



**Bericht über das
Geschäftsjahr 2022**

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG

Mein Zuhause.

Inhaltsverzeichnis

4	I. Grundlagen des Geschäftsmodells	
4	II. Wirtschaftsbericht	
4	1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	
4	1.1 Deutsche Wirtschaft wächst in schwierigem Umfeld um 1,9%	
4	1.2 Stabilitätsfaktor Wohnungswirtschaft	
5	1.3 Regionalmarkt Berlin	
6	2. Geschäftsverlauf	
6	2.1 Bestandsentwicklung	
7	2.2 Hausbewirtschaftung und Umsatzentwicklung	
11	2.3 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	
14	2.4 Mitgliederentwicklung	
15	2.5 Sozial- und Organisationsbericht	
18	3. Lage	
18	3.1 Ertragslage	
20	3.2 Finanzlage	
22	3.3 Vermögenslage	
25	III. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	
25	1. Risikobericht	
28	2. Chancenbericht	
29	3. Prognosebericht	
	Gewinnverwendungsvorschlag	31
	Bericht des Aufsichtsrates	32
	Erläuterung zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2022	36
	Bilanz zum 31. Dezember 2022	48
	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022	52
	Anhang	54
	Bestätigungsvermerk	68

Lagebericht des Vorstandes

I. Grundlagen des Geschäftsmodells

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG verwaltet derzeit rund 7.950 Wohneinheiten sowie ca. 1.400 sonstige Mieteinheiten im Eigenbestand. Zu den sonstigen Einheiten gehören u.a. Garagen und Stellplätze, Gewerbeeinheiten, Nutzergärten und eine Kleingartenanlage.

Im Kern der wirtschaftlichen Tätigkeit steht die Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrages zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder. Zentrale Handlungsmaxime ist dabei die Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu angemessenen Preisen.

Die Verbindung von MemberValue mit wirtschaftlichem Handeln, Sozial- und Umweltverträglichkeit als auch Verlässlichkeit bleiben weiterhin unser Ziel. In diesem Kontext werden aktuell unsere Nachhaltigkeits-, Dienstleistungs- und Digitalisierungsstrategie stärker gewichtet.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Deutsche Wirtschaft wächst in schwierigem Umfeld um 1,9%

Trotz zahlreicher Belastungsfaktoren wie Inflationsanstieg, Ukraine-Krieg, unsicherer Energieversorgung und anhaltenden Lieferproblemen ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9%.

Entsprechend stabil zeigte sich auch der deutsche Arbeitsmarkt. Mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit in der Berichtsperiode auf durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätige wurde ein Rekordstand erreicht. Neben diesem Anstieg an Erwerbstätigen rücken seit einiger Zeit jedoch der sich abzeichnende Arbeitskräftemangel und Fachkräftemangel

branchenübergreifend in das Zentrum der Aufmerksamkeit. Die Arbeitslosenquote von 5,4% im Dezember 2022 blieb gegenüber dem Stand Januar 2022 unverändert.

Im vergangenen Jahr stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 6,9% (2021: +3,1%). Damit stellt diese Teuerungsrate die stärkste Geldentwertung im wiedervereinigten Deutschland dar. Vor allem die hohen Energiekosten sowie ein Anstieg bei den Lebensmittelpreisen sorgten für höhere Ausgaben. Ihren Höhepunkt fand die Inflationsrate im Oktober 2022 bei 8,8%. Politische Maßnahmen der Bundesregierung (z.B. Mehrwertsteuersenkung auf Erdgas, 9-Euro-Ticket, Tankrabatt, Energiepreispauschalen, Preisbremsen) konnten die Inflationsentwicklung nur abbremsen.

Als Folge der hohen Inflation sind die Reallöhne in Deutschland 2022 im dritten Jahr stark geschrumpft. Die Reallöhne gingen durchschnittlich um 4,0% zurück, obwohl die nominalen Löhne und Gehälter mit 2,6% kräftig anstiegen. Aufgrund des erheblichen Kaufkraftverlustes der Einkommen in der jüngsten Vergangenheit ist in 2023 mit erheblichen Lohnforderungen bei Tarifaueinandersetzungen zu rechnen.

Nachdem die Zinssätze nahezu 10 Jahre auf historisch niedrigem Niveau verharrt hatten, zeigt die Zinsentwicklung seit Juli 2022 eine überraschend starke Entwicklung nach oben. Mit dem sechsten Zinsschritt des EZB-Rates vom 16. März 2023 liegt der EZB-Zinssatz bei 3,5%. Damit verteuerte sich die Finanzierung von Bauprojekten erheblich. Ausgehend von den geldpolitischen Zielen der EZB und deren angekündigtem Kurs dürften die Zinsen absehbar tendenziell weiter ansteigen, sofern sich die Inflationsentwicklung nicht spürbar abschwächt.

1.2 Stabilitätsfaktor Wohnungswirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist und bleibt ein wesentlicher Stabilitätsfaktor der deutschen Wirtschaft. Trotz aktuell maßgeblicher Einflussfaktoren auf den deutschen Immobilien-

markt beweist dieser Resilienz auch in Krisenzeiten. Gleichwohl lässt sich an den Baufertigstellungszahlen als auch objektiven Indikatoren ablesen, dass sich der Wohnungsneubau in einer kritischen Rückgangsbewegung befindet. Im Jahr 2022 wurde in Deutschland der Bau von 354.400 Wohnungen genehmigt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren das 6,9% bzw. 26.300 Wohnungen weniger als im Jahr 2021. Zum Rückgang der Bauvorhaben im Jahr 2022 beigetragen haben vor allem Materialmangel und hohe Kosten für Baumaterialien, Fachkräftemangel am Bau, energetische Auflagen bzw. Bauvorschriften und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen. Auch die realen Auftragseingänge im Wohnungsbau gingen im Jahr 2022 um 16,5% zurück. Zu Beginn des laufenden Jahres setzte sich der negative Trend fort, was sich auch auf die Volumina für Wohnungsbaukredite deutlich auswirkte. Im Februar 2023 sank das diesbezügliche Neugeschäft der Banken um nahezu 55% gegenüber dem Vorjahresmonat.

Entsprechend ist die Stimmungslage der Wohnungsunternehmen für Bestandserweiterungsziele deutlich eingetrübt.

Der Fehlbedarf an Wohnungen in Deutschland ist mittlerweile auf geschätzt 700.000 angewachsen. Die zunehmende Wohnungsnot – insbesondere in Metropolregionen – ist eine weitere und nicht zu unterschätzende Krise unserer Zeit, die sozialgesellschaftlichen Sprengstoff bietet. Der Wohnungsbau benötigt jetzt finanzielle Impulse und Planungssicherheit hinsichtlich der Förderprogramme, um dieser Entwicklung wirksam zu begegnen.

