vergangenen Jahr auf 3,5 % in diesem Jahr und 3,6 % im Jahr 2018 wäre demnach keineswegs sicher.

Die moderate Erholung im **Euroraum** hat sich fortgesetzt. Im Gesamtjahr 2016 lag die Zuwachsrate bei 1,7 % und ist damit seit fast vier Jahren gestiegen. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass eine kräftige Erholung – insbesondere in den Ländern Südeuropas – noch auf sich warten lässt. Auch die dynamische Erwartung, dass das BIP um 1,8 % (2017) und 1,7 % (2018) anwachsen wird, lässt nicht darüber hinweg täuschen, dass die positive konjunkturelle Grundtendenz noch nicht vollständig in der Realwirtschaft angekommen ist. Zwar ist in Italien das befürchtete Negativszenario nach dem gescheiterten Verfassungsreferendum vom Dezember 2016 ausgeblieben, jedoch sind die wirtschaftlichen Unsicherheiten in Frankreich angesichts der bevorstehenden Präsidentschaftswahlen und die unkalkulierbaren Folgen des Brexit in Großbritannien wesentlich. Bereits in 2016 war der Aufschwung in Frankreich verhaltener, als das Expansionstempo im gesamten Euroraum.

Die europäische Zentralbank hält vorerst an ihrem bestehenden geldpolitischen Kurs fest. Die Zentralbankzinsen sind in Folge weiterhin niedrig. Seit März 2016 liegt der Spitzenrefinanzierungszinssatz bei 0,25 % und der Hauptrefinanzierungszinssatz bei 0,0 %. Die Einlagefazilität wird inzwischen negativ mit -0,4 % verzinst.

Die Effektivität von Leitzinsveränderungen ist durch das langanhaltend niedrige Zinsniveau eingeschränkt, so dass die EZB vermehrt auf umstrittene geldpolitische Instrumente, wie der Verlängerung der Dauer von Refinanzierungsgeschäften oder den Ankauf von Wertpapieren, zurückgreift.

Die **deutsche Wirtschaft** erwies sich auch 2016 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % (2015: 1,7 %). Bei einer längerfristigen Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 damit auch deutlich über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der 1,6 % betrug.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war vor allem die inländische Verwendung: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich sogar um + 4,2 %. Dieser kräftige Anstieg ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und die daraus resultierenden Kosten zurückzuführen. Damit waren die Konsumausgaben die größte, jedoch nicht die einzige Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Auch die Investitionen trugen ihren Teil dazu bei: Die preisbereinigten Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2016 kräftig um 3,1 %, was vor allem an höheren Investitionen für Wohnbauten lag.

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion blieb die Inflation dabei niedrig. 2016 lag sie mit 0,5 % in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+0,3 %). Maßgeblich bedingt wurde die anhaltend niedrige Teuerungsrate durch die verhaltene Entwicklung der Energiepreise.

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2016 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 6,1 % um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 6,4 %. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland

wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit 1991.

Darüber hinaus wurde das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte durch Reallohnanstieg, die vergleichsweise geringen Energiepreise und niedrige Finanzierungskosten positiv begünstigt.

Auch der Konsolidierungskurs der staatlichen Haushalte hielt im Jahr 2016 an. Die Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen beendeten das Jahr insgesamt mit einem Finanzierungsüberschuss. Damit kann der Staat nach den neuesten Berechnungen das dritte Jahr in Folge mit einem Überschuss bei der Haushaltsführung abschließen.

Für das Jahr 2017 rechnen Experten allerdings mit einem Anziehen der Inflation. Auch ist davon auszugehen, dass sich die deutsche Wirtschaft in einem zunehmend schwierigeren weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten muss und dies nicht ohne nationale Einflüsse bleiben wird.

Trotz allem ist Deutschland mit mehrheitlich positiven Erwartungen in das Jahr 2017 gestartet und kann Prognosen des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zufolge mit einem Wachstum des BIP von 1,3 % (Kalendereffekt durch Feiertage im Vergleich zum Vorjahr) beendet werden. Im Jahr 2018 könnte dieser Wert mit 2,0 % noch übertroffen werden. Volkswirte machen als treibende Kraft dabei nicht mehr nur den Konsum aus, der an Dynamik verliert, sondern auch Exporte und Investitionen. Die Inflation dürfte bereits in diesem Jahr auf 1,8 % steigen.

Die nationale und internationale Nachfrage im Wohn- und Wirtschaftsimmobiliensektor war in der Berichtsperiode vergleichbar hoch, wie im Rekordjahr 2015. Auch für das Jahr 2017 sind die Prognosen für die Immobilienwirtschaft trotz bestehender Unsicherheiten mehrheitlich positiv.

Trotz zwischenzeitlich in Kraft getretener neuer gesetzlicher Regulierungen bei Bestands- und Wiedervermietungsmieten, hoher Bauauflagen und vielerorts gestiegener Baupreise konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Die vorstehende Einschätzung gilt vor allem für die großen Ballungsräume. In ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung schwächer aus.

Bezahlbarer Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren, die Vergabe von öffentlichen Grundstücken bei Nachfrageüberhang und die Etablierung praxistauglicher gesetzlicher Anforderungen wie z.B. im Hinblick auf den Klimaschutz sind Forderungen der Immobilienwirtschaft, deren Erfüllung zu deren Stärkung beitragen und weitere investive Impulse liefern könnte.

Der Berliner Wohnungsmarkt

Spitzenposition bei Nachfrage, Preisen und Investitionsvolumen

Die deutsche Immobilienwirtschaft wird im Jahr 2017 die anhaltend starke Wachstumsphase des Jahres 2016 weiter fortsetzen können. Diese Einschätzung vertreten mehrheitlich Branchenkenner, welche ihre positive Erwartung auf feststellbare nachfragebegünstigende Faktoren, wie günstige Finanzierungsbedingungen, steigende verfügbare Einkommen, Nachfrageboom von Investoren und die öffentlichen Investitionsprogramme für den Wohnungsbau stützen.
Trotz der grundsätzlich positiven Erwartungen für die Branche ist es erforderlich, die Rahmenbedingungen zu verbessern, um die Wünsche nach der dringend gebotenen Angebotsausweitung in die Realität zu überführen. Zahlreiche Regulierungen und bauliche Auflagen erschweren die gewünschte Dynamik. Gleiches gilt für die hohen Gestehungskosten und die unzureichende Flächenpolitik der Länder zur Baulandbeschaffung. In Folge ist das Preisniveau bei den Immobilien – und Mietpreisen insbesondere in den Ballungsgebieten weiterhin ansteigend.
Die Wohnungsmieten haben sich im Bundesdurchschnitt um ca. 2,6 % im Jahr 2016 erhöht, was unterhalb der Vorjahressteigerung liegt. Ein signifikanter Mietpreisanstieg aufgrund der Zuwanderung nach Deutschland ist damit im Wesentlichen ausgeblieben. Deutschlandweit liegt der mittlere Mietpreis damit bei ca. 7,20 € / m².
Der Berliner Wohnungsmarkt wies auch 2016 deutliche Steigerungsraten bei den Mietpreisen auf. Laut einer aktuellen Studie von Berlin Hyp und CBRE (Wohnungsmarktreport 2017) stiegen die Wohnungsangebotsmieten um 5,6 % auf nunmehr 9,00 €/ m². Die Berliner Durchschnittsmiete von 5,84 € je Quadratmeter und Monat laut Mietspiegel 2015 wird im Mietspiegel 2017, welcher im Mai dieses Jahres veröffentlicht werden wird, ebenfalls deutlich ansteigen. Mietpreisbremse, Milieuschutz und die anderen Instrumente zur Mietendämpfung haben in der Praxis noch keine ausreichende Wirkung hinterlassen.
Die Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen liegt mit einer Steigerungsquote von 8,4 % im Bereich beschleunigter Dynamik. Seit mehr als 5 Jahren steigen die Kaufpreise damit stärker als die Mietpreise, was tendenziell die Gefahr einer Blasenbildung mehrt. Indikatoren für eine unmittelbar bevorstehende Überhitzung bestehen allerdings nicht. Der Nachholeffekt und die Auswirkungen der Niedrigzinsphase dürften vor allem für die Kaufpreisübertreibung verantwortlich sein.

Berlin ist nicht nur als Wohnort und Touristenmagnet attraktiv. Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Hauptstadt ziehen zunehmend mehr – und auch zunehmend qualifizierte – Arbeitskräfte in die Metropole, was zu stark steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen führt. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg lebten in Berlin am Ende des vergangenen Jahres 3,671 Millionen Menschen, was einer Zunahme zum Vorjahresvergleichswert um ca. 60.000 entspricht. Vor fünf Jahren waren es noch fast eine Viertelmillion weniger. Jeder dritte Berliner kommt aus dem Ausland oder ist Deutscher mit Migrationshintergrund.
Auch was andere volkswirtschaftliche und sozioökonomische Kennzahlen betrifft, holt Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten Deutschlands auf. Beispielhaft wären die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und die positive Kaufkraftentwicklung zu benennen. Trotz anhaltender Mietpreisdynamik in den letzten Jahren zeichnen Berlin die noch immer verhältnismäßig günstige Durchschnittsmieten im Vergleich zu anderen großflächigen Städten aus. Bei den Angebots- bzw. Neuvermietungsmieten ist dagegen in den vergangenen Jahren eine stärkere Dynamik in Berlin feststellbar und dürfte sich nunmehr eher verlangsamen. Zumindest für die Neuvertragsmieten im höherpreislichen Segment waren im Jahr 2016 keine steigenden Werte feststellbar.
Die Bestandsmieten werden angesichts der erheblichen Differenz zu den Neuvertragsmieten jedoch in moderaten Schritten weiter ansteigen.
Für rund 50.000 Berliner Sozialwohnungen wurde die üblicherweise zum Stichtag 1. April erfolgende jährliche Anhebung der Mieten für 2017 ausgesetzt. Wie das Problem der stark gestiegenen Mieten im Sozialen Wohnungsbau grundsätzlich gelöst werden soll, ist dagegen noch nicht abschließend geklärt worden.
Ein weiterer sprunghafter Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien ist unwahrscheinlich. Dieser wäre nur mit einem erheblichen Anstieg der Mieterträge zu rechtfertigen, womit

aufgrund staatlicher Regulierungen aber auch begrenzter Zahlungsbereitschaft der Nachfrager nicht zu rechnen ist. In Teilmärkten des Berliner Eigentumswohnungsmarktes ist bereits feststellbar, dass sich die Kaufpreise auf einem nicht voll den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechenden Niveau bewegen. Offensichtlich ist in den Kaufpreisen bereits ein signifikantes Mietsteigerungspotenzial eingepreist, was jedoch nicht in jedem Fall durchsetzungsfähig ist. Beständig ist das Interesse an Berlin als Investitionsstandort für Wohnimmobilien. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2016 annähernd auf Vorjahresniveau. Preistreibend wirkt die zunehmende Angebotsverknappung, die vor allem mangels Investmentalternativen, bestehender Wertsteigerungsspekulationen und günstiger Finanzierungskonditionen bedingt ist. In Folge werden zunehmend Wohnprojektentwicklungen am Transaktionsmarkt platziert.

Auch im Wohnungsneubau überwindet Berlin langsam die Defizite der Vergangenheit. Die Zahl der Fertigstellungen im Verhältnis zur Einwohnerzahl bewegt sich aktuell auf dem Niveau von Köln. Die Berliner Bauaufsichtsbehörden haben 2016 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg den Bau von mehr als 25.000 Wohnungen genehmigt. Der Wert liegt damit 12 % oberhalb des Vorjahreswertes. Gut ein Viertel der Neubauwohnungen werden als Eigentumswohnungen geplant. Die meisten genehmigten Berliner Wohnungen entfallen auf die Bezirke Pankow, Mitte und Lichtenberg.

Trotz der positiven Entwicklung bleibt diese hinter den Erfordernissen zurück. So sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen laut Koalitionsvertrag jedes Jahr 6.000 Wohnungen neu bauen, um den angespannten Immobilienmarkt in Berlin zu entlasten. Schätzungen zufolge wird der Zielwert im Jahr 2017 mit ca. 3.000 fertiggestellten Wohnungen nur zur Hälfte erreicht werden. Besserung ist für das Jahr 2018 in Sicht, in dem nahezu 6.400 landeseigene Neubauwohnungen bezugsfertig werden sollen.

Das Land Berlin geht von einer Bevölkerungszunahme von 250.000 Einwohnern bis zum Jahre 2030 aus. Die in Folge verbundene kontinuierlich zunehmende Wohnungsnachfrage wird trotz verstärkter Neubauquote voraussichtlich auf ein nicht ausreichendes Wohnungsangebot treffen.

Die niedrige Eigentümerquote der Hauptstadt von ca. 16 % (Bundesdurchschnitt nahezu 50 %) und die Mietdynamik der letzten Jahre dürfte verstärkt Anreize bieten, Wohneigentum zu bilden. Es gibt nicht wenige Fachleute, die davon ausgehen, dass sich die Miet- und Kaufpreisdynamik für Wohnimmobilien noch weit über das Jahr 2020 erstrecken könnte. Berlin könnte sich damit zu einem der teuersten deutschen Wohnstandorte etablieren.

„Ein Eis für unsere Gäste und noch viel mehr. Wann? Am Tag der offenen Tür bei Ihrer Genossenschaft."

Die Zukunft der Genossenschaften

Verlässlichkeit, Gemeinschaft und Wohnqualität

Wohnungsbaugenossenschaften sind bereits seit dem 19. Jahrhundert gesellschaftliche und wirtschaftliche Träger. Die Wohnungsbaugenossenschaften der ersten Stunde wurden gegründet, um ihren Mitgliedern das Leben in gesunden, gut ausgestatteten Wohnungen zu ermöglichen und sie vor sozialen Verwerfungen zu schützen. Mitbestimmung und Solidarität sind bis heute wichtige Grundsätze geblieben: Die Genossenschaftsmitglieder haben ein weitgehendes Mitwirkungsrecht und können sicher sein, dass sich die Genossenschaft nicht an den Interessen fremder Kapitalgeber orientiert, sondern ausschließlich an denen der Mitglieder. Die rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland haben ca. 2,2 Millionen Wohnungen im Bestand. In Berlin verteilt sich der genossenschaftliche Wohnungsbestand von ca. 190.000 Wohnungen auf ca. 90 genossenschaftliche Akteure.

Was macht jedoch das Besondere bzw. die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaften aus?

Ein wesentliches Charakteristikum der Wohnungsbaugenossenschaften war und ist ein ausgeprägtes unternehmerisches **Gemeinwohlmanagement**. Den Immobilienunternehmen kommt in Fragen des städtischen Zusammenlebens eine zentrale Rolle zu und insbesondere den Genossenschaften gelingt es, zu einer nachweislich verbesserten Integration von und in Wohnquartieren beizutragen. Aufgrund der verstärkten sozialen Polarisierung der Gesellschaft besteht die Gefahr, dass sich soziale Ungleichheit vermehrt auch räumlich Ausdruck verschafft. Diese äußert sich in zunehmender Segregation von Wohnquartieren. Dazu kommt eine zunehmende Pluralisierung von Lebensformen, wodurch die sozialräumliche Integration von städtischen Lebensräumen zusätzlich in Frage gestellt wird. Das Gemeinwohlmanagement hat dabei sowohl eine soziale wie auch eine ökonomische Ausprägung, indem Wohnen als menschliches Grundbedürfnis geschätzt wird und die Mehrung des (Gemeinschafts-) Vermögens keiner Renditeoptimierung folgt. Keine andere unternehmerische Trägerform verbindet den sozialen Anspruch eines werteorientierten gemeinschaftlichen Lebens so eng mit dem Pragmatismus eines erfolgreichen und zukunftsfähigen Geschäftsbetriebs.

Eine Genossenschaft muss ihre Mitglieder, die gleichzeitig Mieter (Nutzer) sind, grundsätzlich gleich behandeln. Das gebietet der sie verpflichtende **Gleichbehandlungsgrundsatz**. Der Gleichbehandlungsgrundsatz gilt nicht nur für Fragen, die sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern ergeben, wie zum Beispiel Fragen zur Behandlung von Genossenschaftsanteilen. Vielmehr ist die Pflicht zur Gleichbehandlung auch für die Rechte und Pflichten zu beachten, die einzelne Mitglieder in ihrer Eigenschaft als Mieter (Nutzer) dieser Genossenschaft betreffen. Diese Qualität der Wertebeziehung zwischen den Mitgliedern und der Genossenschaft einerseits und den Mitgliedern untereinander andererseits schafft Verlässlichkeit und Sicherheit, was den Menschen im Zusammenhang von Wohnraum von besonderer Wichtigkeit ist.

Zahlreiche Wohnungsbaugenossenschaften unterwerfen sich bei der **Mietpreisbildung** einer freiwilligen Selbstverpflichtung. Diese Grundsätze orientieren sich dabei am Kostendeckungsprinzip und an keiner Renditeoptimierung. Oftmals finden darüber hinaus soziale Aspekte und die Treue zur Genossenschaft bei der Mietpreisbildung Einfluss.

Regelmäßig überlassen Wohnungsbaugenossenschaften Wohnungen an ihre Mitglieder durch **Dauernutzungsverträge**. Auf diese wird zwar auch das Mietrecht angewendet, soweit sich keine Besonderheiten aus den genossenschaftsrechtlichen Beziehungen ergeben. Eine Kündigung des Dauernutzungsvertrages ist regelmäßig nur bei berechtigtem Interesse der Genossenschaft möglich. Dies wäre nur anzunehmen, wenn hierfür ein konkreter oder dringender Bedarf besteht. Dieser weitreichende Kündigungsschutz sichert den in der Genossenschaft wohnenden Mitgliedern ein hohes Maß an Wohnsicherheit und schützt diese vor den Unsicherheiten einer Eigenbedarfskündigung.
Teure Grundstücke und steigende Baukosten – der Bau von Wohnungen in Großstädten stellt momentan diejenigen Akteure, die eigentlich günstige Mietwohnungen errichten möchten, vor große Herausforderungen. Dies gilt selbstverständlich auch für Wohnungsbaugenossenschaften heute wie

gestern. Bauqualität und städtebaulicher Anspruch zeichnen die Wohnungsbestände der Wohnungsbaugenossenschaften aus – dies gilt ebenfalls heute wie gestern.
Der Grund hierfür liegt in der **genossenschaftlichen Baukultur** begründet, die Innovation, Solidität, Kreativität, Langlebigkeit und Wertigkeit vereint. Dabei werden Quersubventionierungen zur Finanzierung zwischen den Wohnungsbeständen als Ausdruck des Solidarsystems der Gemeinschaft nicht grundsätzlich negativ betrachtet.

Zentrale Grundwerte – wie Regionalität, Partizipation, Gemeinschaft, Verantwortung und Vielfalt – werden als wichtige Merkmale der Genossenschaften oftmals betont und dies zu Recht. Die Rechtsform der Genossenschaft zeichnet sich deshalb insbesondere aus durch:

- Gemeinsames Handeln
- Bewahrung der Eigenständigkeit
- Zulassung von Mitbestimmung
- Verantwortungsübernahme
- Regionale Kompetenz
- Bürgerschaftliches Engagement

Die genossenschaftliche Prüfung wurde bereits im Genossenschaftsgesetz von 1889 verankert und sie ist damit die älteste **Pflichtprüfung** in Deutschland. Ursprünglich standen die gegenseitige Hilfe, Beratung und Interessenwahrnehmung im Vordergrund. Inzwischen gehört zur genossenschaftlichen Pflichtprüfung auch die Jahresabschlussprüfung. Zweck der genossenschaftlichen Pflichtprüfung ist heute nicht nur der Schutz des Mitgliedervermögens und der Gläubiger der Genossenschaften, sondern seit jeher auch die Sicherstellung des genossenschaftlichen Förderzwecks. Nicht zuletzt dürfte die äußerst geringe Insolvenzquote im genossenschaftlichen Sektor auf die Pflichtprüfungen zurückzuführen sein.

Genossenschaftliche Wohnungsunternehmen haben – und dies nicht erst seit der aktuellen politischen Diskussion zu diesem Thema – maßgebliche Möglichkeiten, auf dem Gebiet des **Klimaschutzes** Impulse zu geben. Die Mitgliederorientierung und die soziale Verantwortungsübernahme legen dies bereits nahe. Die genossenschaftliche Mitbestimmung und breite Kommunikationsplattformen bieten darüber hinaus gute Voraussetzungen, um Ideen für klimaschützende Aktivitäten zu Gehör und zur Umsetzung zu verhelfen. Gleichzeitig können solche Projekte dazu beitragen, eine höhere Identifikation mit der Genossenschaft etablieren. Geben die Wohnungsbaugenossenschaften überzeugende und bahnbrechende Antworten im Hinblick auf Klimawandel, demographischen Wandel und festzustellende Veränderungen bei den Einkommens- und Vermögensverhältnissen, kann dies zu Wettbewerbsvorteilen und einer Festigung der Mitgliederbeziehungen führen.

Das UNESCO-Übereinkommen zur Erhaltung des immateriellen Kulturerbes fördert und erhält in allen Weltregionen überliefertes Wissen, Können und Alltagskulturen. Es soll lebendige Traditionen erhalten sowie ihre Bedeutung als Quelle von Vielfalt, regionaler Identität und nachhaltiger Entwicklung stärken. Die Initiative, die **Genossenschaftsidee zum Weltkulturerbe** erklären zu lassen, war deshalb folgerichtig und zu begrüßen. Inzwischen gehört die Genossenschaftsidee offiziell zum immateriellen Kulturerbe der Menschheit.
Weltweit gibt es über 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern mit über 800 Millionen Mitgliedern. Die Genossenschaftsidee hat sich damit nicht nur weltweit bewährt, sondern hat in ihrer Geschichte außerordentliches Anpassungsvermögen und Innovationskraft bewiesen. Nunmehr wurde die genossenschaftliche Kooperative auch durch die Weltgemeinschaft geadelt.

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Plan und Zielvorgaben wurden erreicht

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG ist Eigentümerin folgender Mietbestände:

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	Anzahl der Einheiten	Anzahl der Einheiten
Wohnungen	6.963	6.953
Gewerbeeinheiten	51	53
Gästewohnungen	13	13
Veranstaltungsräume	20	20
	7.047	**7.039**
Garagen/Einstellplätze	984	984
Eigengenutzte Einheiten	7	7
	8.038	**8.030**

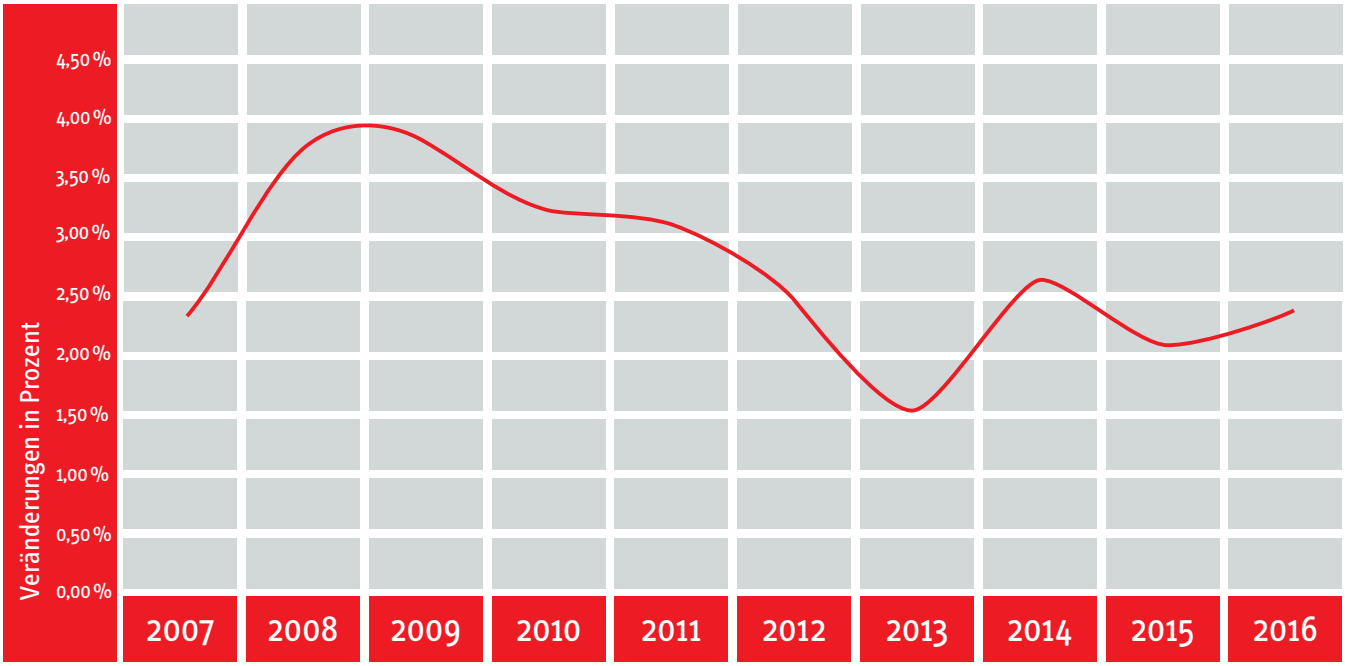
Die Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr weiter auf ihr Kerngeschäft, die Verwaltung der eigenen Wohnungsbestände, konzentriert. Trotz Investitionen in die Wohnungsbestände durch z.B umfangreiche wohnwerterhöhende Maßnahmen in einzelnen Wohnanlagen, hat die BWV zu Berlin eG auch im Jahr 2016 weitestgehend auf modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nutzungsgebühren verzichtet.

Wesentlich für die Entwicklung der Sparte Hausbewirtschaftung war eine leichte Steigerung (+2,3 % = 805,5 T€) bei den Umsatzerlösen ohne Umlagen bei einer leichten Steigerung der Instandhaltungsaufwendungen (1,9 % = 272,9 T€).

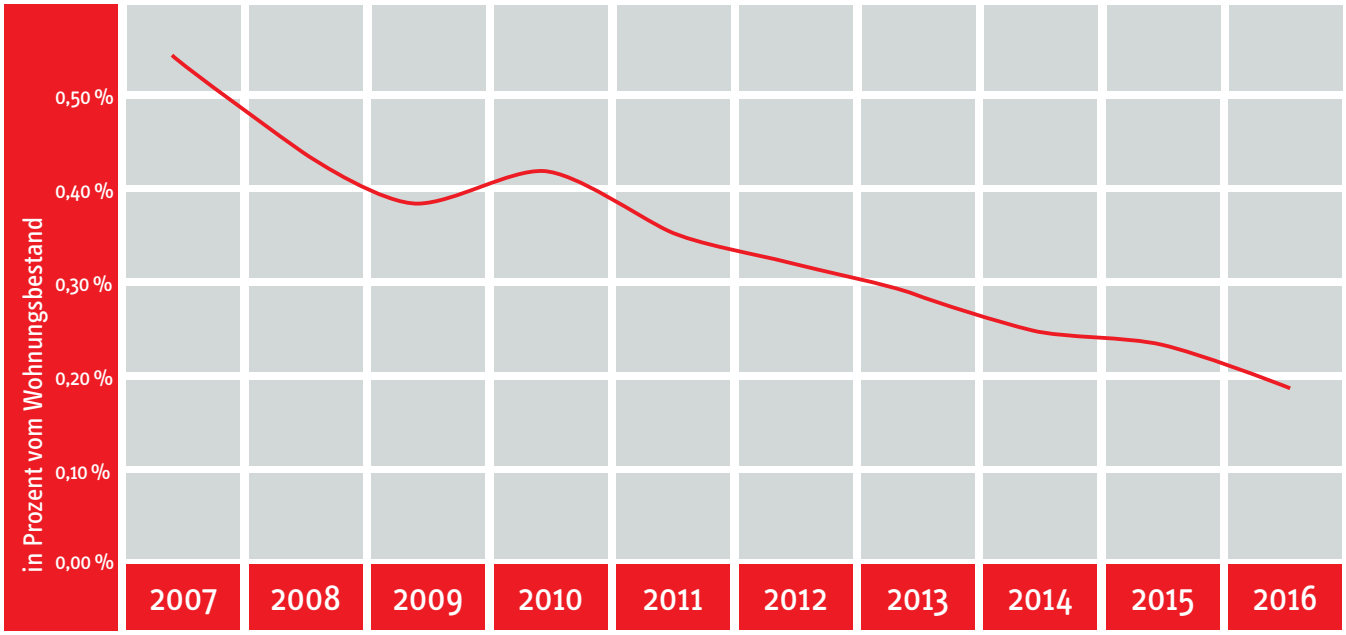
Neben den auf niedrigem Niveau verbliebenen Erlösschmälerungen zeichnet sich auch die unterdurchschnittliche Leerstandquote der Genossenschaft für dieses positive Bewirtschaftungsergebnis verantwortlich.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen)

Veränderungen zum Vorjahr:



Leerstände der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG im Jahresdurchschnitt

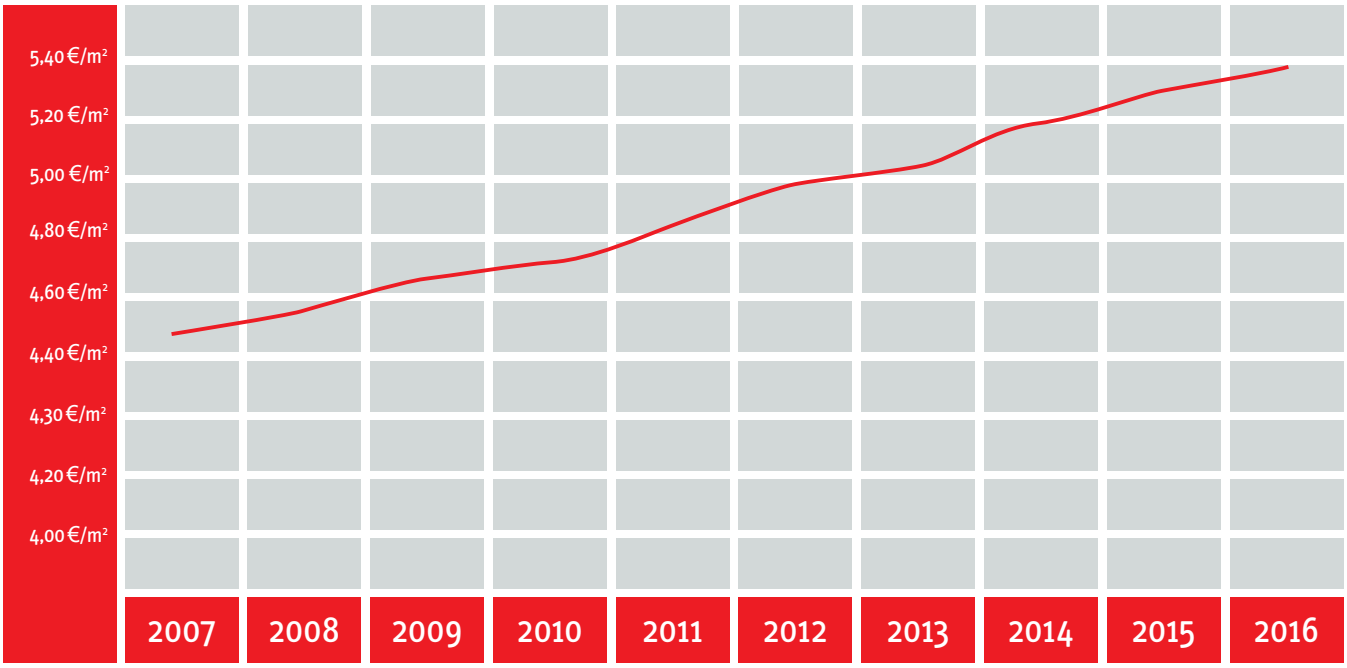


Das Vermietungsergebnis des Jahres 2016 kann weiterhin als überdurchschnittlich positiv bewertet werden. Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,19 % (Vorjahr: 0,24 %) wurde nicht nur der Branchendurchschnitt (2015: 1,33 %) deutlich unterschritten, sondern das ausgezeichnete Ergebnis des Vorjahres nochmals verbessert. Gleiches gilt für das Umzugsverhalten der Wohnungsnutzer. Traditionell ist die Fluktuation bei Wohnungsbaugenossenschaften gleicher Größe in Berlin bereits unterhalb des Marktdurchschnittes (2015: 5,50 %). Die Kündigungsquote bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG liegt mit 4,27 % unterhalb der Benchmark und ist damit in diesem Jahr nochmals geringer als im Vorjahr (2015: 4,57 %)

Die oberste Maxime der Genossenschaft ist die vorrangige Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen. Diesem Grundsatz entsprechend erfolgt die Entwicklung der Nutzungsentgelte weiterhin moderat. Das Preis-Leistungs-Verhältnis auch und gerade im Vergleich zu den Mietentgelten für Wohnraum in vergleichbaren Lagen zeigt den wirtschaftlichen Marktvorteil der in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr (nettokalt) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % auf nunmehr 5,37 € (Vorjahr 5,27 €) je qm Wohnfläche erhöht.

Nettokaltmiete für Wohnungen



Genossenschaften haben traditionell eine starke und dauerhafte Bindung zu ihren Mitgliedern. Dies drückt sich auch und vor allem in den bevorzugten Kundenentscheidungen für Wohnraum bei Genossenschaften gegenüber Wettbewerbern aus. Die Pflege der Mitglieder- und Nutzerbindung ist dabei weiterhin eine wesentliche Managementaufgabe.

Das Bedürfnis nach sicherem Wohnraum zu angemessenen Preisen beschert der Genossenschaft bereits seit Jahren einen dynamischen Mitgliederzuwachs. Zum 31.12.2016 hatte die Genossenschaft 19.023 Mitglieder. Dies entspricht einem Realwachstum zum Bilanzstichtag des Vorjahres um 1.621 Mitglieder. Ein Ende dieses positiven Trends, sichert er doch die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum, ist derzeit nicht in Sicht.

Das in der Genossenschaft angewandte Miethöhesystem hat bereits in den vergangenen Jahren dazu geführt, das teilweise unterschiedliche Niveau der Nutzungsgebühren für vergleichbare Wohnungen anzugleichen. Als Instrumente setzt die Genossenschaft hierfür die „Interne Orientierungshilfe zur Mietpreisbildung“ in Verbindung mit der genossenschaftlichen Rückvergütung ein.

Bei unseren Mitgliedern findet das einzig auf Genossenschaften zugeschnittene Modell der Rückvergütung von Nutzungsgebühren große Zustimmung.

Der moderate Ansatz bei der Entwicklung der Nutzungsgebühren und die weitgehende Planungssicherheit für die zukünftige Mietpreisentwicklung zeichnen unser Mietpreismodell ebenso aus, wie die Erhöhung der Nutzergerechtigkeit und die Objektivierung der Eingruppierungsmaßstäbe im Miethöhesystem der Genossenschaft.

„Eine gute Gemeinschaft hat viele Gesichter."