Mittelfristig wird sich nach unserer Einschätzung die Wohnungswirtschaft dennoch positiv entwickeln. Der hohe Wohnungsbedarf, nicht zuletzt aufgrund der Zuwanderung, die prognostizierte Beschäftigungsentwicklung und zu erwartende Renditesteigerungen dürften zu einer Stabilisierung des Marktgeschehens führen.

1.3 Regionalmarkt Berlin

Die Berliner Wirtschaft wuchs im Jahr 2022 real um 4,9% und damit erneut stärker als im Bundesdurchschnitt. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin in der Berichtsperiode um 7,1% und damit leicht oberhalb des bundesweiten Durchschnitts. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,4%. Insgesamt sank die Arbeitslosenquote in Berlin im Jahresdurchschnitt von 9,8% im Jahr 2021 auf 8,8% im Berichtsjahr. Im Vergleich hat Berlin hinter Bremen damit noch immer die höchste Arbeitslosenquote (Bund: 5,3%). Die verfügbaren Einkommen in der Hauptstadt waren 2022 wie im Bundestrend angesichts der hohen Inflation durch einen Reallohnverlust gekennzeichnet. Die Berliner Bevölkerung ist im vergangenen Jahr um über 75.000 Menschen gewachsen, was einem neuen Rekordwert nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entspricht. Damit haben ca. 3,85 Mio. Personen ihren Hauptwohnsitz in Berlin angemeldet.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch im Jahr 2022 angespannt. Nicht zuletzt führte der Zustrom von Geflüchteten u.a. aus der Ukraine als auch der Rückgang der Nachfrageintensität nach Eigentumswohnungen zu einer hohen Wohnungsnachfrage auf diesem Teilmarkt.

Auch die Mietsteigerungen in Berlin sind nach einer kurzen Phase moderater Entwicklung wieder dynamisch gestiegen. Im 4. Quartal des Jahres 2022 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in der Bundeshauptstadt bei durchschnittlich etwa 13,79 EUR pro Quadratmeter nettokalt und Monat. Zum selben Zeitpunkt des Vorjahres mussten noch 10,59 EUR für den Quadratmeter gezahlt werden.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ist in Berlin nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2022 weiter gesunken – zum sechsten Jahr in Folge. Hatten die Berliner Bauämter 2021 noch insgesamt 18.716 Wohnungen genehmigt, so waren es im vergangenen Jahr 17.165. In Berlin betrug die Preissteigerung für den Neubau von

Wohngebäuden im Jahr 2022 durchschnittlich 16,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Das ist der höchste jährliche Anstieg seit 1992, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte. Mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Materialknappheit, steigenden bzw. unsicher zu prognostizierenden Finanzierungskosten, mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung, wenig verlässlicher Förderpolitik, einer anhaltenden Diskussion um die

Enteignung großer Wohnungsunternehmen als auch den steigenden gesetzlichen Anforderungen bleiben die Hemmnisse für den Wohnungsneubau vielfältig. In mittel- und langfristiger Betrachtung bewerten wir den Berliner Wohnungsmarkt als solide und zukunftsfähig, welcher nach einer Phase von Unsicherheiten und Korrekturen wieder an Schwung gewinnen wird.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsentwicklung

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

	31. Dezember 2022 Anzahl der Einheiten	31. Dezember 2021 Anzahl der Einheiten
Wohnungen	7.945	7.945
Gewerbeeinheiten	70	70
Gästewohnungen	7	7
Veranstaltungsräume	21	21
	8.043	8.043
Garagen/Einstellplätze	1.277	1.277
Eigengenutzte Einheiten	1	1
	9.321	9.321

Im Kerngeschäft verwaltete die Genossenschaft damit 7.945 Wohnungen im Eigenbestand. Die Verwaltung von Immobilienbeständen für Dritte gehört aktuell nicht zum Dienstleistungsprofil.

Die erklärte Bestandserweiterungsstrategie, welche den Ankauf gebrauchter Immobilien, den Grundstückserwerb als auch die Errichtung von Neubauten einschließt, gilt

weiterhin, führte allerdings im Berichtszeitraum nicht zur Vergrößerung des Immobilienbestandes.

Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechend der strategischen Ausrichtung und Planung der Genossenschaft werden auch in Zukunft sowohl für einen Vermögenserhalt als auch eine Vermögensmehrung sorgen.

2.2 Hausbewirtschaftung und Umsatzentwicklung

Das Vermietungsergebnis des Jahres 2022 kann trotz der bis weit ins Geschäftsjahr noch anhaltenden Corona-Krise weiterhin als überdurchschnittlich positiv bewertet werden.

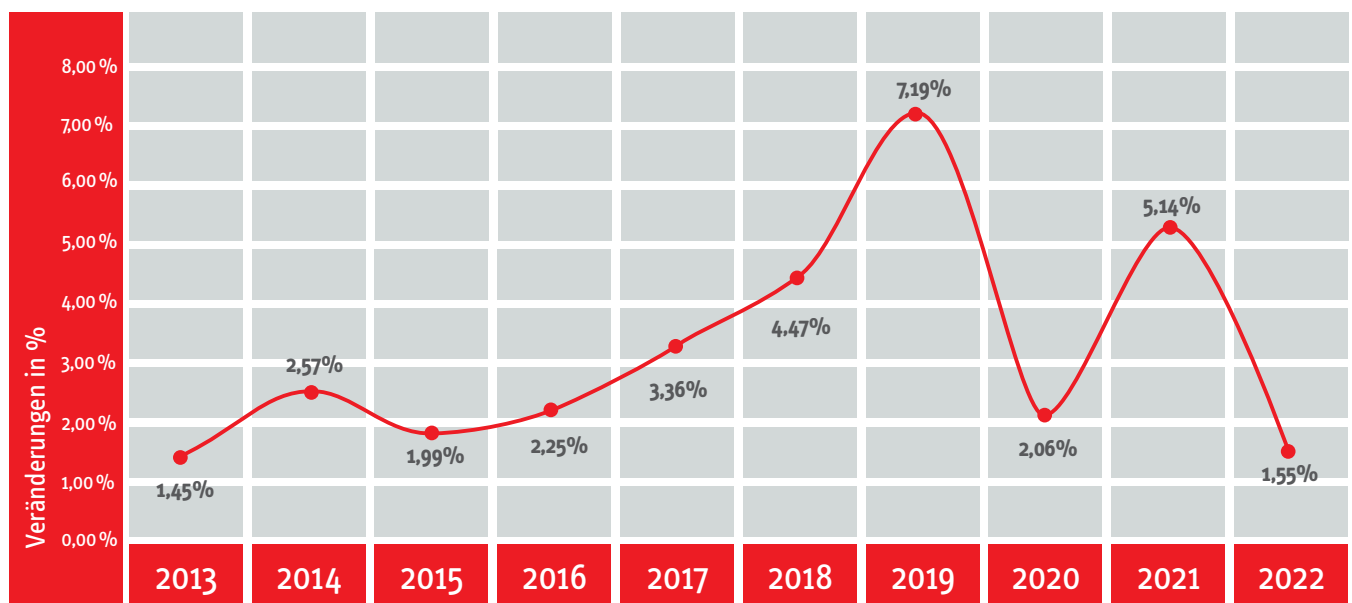
Die oberste Maxime der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen. Diesem Grundsatz entsprechend erfolgte die Entwicklung der Nutzungsentgelte weiterhin verlässlich