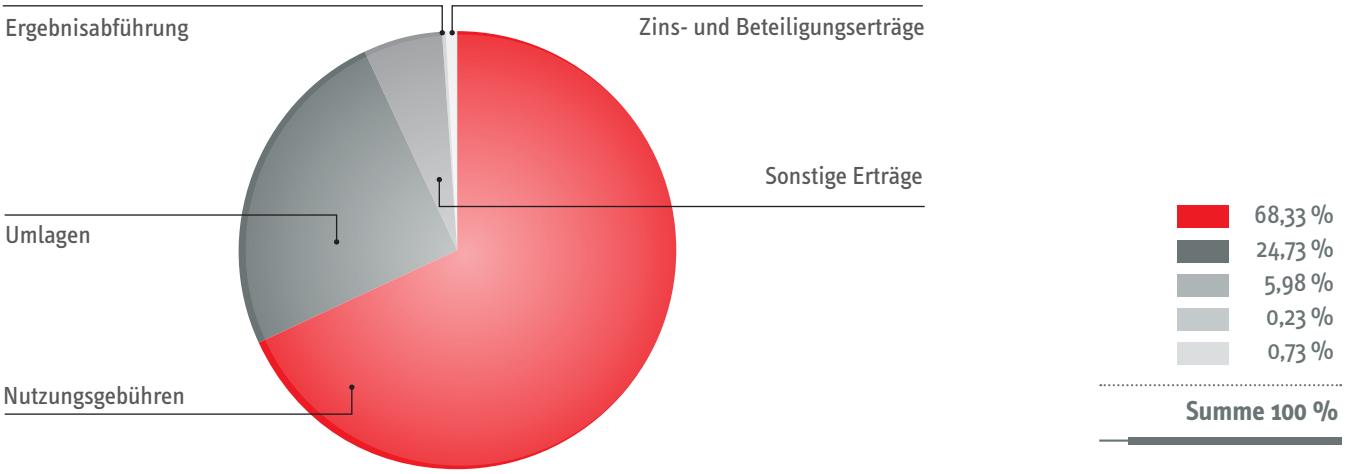
Die nachfolgende Übersicht gliedert die Entwicklung der Sollmieten für Wohnungen nach Ursachen im Vergleich zum Vorjahr:

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015
	in T€	in T€
Mieterhöhungen nach § 557 bis 559 BGB	130,7	223,7
Neuvermietungszuschläge	132,7	104,4
Bestandserweiterung	111,7	28,0
Abgang von Vermietungseinheiten	0,0	-15,5
Sonstige Mietänderungen	-0,7	-0,8
	374,4	**339,8**
Vollauswirkungen des Vorjahres	303,3	283,9
	677,7	**623,7**

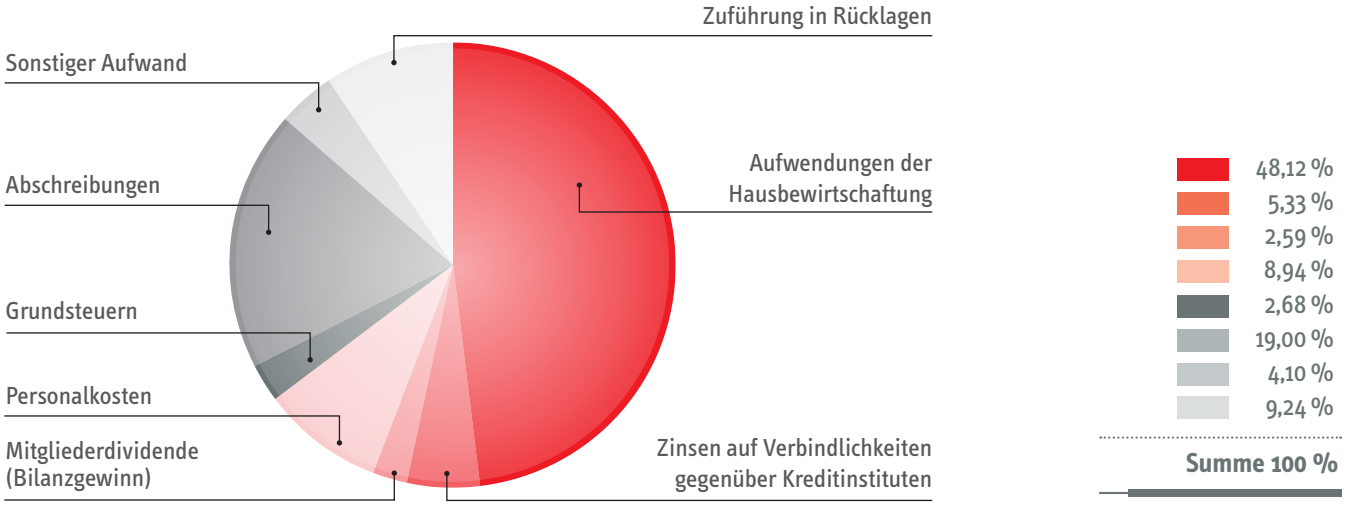
Neben der Möglichkeit der Anmietung einer Genossenschaftswohnung mit ihren Vorteilen, ist die direkte Beteiligung der Mitglieder am Unternehmenserfolg eine jahrzehntelang gelebte Praxis. Neben der durch die Vertreterversammlung zu beschließenden Dividendenzahlung an alle Mitglieder, gewährt die Genossenschaft ihren wohnenden Mitgliedern bereits seit mehr als 10 Jahren eine genossenschaftliche Rückvergütung. Nicht nur, dass wir das Mitgliederinteresse nach sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum erfüllen, wird nunmehr wieder ein aus kaufmännischer Sicherheit gebildeter Risikopuffer bei der Kalkulation der Mietentgelte in Form der genossenschaftlichen Rückvergütung an die wohnenden Mitglieder zurückgegeben. Bei uns verdient also kein Dritter an der Wertschöpfung aus dem Mitgliederkreis, sondern die Erfolgspartizipation orientiert sich am Mitgliederkreis.

In der nachstehenden Grafik wird die Unternehmensleistung nach Mittelentstehung und Mittelverwendung ins Verhältnis gesetzt. Im Ergebnis kann resümiert werden, dass die geschäftlichen Aktivitäten der Genossenschaft nicht nur alle damit im Zusammenhang stehenden Aktivitäten finanzieren, sondern auch eine Rücklagenbildung in der Größenordnung von 4,8 Mio.€ ermöglichen. Die Eigenkapitalquote ist leicht auf 54,9 % (Vj: 55,6 %) gesunken.

Entstehung von 52,38 Mio. € durch



Verwendung von 52,38 Mio. € für



Bestandserweiterung und Bautätigkeit

Das Jahr 2016 stand für die Genossenschaft erfreulicherweise ganz im Zeichen der Bestandserweiterung der genossenschaftlichen Wohnungsbestände v. a. durch die Neubautätigkeit in drei Wohnprojekten.
Außerdem wurde zum Jahresende 2016 der Kaufvertrag für den Erwerb der Wohnanlage 603 Prenzlauer Berg III (Scherenbergstraße 21) unterzeichnet, womit sich die Anzahl der Genossenschaftswohnungen um weitere 10 Einheiten im Jahr 2017 erweitert hat. Durch die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus in der Wohnanlage 285 Mariendorf V (Kurfürstenstraße 103–106) konnten acht Dachgeschosswohnungen im Mai
2016 dem Wohnungsbestand zugeführt werden, so dass sich die Anzahl der Wohnungen zum Jahresende 2016 nunmehr auf 6.963 erhöht hat. In dem bereits im Jahr 2015 begonnenen Neubauprojekt Kurfürstenhof entstehen 60 Wohnungen, die zum 01.05.2017 bezugsfertig geworden sind und in dem Wohnbauprojekt Ötztal-Carré werden 81 Wohnungen voraussichtlich zum 01. November 2017 an die Mitglieder zur Nutzung übergeben werden können. Damit werden im Jahr 2017 weitere 141 Wohnungen dem genossenschaftlichen Wohnungsbestand zugeführt und das Portfolio der Genossenschaft dadurch erweitert.
Dies ist umso erfreulicher, da der Zuwachs an neuen Mitgliedern in die Genossenschaft ungebrochen ist und mittlerweile die 19.000 Mitglieder-Grenze überschritten wurde. Mit wachsender Mitgliederzahl unserer Genossenschaft und der generell zunehmenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin, steht auch die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG weiterhin vor der zentralen Aufgabe, die Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes durch Neubau oder Bestandszukäufe voranzubringen.

Vorangestellt ist festzuhalten, dass das Investitionsvolumen im Jahr 2016 mit rund 37,9 Mio.€ die Investitionen der Vorjahre erheblich übertroffen hat (Vorjahr rund 22,5 Mio.€)

Neubautätigkeit im Fokus

Die Neubautätigkeit hat im Berichtszeitraum einen deutlichen Aufschwung erfahren, welcher sich auch in den Investitionskosten widerspiegelt. Mit rund 22,4 Mio.€ nimmt dieses Budget über 59 % der Gesamtinvestitionen ein und untergliedert sich in insgesamt vier Bauvorhaben.
Mit dem Erwerb der Wohnanlage 285 Mariendorf V in der Kurfürstenstraße 103–106 im Jahr 2013 eröffnete sich für uns die Möglichkeit, auf dem zum Grundstück gehörenden und direkt an den Teltowkanal angrenzenden Gartengelände 60 Geschosswohnungen neu zu errichten.
Nachdem im Dezember 2014 der Bauantrag für die Errichtung der drei Gebäudekörper einschließlich Tiefgarage eingereicht wurde, konnte bereits im Februar 2015 die Baugenehmigung in Empfang genommen werden. Am 15. Oktober 2015 wurde die Grundsteinlegung im Beisein von Mitarbeitern des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, dem Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie der Rohbaufirma feierlich vollzogen. Der Tradition folgend, wurde eine Grundsteinurne mit aktuellen Tageszeitungen, einer Münzsammlung sowie der Satzung der Genossenschaft in das Fundament eingelassen.
Das Richtfest fand planmäßig am 15. April 2016 statt und wurde mit Aufziehen des Richtkranzes gebührend gefeiert. Die Fertigstellung der 60 Wohnungen und der 48 Tiefgaragenstellplätze erfolgte zum 01. Mai 2017 und lag damit ebenfalls im Zeitplan. Die drei Gebäude wurden unter Einbeziehung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) im KfW 70 - Standard errichtet. Alle Wohnungen, zwischen 50 und 110 m² groß, werden durch Aufzugsanlagen erschlossen, so dass ein schwellenloser Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung möglich wird. Im Jahr 2016 wurden neben den Rohbauarbeiten die Ausbauarbeiten begonnen und teilweise bereits abgeschlossen. Insgesamt wurden rund 5.750 T€ in das Neubauvorhaben investiert.
Parallel zu dem Neubauvorhaben Kurfürstenhof wurde im Jahr 2016 auch der Dachgeschossausbau in dem Bestandsgebäude Kurfürstenstraße 103–106 (WA 285 Mariendorf V) fertiggestellt.
Mit Ausbau des Dachgeschosses wurden acht modern ausgestattete Wohnungen (mit zugehöriger Dachterrasse) zwischen 51 und 136 m² Wohnfläche errichtet. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 612 m².
Die Wohnungen konnten planmäßig zum 01. Mai 2016 an die Wohnungsnutzer übergeben werden. Die anteiligen Baukosten des Dachgeschossausbaues für das Jahr 2016 betrugen rund 826 T€.

Bestandsoptimierung und Bestandserhaltung

Durch den Ankauf des unbebauten Grundstückes mit Bauverpflichtung in der Ötztaler Straße 5 in Berlin-Pankow Anfang des Jahres 2016, eröffnete sich für die Genossenschaft eine ideale Möglichkeit, kurzfristig weitere Neubauwohnungen zu errichten.
Am 27. Januar 2016 wurde der Kaufvertrag unterzeichnet und bereits im März 2016 wurde mit den ersten Bauarbeiten begonnen. In dem u-förmig angelegten Gebäude entstehen 81 Wohnungen, die in 5 Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss angeordnet sind. Auch bei diesem Objekt wird eine Tiefgarage mit Stellplätzen für 51 PKW entstehen. Alle Wohnungen – mit Größen zwischen 51 und 121 m² Wohnfläche – verfügen über Balkon, Loggia, Terrasse oder Mietergarten und werden schwellenlos über Aufzugsanlagen erschlossen. Analog dem Neubau Kurfürstenhof wird auch bei dem Neubau Ötztaler Straße der energetische Standard eines KfW-70-Gebäudes durch Einbeziehen eines Blockheizkraftwerk (BHKW) erreicht.
Am 8. Juli 2016 erfolgte die Grundsteinlegung und bereits am 20. Januar 2017 konnte mit Fertigstellung des Rohbaus das Richtfest gefeiert werden. Gemeinsam mit den Mitarbeitern der Rohbaufirma, Vertretern der Verkäuferseite, geladenen Gästen sowie Aufsichtsratsmitgliedern und Mitarbeitern der Genossenschaft wurde dieser Tag mit dem Hochziehen der Richtkrone und dem obligatorischen Richtspruch würdig begangen. Die Investitionen in den Neubau Ötztaler Straße beliefen sich im Jahr 2016 auf rund 16 Mio. € und nehmen damit das größte Volumen im Bereich der Neubaukosten ein.
Ein besonderes Projekt stellt für die Genossenschaft das Neubauvorhaben „Am Theodor-Loos-Weg“ in Rudow dar. Hier soll das vorhandene Parkhaus aus den 1960iger Jahren abgerissen und an dessen Stelle ein Hochhaus mit Tiefgarage errichtet werden. Nachdem über eine Machbarkeitsstudie die städtebauliche Einordnung und Genehmigungsfähigkeit eines Hochhaus-Baukörpers an dieser Stelle geklärt war, wurden weiteren Planungsleistungen ein Architektenwettbewerb vorgeschaltet, um eine möglichst umfassende und innovative Ideenvielfalt bei der Gestaltung und Umsetzung des geplanten Hochhausprojektes zu erreichen.
Für dieses Neubauprojekt wurden im Berichtszeitraum 2016 anteilige Planungskosten in Höhe von 187 T€ investiert.

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum bestand im Jahr 2016 die vorrangige Aufgabe der Genossenschaft, wiederum in die Substanzerhaltung und Wertsteigerung ihrer Bestandsimmobilien, zu investieren.
Von den 37,9 Mio.€ Gesamtinvestitionsvolumen im Jahr 2016 ist wiederum ein erheblicher Anteil in die Maßnahmen der Großen Instandsetzung geflossen (ca. 9,5 Mio.€).

Mit einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von mehr als 28 €/m² Gesamtnutzfläche nimmt die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG damit einen der vorderen Plätze im Vergleich Berliner Wohnungsunternehmen ein. Die vorgenommenen Investitionen tragen einerseits dazu bei, den steigenden Ansprüchen unserer Wohnungsnutzer gerecht zu werden und andererseits werden zielgerichtet umfassende Baumaßnahmen durchgeführt, die eine nachhaltige Wertsteigerung unserer Wohnanlagen zur Folge haben.

Der Umfang der aktivierungsfähigen Maßnahmen hat sich im Vergleich zum vergangenen Jahr spürbar reduziert und beträgt im Berichtsjahr 2016 nur noch 1.194 T€ (im Vorjahr waren es noch 3.742 T€).
Der Rückgang ist dadurch begründet, dass 2016 nur noch die Fortführung der Sanierung des Bestandsgebäudes Kurfürstenstraße 103–106 der Wohnanlage Mariendorf V mit rund 885 T€ erfolgte und der Aufwand bei der Modernisierung und Instandsetzung von Einfamilienhäusern in der Gartenstadt Zehlendorf sich mit der Sanierung nur eines Hauses (Thürstraße 6 mit einem Investitionsvolumen von 200 T€) wiederum stark reduziert darstellt.
In den vergangenen Jahren war die umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Einfamilienhäusern in der Gartenstadt Zehlendorf nach Nutzerwechsel ein ständiger Investitionsschwerpunkt der aktivierungsfähigen Maßnahmen und nachdem im Vorjahr aufgrund ausbleibender Wohnungs- bzw. Hauskündigungen erstmalig keine umfassende Sanierung durchgeführt wurde, steht im Jahr 2016 die Sanierung nur eines Einfamilienhauses zu Buche.
Weitere Investitionen erfolgten in zwei umfassende Wohnungsmodernisierungen in Höhe von 68 T€.

Wir haben auch im Jahr 2016 unsere Strategie fortgesetzt, im Rahmen der Großen Instandsetzung ganzheitliche Gebäudeinstandsetzungen durchzuführen, die aufgrund des Sanierungsumfanges teilweise in mehrere Bauabschnitte gegliedert wurden.
Für die Maßnahmen der Großen Instandsetzung wurden 2016 insgesamt 9.457 T€ an Investitionskosten aufgewandt und damit das Vorjahresergebnis annähernd erreicht (9.449 T€). Neben umfassenden Instandsetzungsmaßnahmen wurden auch viele kleinere Maßnahmen durchgeführt. Für das Jahr 2016 können rund 130 Maßnahmen mit Investitionen zwischen 5 T€ und 2.300 T€ verzeichnet werden.

Beispielhaft für die Maßnahmen der Großen Instandsetzung im Jahr 2016 stehen:

- Instandsetzung der denkmalgeschützten Putz-/Klinkerfassade der Wohnanlage 120 Steglitz I im zweiten Bauabschnitt. Nach dem Beginn im Jahr 2015, wurden 2016 die Fassaden, Balkone und Dachbereiche der Klingsorstr. 22–26 denkmalgerecht instandgesetzt und das Kellermauerwerk abgedichtet. Die Kosten belaufen sich für den zweiten Bauabschnitt auf ca. 720 T€. Im Jahr 2017 werden die Baumaßnahmen mit dem dritten Bauabschnitt fortgeführt. Erfreulicherweise konnten für die denkmalgerechte Sanierung der Fassade Fördermittel des Landesdenkmalamtes in Höhe von 45 T€ in Anspruch genommen werden.

- Mit der denkmalgerechten Sanierung des Wirtschaftshofes Fritschweg 1–8 in der Wohnanlage 130 Steglitz II, fand die umfassende Instandsetzung der Fassade, der Abdichtung des Kellermauerwerks und der Erneuerung der Wirtschaftswege im sechsten und damit letzten Bauabschnitt ihren Abschluss. 2016 wurden nochmals rund 650 T€ investiert und die Gesamtinvestition aller sechs Bauabschnitte liegt bei rund 3.690 T€.