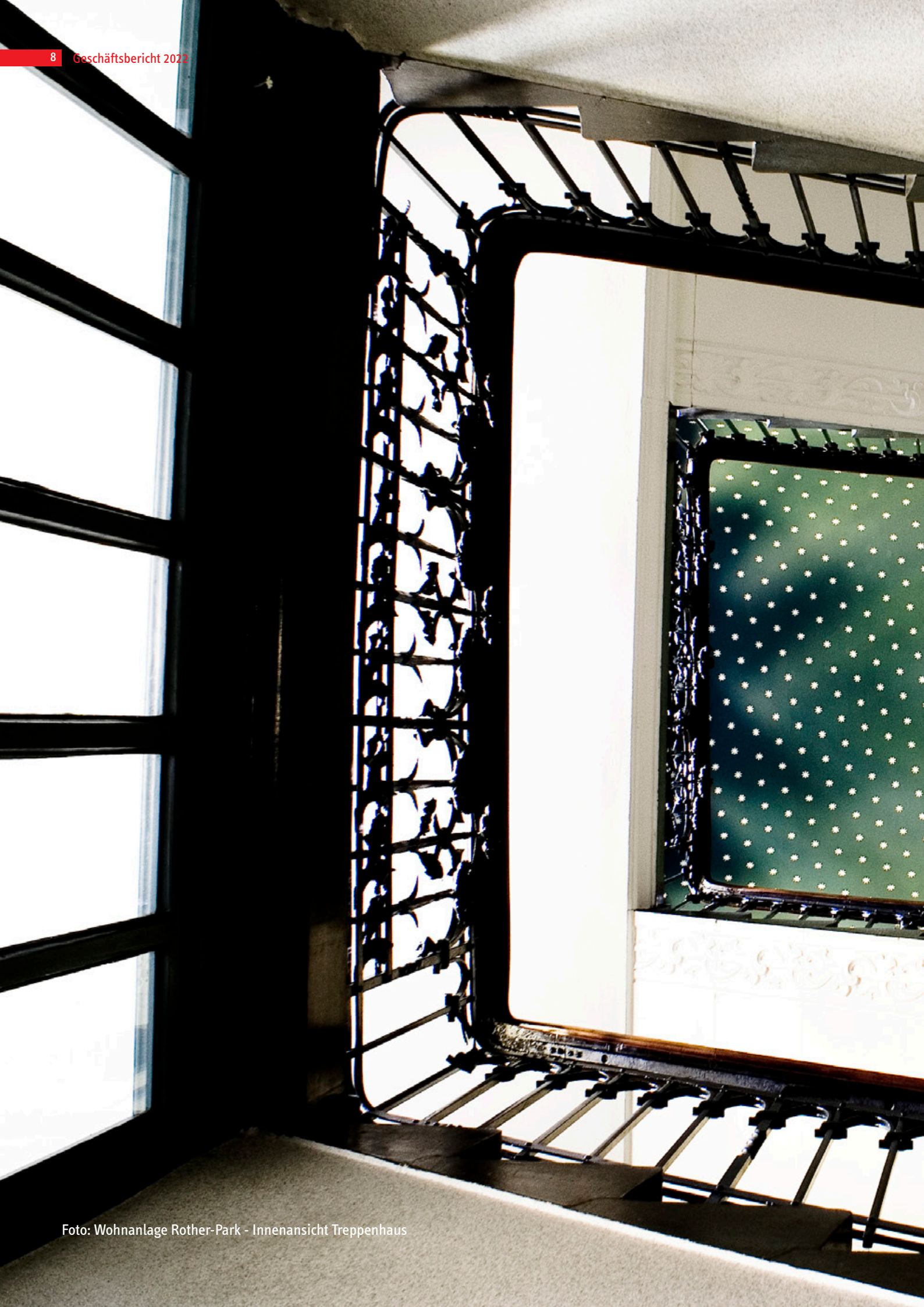
maßvoll, plangemäß und deutlich unterhalb der Marktentgelte. Das Preis-Leistungs-Verhältnis auch und gerade im Vergleich zu den Mietentgelten für Wohnraum mit vergleichbarer Ausstattung und in vergleichbaren Lagen zeigt den Fördernutzen, welchen die Genossenschaft den wohnenden Mitgliedern bietet.

Aus der Hausbewirtschaftung konnten insgesamt Umsatzerlöse (ohne Umlagen) in Höhe von 45.045 TEUR (Vorjahr: 44.355 TEUR) erzielt werden.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen)