- In der Wohnanlage 190 Gartenstadt Zehlendorf II a wurde mit der Hüllensanierung der Hauszeile Berlepschstr. 33a–39c die im Vorjahr in der Berlepschstraße 41 a–45 c begonnene umfassende Gebäudeinstandsetzung nach denkmalgerechten Vorgaben fortgeführt. Es erfolgte die komplette Instandsetzung der Putzfassade nach restauratorischen Befunden mit dem Anbringen neuer Ornamente, der Abdichtung des Kellermauerwerks, der Instandsetzung bzw. Erneuerung der Hauseingangstreppen und Hauseingangstüren sowie der Wiederherstellung der Außenanlagen.
  Für die Sanierung dieser Hauszeile wurden rund 775 T€ investiert.

- In der Wohnanlage 540 Lichterfelde VII wurde 2016 im ersten Bauabschnitt die wärmegedämmte Fassade im Wienroder Pfad 1–5 instandgesetzt und die Dacheindeckung erneuert. Die Instandsetzung war erforderlich geworden, da sich die Armierung und der Putz großflächig von der Dämmung gelöst haben. Die Dämmung selbst konnte erhalten werden, so dass die Investitionskosten relativ gering ausfielen. Es wurden ca. 280 T€ investiert.

- Im Jahr 2016 wurde die im Vorjahr begonnene Umstellung von dezentralen Gasetagenheizungen auf eine zentrale Fernwärmeversorgung in insgesamt 165 Wohnungen der Wohnanlage 610 Pankow I–III im zweiten Bauabschnitt fortgeführt. Die wartungsintensiven und teilweise überalterten Gasetagenheizungen wurden demontiert und die Wohnungen an die vorhandene Fernwärmestation angebunden. Die Warmwasserversorgung erfolgt nunmehr über moderne dezentrale Wohnungsstationen, so dass auch zukünftig die Trinkwasserhygiene gewährleistet wird. Für die Heizungsumstellung wurden 2016 rund 2.314 T€ investiert und die Maßnahme war damit die kostenintensivste Maßnahme der Großen Instandsetzung.

- Einen Investitionschwerpunkt bildet nach wie vor die Instandsetzung der Kastendoppelfenster aus Holz. Im Bestand befinden sich diese überwiegend nur noch in den Gebäuden aus den Jahren 1904 – 1939, die fast ausnahmslos unter Denkmalschutz stehen. Diese Fenster mit einer Lebenszeit von teilweise mehr als 100 Jahren sollen erhalten bleiben und es werden deshalb jedes Jahr erhebliche Investitionen getätigt. Im Berichtsjahr 2016 wurden insgesamt rund 700 T€ für Instandsetzungsmaßnahmen der Holzfenster in diversen Wohnanlagen investiert aufgewand.

- Zur Verbesserung des Wohnumfeldes werden ebenfalls regelmäßig erhebliche Investitionen getätigt. Vor allem im Fokus stehen hier die Treppenhaussanierungen, auch hier v.a. in den denkmalgeschützten Wohnanlagen. Im Jahr 2016 wurden in den Wohnanlagen 601 Prenzlauer Berg II, 604 bzw. 605 Johannisthal I und II sowie 606 Helenenhof umfassende Treppenhausinstandsetzungen mit Kosten in Höhe von rund 400 T€ unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzamtes durchgeführt. Es wurden die Wand- und Deckenanstriche entsprechend der restauratorischen Befunde wiederhergestellt, Kokosläufer verlegt und die gesamten elektrischen Anlagen der Treppenhäuser erneuert. Ein positiver Aspekt im Jahr 2016 war der Erhalt von Fördermitteln der Unteren Denkmalschutzbehörde für zwei Treppenhäuser im Umfang von 30 T€.

Um den Wohnungsbestand der Genossenschaft weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu erhalten, werden nach Nutzerwechsel die Wohnungen auf einen modernen Standard gebracht. Im Berichtszeitraum wurden in insgesamt 112 Wohnungen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Nutzerwechsel durchgeführt. Die Anzahl der Wohnungsmodernisierungen ist im Vergleich zum Vorjahr 2015 (125 Modernisierungsmaßnahmen) etwas gesunken. Es wurden 2.028 T€ investiert, was einem durchschnittlichen Wert von rund 18,0 T€ je Wohnung entspricht.

Neben der Erneuerung der Elektroinstallation werden hauptsächlich die Bäder und Küchen modernisiert. Es werden neue Objekte und Armaturen eingebaut und Fliesenbeläge erneuert. Dabei wurde die Auswahl der Fliesen dem heutigen Standard angepasst (größere Fliesenformate und zeitgemäße Dekore). Wo es sich anbietet, werden die Grundrisse der Badezimmer optimiert (z. B. durch Abriss vorhandener Speisekammern).

Einen besonderen Stellenwert nehmen inzwischen die Maßnahmen im Bereich der barrierereduzierten Umbauten ein. Nachdem in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach solchen Leistungen unter den Wohnungsnutzern eher verhalten war, konnte im Jahr 2016 ein deutlicher Anstieg verzeichnet werden. Es ist festzustellen, dass das „Altern“ in der Gesellschaft und damit auch in der Genossenschaft ein Thema mit zunehmender Brisanz geworden ist und die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG sich deshalb in der besonderen Verantwortung sieht, Maßnahmen zu unterstützen, die den Nutzern trotz altersbedingter bzw. gesundheitlicher Einschränkungen ein Verbleiben in ihrer Wohnung möglichst lange ermöglichen.
Die Mitarbeiterin der Abteilung Soziale Dienste der Genossenschaft nimmt sich den Wünschen der älteren bzw. bewegungseingeschränkte Wohnungsnutzer an und versucht gemeinsam mit der Abteilung Technik bauliche Lösungen in und außerhalb der Wohnungen zu schaffen, die den Alltag erleichtern sollen. Wurden im Vorjahr noch 73 T€ für barrierereduzierte Umbauten in Anspruch genommen, waren es im Berichtszeitraum 2016 bereits über 230 T€.
Die Umbaumaßnahmen betrafen auch im Jahr 2016 v.a. die Schaffung bodengleicher Duschen anstelle von Badewannen. In insgesamt 25 Bädern wurden diese Umbaumaßnahmen durchgeführt und in den überwiegenden Fällen (bei 16 Badumbauten) wurden Teilfinanzierungen über die Pflegekassen erreicht.
Für Modernisierungsmaßnahmen auf Nutzerwunsch sind die Kosten auch im Jahr 2016 im Vergleich zu den Vorjahren wieder etwas gesunken und liegen nunmehr bei rund 37 T€ Investitionsvolumen. Hier wurden hauptsächlich Fenstermodernisierungen durchgeführt. Die Kosten der laufenden Instandhaltung und Nutzerwechselkosten bewegen sich mit insgesamt 2.542 T€ auf fast gleichbleibendem Niveau.

„Wir sind nichts ohne ‚fabelhafte' Kinder."

Organisation und Personal

Für unsere Verwaltungsleistungen gilt die Zielsetzung, alle Geschäftsvorgänge zeit- und bedarfsgerecht für unsere Mitglieder zu erbringen.

Den entscheidenden Beitrag zur Verwirklichung dieses Anspruches leisten unsere Mitarbeiter. Diese verfügen über ein hohes Maß an Qualifikation und Motivation, welches sie regelmäßig im Sinne der Kundenzufriedenheit einsetzen.

Am Ende des Geschäftsjahres setzte die Genossenschaft folgenden Personalbestand zur Erbringung ihrer Dienste ein:

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015	
	Mitarbeiter gesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter gesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	-	2	-
Prokuristen	1	-	1	-
Angestellte	41	8	40	6
Auszubildende	3	-	3	-
Hauswarte	27	19	28	20
Betriebshandwerker	2	-	2	-
Büroreinigung	2	2	2	2
	78	**29**	**78**	**28**

Mit der gegenwärtigen Personalstruktur ist die Genossenschaft in der Lage, alle mit der Verwaltung ihrer Bestände im Zusammenhang stehenden Aufgaben quantitativ und qualitativ zu erfüllen. Der Personalbestand ist im Verhältnis zum Bewirtschaftungsumfang zweckmäßig und hinsichtlich Mitarbeiterqualifikation solide.
Die Organisation der Genossenschaft orientiert sich an den betrieblichen Bedürfnissen. Dabei praktizieren wir einen Mix aus zweckmäßiger Aufgabenverteilung unter Berücksichtigung der Qualifikation und Kompetenz der Mitarbeiter. Jederzeit ist die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG bestrebt, ihre Mitarbeiter entsprechend deren Fähigkeiten einzusetzen und individuell zu fördern.

Dazu trägt auch ein breit gefächertes Weiterbildungs- und Fortbildungsangebot bei. So fördern wir aktiv den Nachwuchs, unterstützen berufsbegleitende Fortbildungen und andere Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Die Ausstattung der gewerblichen Arbeitnehmer mit einer einheitlichen Arbeitskleidung hat neben dem einhergehenden Imageeffekt in der Wahrnehmung in unseren Wohnanlagen auch zur weiteren Identifikation bei den Mitarbeitern und mit dem Genossenschaftsgedanken geführt.

Die Mitarbeiter der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG werden nach Prinzipien tariflicher und zeitgemäßer Vergütung entlohnt. Neben dem Geltungsbereich des wohnungswirtschaftlichen Tarifs finden ergänzend Betriebsvereinbarungen Anwendung, die beispielsweise den Rahmen für die betriebliche Altersversorgung oder für die Regelung der betrieblichen Arbeitszeit bilden. Der aktuell gültige Vergütungstarif für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat noch eine Mindestlaufzeit bis zum 30.06.2017.
Das Geschäftsergebnis im Geschäftsjahr 2016 war überdurchschnittlich und hat unsere Erwartungen jederzeit erfüllt. Entscheidend für diesen Erfolg ist die Leistungsbilanz unserer Mitarbeiter, die jedem Einzelnen ein hohes Maß an Kompetenz und Leistungsvermögen abverlangt. In beispielgebender Art und Weise hat sich das Personal für das Wohl und die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft eingesetzt. Der Vorstand spricht an dieser Stelle allen Mitarbeitern ausdrücklichen Dank und Anerkennung aus.
Auch den Mitarbeitern der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH gilt unser Dank für ihr engagiertes Wirken.

„Jeder hat seinen Lieblingsplatz – das ist unserer."

Vermögenslage

In der untenstehenden Tabelle werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur in zusammengefasster Form dargestellt. Die entsprechenden Vorjahreswerte sind zum Vergleich angegeben.

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015		Veränderungen
AKTIVA	T€	%	T€	%	T€
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,6	0,0	8,6	0,0	-6,0
Sachanlagen	245.492,4	89,4	230.038,0	88,8	15.454,4
Finanzanlagen	243,1	0,1	243,1	0,1	0,0
Geldbeschaffungskosten	9,0	0,0	18,0	0,0	-9,0
Zwischensumme	**245.747,1**	**89,5**	**230.307,7**	**88,9**	**15.439,4**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorratsvermögen	36,2	0,0	43,4	0,0	-7,2
Forderungen	1.118,1	0,4	982,7	0,4	135,4
liquide Mittel	27.732,8	10,1	27.808,0	10,7	-75,2
Zwischensumme	**28.887,1**	**10,5**	**28.834,1**	**11,1**	**53,0**
Bilanzvolumen	**274.634,2**	**100,0**	**259.141,8**	**100,0**	**15.492,4**

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015		Veränderungen
PASSIVA	T€	%	T€	%	T€
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	150.777,7	54,9	144.080,3	55,6	6.697,4
Rückstellungen	7.863,8	2,9	7.840,0	3,0	23,8
Fremdkapital	103.454,0	37,7	97.682,6	37,7	5.771,4
Zwischensumme	**262.095,5**	**95,5**	**249.602,9**	**96,3**	**12.492,6**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Rückstellungen	1.672,7	0,6	1.716,0	0,7	-43,3
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten	9.513,2	3,4	6.590,2	2,5	2.923,0
Dividendenausschüttung	1.352,8	0,5	1.232,7	0,5	120,1
Zwischensumme	**12.538,7**	**4,5**	**9.538,9**	**3,7**	**2.999,8**
Bilanzvolumen	**274.634,2**	**100,0**	**259.141,8**	**100,0**	**15.492,4**

Das Sachanlagevermögen hat sich um 15.454,4 T€ erhöht. Die Zunahme beruht im Wesentlichen darauf, dass die Zugänge von 23.748,1 T€ und die Zuschreibungen von 1.653,8 T€ die Abschreibungen (9.947,5 T€) übersteigen.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude in Höhe von 3.673,9 T€ vorgenommen. Das Eigenkapital ist um 4,6 % gestiegen und beträgt nun 54,9 % am Gesamtkapital, wobei insgesamt 4,8 Mio. € den Rücklagen zugeführt werden konnten. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich leicht erhöht und beträgt nunmehr 89,5 %, wobei sich in gleicher Größenordnung die liquiden Mittel, die Forderungen und das Vorratsvermögen vermindert haben.

Der Anteil der langfristigen Finanzierung hat sich leicht auf 95,5 % verringert.

Die dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten – noch Werte in der Größenordnung von 16,3 Mio. € im mittel- und kurzfristigen Bereich, was einer Minderung von ca. 15 % zum Vorjahreswert entspricht.
Der Vermögensaufbau ist hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schuldposten vollständig ausgeglichen. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und die Deckungsverhältnisse sind als sehr gut zu bezeichnen.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	35.682,9	33.821,0	1.861,9
Ergebnisrücklagen	114.955,0	110.115,0	4.840,0
Bilanzgewinn/-verlust	1.355,0	1.233,1	121,9
Dividendenausschüttung	-1.352,8	-1.232,7	-120,1
Sonderposten mit Rücklageanteil	137,6	143,9	-6,3
	150.777,7	**144.080,3**	**6.697,4**

„Der Kurfürstenhof ist unser neues zu Hause. Und wir fühlen uns wohl."

Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität war jederzeit sichergestellt. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit unter Einhaltung der Zahlungsziele in vollem Umfang nachkommen. Zum 31.12.2016 verfügte die Genossenschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 27,7 Mio.€, von denen über Jahresultimo 9,2 Mio.€ höherverzinslich angelegt waren. Der Finanzmittelbestand verminderte sich damit um 75,2 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit, der den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit übersteigt.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2016	2015
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	T€
Jahresüberschuss	6.194,5	6.194,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.953,5	11.732,8
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.653,8	-5.032,2
Veränderung der Rückstellungen	-69,1	658,1
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-688,4	-310,5
Gewinne / Verluste aus Abgängen von von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,3	-13,2
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-139,4	534,7
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.356,2	1.026,0
Zinsaufwendungen/-erträge	2.408,1	2.983,4
Ertragsteuerzahlungen	-381,7	-57,3
Ertragsteueraufwand/-ertrag	643,9	186,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**19.621,5**	**17.902,4**

	2016	2015
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus Finanzierungstätigkeit	T€	T€
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.697,8	-3.476,3
Entwicklung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	1.861,9	3.085,4
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	11.909,9	853,5
Abgang langfristiger Verbindlichkeiten	-2.440,7	-2.930,3
Dividendenausschüttung des Vorjahres	-1.232,7	-1.052,3
gezahlte Zinsen	-2.791,0	-3.287,3
Einnahmen aus Zuschüssen	56,6	103,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**3.666,2**	**-6.704,0**

Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus Investitionstätigkeit	T€	T€
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-23.748,1	-11.888,5
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	2,3	13,2
Erhaltene Zinsen	382,9	303,9
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	**-23.362,9**	**-11.571,4**
	-75,2	**-373,0**

Entwicklung des Finanzmittelbestandes	T€	T€
Stand 01. Januar d. J.	27.808,0	28.181,0
Veränderung des Liquiditätssaldos	-75,2	-373,0
Stand 31. Dezember d. J.	**27.732,8**	**27.808,0**

Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird in der Ertragslage zusammengefasst und zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgendes Bild:

	2016		2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	48.854,9	94,2	47.823,0	88,2	1.031,9
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	3.134,5	6,0	6.243,3	11,5	-3.108,8
Bestandsveränderungen	-109,6	-0,2	161,1	0,3	-270,7
Betriebsleistung	**51.879,8**	**100,0**	**54.227,4**	**100,0**	**-2.347,6**
Betriebskosten und Grundsteuern	-12.113,6	-23,3	-12.092,8	-22,3	-20,8
Instandhaltungsaufwand	-14.288,9	-27,5	-14.016,0	-25,8	-272,9
Personalaufwand	-4.684,3	-9,0	-4.501,1	-8,3	-183,2
Abschreibungen	-9.953,5	-19,2	-11.732,8	-21,6	1.779,3
Zinsaufwand	-2.865,0	-5,5	-3.336,4	-6,2	471,4
Übrige Aufwendungen	-1.447,5	-2,8	-1.551,5	-2,9	104,0
Betriebsaufwand	**-45.352,8**	**-87,3**	**-47.230,6**	**-87,1**	**1.877,8**
Geschäftsergebnis	**6.527,0**	**12,7**	**6.996,8**	**12,9**	**-469,8**
Zins- und Beteiligungsergebnis	**311,4**		**-616,2**		**927,6**
Ergebnis vor Steuern	**6.838,4**		**6.380,6**		**457,8**
Ertragsabhängige Steuern	-643,9		-186,0		-457,9
Jahresergebnis	**6.194,5**		**6.194,6**		**-0,1**

Das Jahresergebnis 2016 in Höhe von 6.194,5 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 T€ verringert. Das um 469,8 T€ verminderte Geschäftsergebnis sowie die um 457,9 T€ höheren ertragsabhängigen Steuern wurden durch das verbesserte Zins- und Beteiligungsergebnis (+ 927,6 T€) kompensiert.