- Veränderungen zum Vorjahr -



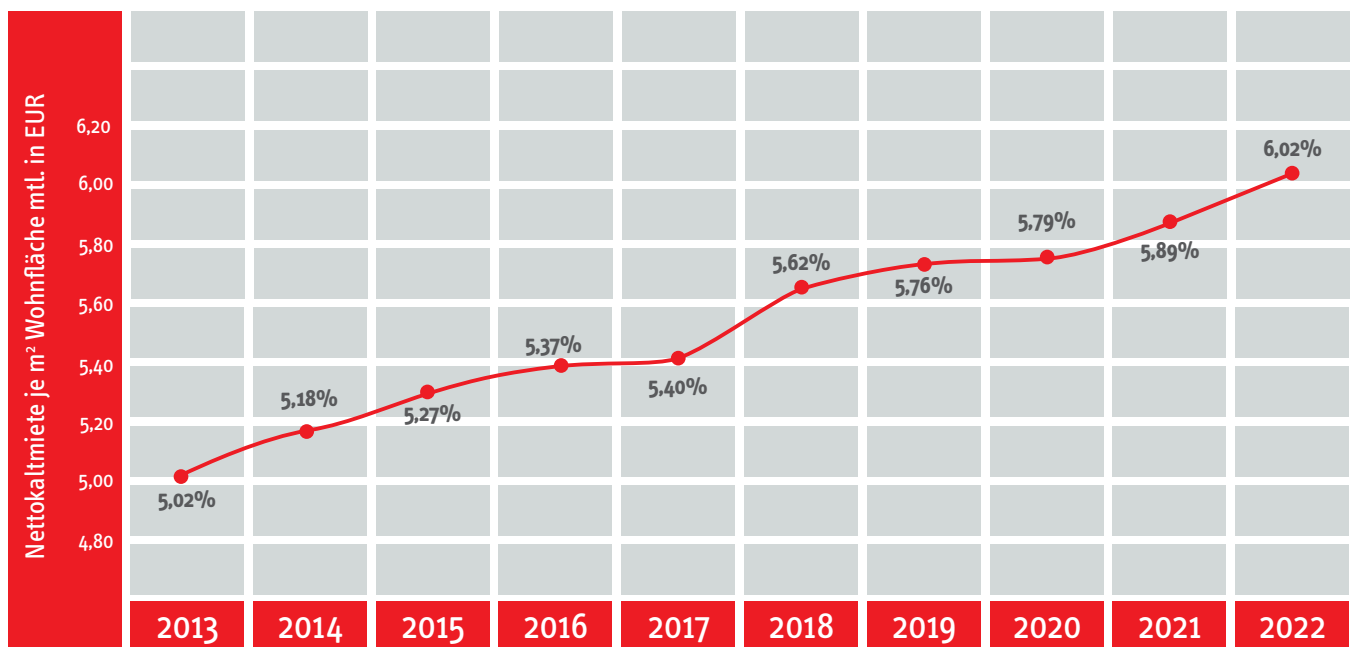




Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2% auf nunmehr 6,02 EUR/m²/mtl. (Vorjahr 5,89 EUR/m²/mtl.) erhöht, was im Wesentlichen auf die Vollauswirkung der im Juni 2021 in die Erstvermietung genommenen Wohnanlage 385 BWV | Tower sowie den Mietpreisanpassungen im Bestand zurückzuführen ist.

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

Mietpreisentwicklung Wohnraumvermietung nettokalt



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 das Modell ebenso aus, wie die Erhöhung der Nutzergerechtigkeit und die Objektivierung der Eingruppierungsmaßstäbe im Miethöhesystem der Genossenschaft. Die genossenschaftliche Rückvergütung betrug für die im Jahr 2022 geleisteten Nutzungsgebühren 1,6% (Vorjahr: 1,6%).

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

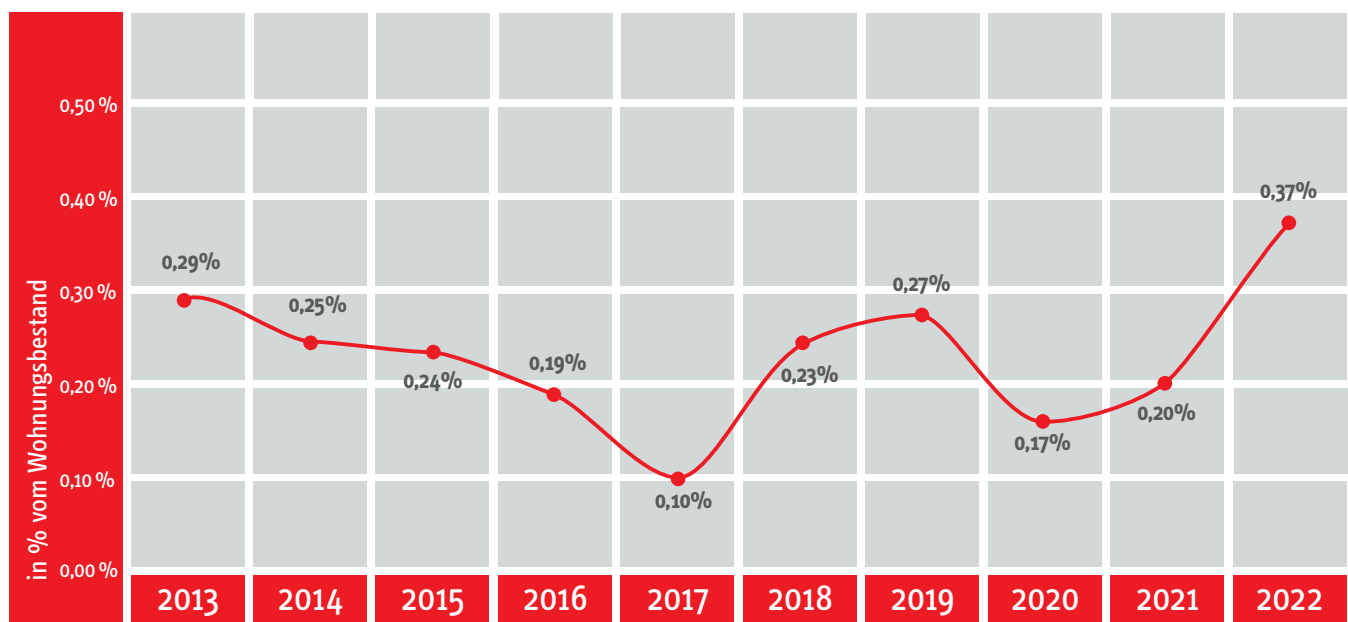
	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021
	in TEUR	in TEUR
Mieterhöhungen nach § 557 bis 559 BGB	355,2	-24,6
Neuvermietungszuschläge	177,2	156,3
Bestandserweiterung	388,2	1.223,6
sonstige Mietänderungen	-1,1	-6,1
	919,5	1.349,2
Mietnachforderungen aufgrund der Unwirksamkeit der vorgenommenen Mietsenkungen nach dem MietenWoG Bln	0,00	661,2
	919,5	2.010,4

Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,37% (Vorjahr: 0,20%) wird der Branchendurchschnitt der im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. organisierten Mitgliedsunternehmen (2021: 1,22%) deutlich unterschritten.

Der gleichwohl festzustellende Anstieg zum Vorjahresvergleichswert ist im Wesentlichen auf Kapazitätsein-

schränkungen bauleistungsausführender Firmen zurückzuführen und damit sanierungs- und modernisierungsbedingt. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG hat seit Jahren den Bewirtschaftungszustand eines rein fluktuationsbedingten Leerstands erreicht, der sich nicht mehr signifikant optimieren lässt.