Die aufgestellten Erfolgspläne der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont bis zum Jahr 2021 positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die Ertragslage der Genossenschaft als sehr gut bewertet werden kann.

„Ich arbeite am Empfang unserer Genossenschaft. Besuchen Sie uns doch gelegentlich."

„Wir drei sind Mitglieder der Genossenschaft.
Wir zwei sind Mitarbeiter der Genossenschaft.
Für beides gibt es gute Gründe.“

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG prüft kontinuierlich und strategisch sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung der Genossenschaft ermöglicht und das Vermietungsangebot für unsere Mitglieder ausgebaut werden können. Um damit einhergehende Risiken weitgehend abschätzen und kontrollieren zu können, wurde ein Risikomanagementsystem implementiert, welches wesentliche Risiken identifiziert, misst, steuert und überwacht.
Ausgehend von Unternehmenszielen und der satzungsgemäßen Unternehmensstrategie, der Struktur des Risikomanagements und den Methoden zur Risikobegrenzung, wurde eine Vorgehensweise zur praktischen Umsetzung des Überwachungssystems festgelegt. Auf dieser Basis wird den Gremien im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung auch diesbezüglich berichtet.

Unsere Genossenschaft ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Das Risikomanagementsystem erfasst wesentliche Unternehmensaktivitäten und beinhaltet auf Basis unserer defensiven Risikostrategie neben dem internen Überwachungssystem und Controlling auch ein systematisches und permanentes Vorgehen hinsichtlich Risikoinventur, -controlling und Risikoreporting.

Ein essenzieller Bestandteil der Risikomanagementsystems ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt und durch ein kontinuierliches Berichtswesen ergänzt wird.

Das Reporting beinhaltet dabei als Schwerpunkt das Kennzahlenmanagement, welches sich auf Kennzahlen der Vermietung, der baulichen Instandhaltung, des Cashflow, der Liquidität und der Bilanzstruktur fokussiert. Über Risiken oder Fehlentwicklungen, die möglicherweise außerhalb der regelmäßigen Berichtszeiträume auftreten, wird im Bedarfsfall sofort berichtet.

Durch strukturierte und regelmäßige Kommunikationsprozesse innerhalb der Führungsebene haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten wirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Entwicklung Kenntnis.

Das betriebliche Rechnungswesen stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Die geeignete personelle Ausstattung und die Verwendung von zertifizierten Softwareprodukten bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess. Die klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche (Geschäftsverteilungsplan) sowie umfassende Kontroll- und Überprüfungsmechanismen, insbesondere Plausibilitätskontrollen und das Vier-Augen-Prinzip, stellen eine korrekte und aussagefähige Rechnungslegung sicher.

Satzungsgemäß prüft der Prüfungsverband jährlich die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, was das interne Risikomanagementsystem und die Tätigkeit des Aufsichtsrates zusätzlich ergänzt.

Unser wirtschaftliches Handeln zur Erfüllung des Förderauftrages bietet gleichzeitig Ansätze für große Chancen. Wir sind besonders erfolgreich, wenn wir die Bedürfnisse unserer Mitglieder in den Mittelpunkt unserer Aktivitäten stellen. Das Erschließen und Nutzen von Chancen schafft wiederum Mehrwert für unsere Mitglieder und sichert die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft. Das frühzeitige und regelmäßige Identifizieren, Analysieren und Nutzen von Chancen erfolgt auf Vorstandsebene und in den einzelnen Unternehmensbereichen. Wir beschäftigen uns hierbei intensiv mit Nutzerwünschen und Nachfragetrends, Markt- und Wettbewerbsanalysen, Immobilien- und Liegenschaftsvakanzen, relevanten Kostengrößen und wesentlichen Erfolgsfaktoren.

Unsere risikopolitischen Grundsätze sind aus unserem Förderauftrag und den darauf aufbauenden Unternehmenszielen abgeleitet und darauf gerichtet,

- risikoreiche Geschäfte zu vermeiden,
- Risiko- und Ergebnisverantwortung zu vereinigen,
- Risiken – sofern möglich und wirtschaftlich vertretbar - durch den Abschluss auf Versicherungen zu verlagern,
- das Schadensausmaß und die Eintrittswahrscheinlichkeit von Risiken durch geeignete Aktivitäten zu vermindern bzw. zu begrenzen,
- für die selbst zu tragenden Risiken ausreichende Risikovorsorge zu treffen.

Im Rahmen einer Chancen-Risiken-Analyse haben wir die maßgeblichen Risiken und Chancen identifiziert, die sich im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit ergeben. Sofern nicht explizit erwähnt, ergaben sich hinsichtlich der Einzelrisiken und Chancen im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Änderungen.

Zu den vorrangigen Risiken der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG gehören:

- das strategische Branchenrisiko
- das Vermietungsrisiko
- Baukosten -und Betriebsrisiken
- Finanzielle Risiken
- Rechtliche und steuerliche Risiken
- IT-Risiken
- betriebsorganisatorische und personelle Risiken

Mit Hilfe von Wettbewerbs- und Umfeldanalysen sowie Marktbeobachtungen erfassen wir nicht nur Risiken, sondern auch Chancen, die sich positiv auf unser Vermietungs- und Dienstleistungsangebot auswirken, den Vermietungserfolg beeinflussen und sich auf unsere Kostenstruktur bzw. -effizienz auswirken. Risiken und Chancen, von denen wir erwarten, dass sie eintreten, haben wir in unserer Planungsrechnung bereits berücksichtigt. Im Folgenden berichten wir daher über interne und externe Entwicklungen als Risiken und Chancen, die zu einer negativen beziehungsweise positiven Abweichung von unseren Planungen führen können.

Strategisches Branchenrisiko

Für unsere geschäftliche Entwicklung sind die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenzen zur Alterung der Gesellschaft, die Bevölkerungsentwicklungsprognose, die Internationalisierung der Berliner Bevölkerung, die soziale Entwicklung und die Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohn- flächenverbrauch der privaten Haushalte von zentraler Be- deutung. Auch können sich potenziell makroökonomische Risiken aus weltwirtschaftlichen Krisen ergeben, die sich je nach Verlauf auch negativ auf unsere Genossenschaft auswirken können. Dies könnte zum Beispiel die Refinanzierungsmöglichkeiten an den Kapitalmärkten erschweren oder die Inflation negativ beeinflussen.

Strategisch ist die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG zukunftssicher aufgestellt und es ist kein inhärentes Risiko erkennbar, dass sich Markttrends abzeichnen, denen seitens der Genossenschaft nicht durch ein adäquates Wohnungsangebot entsprochen werden könnte. Auch sind keine makroökonomischen Risiken erkennbar, welche maßgeblich negativen Einfluss auf die Unternehmensfinanzierung nehmen könnten oder einen Preisverfall am Immobilienmarkt anzeigen. Strategisch wird jedoch die Individualisierung der Nachfrage auch unser Wohnungsangebot beeinflussen. Hierbei dürften der Anpassungsbedarf für die alternde Bevölkerung sowie die Integration von Migranten eine zentrale Rolle spielen.

Vermietungsrisiko

In Anbetracht der Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist auch für die Folgejahre mit einer geringen und tendenziell stabil niedrigen Leerstandsquote zu rechnen. Seit Jahren präsentiert sich unsere Genossenschaft mit einer Leerstands- und Erlösschmälerungsquote deutlich unterhalb von einem Prozent. Rechnete man bislang klassischerweise mit 2 % Ausfallrisiko als durchschnittlichen Branchenerfahrungswert, oszilliert die Leerstandsquote bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG inzwischen um einen Wert 0,20 %.

Neben einem funktionierenden Verwaltungsapparat hat dieser Zustand multifaktorielle Gründe. Berlin ist als Vermietermarkt und damit von nachhaltiger Wohnungsnachfrage gekennzeichnet. Die prognostizierte Bevölkerungszunahme lässt einen Gefährdungsanstieg durch ausbleibende oder erschwerte Vermietung in den nächsten Jahren nicht erwarten. Auch lassen die Einkommensprognose der Haushalte, die Sozialstruktur unserer Mitglieder, die Wohnungsstruktur im Verhältnis zum Nachfrageverhalten unserer Mitglieder nicht auf ein besonderes Gefährdungspotenzial schließen. Die Genossenschaft realisiert aktuell und in den kommenden Jahren Neubauvorhaben. Diese Entscheidung resultiert aus der aktuellen Marktentwicklung, der enormen Nachfrage nach Wohnraum und einer gewünschten Abrundung unseres Wohnungsportfolios. Im Zuge von Neubaumaßnahmen entstehen jedoch neue Risiken (z.B. Kostensteigerungsrisiken, Erstvermietungsrisiko, Rentabilitätsrisiko), welche in der Risikobetrachtung eingeschlossen werden.

Baukosten- und Betriebsrisiken

Im Bereich des Bauleistungsengagements bestehen das allgemeine Kostensteigerungsrisiko, das Risiko der Baustoffbeschaffung, das Risiko der Mehrkosten bei Insolvenz der Auftragnehmer, das Risiko von Baumängeln und das Risiko ungeplanter Nachträge.
Bei Komplettmodernisierungen und Neubaumaßnahmen besteht außerdem das Risiko der Rentabilität der Investitionen. Dieses kann eintreten, wenn die Genossenschaft die für die Rentabilität avisierten Zielgrößen aus unterschiedlichen Gründen nicht erreicht, sich die Bau- oder Finanzierungskosten für einzelne Maßnahmen erhöhen oder aus unternehmenspolitischen Gründen auf kostendeckende Umlagen oder Neuvermietungsentgelte verzichtet wird.

Die Folgen aus den Baukosten- und Betriebsrisiken werden – sofern möglich – durch versicherungsvertraglichen Deckungsschutz eingeschränkt und finden in der Planungsrechnung Berücksichtigung.
Der allgemein erkennbare Preisauftrieb im Bereich Bau wäre durch das Heben bestehender Mietpreissteigerungspotenziale oder durch Entschuldungsgewinne wirtschaftlich kompensierbar.

Finanzielle Risiken

Im Zuge von Umschuldungen und Prolongationen sind grundsätzlich Zinsänderungsrisiken vorhanden. Das Zinsänderungsrisiko, bezogen auf das Darlehensportfolio, wird durch einen abgestimmten Laufzeitenfächer bei den Kreditengagements und ggf. durch den Einsatz von Zinsabsicherungsinstrumenten reduziert. Sollten erhöhte Neukreditaufnahmen im Zuge der Bestandserweiterungsstrategie erforderlich werden, erhöhen sich damit auch die Zinsänderungsrisiken. Dieses wird jedoch durch das anhaltend moderate Zinsniveau ebenso begrenzt, wie durch den bevorzugten Einsatz zinsgünstiger KfW-Mittel für die geplanten Neukreditaufnahmen und einen ausgewogenen Eigenkapitaleinsatz.
Variabel verzinsliche Darlehen mit erhöhtem Zinsänderungsrisiko hat die Genossenschaft nicht im Einsatz. Auch differenziert sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund unterschiedlicher Zinsbindungsfristen von bis zu 30 Jahren.

Geldanlageprodukte der Genossenschaft haben kurz- bis mittelfristigen Anlagehorizont und deren Zinsänderungsrisiko wird bei der Planung des Zins- und Beteiligungsergebnisses konservativ berücksichtigt. Spekulative Anlageprodukte finden sich nicht im Anlageportfolio der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG. Aufgrund niedriger Anlagezinsen wird das Anlagevolumen deutlich reduziert.
Eine Verschlechterung der Sozialstruktur in der Hauptstadt könnte im Ergebnis zu erhöhten Forderungsausfällen bei den Wohnraummieten führen. Die Genossenschaft begegnet diesem Risiko mit einem durchsetzungsfähigen Mietinkasso und sozialer Mietschuldenberatung. Die Genossenschaft verfügt stets über Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe.

Rechtliche und steuerliche Risiken

Rechtliche Risiken können zu Verlusten, ungeplanten Baukosten oder Bauverzug führen, sofern beispielhaft rechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden, neue oder geänderte Gesetze nicht zur faktischen Umsetzung gelangen oder Verträge nicht die notwendige rechtliche Absicherung enthalten. Durch externe und interne Rechtsberatung, Verbandsinformationen, den Einsatz von Versicherungen und das Nutzen von Literatur- und Branchenrecherche identifizieren wir diesbezügliche Risiken und dämmen diese wirksam ein. Aktuell sind keine rechtlichen oder steuerlichen Änderungen vakant, welche maßgeblich negativen Einfluss auf die betriebliche Entwicklung nehmen könnten und nicht bereits in den Planungsrechnungen Einfluss gefunden hätten.

IT-Risiken

Aufgrund der hohen Prozessautomatisierung und IT-Unterstützung stellt ein Ausfall des IT-Systems ein hohes Risiko für die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG dar, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Darüber hinaus können unerlaubte interne oder externe Zugriffe Schäden zur Folge haben, denen wirksam entgegen zu wirken ist. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG unterhält deshalb mit ihren spezialisierten externen IT-Dienstleistern Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge sowie wirksame Überwachungsmechanismen, womit den Risiken eines Systemausfalls und damit einhergehenden Datenverlust entgegen gewirkt wird. Die Systeme sowie Notfall- und Krisenprozesse werden zudem fortlaufend überprüft und Stabilitätsrisiken für kritische Prozesse damit weiter minimiert. Darüber hinaus investiert die Genossenschaft maßgeblich in den Bereich elektronische Medien, um das technologische Risiko weiter zu dezimieren und parallel Effizienz- bzw. Qualitätseffekte zu heben. Gleichzeitig hat sie frühzeitig begonnen, eine in den nächsten Jahren erforderlich werdende Umstellung auf eine neue wohnungswirtschaftliche Software vorzubereiten und sich bietende Alternativen auch hinsichtlich der Umstellungs-, Betriebs- und Weiterentwicklungsrisiken zu prüfen.

Interne Organisation und Personal

Einen entscheidenden Faktor für den geschäftlichen Erfolg stellen unsere Mitarbeiter und damit deren Professionalität, Expertise, Erfahrungen und Engagement dar.
Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass gute und qualifizierte Mitarbeiter mit wertvollem Know-how nicht im Unternehmen gehalten werden können. Durch ein modernes Arbeitsumfeld und fördernde Personalpolitik wirken wir diesem Risiko entgegen. Zentrale Elemente unserer Personalpolitik sind zudem eine faire und tarifvertragliche Vergütung, die Offerte von Entwicklungsperspektiven und die gelebte Integration von Beruf und Familie.
Seit Jahren bildet die Genossenschaft Kaufleute der Immobilienwirtschaft aus. Damit erfüllen wir nicht nur eine gesellschaftliche Verpflichtung, sondern bieten den Auszubildenden Möglichkeiten eines beruflichen Einstiegs bei Personalfluktuation. Derzeit lässt die geringe Mitarbeiterfluktuation bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG eine enge Mitarbeiterbindung erkennen.

Für die Genossenschaft überwiegen zusammengefasst betrachtet, nicht zuletzt aufgrund der stabilen Entwicklung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung, die Chancen. Ein gelebter Grundsatz ist: Risiken werden nur eingegangen, wenn diese unvermeidlich sind bzw. ihnen adäquate Chancen gegenüber stehen.

Chancen ergeben sich vor allem aus:

- der geringen Leerstands- und Fluktuationsrate der Genossenschaft,
- dem Vermietungsstandort Berlin, welcher hervorragende Wachstumsaussichten bietet,
- den langjährigen Geschäfts- und Kooperationsbeziehungen,
- den unterdurchschnittlichen Nutzungsentgelten, welche eine nachhaltige Nachfrage sichern,
- dem mehr als 19.000 Personen umfassenden Mitgliederbestand, der eine solide Geschäfts- und Nachfragebasis bietet,
- dem positiven Image,
- der soliden Finanzierungsstruktur und komfortablen Eigenkapitalquote,
- den hohen stillen Reserven bei der bilanziellen Bewertung des Immobilienvermögens,
- dem attraktiven baulichen Zustand und der Architektur der Wohngebäude in guten Wohnlagen,
- dem Umstand, in der Rechtsform einer Genossenschaft organisiert zu sein,
- dem aktuell günstigen Zinsniveau,
- dem bestehenden Erfahrungsgewinn bei Mitarbeitern und Management,
- dem überdurchschnittlichen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Nach unserer Einschätzung und nach Überprüfung der Risikolage sind wir keinen Risiken ausgesetzt, die unseren Fortbestand direkt oder indirekt gefährden könnten. Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2016 nicht wesentlich gegenüber der der Vorjahre verändert. Zudem haben sich keine Einzelrisiken verstärkt herausgebildet oder in ihrer Gesamtheit zu Lasten der Chancen negativ gewichtet. Darüber hinaus sind auch keine Risiken zu identifizieren, die den Fortbestand der Tochtergesellschaft gefährden oder durch den bestehenden Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrag zu wirtschaftlich maßgeblichen Belastungen für die Genossenschaft führen können.

Im Gegenteil: der Berliner Wohnungsmarkt und damit die Wohnungsvermietung zeigt in allen ökonomischen Erwartungen positive Ausrichtung. Die identifizierten Risiken stufen wir als unterdurchschnittlich moderat und beherrschbar ein. Für die eingeschätzten Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 haben sich keine weiteren über den berichteten Umfang hinausgehenden Geschäftsvorfälle ergeben. Darüberhinaus wird auf die Erläuterung im Anhang verwiesen.