Wohnungsleerstände im Jahresdurchschnitt



Traditionell ist die Nutzerfluktuation bei Genossenschaften gleicher Größe in Berlin bereits unterhalb der Benchmark (BBU-Mitgliedsunternehmen 2021: 5,30%). Auch die Kündi-

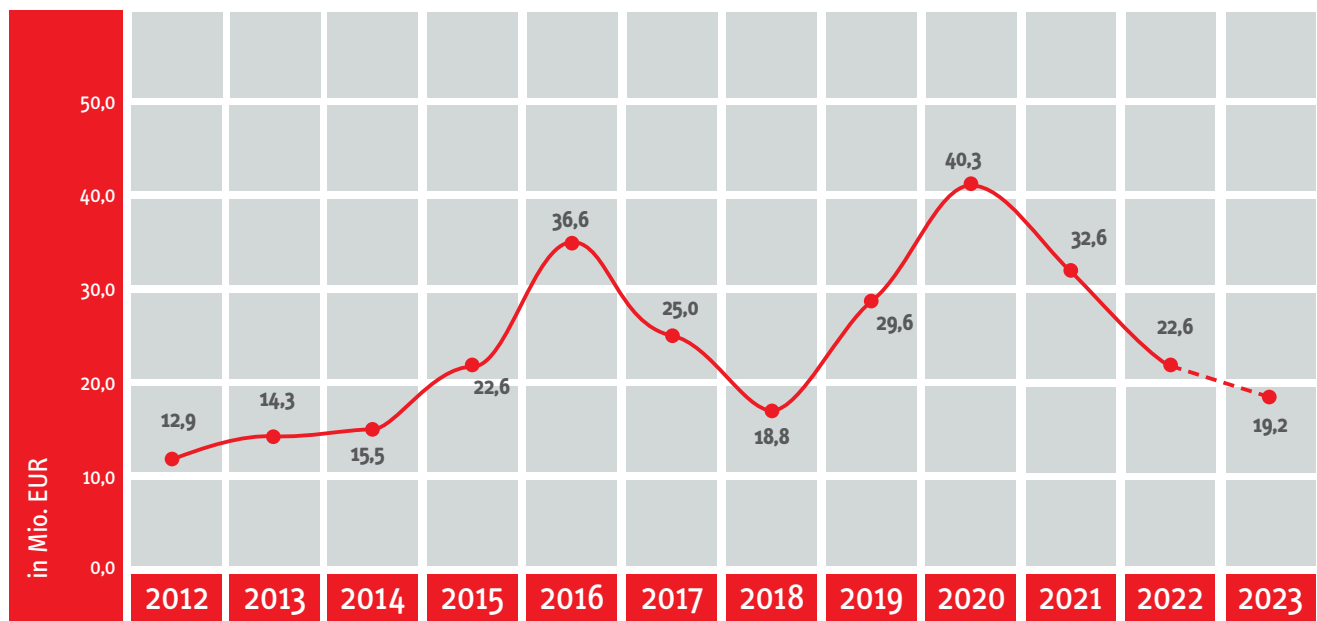
gungsquote bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG entspricht diesem Grundsatz und hat sich mit 4,42% (Vorjahr: 4,41%) auf gleichbleibendem Niveau entwickelt.

2.3 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Schwerpunkte der baulichen Investitionen im Geschäftsjahr 2022 waren die Bestandsoptimierung und Bestandserhaltung. Das Bauvolumen 2022 betrug insgesamt 22,6 Mio. EUR und

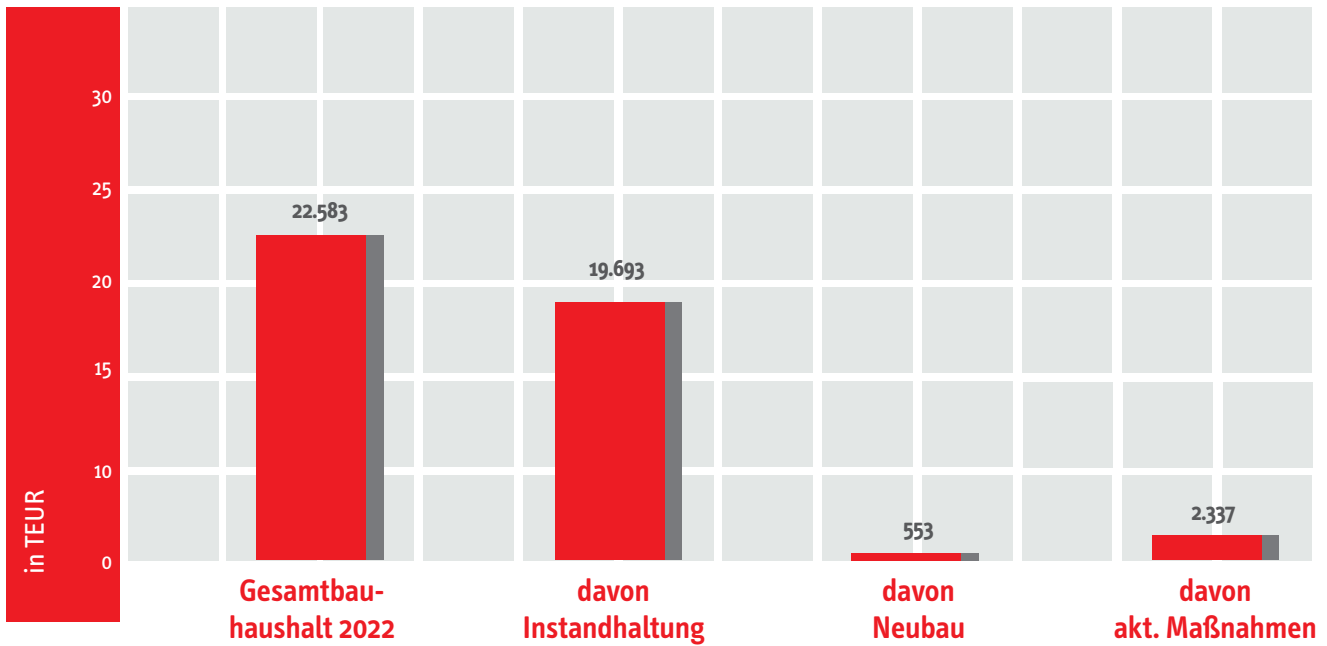
fällt damit im Vergleich zum Vorjahr 2021 um rund 10 Mio. EUR niedriger aus. Der größte Anteil mit rund 19,7 Mio. EUR ist dabei in die Instandhaltung der Bestände geflossen.

Gesamtbauhaushalt von 2012–2023 in Mio. EUR



-- Wert 2023 geplant

Die Reduzierung der Investitionen ist vor allem auf die rückläufige Neubautätigkeit zurückzuführen.



Wurden 2021 noch 12,4 Mio. EUR in den Neubau investiert, waren es im Berichtsjahr nur noch 553 TEUR. Nach baulicher Fertigstellung der Wohnanlage 385 BWV | Tower wurde im Jahr 2022 mit keiner weiteren Neubaumaßnahme begonnen.