Strategische Entwicklung – Ein Ausblick

Wachsende Bevölkerungszahlen, anziehende Beschäftigung, steigende Einkommensentwicklung und nachhaltig günstige Finanzierungskonditionen haben zu einer dynamischen Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Bundeshauptstadt in den letzten Jahren geführt. Die lebhafte Nachfrage hat in Folge zu einem empfindlichen Preisanstieg und auch zu maßgeblichen Mietpreissteigerungen – insbesondere bei den Neuvertragsmieten – geführt.
Für die Beurteilung des Marktumfeldes ist wesentlich, ob die jüngste Entwicklung bereits mit einer signifikanten Überbewertung von Wohnimmobilien oder auch anderen Immobilienarten verbunden ist.
Nach unserer Einschätzung sind bislang noch keine Indikatoren für eine Spekulationsblase auf dem Berliner Markt festzustellen, wobei eine nachlassende Dynamik bis hin zur Stagnation in Teilmärkten durchaus realistisch erscheint. Zurzeit erkennen wir auch keine volkswirtschaftlichen Anzeichen, welche Anlass zur Annahme eines bevorstehenden deutlichen Zinsanstiegs, einer abnehmenden Wirtschaftsleistung, einer überproportionalen Bevölkerungsabwanderung oder eines anstehenden Beschäftigungs- bzw. Einkommensrückgangs bieten könnten. Es ist vielmehr anzunehmen, dass die Berliner Immobilienwirtschaft ihre starke Wachstumsphase nach aller Voraussicht nach weiter fortsetzen wird.

Der Immobilienfinanzier BerlinHyp und der Immobiliendienstleister CBRE haben im Wohnmarktreport Berlin 2017 aktuelle Marktdaten ausgewertet. Demnach wurden Wohnungen in Berlin im vergangenen Jahr für durchschnittlich neun Euro je Quadratmeter und Monat (nettokalt) angeboten. Damit lagen die Mietpreise 5,6 % oder 50 Cent höher als im Jahr zuvor (Vorjahr 2,3 %). Im Ergebnis der anhaltenden Mietpreisentwicklung am Markt mehrt sich gleichermaßen der Vorteil für unsere in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder, denn die genossenschaftliche Mietpreisentwicklung folgt nicht im gleichen Maße der Entwicklung der Marktpreise. Eine stabile Wohnungsnachfrage und steigende Mitgliederzahlen dürften die Folge sein.

Schätzungen zur Folge werden in Berlin pro Jahr 20.000 neue Wohnungen benötigt, um im Hinblick auf die erwartete Bevölkerungsentwicklung einen adäquaten Marktausgleich zu bewirken. Im Jahr 2015 wurden weniger als 11.000 Neubauwohnungen fertiggestellt. Für das Jahr 2016 geht man von 14.500 fertiggestellten Wohnungen aus. Im laufenden Jahr dürfte abermals eine Steigerungsrate bei den Baufertigstellungen zu verzeichnen sein, so dass ab 2018 das politische Ziel von 20.000 neu zu errichtender Wohnungen erreicht werden könnte. Dieser Optimismus wird auch von der Annahme getragen, dass zahlreiche Investoren und Projektentwickler in der Hoffnung auf eine steigende Investmentrendite baubehördlich genehmigte Projekte bislang nicht realisiert haben. Angesichts der Tatsache, dass mit maßgeblichen weiteren Renditesteigerungen nicht grundsätzlich zu rechnen sein wird, ist davon auszugehen, dass diese projektierten Bauvorhaben vermehrt in eine zügige Umsetzung überführt werden.

Das Transaktionsvolumen im Bereich der Wohnimmobilien dürfte sich in Folge des fehlenden Angebotes tendenziell rückläufig entwickeln. Dies erschwert die Möglichkeiten der Bestandserweiterung durch Zukauf gebrauchter Immobilien. Gleiches ist für unbebaute Grundstücke oder entwickelte Projekte festzustellen. Infolge einer sehr hohen Nachfrage und limitierter Grundstücksanzahl bewegen sich die Grundstückskaufpreise auf einem sehr hohen Niveau.

Wohnungsunternehmen (kommunale und private Wohnraumanbieter als auch Genossenschaften) werden ihre Bestände dennoch vergrößern bzw. Nachverdichtungspotenziale nutzen. Für einkommensschwächere Mieter wurde in Berlin ein langfristiges Wohnungsbauförderprogramm im Umfang von 600 Mio.€ angestoßen.
Die Zukunftsaussichten der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG bleiben in diesem Marktumfeld weiter positiv: Die nachhaltig wirtschaftlichen Investitionen in die Bestände sowie die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft werden sich in den folgenden Jahren weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die geschäftliche Entwicklung der ersten Monate des Jahres 2017 bestätigen diese Einschätzung.
Insbesondere verschafft uns das positive Preis-Leistungs-Verhältnis unserer Dienstleistungen rege Wohnungsnachfrage und Mitgliederwachstum.
Neben dem Ankauf von Immobilienbeständen hat sich in-

zwischen auch der Neubau zu einer weiteren Säule unserer Bestandserweiterungsstrategie etabliert. Das 60 Wohnungen umfassende Neubauvorhaben der Wohnanlage 286 Kurfürstenhof konnte zum 01. Mai 2017 bezugsfertig an die Nutzer übergeben werden. Die Wohnanlage 620 Ötztal-Carré mit 81 Wohnungen wird im Herbst 2017 fertiggestellt werden. Parallel hierzu haben die Planungen für ein weiteres genossenschaftliches Wohnbauprojekt in Berlin-Rudow begonnen.

Die Perspektiven für den Berliner Wohnungsmarkt führen uns zu einem positiven Chancen / Risiken – Szenario, welches für die nächsten Jahre weder wirtschaftliche noch finanzielle Engpässe erwarten lässt. Im Gegenteil ist bei planmäßigem Geschäftsverlauf mit einer weiteren Verbesserung der Effizienz, der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen und der Finanzierungsstruktur zu rechnen. Insbesondere hat die konservative Geschäftspolitik der jüngeren Vergangenheit mit maßgeblicher Rücklagenbildung und verstärktem Schuldendienst dazu geführt, dass die Bestandserweiterungsstrategie als Managementaufgabe größeres Gewicht erhalten kann.

Unsere unternehmerischen Anstrengungen konzentrieren sich in der Zukunft auf folgende Bereiche:

- nachhaltige wertsteigernde Bestandsbewirtschaftung bei hohem Vermietungserfolg,
- nachhaltige Mitgliederzufriedenheit,
- Maßnahmen der technischen und baulichen Gebäudeerhaltung unter Beachtung unserer ökonomischen, energetischen und sozialen Zielsetzungen,
- Prüfung und Umsetzung von Möglichkeiten der Bestandserweiterung im Sinne von Zukauf von Bestandsimmobilien und Neubaumaßnahmen.

Bei der geschäftspolitischen Entwicklung werden wir nachfolgende Aspekte im Besonderen beachten:

Hausbewirtschaftung

Hinsichtlich des Vermietungsergebnisses befindet sich die Genossenschaft auf dem Niveau des betrieblichen Optimums und eine signifikante Steigerung der Vermietungsquote ist nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Entwicklung der Nutzungsgebühren bestehen im Hinblick auf heranzuziehende Mietspiegelwerte oder ortsübliche Neuvermietungsentgelte Erhöhungspotenziale, welche die Genossenschaft mit Blick auf den satzungsgemäßen Auftrag nicht vollständig erschließen wird. Nach unserem internen Miethöhesystem werden jedoch bestehende Mietniveauunterschiede für vergleichbaren Wohnraum auch in den Folgejahren weiter abgebaut.

Ertrags-, Vermögens- und Liquiditätslage

Die Genossenschaft rechnet für 2017 mit einer weiteren Umsatzsteigerung, mit betrieblichen Kennzahlen oberhalb der Branchenvergleichswerte und einer hohen Investitionsquote bei den Aufwendungen für den Bereich der Gebäudeerhaltung, Modernisierung und Neubau. Auf Basis der Mittelfristplanung geht der Vorstand in den darauf folgenden Jahren weiterhin von stetig steigenden Umsätzen und komfortablen Jahresergebnissen als auch von Liquiditätsüberschüssen für die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG aus. Die guten Branchenaussichten sowie die strategische Ausrichtung des Unternehmens werden überwiegend positiven Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben.
Die Liquidität im Geschäftsjahr ist aufgrund der hohen Cashflows und entsprechend unserer Finanzplanung gesichert.

Sozio-demographischer Wandel

Der demografische Wandel zeichnet sich durch grundlegende Änderungen in der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung aus. Der Wandel betrifft den Altersaufbau der Gesellschaft, die ethnische und kulturelle Vielfalt genauso wie den Rückgang traditioneller Haushalts- und Familienstrukturen. Das Wohnungsportfolio bietet eine gute Basis, um für unterschiedliche Lebensstile und Wohnformen ein geeignetes Wohnungsangebot zu finden. Eine weitere Abrundung des Wohnungsbestandes durch die Zunahme von barrierereduzierten, schwellenlos erreichbaren bzw. schwellenlos nutzbaren Wohnungen wird geschäftspolitisch angestrebt.

Mitgliederbindung und Mitgliedernutzen

Die Genossenschaft hat kontinuierlich zeitgemäße Konzepte und Ideen entwickelt bzw. umgesetzt, die helfen, die Bindungswirkung der Mitglieder an ihre Genossenschaft zu verstärken und wird diese Qualität auch zukünftig erhalten. Besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die Erfüllung des Förderauftrages und der Steigerung des Mitgliedernutzens. Auch sehen wir grundsätzlich Vorteile in dem sich bereits seit Jahren dynamisch erhöhenden Mitgliederbestand. Sichert dieser doch beständige Wohnungsnachfrage und ist Ausdruck der positiven Wahrnehmung unserer Geschäftspolitik.

Werte erhalten, Werte steigern

Beim Thema Dienstleistungsqualität und dem sozialen als auch integrativen Engagement in den Wohnanlagen sind die motivierten, engagierten und fachgerecht ausgebildeten Mitarbeiter ein zentraler Erfolgsfaktor. Sie bilden die Basis für die Umsetzung der nachhaltigen Unternehmensstrategie und leisten damit einen wertvollen Beitrag für eine gesicherte Zukunft unserer Genossenschaft. Nach Auffassung des Vorstandes ist die Partizipation der Mitarbeiter an der unternehmerischen Entwicklung und ein zeitgemäßes Vergütungs-, betriebliches Altersversorgungs- und Weiterbildungssystem ein Schlüsselfaktor.

Vertrauensvolle Gremienarbeit

Die Gremien Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand arbeiten eng und vertrauensvoll im Interesse der Genossenschaft zusammen. Der Vorstand leitet die Genossenschaft und führt deren Geschäfte mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung, risikoreduzierten Geschäftsfeldentwicklung und dem Grundanspruch, die materiellen und sozialen Interessen der Mitglieder nachhaltig zu fördern.

Öffentlichkeitsarbeit und positives Image

Der Erhalt unseres positiven Images ist ein ständiger, den Geschäftsverlauf begleitender, Prozess. Durch unsere Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit wollen wir informieren und die Reputation unseres Hauses vermitteln. Wir wollen unsere Kompetenzen, Leistungsfähigkeit und unsere Alleinstellungsmerkmale auch im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit herausstellen.

Mit Selbstbewusstsein, Stolz und Zuversicht blicken wir auf die erreichten Ziele und sehen in den vor uns liegenden Aufgaben große Chancen für eine gedeihliche Entwicklung unserer Genossenschaft.

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG ist leistungsfähig, ertragsstark, flexibel und innovativ. Wir verfügen über gut ausgebildete und erfahrene Mitarbeiter, die sich neben der fachlichen Expertise auch der sozialen Verantwortung und traditioneller Grundsätze bewusst sind.

Wir danken allen Mitgliedern und Wohnungsnutzern, Geschäftspartnern und Gremienmitgliedern sowie insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ein erfolgreiches Jahr 2016. Besonderer Dank gebührt allen Mitgliedern und Helfern, die sich in ehrenamtlicher Tätigkeit für die Genossenschaft und intakte Nachbarschaften engagiert haben.

Berlin, den 04. Mai 2017
Vorstand

Einsle Silbe

Gewinnverwendungsvorschlag

		2016
		€
Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		6.194.517,56
und der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		469,63
führen nach Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen	-620.000,00	
Bauerneuerungsrücklagen	0,00	
andere Ergebnisrücklagen	-4.220.000,00	
		-4.840.000,00
zu einem Bilanzgewinn per 31.12.2016 in Höhe von		**1.354.987,19**

	€
Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 04.05.2017 beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:	
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben	1.352.789,76
2. Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2.197,43
Insgesamt	**1.354.987,19**

Berlin, den 04. Mai 2017

Vorstand

Einsle

Silbe

Aufsichtsrat

Weißenborn

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,

der Aufsichtsrat der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG hat seine ihm obliegenden Aufgaben nach Gesetz, Satzung und auf Grundlage seiner Geschäftsordnung im Geschäftsjahr 2016 wahrgenommen sowie den Vorstand bei seiner Geschäftsführung überwacht und beratend begleitet. Die Einbeziehung des Aufsichtsrates in die Erörterung der Geschäftstätigkeit und die strategische Unternehmenspolitik erfolgte durch den Vorstand regelmäßig, umfassend und termingerecht.
Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr insgesamt 12 Sitzungen (davon 6 Ausschusssitzungen) gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten. Darüber hinaus hat sich das Gremium in 2 Sitzungen ohne Vorstand beraten. In diesen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch schriftliche und mündliche Berichte durch den Vorstand umfassend unterrichten lassen. Die Vorlagen und Analysen gaben insbesondere Auskunft zur Vermietungssituation, zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu Neubauprojekten. Aktuelle Schwerpunktthemen wie die Vergabe von Genossenschaftswohnungen wurden umfassend erörtert, eine Aktualisierung der Vergabegrundsätze vorgenommen und beschlossen.
Auch im Geschäftsjahr 2016 hat sich der Aufsichtsrat vor Ort in ausgewählten Wohnanlagen über bauliche Sachverhalte und Baufortschritte informiert (z.B. Neubauvorhaben an der Ötztaler Straße in Berlin-Pankow und Kurfürstenstraße in Berlin-Mariendorf).

Geschäfte und Vorlagen, die einer Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen (z.B. Ankauf des Wohnhauses Scherenbergstraße 21 in 10439 Berlin, Wirtschaftsplan 2017–2021) wurden mit dem Vorstand beraten und vor Beschlussfassung umfänglich geprüft.
Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungsaufgaben jederzeit wahrgenommen und fasste die in seine Zuständigkeit fallenden Beschlüsse. Der Vorstand berichtete jeweils umfassend und über das verpflichtende Maß hinaus über geschäftliche Entwicklungen. Diese Informationen erfolgten auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungsterminen bedarfsgerecht und zeitnah.

Themenschwerpunkte bildeten auch im Jahr 2016 die Mitgliederentwicklung sowie der Umfang der gezeichneten Geschäftsanteile. In diesem Zusammenhang wurde die Mitgliederentwicklung (Altersstruktur, Mitgliedsdauer, Verteilung der Geschäftsanteile sowie Anzahl der Wohnungsgesuche) erneut analysiert. Vorstand und Aufsichtsrat gelangten nach intensiver Erörterung zu der übereinstimmenden Auffassung, einen Mitgliedschaftserwerb bei der Genossenschaft weiterhin grundsätzlich zu ermöglichen. Die Zeichnung freiwilliger Geschäftsanteile wird seitens des Vorstandes jedoch vorerst nicht zugelassen, was die Zustimmung des Aufsichtsrates gefunden hat.
Die sich in Verwendung befindliche Orientierungshilfe zur Festsetzung der Nutzungsgebühren wurde – insbesondere in Hinblick auf die momentan angespannte Wohnungsmarktsituation in Berlin – umfassend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Über die Planungen zur Umsetzung eines Neubauvorhabens am Standort des Parkhauses in Rudow wurde der Aufsichtsrat zeitnah unterrichtet und in den ausgelobten Architektenwettbewerb einbezogen.

Finanz- und Prüfungsausschuss
In den zwei Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses wurden im Berichtszeitraum routinemäßig die quartalsweise erstellten Bilanzkennzahlen unserer Genossenschaft sowie unseres Tochterunternehmens HSG mbH insbesondere im Hinblick auf wesentliche Veränderungen zum Vorjahreszeitraum ausführlich durch den Vorstand erläutert und sich hieraus ergebende Fragen beantwortet.
Die anlässlich der Betriebsprüfung für die Jahre 2011 bis 2014 neu zu bewertende Teilwert-AfA, die Aufteilung der Boden- bzw. Gebäudewerte bei Grundstückskäufen sowie deren rückwirkenden und zukünftigen steuerlichen Auswirkungen wurden ausführlich besprochen.

Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau und/oder Zukauf wurde analysiert, in welchem Umfang unter Berücksichtigung bestehender Liquidität zusätzliche Fremdmittel aufgenommen werden könnten,

ohne die positiven Bilanzkennzahlen, wie Eigenkapitalquote, zu stark zu beeinträchtigen. Der Bestand von Kapitalanlagen wie auch die Laufzeit- und Konditionsstruktur des Fremdkapitals wurde in diesem Zusammenhang intensiv erörtert.

Die anhaltende Niedrigzinsphase hat maßgeblichen Einfluss auf die betrieblichen Altersvorsorgemodelle unserer Genossenschaft. Daher wurden die aktuellen und voraussichtlich auch zukünftigen bilanziellen Auswirkungen durch die Mitglieder des Ausschusses hinterfragt und an Hand versicherungsmathematischer Berechnungen erläutert.

Insbesondere auch in Vorbereitung auf die Vertreter-Themenabende, aber auch auf Grund der anhaltenden Zugänge wurde erneut die Entwicklungen des Mitgliederbestandes sowie der gezeichneten Genossenschaftsanteile auf die Agenda genommen. Die anhaltende Niedrigzinssituation an den Kapitalmärkten führt regelmäßig in den Gremien zur engen Beobachtung dieser Entwicklung sowie der Erörterung damit verbundener Auswirkungen. Beratungsgegenstände in diesem Kontext bildeten darüber hinaus mögliche Dividendenausschüttungsoptionen an unsere Mitglieder, die Aufnahme neuer Mitglieder und die Zeichnung von freiwilligen Geschäftsanteilen.
Die Altersstruktur wohnender und neu in die Genossenschaft aufgenommener Mitglieder, die Anzahl der Wohnungsgesuche und deren lokale Schwerpunkte, die Verteilung der Geschäftsanteile langjähriger und neuer Mitglieder waren ebenfalls Themenschwerpunkte.

Bauausschuss
Der Bauausschuss hat im Berichtszeitraum fünf Sitzungen (einschließlich konstituierender Sitzung) abgehalten. Des Weiteren fand eine Rundfahrt der Mitglieder des Bauausschusses mit Begleitung weiterer Aufsichtsratsmitglieder statt. Hierbei wurden 4 Wohnanlagen besichtigt. Zudem konnte sich der Bauausschuss insbesondere auch über den Baufortschritt bei den Neubauvorhaben 286 Kurfürstenhof und 620 Öztal-Carré durch mehrere Besichtigungen informieren.
Im Rahmen der Sitzungen wurden fachliche Themen wie zeitliche Abläufe von Planung und Durchführung von Maßnahmen, Fassadengestaltungen und Dämmungen unter Beachtung ggf. bestehender Denkmalschutzauflagen und unter Berücksichtigung von energetischen Aspekten besprochen.
Besondere Schwerpunkte der Sitzungen waren im Berichtszeitraum die Neubauten, hierbei wurden insbesondere die Einhaltung der Budgets sowie der Abgleich der Bauzeitenplanungen betrachtet. Aber auch Themen wie z.B. die Heizungserneuerungen in den Wohnanlagen 601 Prenzlauer Berg II und 560 Rother-Park sowie die erneute Prüfung des Einsatzes von Solaranlagen und die Erhöhung von Sicherungsmaßnahmen zum Einbruchsschutz waren Gegenstand der Beratungen in den Bauausschusssitzungen.

Beispiele für Wohnanlagenbesichtigungen waren:
- Wohnanlage 170 Wilmersdorf: geplante Fassadensanierung im „Fliederhain“ und Dachinstandsetzung einschließlich der Nebengewerke sowie der Sanierung von Loggien,
- Wohnanlage 020 Charlottenburg II a: denkmalgerechte Rekonstruktion der Zaunanlage sowie Sanierung der Wirtschaftshöfe inkl. einer Erneuerung der Müllplätze,
- Wohnanlage 285 Mariendorf V und 286 Kurfürstenhof: Besichtigung der Baustelle und Erläuterung zum Bautenstand,
- Wohnanlage 190 Zehlendorf II a: Instandsetzung der Hauszeilen Berlepschstraße 41 a – 45 c sowie 33 – 39 b,
- Wohnanlage 620 Ötztal-Carré: Besichtigung der Baustelle und Erläuterungen zum Bautenstand.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es im Berichtszeitraum im Zuge der Umsetzung der Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben zu keinen wesentlichen Planabweichungen gekommen ist.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. auf der Grundlage des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes des Vorstands für das Berichtsjahr durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht mit dem Vorstand gemeinsam im Beisein des Wirtschaftsprüfers eingehend beraten und das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur

Kenntnis genommen. Beanstandungen sind nicht festgestellt worden. Das Bilanzwerk ist für beweiskräftig erklärt worden. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern der Vertreterversammlung auf Grundlage des Prüfungsergebnisses:

- den Bericht über das Geschäftsjahr 2016 und den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2016 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich geleistete Arbeit zum Wohle der Genossenschaft und vertraut auf ein gedeihliches Zusammenwirken aller für die Zukunft.

Berlin, den 04. Mai 2017

Günther Weißenborn
Vorsitzender des Aufsichtsrates

*„Mitten in der Stadt
und dennoch im Grünen.
In unserer Genossenschaft
ist das kein Widerspruch."*

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2015 werden in Klammern angegeben.

AKTIVA	
Anlagevermögen	**245.738.145,58 €** (230.289.702,21 €)
Zur Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im Einzelnen auf den Anlagenspiegel im Anhang verwiesen.	
Ausgewiesen werden:	T €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,6
Gebäudewerte	143.075,0
Grundstückswerte	78.295,6
Bewegliches Anlagevermögen	322,4
Anlagen im Bau	23.594,5
Bauvorbereitungskosten	202,7
Geleistete Anzahlungen	2,2
Finanzanlagen	243,1
	245.738,1

Die Zugänge betreffen:	T €
Anschaffungskosten Grundstücke mit Wohnbauten	19,9
Baukosten für Modernisierungs- und Ausbauvorhaben	2.020,7
Ankauf von beweglichem Anlagevermögen	87,9
Anlagen im Bau	21.432,4
Bauvorbereitungskosten	187,2
	23.748,1

Die Abgänge betreffen:	T€
Abgang von Gegenständen der Betriebs- u. Geschäftsausstattung	38,8
	38,8

Die Abschreibungen im Anlagevermögen werden wie folgt vorgenommen (% p.a.):	%
Wohnbauten	2 / 2,5
Außenanlagen/Einbauküchen	10
Andere Bauten	1,5 / 3
Technische Anlagen	10 – 25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 – 33,33
Geringwertige Wirtschaftsgüter (Sammelposten)	20
Außerdem wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäudewerte und Anlagen im Bau i.H.v T€ 3.673,9 vorgenommen.	

Umlaufvermögen	
Unfertige Leistungen	**12.707.376,62 €** (12.816.972,89 €)
Es werden abzurechnende Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzugskosten und andere Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 2016 ausgewiesen.	

Andere Vorräte	**36.163,54 €** (43.350,91 €)
Ausgewiesen werden Heizölbestände (67.550 Liter).	

Forderungen aus Vermietung	**229.887,07 €** (149.088,28 €)
Die Forderungen aus rückständigen Mieten und Umlagen betragen 301,0 T€ . Entsprechend dem Kreditausfallrisiko wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 12,4 T€ vorgenommen, die Einzelwertberichtigungen betragen 58,7 T€ .	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	**118.990,46 €** (89.284,77 €)
Unter diesem Posten wird die Forderung an die Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH aus der Abführung des Jahresüberschusses 2016 an die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG ausgewiesen.	

Sonstige Vermögensgegenstände	**696.240,02 €** (663.278,14 €)
Ausgewiesen werden:	T€
Erstattungsansprüche u. Ä.	246,6
Forderungen an das Finanzamt	182,1
Überzahlungen	212,1
Ansprüche aus Miet- und Räumungsklagen	20,8
Übrige Forderungen	34,6
	696,2

Die Forderungen an das Finanzamt betreffen einbehaltene Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag sowie Umsatzsteuer.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	**27.732.799,90 €** (27.807.985,21 €)
Zusammensetzung:	T€
Kasse inkl. Postwertzeichen	8,7
Guthaben bei Kreditinstituten	
- auf laufenden Konten	18.538,7
- auf Festgeldkonten	9.185,4
	27.732,8

Geldbeschaffungskosten	**8.987,56 €** (17.975,16 €)
Die Abschreibungen erfolgen über den Zeitraum der Zinsfestschreibungen.	

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	**72.981,04 €** (81.164,09 €)
Abgegrenzt wurden für 2017 vorausgezahlte Versicherungsaufwendungen (70,2 T€), vorausgezahlte Betriebskosten (0,3 T€) und sonstige Kosten (2,5 T€).	

PASSIVA	
Geschäftsguthaben	**35.901.555,12 €** (34.352.094,14 €)
Hinsichtlich der Mitgliederbewegung wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.	
Ergebnisrücklagen	**114.955.000,00 €** (110.115.000,00 €)
Die Einstellungen in 2016 betreffen die gesetzliche Rücklage (620 T€) und die anderen Ergebnisrücklagen (4.220 T€). Vorstand und Aufsichtrat haben 04.05.2017 nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über die Einstellungen in die Rücklagen sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns entschieden.	
Bilanzgewinn	**1.354.987,19 €** (1.233.145,89 €)
Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 ergibt sich aus:	T€
Gewinnvortrag	0,5
Jahresüberschuss	6.194,5
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-4.840,0
	1.355,0
Sonderposten für Investitionszulage	**137.598,90 €** (143.853,39 €)
Entsprechend dem Abschreibungssatz der Gebäude (2,5 %) wird der Sonderposten jährlich aufgelöst.	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**7.863.803,00 €** (7.839.951,00 €)
Die Pensionsrückstellungen beruhen auf Pensionszusagen (bis 31.07.1999) für aktive und ausgeschiedene Mitarbeiter der Genossenschaft, sowie für die Hinterbliebenen ehemaliger Betriebsangehöriger. Dem Ausweis der Pensionsrückstellungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln (2005G) und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 4,00 % (Vj. 4,31 %) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB zu Grunde.	

Steuerrückstellungen Ausgewiesen werden Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag entsprechend der zu erwartenden Tarifbelastung für die Jahre 2015 und 2016.	**423.100,00 €** (244.500,00 €)
Sonstige Rückstellungen Zur Erläuterung dieser Position wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.	**1.249.592,87 €** (1.471.486,37 €)
Verbindlichkeiten Die Fristigkeiten der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sowie deren Sicherung sind im Verbindlichkeitenspiegel ersichtlich.	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**61.544.732,04 €** (53.334.235,65 €)
	T€
Stand 01.01.2016	53.334,2
Zugänge Zinsverbindlichkeiten	90,6
Zugänge	11.909,9
planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen	-3.735,5
Abgang Zinsverbindlichkeiten	-54,5
Stand 31.12.2016	**61.544,7**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**42.003.663,63 €** (44.406.664,35 €)
	T€
Stand 01.01.2016	44.406,7
Zugänge Zinsverbindlichkeiten	3,7
planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen	-2.402,9
Abgang Zinsverbindlichkeiten	-3,8
Stand 31.12.2016	**42.003,7**

Erhaltene Anzahlungen	**13.337.309,58 €** (13.445.383,50 €)
In dieser Position werden die erhaltenen Anzahlungen auf abzurechnende Umlagen für Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzugskosten und sonstige Betriebskosten für 2016 ausgewiesen.	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**364.477,54 €** (367.250,91 €)
Diese Position enthält Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen.	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**7.845.642,87 €** (4.616.306,86 €)
Unter dieser Position sind die Verbindlichkeiten aus Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, Sicherheitseinbehalte sowie die übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	**60.471,71 €** (98.657,67 €)
Unter dieser Position werden die Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH ausgewiesen (i.W. Handwerker- und Hauswartleistungen für die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG).	
Sonstige Verbindlichkeiten	**290.663,60 €** (281.657,53 €)
davon aus Steuern	5.158,77 € (10.700,06 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	20.946,15 € (22.036,36 €)
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	**8.973,74 €** (8.614,40 €)
Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume der Genossenschaft.	

*„Wir sind vital und unternehmungslustig.
Damit dies so bleibt, engagieren wir uns bei BWV | Vital."*

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	**48.854.852,40 €** (47.822.982,87 €)
Die Umsatzerlöse enthalten:	T€
Sollmieten	35.998,4
Abgerechnete Umlagen	13.065,0
Gebühren und Umlagen für Keller, Gartenbenutzung, Gasgerätewartung, Gästewohnungen u. Gemeinschaftsräume	250,7
Erträge aus Schönheitsreparaturen	131,2
Pachterlöse Kleingartenanlage Heinersdorf	55,5
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Waschküchen)	6,8
Erlösschmälerungen - aus Mieten	-124,2
- aus genossenschaftlicher Rückvergütung	-528,5
	48.854,9
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	**-109.596,27 €** (161.138,53 €)

Sonstige betriebliche Erträge	**3.134.533,63 €** (6.243.348,52 €)

Erträge aus:	T€
- Zuschreibungen im Anlagevermögen	1.653,8
- Auflösung von Rückstellungen	340,7
- Erstattungen von Versicherungen, Schadenersatz	319,4
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	78,4
- vereinnahmten Garantieeinbehalten	226,8
- Eintrittsgeldern	137,7
- Fördermitteln der IBB (Tilgungssubventionen)	137,1
- Sachbezügen	65,2
- Zuschüssen	56,6
- früheren Jahren	33,3
- Miet- und Räumungsklagen	9,0
- Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	6,3
- Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,3
- anderen ordentlichen Erträgen	67,9
	3.134,5

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	**25.206.634,79 €** (24.952.503,53 €)

	2016	2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebskosten	10.709,7	10.718,9	-9,2
Instandhaltungskosten	14.288,9	14.016,0	272,9
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	208,0	217,6	-9,6
	25.206,6	**24.952,5**	**254,1**

Löhne und Gehälter	**3.528.953,24 €** (3.492.033,35 €)
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	**1.155.369,46 €** (1.009.049,78 €)
Abschreibungen auf Sachanlagen	**9.953.498,43 €** (11.732.828,98 €)

diese verteilen sich auf:	T €
Immaterielle Vermögensgegenstände	6,0
Wohngebäude und Außenanlagen	6.775,6
Anlagen im Bau	3.023,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	121,3
sonstige Gebäude	27,0
technische Anlagen	0,6
	9.953,5

Sonstige betriebliche Aufwendungen	**1.233.957,46 €** (1.328.318,67 €)

	T€
Sächliche Verwaltungskosten	378,8
Instandhaltungs- und Raumkosten der Verwaltung	56,2
Aufwendungen früherer Jahre	7,7
Kosten der elektronischen Datenverarbeitung	218,5
Abschreibung auf Forderungen und Wertberichtigung	17,0
Öffentlichkeitsarbeit / Repräsentation	125,6
Fortbildung / freiwillige soziale Aufwendungen	46,3
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	70,0
Aufwendungen für den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung	69,6
Beurkundungen und Löschungen von Grundschulden	78,0
Beiträge	53,1
Gerichts- und Anwaltskosten	9,1
Spenden	24,7
Archivierungskosten	1,6
Sonstiges	77,8
	1.234,0

Erträge aus Gewinnabführung	**118.990,46 €** (89.284,77 €)
Ausgewiesen wird der Ertrag aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH.	

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**382.939,24 €** (303.947,58 €)
Ausgewiesen werden Zinserträge für Festgelder (376,7 T€), für laufende Konten (4,9 T€) und sonstige Zinserträge (1,3 T€).	

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**3.055.592,39 €** (4.345.909,26 €)
	T€
Zinsen für Darlehen	2.791,0
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	190,6
Zinsen gemäß § 233a AO	65,0
Abschreibungen für Geldbeschaffungskosten	9,0
	3.055,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**643.914,20 €** (186.031,54 €)
	T€
Tarifliche Belastung	
- Körperschaftsteuer	155,1
- Gewerbesteuer	159,6
Frühere Jahre (2011-2014)	
- Körperschaftsteuer	174,8
- Gewerbesteuer	154,4
	643,9
Sonstige Steuern	**1.409.281,93 €** (1.379.426,48 €)
Es handelt sich im Wesentlichen um umlagefähige Grundsteuer (1.403,9 T€).	
Jahresüberschuss	**6.194.517,56 €** (6.194.600,68 €)
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	**469,63 €** (3.545,21 €)
Einstellungen in Rücklagen	**4.840.000,00 €** (4.965.000,00 €)
Bilanzgewinn	**1.354.987,19 €** (1.233.145,89 €)

„Seit Jahren bin ich Gewerbemieterin der Genossenschaft. Warum? Ich werde fair behandelt.“

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31. Dezember 2016 €	31. Dezember 2015 €	Veränderung %
A) Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**2.551,00**	**8.569,00**	**-70,2**
II Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.285.864,14	221.303.979,67	-1,8
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	584.805,24	611.834,81	-4,4
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.500.000,00	3.500.000,00	0,0
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.330,00	3.908,00	-14,8
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.040,00	352.470,00	-9,5
6. Anlagen im Bau	23.594.500,92	4.248.054,26	>100,0
7. Bauvorbereitungskosten	202.692,71	15.525,00	>100,0
8. Geleistete Anzahlungen	2.218,08	2.217,98	0,0
	245.492.451,09	**230.037.989,72**	**6,7**
III Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	226.329,21	226.329,21	0,0
2. Beteiligungen	16.814,28	16.814,28	0,0
	243.143,49	**243.143,49**	**0,0**
Anlagevermögen insgesamt	**245.738.145,58**	**230.289.702,21**	**6,7**

	31. Dezember 2016 €	31. Dezember 2015 €	Veränderung %
B) Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	12.707.376,62	12.816.972,89	-0,9
2. Andere Vorräte	36.163,54	43.350,91	-16,6
	12.743.540,16	**12.860.323,80**	**-0,9**
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	229.887,07	149.088,28	54,2
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	118.990,46	89.284,77	33,3
3. Sonstige Vermögensgegenstände	696.240,02	663.278,14	5,0
	1.045.117,55	**901.651,19**	**15,9**
III Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.732.799,90	27.807.985,21	-0,3
Umlaufvermögen insgesamt	**41.521.457,61**	**41.569.960,20**	**-0,1**
C) Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	8.987,56	17.975,16	-50,0
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	72.981,04	81.164,09	-10,1
	81.968,60	**99.139,25**	**-17,3**
Bilanzsumme	**287.341.571,79**	**271.958.801,66**	**5,7**

PASSIVA	31. Dezember 2016 €	31. Dezember 2015 €	Veränderung %
A) Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Berichtszeitraumes			
- ausgeschiedenen Mitglieder	196.531,70	364.650,00	-46,1
- verbleibenden Mitglieder	35.682.923,42	33.821.044,14	5,5
- gekündigten Geschäftsanteilen	22.100,00	166.400,00	>100,0
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 33.479,61 € (31.12.2015 14.746,51 €)	**35.901.555,12**	**34.352.094,14**	**4,5**
II Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	11.850.000,00	11.230.000,00	5,5
2. Bauerneuerungsrücklage	30.150.000,00	30.150.000,00	0,0
3. Andere Ergebnisrücklagen	72.955.000,00	68.735.000,00	6,1
	114.955.000,00	**110.115.000,00**	**4,4**
III Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	469,63	3.545,21	>100,0
2. Jahresüberschuss	6.194.517,56	6.194.600,68	0,0
3. Entnahme aus (+) / Einstellung in (-) Rücklagen	-4.840.000,00	-4.965.000,00	-2,5
	1.354.987,19	**1.233.145,89**	**9,9**
Eigenkapital insgesamt	**152.211.542,31**	**145.700.240,03**	**4,5**