Im Instandhaltungsbereich haben sich die Kosten für die laufenden Instandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen bei Nutzerwechsel im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Besonders im Bereich der umfassenden Wohnungsmodernisierungen ist nach Wegfall des „Mietendeckels“ und damit verbundener Rückkehr zum gewohnten Modernisierungsstandard eine Steigerung erkennbar. Zum einen hat sich die Anzahl der Modernisierungen erhöht (167 Modernisierungen zu 125 Modernisierungen im Jahr 2021) und zum anderen liegen die durchschnittlichen Modernisierungskosten bei 21,5 TEUR (Vorjahr: 19,5 TEUR). Die Gesamtkosten der Wohnungsmodernisierungen betragen 2022 bei 3,6 Mio. EUR und damit rund 1,2 Mio. EUR über dem Vorjahresniveau.

Trotz der im Berichtszeitraum noch teilweise geltenden Beschränkungen durch die Covid-19 Schutzmaßnahmen konnten die geplanten Baumaßnahmen v.a. im Bereich der Großen Instandsetzungsmaßnahmen und der aktivierungspflichtigen Maßnahmen im Wesentlichen termingerecht umgesetzt werden.

Größtes Projekt der aktivierungspflichtigen Maßnahmen war die Strangsanierung der Wohnanlage 115 Schöneberg II. Hier flossen 1,7 Mio. EUR in die Instandsetzung der haustechnischen Anlagen und die Modernisierung von 34 Bädern. Außerdem wurde eine Kellerdeckendämmung zur Verbesserung der energetischen Gesamtbilanz der Gebäude eingebracht.

Für aktivierungsfähige Maßnahmen und Restleistungen für Neubauprojekte wurden im Jahr 2022 rund 2,9 Mio. EUR investiert.

In den Wohnanlagen 400 Marienfelde I und 430 Marienfelde II wurden die im letzten Jahr begonnenen Fenster- und Fassaden-sanierungen fortgeführt und im Jahr 2022 beendet. Die wärme-gedämmte Fassade wurde mit neuem Anstrich auf der Grund-lage eines ansprechenden Farbkonzeptes versehen und die veralteten und wärmetechnisch optimierungsbedürftigen Kunststoffenster wurden gegen neue Kunststoffenster mit deutlich höherem Wärmedämmwert ausgetauscht. Hierfür wurden 2,2 Mio. EUR investiert. Außerdem wurde in den beiden Wohnanlagen die Aufzugsmodernisierung fortgeführt und insgesamt fünf Aufzugsanlagen erneuert. Bedingt durch die Corona-Pandemie sind allerdings bei einigen Bauteilen Lieferschwierigkeiten aufgetreten, die sich nachteilig auf die Fertigstellungstermine ausgewirkt haben.

Die in der Wohnanlage 607 Niederschönhausen im Jahr 2021 begonnene Umstellung von Gasetagenheizungen auf eine zentrale Versorgung wurde 2022 fortgeführt und 76 Woh-nungen an die neu errichtete Dachzentrale des 1. Bauab-schnittes angeschlossen. Im Jahr 2023 werden diese Arbeiten im 2. Bauabschnitt fortgeführt und mit dem Anschluss weiterer 98 Wohnungen an eine zentrale Wärmeversorgung beendet.

Außerdem wurde im Jahr 2022 mit der Sanierung der Heizungsstränge der Wohnanlage 608 Prenzlauer Berg IV vorzeitig begonnen. Durch wiederholt aufgetretene Rohrbrüche mit großen Wasserschäden mussten die, für das Jahr 2023 ursprünglich geplanten Sanierungsmaßnahmen, bereits in den Wintermonaten 2022/2023 ausgeführt werden. Mit der Instandsetzung der denkmalgeschützten Hauszeile Berlepschstraße 55a–55c in der Wohnanlage 190 Zehlendorf II

a wurde die über 10 Jahre andauernde Sanierung der Häuser in der Gartenstadt Zehlendorf beendet.

In der 2018 erworbenen Wohnanlage 800 Ernst-Reuter-Siedlung wurde im Jahr 2022 mit der Instandsetzung der Gebäude im 1. Bauabschnitt begonnen. Neben Fassadenar-beiten wurde auch das Dach als Gründach erneuert und im Anschluss eine PV-Anlage errichtet. Diese Maßnahmen werden in den nächsten Jahren fortgeführt und parallel dazu erfolgt abschnittsweise eine umfassende Strangsanierung mit Modernisierung der Bäder in den 422 Wohnungen.

In die Maßnahmen der Großen Instandsetzungen (GI-Maßnahmen) wurden 2022 rund 11,4 Mio. EUR investiert und damit ca. 2,5 Mio. EUR mehr als im Vorjahr.

Nach Fertigstellung der Wohnanlage 385 BWV | Tower befinden sich aktuell keine weiteren Neubauvorhaben in der Umsetzung. Im Jahr 2022 wurden deshalb verschiedene Bestands-Wohnanlagen im Hinblick auf Neubaupotentiale untersucht und vorerst sechs Wohnanlagen identifiziert, bei denen ggf. Dachgeschossaufstockungen bzw. Verdichtungen durch Lückenschließungen umsetzungsfähig wären. Ent-sprechende Machbarkeitsstudien wurden hierfür in Auftrag gegeben und erste Ergebnisse liegen vor. Es ist beabsichtigt, im Laufe des Jahres 2023 festzulegen, ob und falls ja welche Projekte über die Vorplanungsphase hinaus umgesetzt werden sollten.

2.4 Mitgliederentwicklung

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 und einer langen Verweildauer in der Solidargemeinschaft aus. Die Pflege der Mitgliederbindung ist dabei für die Genossenschaft weiterhin eine

wesentliche Managementaufgabe, sichert diese doch die zukünftige Nachfrage und die genossenschaftliche Organisation im Ganzen.

Zum 31.12.2022 gehörten unserer Genossenschaft 25.185 Mitglieder an. Die Mitgliederentwicklung in der Berichtsperiode wird in der nachstehenden Aufstellung verdeutlicht:

Mitgliederbewegungen:

	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand 2022	24.695	60.013
Zugänge	772	1.173
Abgänge	- 282	- 1.082
Endbestand 2022	25.185	60.104



Foto: Wohnanlage Rother-Park - Detail

2.5 Sozial- und Organisationsbericht

Personelle Ausstattung

Um alle Dienstleistungen und Geschäftsvorgänge termin- und bedarfsgerecht für unsere Mitglieder zu erbringen, leisten unsere qualifizierten und motivierten Mitarbeitenden einen entscheidenden Beitrag.