	31. Dezember 2016 €	31. Dezember 2015 €	Veränderung %
B) Sonderposten für Investitionszulage	**137.598,90**	**143.853,39**	**-4,3**
C) Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.863.803,00	7.839.951,00	0,3
2. Steuerrückstellungen	423.100,00	244.500,00	73,0
3. Sonstige Rückstellungen	1.249.592,87	1.471.486,37	-15,1
	9.536.495,87	**9.555.937,37**	**-0,2**
D) Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.544.732,04	53.334.235,65	15,4
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.003.663,63	44.406.664,35	-5,4
3. Erhaltene Anzahlungen	13.337.309,58	13.445.383,50	-0,8
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	364.477,54	367.250,91	-0,8
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.845.642,87	4.616.306,86	70,0
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.471,71	98.657,67	-38,7
7. Sonstige Verbindlichkeiten	290.663,60	281.657,53	3,2
davon aus Steuern: 5.158,77 € (31.12.2015: 10.700,06€)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 20.946,15 € (31.12.2015: 22.036,36 €)			
	125.446.960,97	116.550.156,47	7,6
E) Rechnungsabgrenzungsposten	**8.973,74**	**8.614,40**	**4,2**
Bilanzsumme	**287.341.571,79**	**271.958.801,66**	**5,7**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

	2016 €	2015 €	Veränderung %
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	**48.854.852,40**	**47.822.982,87**	**2,2**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	**-109.596,27**	**161.138,53**	**>100,0**
3. Sonstige betriebliche Erträge	**3.134.533,63**	**6.243.348,52**	**>100,0**
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Betriebskosten	10.709.707,09	10.718.856,14	-0,1
b) Instandhaltungskosten	14.288.889,92	14.015.999,88	1,9
c) Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	208.037,78	217.647,51	-4,4
	25.206.634,79	**24.952.503,53**	**1,0**
Rohergebnis	**26.673.154,97**	**29.274.966,39**	**-8,9**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.528.953,24	3.492.033,35	1,1
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen zur Altersversorgung und Unterstützung	1.155.369,46	1.009.049,78	14,5
davon für Altersversorgung: 516.112,46 € (Vorjahr: 376.101,61 €)			
	4.684.322,70	**4.501.083,13**	**4,1**

	2016 €	2015 €	Veränderung %
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	9.953.498,43	11.732.828,98	-15,2
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.233.957,46	1.328.318,67	-7,1
8. Erträge aus Gewinnabführung	118.990,46	89.284,77	33,3
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	382.939,24	303.947,58	26,0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 190.550,29 (Vorjahr: € 1.009.475,98)	3.055.592,39	4.345.909,26	-29,7
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	643.914,20	186.031,54	>100,0
Ergebnis nach Steuern	**7.603.799,49**	**7.574.027,16**	**0,4**
12. Sonstige Steuern	1.409.281,93	1.379.426,48	2,2
Jahresüberschuss	**6.194.517,56**	**6.194.600,68**	**0,0**
13. Gewinnvortrag	469,63	3.545,21	-86,8
14. Entnahme aus (+) / Einstellung in (-) Rücklagen	-4.840.000,00	-4.965.000,00	-2,5
15. Bilanzgewinn	**1.354.987,19**	**1.233.145,89**	**9,9**

Berlin, den 04. Mai 2017

Vorstand

Einsle

Silbe

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg.Nr. 61 B). Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und der Satzung. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/ Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz
Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf die Anlage I Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten	50 bzw. 40 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
- Einbauküchen	10 Jahre
- Grundstücke mit anderen Bauten	$66^{2/3}$ bzw. $33^{1/3}$ Jahre
- technische Anlagen und Maschinen	4 bis 10 Jahre
- Fahrzeuge	6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Zuschreibungen (T€ 1.654) wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in den Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen. Außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 3.674) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung.

Abnutzbare bewegliche selbständige Wirtschaftsgüter mit einem Netto-Wert zwischen 150 € bis 1.000 € werden in einem Sammelposten zusammengefasst und mit 20 % abgeschrieben.

Finanzanlagen
Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.
Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient.
Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH mit Sitz in Berlin. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt am 31.12.2016 T€ 62, das Jahresergebnis 2016, aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages, T€ 0. Ferner ist die Genossenschaft mit 2,66 % an der GbR Fernheizung Gropiusstadt mit Sitz in Berlin beteiligt. Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der GbR wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

Umlaufvermögen
Die unfertigen Leistungen setzen sich ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebs-, Heizungs-, Warmwasser- und Aufzugskosten zusammen. Im Geschäftsjahr wurden die unfertigen Leistungen um pauschale Wertberichtigungen wegen Leerstand und Eigennutzung gemindert.
Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Andere Vorräte (Heizöl) werden zu Einstandspreisen nach der Fifo-Methode bewertet.

Forderungsspiegel

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	Vorjahr insgesamt €
Forderungen aus Vermietung	229.887,07	0,00	149.088,28
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	118.990,46	0,00	89.284,77
Sonstige Vermögensgegenstände	696.240,02	0,00	663.278,14
Gesamtbetrag	**1.045.117,55**	**0,00**	**901.651,19**

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden über die Zinsfestschreibungsfristen der Kreditverträge abgeschrieben.

Latente Steuern

Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzansätzen 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.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	„X“	---
Rückstellungen	„X“	---

Bestehende steuerliche Verlustvorträge für Körperschaft- und Gewerbesteuer können in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden.

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Rücklagen ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

	Gesetzliche Rücklage €	Bauerneuerungs-rücklage €	Andere Ergebnis-rücklagen €
Bestand am Ende des Vorjahres	11.230.000,00	30.150.000,00	68.735.000,00
Einstellung in Rücklagen	620.000,00	0,00	4.220.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	**11.850.000,00**	**30.150.000,00**	**72.955.000,00**

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der Sonderposten mit Rücklagenanteil wurde im Zusammenhang mit der Investitionszulage für den Ostteil Berlins ab 1999 gebildet. Die jährliche Auflösung wird in Höhe von 2,5 % des aktivierten Wertes vorgenommen, entsprechend dem Abschreibungssatz für Wohnbauten mit einem Baujahr vor 1925. Der Sonderposten für Investitionszulage wird p.a. um 6,3 T€ aufgelöst.

Pensionsrückstellungen

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten mittels des international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected Unit Credit Method nach IAS 19) unter Berücksichtigung eines Gehaltstrends von 2 % p.a. (Vj. 1,8 % p.a.) und eines Rententrends von 1,8 % p.a. (Vj. 1,8 % p.a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 4,00 % (Vj. 4,31 %). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 3,23 % (Vj. 3,89 %). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung gemäß § 253 Abs. 6 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt € 888.802,00.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet T€	Rückstellung nicht gebildet T€	Insgesamt T€
laufende Pensionen	852,0	0,00	852,0
Anwartschaften	307,1	0,00	307,1
insgesamt:	**1.159,1**	**0,00**	**1.159,1**

Im Geschäftsjahr 2016 wurden an frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von 85,9 T€ geleistet.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Der Ansatz der Rückstellung für Jubiläen erfolgt entsprechend dem versicherungsmathematischen Gutachten.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Rückstellung für	
Körperschaftsteuer 2015	90,0
Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer 2015	5,0
Gewerbesteuer 2015	65,9
Körperschaftsteuer 2016	147,0
Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer 2016	8,1
Gewerbesteuer 2016	107,1
	423,1

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Rückstellung für drohende Verluste aus dem Wegfall der IBB-Anschlussförderung für die Wohnanlage Moabit III (490)	245,9
Rückstellung für genossenschaftliche Rückvergütung	528,5
Rückstellung für Jubiläumszuwendungen	123,4
Urlaubsrückstellung	29,9
Rückstellung für Archivierungskosten	87,1
Wirtschaftsprüfungskosten für das Geschäftsjahr 2016	62,9
Rückstellung für Jahresabschlussprämie 2016	59,9
Rückstellung für die Erstellung Jahresabschluss 2016	38,0
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	25,0
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	34,0
sonstige Rückstellungen	15,0
	1.249,6

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.
Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen.

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2016

	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	besichert durch Grundpfandrecht €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.544.732,04	6.474.076,73	9.125.747,48	45.944.907,83	61.544.732,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.003.663,63	2.458.826,16	12.808.578,46	26.736.259,01	42.003.663,63
Erhaltene Anzahlungen	13.337.309,58	13.337.309,58	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	364.477,54	364.477,54	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.845.642,87	7.115.162,89	730.479,98	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.471,71	60.471,71	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	290.663,60	281.780,16	8.883,44	0,00	0,00
	125.446.960,97	**30.092.104,77**	**22.673.689,36**	**72.681.166,84**	**103.548.395,67**

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2015

	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	besichert durch Grundpfandrecht €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.334.235,65	13.299.492,16	11.172.445,05	28.862.298,44	53.334.235,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.406.664,35	1.511.016,86	12.915.743,94	29.979.903,55	44.406.664,35
Erhaltene Anzahlungen	13.445.383,50	13.445.383,50	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	367.250,91	367.250,91	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.616.306,86	4.000.967,23	615.339,63	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	98.657,67	98.657,67	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	281.657,53	270.553,23	8.883,44	2.220,86	0,00
	116.550.156,47	**32.993.321,56**	**24.712.412,06**	**58.844.422,85**	**97.740.900,00**

In den Verbindlichkeiten sind antizipative Posten von 94,3 T€ enthalten. Diese beinhalten die erst im Jahr 2017 abgebuchten Zinsen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Treuhandvermögen

Mietkautionen, Sicherheiten und Hinterlegungen als Treuhandvermögen in Höhe von 416 T€ (Vorjahr: 417 T€), das getrennt vom eigenen Vermögen auf separaten Bankkonten für Dritte verwaltet wird, wird außerhalb der Bilanz ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

	T€
Umsatzerlöse aus	
- Vermietung	35.516,0
- Abrechnung von Betriebskosten	13.065,0
- Schönheitsreparaturen	131,2
- Gästewohnungen	80,4
- Pacht	55,5
- Sonstigem	6,8
	48.854,9

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

	T€
Erträge aus früheren Jahren	350
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	341
	691

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr T€ 3.674 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Das Wertaufholungsgebot führte zu Zuschreibungen im Umfang von T€ 1.654.

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

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	T€
Abschreibung auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen	24
Aufwendungen für Vorjahre	8
	32

Sonstige Angaben

1. Mitarbeiterstruktur

Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	-
Kaufmännische Mitarbeiter	24	8
Technische Mitarbeiter	10	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	10	21
Auszubildende	3	-

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand 2016	17.402	52.091
Zugänge	1.918	3.603
Abgänge	297	746
Endbestand 2016	19.023	54.948

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 54.948 Geschäftsanteilen zu je € 650,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2016 um T€ 1.861,9 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Zum 1. März 2017 wurde die Wohnanlage 603 (Scherenbergstraße 21) mit 10 Wohneinheiten zu einem Kaufpreis von T€ 1.950 zzgl. Nebenkosten erworben.

Die im Jahr 2015 begonnene Errichtung der Wohnanlage 286 Kurfürstenhof wurde im Geschäftsjahr fortgeführt. Für das Jahr 2017, in dem die Fertigstellung erfolgt, werden weitere Baukosten in Höhe von T€ 3.250 erwartet. Dem stehen zum Bilanzstichtag noch nicht abgerufene Finanzierungsmittel i.H.v. T€ 1.000 gegenüber.

Mit Urkundenrolle FT 159/2016 vom 27. Januar 2016 wurde ein Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung abgeschlossen. Die Bezugsfertigkeit des Neubaus der Wohnanlage 620 Ötztal-Carré mit 81 Wohneinheiten soll zum 1. November 2017 erfolgen. Für das Jahr 2017 werden noch Baukosten i.H.v. T€ 7.400 erwartet. Die in diesem Zusammenhang zum Bilanzstichtag noch nicht abgerufene Finanzierungsmittelbelaufen sich auf T€ 4.050.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 6.195 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 620 in die gesetzliche und T€ 4.220 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von € 1.354.987,19 vor:

	€
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben	1.352.789,76
2. Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2.197,43

5. Organe

Mitglieder des Vorstandes

Sven Einsle
Dipl.-Kaufmann

Ina Silbe
Dipl.-Ingenieurin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Günther Weißenborn
Lehrer
Vorsitzender (ab 09.06.2016)
stellv. Vorsitzender (bis 09.06.2016)

Jürgen Terlinden
Dipl.-Ingenieur
stellv. Vorsitzender (ab 09.06.2016)

Uwe Jessen
Arzt
Vorsitzender (bis 09.06.2016)

Christine Grothe
technische Assistentin

Harald Mau
Bankdirektor

Bernd Dreßler
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Ralph Schöne
Politikwissenschaftler

Dr. Rainer Glas
Informatiker

Corinna Steinhaeuser
(ab 09.06.2016)
Bankkauffrau

Prof. Dr. Johannes Renner
(bis 09.06.2016)
Dozent

Es bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

6. Zuständiger Prüfungsverband

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

7. Sonstige Angaben

Der Anteilsbesitz der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG an verbundenen Unternehmen umfasst folgende Gesellschaften:

Die Genossenschaft hält seit dem 01. Januar 1997 sämtliche Anteile an der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH mit Sitz in Berlin. Zwischen der Genossenschaft und der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH besteht mit Wirkung ab 01. Januar 2001 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Seit dem 01. Januar 1998 besitzt die Genossenschaft Versicherungsschutz im Rahmen einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Die Versicherung bietet den Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates Versicherungsschutz für den Fall, dass diese versicherten Personen wegen einer Pflichtverletzung bei Ausübung der versicherten Tätigkeit aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen für einen Vermögensschaden haftbar gemacht werden.

Berlin, den 04. Mai 2017

Vorstand

Einsle

Silbe

Anlage I

Anlagenspiegel 2016

(zum Stichtag 31.12.2016)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand 01. Januar 2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (–) €	Zuschreibungen €	Stand 31. Dezember 2016 €
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**71.073,44**	-	-	-	-	-	**71.073,44**
II Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	368.544.888,01*	2.040.647,30	-	-	-	-	370.585.535,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.334.846,96	-	-	-	-	-	1.334.846,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.089.798,19*	-	-	-	-	-	15.089.798,19
Technische Anlagen und Maschinen	175.666,09	-	-	-	-	-	175.666,09
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.467.652,69	87.914,01	38.788,44	-	-	-	1.516.778,26
Anlagen im Bau	5.185.058,92*	21.432.413,90	-	-	-		26.617.472,82
Bauvorbereitungskosten	15.525,00	187.167,71	-	-	-	-	202.692,71
Geleistete Anzahlungen	2.217,98	0,10	-	-	-	-	2.218,08
	391.815.653,84	**23.748.143,02**	**38.788,44**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**415.525.008,42**
III Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	226.329,21	-	-	-	-	-	226.329,21
Beteiligungen	16.814,28	-	-	-	-	-	16.814,28
	243.143,49	-	-	-	-	-	**243.143,49**
Anlagevermögen insgesamt	**392.129.870,77**	**23.748.143,02**	**38.788,44**	**0,00**	**0,00**	**-**	**415.839.225,35**

* Anpassung der Darstellung

	Abschreibungen					Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Zuschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**62.504,44**	**-**	**6.018,00**	**-**	**68.522,44**	**2.551,00**	**8.569,00**
II Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	147.240.908,34*	-716.794,12	6.775.556,95	-	153.299.671,17	217.285.864,14	221.303.979,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	723.012,15	-	27.029,57	-	750.041,72	584.805,24	611.834,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.589.798,19*	-	-	-	11.589.798,19	3.500.000,00	3.500.000,00
Technische Anlagen und Maschinen	171.758,09	-	578,00	-	172.336,09	3.330,00	3.908,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.115.182,69	-	121.344,01	38.788,44	1.197.738,26	319.040,00	352.470,00
Anlagen im Bau	937.004,66*	-937.004,66	3.022.971,90	-	3.022.971,90	23.594.500,92	4.248.054,26
Bauvorbereitungskosten	-	-	-	-	-	202.692,71	15.525,00
Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	-	2.218,08	2.217,98
	161.777.664,12	**-1.653.798,78**	**9.947.480,43**	**38.788,44**	**170.032.557,33**	**245.492.451,09**	**230.037.989,72**
III Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-	226.329,21	226.329,21
Beteiligungen	-	-	-	-	-	16.814,28	16.814,28
	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**243.143,49**	**243.143,49**
Anlagevermögen insgesamt	**161.840.168,56**	**-1.653.798,78**	**9.953.498,43**	**38.788,44**	**170.101.079,77**	**245.738.145,58**	**230.289.702,21**

* Anpassung der Darstellung

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 4. Mai 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:
Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft.
Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben. Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. 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 Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des 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 den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 04. Mai 2017

BBU Verband
Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Ohme	Fechner
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

„Ich bin als Betriebshandwerker für die Genossenschaft tätig. Ein Service, den viele Vermieter nicht mehr bieten."

Impressum

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG
Postfach 41 03 44 | 12113 Berlin

Hausanschrift
Lutherstraße 11 | 12167 Berlin
Telefon (030) 79 00 94-0
Telefax (030) 79 00 94-99
E-mail info@bwv-berlin.de
Internet www.bwv-berlin.de

Konzeption und Gestaltung
sign.Berlin communications GmbH
www.sign-berlin.de

Fotos
© Vivian Werk / PHOTOGRAFIC BERLIN

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG
Lutherstraße 11 | 12167 Berlin

info@bwv-berlin.de
www.bwv-berlin.de