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 Verwaltung der Genossenschaft ist organisatorisch in vier Abteilungen unterteilt:

- › Abteilung Kaufmännisches Bestandsmanagement
- › Abteilung Technisches Bestandsmanagement
- › Abteilung Innere Verwaltung
- › Abteilung Rechnungswesen

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

Mitarbeiterstruktur am Ende des Geschäftsjahres (gesamt: 72 MA):	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	-
kaufmännische Mitarbeiter:innen	26	14
technische Mitarbeiter:innen	10	2
Mitarbeiter:innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	8	10

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 Mitarbeitenden. Eine zunehmende Herausforderung beim Personalmanagement stellt das Rekrutieren von Fachkräften auf dem Arbeitsmarkt dar. Nicht zuletzt aufgrund des demographischen

Wandels, einer niedrigen Arbeitslosenquote und einer Vielzahl unbesetzter Stellen anderer Unternehmen sinkt die Bewerberanzahl auf zu besetzende Stellen. Gleichwohl ist es der Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2022 gelungen, Vakanzen mit fachlich und persönlich geeigneten Bewerber:innen neu zu besetzen.

Personalentwicklung und Personalförderung

Die Organisationentwicklung und die Entwicklung unternehmenskultureller Aspekte unterliegen einer ständigen Veränderung, um den Bedürfnissen der Mitglieder und Mitarbeitenden gleichermaßen gerecht zu werden. Eine positive Unternehmens- und Führungskultur wirkt sich maßgeblich auf die Arbeitszufriedenheit, das Engagement, die Motivation sowie auf die gesundheitliche Verfassung unserer Mitarbeitenden aus. In diesem Zusammenhang beabsichtigen wir aktiv und gemeinsam mit dem Betriebsrat die Arbeitsbedingungen unserer Belegschaft weiter zu verbessern, Motivationsanreize zu schaffen als auch eine Ideen- und Vorschlagsmentalität zu etablieren.

Im Geschäftsjahr 2022 kam auf Grund der anhaltenden Corona-Pandemie dem betrieblichen Gesundheitsmanagement erneut besondere Bedeutung zu, wengleich die besonderen Herausforderungen mit Abnahme des Infektionsgeschehens ebenfalls rückläufig waren.

In unserem betrieblichen Gesundheitsmanagement haben wir zahlreiche Maßnahmen zur Gesundheitsförderung unserer Mitarbeitenden implementiert. Ziel unseres Gesundheitsmanagements ist es, die Gesundheit und Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeitenden zu erhalten. Gesetzliche Vorgaben zum Arbeits- und Gesundheitsschutz stellen für uns dabei nur Minimalanforderungen dar. Zur Förderung der Mitarbeitergesundheit ist geplant, die Bandbreite dieser Maßnahmen weiter auszubauen. Zu diesem Zweck wurden im Geschäftsjahr die Mitarbeitenden zu ihren Wünschen im Zusammenhang des betrieblichen Gesundheitsmanagements befragt. Die aus der Befragung resultierenden Ergebnisse fließen

dabei in die Auswahl weiterer Maßnahmen des betrieblichen Gesundheitsschutzes ein.

Eine möglichst flexible Gestaltung hinsichtlich Arbeitszeit und Arbeitsort sind im betrieblichen Interesse, helfen diese doch, die beruflichen Anforderungen mit den privaten Erfordernissen besser auszubalancieren.

Zur weiteren Verbesserung dieser Rahmenbedingungen wurde mit Abstimmung des Betriebsrats das in Anwendung befindliche flexible Arbeitszeitmodell modernisiert. Aktuell erarbeiten wir Rahmenbedingungen für mobiles Arbeiten, deren Umsetzung zeitnah beabsichtigt ist. Mobiles Arbeiten kann eine klassische Win-Win-Situation zur Folge haben und durch Verringerung des Straßenverkehrs auch einen Beitrag für den Umweltschutz leisten.

Der Digitalisierung unserer Verwaltungsprozesse kommt ebenfalls eine besondere Bedeutung zu. Hierbei handelt es sich um einen dynamischen Prozess, der gleichzeitig Treiber von Organisationsveränderungen und Lernprozessen ist. Digitale Tools und Anwendungen sind inzwischen fester Bestandteil unserer Arbeitsprozesse und es ist beabsichtigt, deren Einsatz weiter auszubauen.

Jederzeit ist die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG bestrebt, ihre Mitarbeitenden entsprechend deren Fähigkeiten einzusetzen und individuell zu fördern, wozu auch ein breit gefächertes Weiterbildungs- und Fortbildungsangebot beiträgt. Insofern besteht die Absicht, das bestehende Weiterbildungsangebot zielgerichtet zu verbreitern.

Als Ausbildungsbetrieb fördern wir aktiv den Mitarbeiter-
nachwuchs und streben es an, damit einen positiven Beitrag
zur Sicherung unseres eigenen Fachkräftebedarfs zu leisten.
Die Mitarbeitenden der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin
eG werden nach dem Tarifvertrag in der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft entlohnt. Darüber hinaus gewährt die
Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG ihren Beschäftigten
außertarifliche Vergütungsbestandteile und Sozialleistungen.
Hierzu gehört beispielsweise eine arbeitgeberfinanzierte
Altersversorgung.

Das Geschäftsergebnis im Geschäftsjahr 2022 war erfolgreich
und hat unsere Erwartungen jederzeit erfüllt. Entscheidend
für diesen Erfolg ist die Leistungsbilanz unserer Mitarbeiten-
den, die jedem Einzelnen ein hohes Maß an Kompetenz und
Leistungsvermögen abverlangt. In beispielgebender Art und
Weise hat sich die Belegschaft im vergangenen Jahr für das
Wohl und die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft
eingesetzt.

Der Vorstand spricht an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen
und Mitarbeitern ausdrücklichen Dank und Anerkennung aus.
Unser Dank schließt auch die Beschäftigten der Hennigsdorfer
Siedelungsgesellschaft mbH ein, die durch ihr engagiertes
Wirken gleichermaßen Anteil am Geschäftserfolg haben.
Der Dank des Vorstandes gilt auch dem Betriebsrat, der
Vertrauensperson für die Schwerbehinderten und den
Auszubildenden als auch dem Koordinator für Arbeitssicher-
heit für die konstruktive und engagierte Zusammenarbeit.

Nachhaltigkeit

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG versteht Nach-
haltigkeit nicht als abstraktes Konzept, sondern als Manage-
ment- und Arbeitsaufgabe. Wir wollen einen positiven Beitrag
zu einer nachhaltigen Entwicklung leisten – bei der Erfüllung
unseres satzungsgemäßen Auftrages, aber auch innerhalb der
Unternehmung selbst. In diesem Sinne wurde eine Nachhal-
tigkeitsstrategie als integraler Bestandteil der Unternehmens-
strategie und -kultur implementiert.

Es besteht unsere Absicht ein systematisches Nachhaltigkeits-
management im Unternehmen zu installieren und über die
Fortschritte auf diesem Handlungsfeld zu berichten.

Wir beabsichtigen, unserer Verantwortung gegenüber Umwelt,
Gesellschaft sowie Mitarbeitenden gerecht zu werden, indem
die Umsetzung ökologischer, ökonomischer und sozialer
Nachhaltigkeitsziele gleichermaßen konsequent erfolgt.

3. Lage

3.1 Ertragslage

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

	01. Januar–31. Dezember 2022		01. Januar–31. Dezember 2021		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	61.430,0	91,7	59.564,5	93,7	1.865,5
sonstige Umsatzerlöse und Erträge	4.879,5	7,3	2.975,4	4,7	1.904,1
Bestandsveränderungen	671,3	1,0	1.016,1	1,6	-344,8
Betriebsleistung	66.980,8	100,0	63.556,0	100,0	3.424,8
Betriebskosten und Grundsteuern	16.632,5	24,8	15.750,4	24,8	882,1
Instandhaltungsaufwand	19.693,1	29,4	15.386,2	24,2	4.306,9
Personalaufwand	6.047,2	9,0	5.367,5	8,4	679,7
Abschreibungen	11.520,6	17,2	13.550,2	21,3	-2.029,6
Zinsaufwand	2.880,8	4,3	2.975,4	4,7	-94,6
übrige Aufwendungen	2.051,3	3,1	1.884,4	3,0	166,9
Betriebsaufwand	58.825,5	87,8	54.914,1	86,4	3.911,4
Geschäftsergebnis	8.155,3	12,2	8.641,9	13,6	-486,6
Zins- und Beteiligungsergebnis	-363,6	-0,5	-885,6	-1,4	522,0
Ergebnis vor Steuern	7.791,7	11,7	7.756,3	12,2	35,4
ertragsabhängige Steuern	-1.444,6	-2,2	-1.388,6	-2,2	-56,0
Ergebnis	6.347,1	9,5	6.367,7	10,0	-20,6





Das Jahresergebnis 2022 in Höhe von 6.347,1 TEUR hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20,6 TEUR vermindert. Das um 486,6 TEUR gesunkene Geschäftsergebnis und die um 56,0 TEUR gestiegenen ertragsabhängigen Steuern konnten nicht aus den um 522,0 TEUR gestiegenen Zins- und Beteiligungsergebnis kompensiert werden.

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beruht auf der Vollausswirkung des im Vorjahr fertiggestellten Neubaus und auf der positiven Sollmietenentwicklung für Wohnungen, Gewerbe und andere Vermietungseinheiten. Darüber hinaus hatte die Zunahme der Umsatzerlöse aus Umlagen einen Steigerungseffekt.

Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen um 4,3 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen auf einem Preisanstieg bei Handwerkerleistungen, einer hohen Modernisierungsquote im Zuge des Nutzerwechsels und einer planmäßigen Zunahme von baulichen Maßnahmen der großen Instandhaltung.

Die Abnahme der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Fremdkapitaltilgung. Der durchschnittliche

Fremdkapitalzinssatz beträgt 1,53% nach 1,52% im Vorjahr. Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen beträgt im Berichtsjahr 6,34% und ist damit etwas geringer im Vergleich zum Vorjahr (6,77%). Das Verhältnis des Kapitaldienstes (ohne außerplanmäßige Tilgungen) zu den Mieteinnahmen beträgt 23,5% im Vergleich zum Vorjahreswert von 25,1%.

Die Zunahme der sonstigen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Repräsentationskosten (109,1 TEUR), insbesondere durch die Mitgliederbefragung, den gestiegenen EDV-Kosten (50,3 TEUR) sowie den Betriebsratskosten (40,6 TEUR).

Das Steuerergebnis (-1.444,6 TEUR) resultiert aus der ergebnisabhängigen Gewerbesteuerbelastung 2022 (-512,0 TEUR) und 2021 (-545,4 TEUR) sowie der Körperssteuerbelastung für 2022 (-168,7 TEUR) und 2021 (218,5 TEUR).

Die aufgestellten Erfolgspläne der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont bis zum Jahr 2027 positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die perspektivische Ertragslage der Genossenschaft ebenfalls als sehr gut bewertet werden kann.

3.2 Finanzlage

Zum 31.12.2022 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von 8,8 Mio. EUR. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln, Tages- und Festgeldguthaben zusammen. Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um 6,4 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität

war im Berichtszeitraum jederzeit sichergestellt. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen unter Einhaltung der Zahlungsziele in vollem Umfang nachkommen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um planmäßige Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 7.822,3 TEUR zu bedienen.

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

	2022	2021
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (-) aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	6.347,1	6.367,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	11.520,6	13.550,2
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-2.844,1	-277,4
Veränderung der Rückstellungen	1.272,1	46,5
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-413,1	-840,1
Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-8,0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.279,9	252,5
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	1.635,4	3.298,8
Zinsaufwendungen/-erträge	2.870,2	2.968,9
Ertragsteuerzahlungen	-2.071,1	-1.021,1
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.444,6	1.388,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.481,8	25.726,6

	2022	2021
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus Finanzierungstätigkeit	TEUR	TEUR
Veränderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	61,0	348,3
Einzahlungen aus der Aufnahme von langfristigen Krediten	3.000,0	0,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-7.822,3	-8.060,2
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-35,0	-621,0
Dividendenausschüttung für das Vorjahr	-1.543,4	-1.530,6
Gezahlte Zinsen	-2.879,6	-2.974,8
Einnahmen aus Zuschüssen	61,4	387,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9.157,9	-12.450,6
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus Investitionstätigkeit	TEUR	TEUR
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.982,1	-17.523,4
Einzahlungen auf Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	8,0
erhaltene Zinsen	9,4	5,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.972,7	-17.509,5
	6.351,2	-4.233,5
Entwicklung des Finanzmittelbestandes	TEUR	TEUR
Stand 01. Januar des Jahres	2.459,7	6.693,2
Veränderung des Liquiditätssaldos	6.351,2	-4.233,5
Stand 31. Dezember des Jahres	8.810,9	2.459,7

3.3 Vermögenslage

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

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	19,6	0,0	18,6	0,0	1,0
Sachanlagen	394.580,6	97,3	400.276,0	99,2	-5.695,4
Finanzanlagen	243,2	0,1	243,2	0,1	0,0
Zwischensumme	394.843,4	97,4	400.537,8	99,3	-5.694,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	109,0	0,0	41,6	0,0	67,4
Forderungen	1.609,2	0,4	449,1	0,1	1.160,1
liquide Mittel	8.810,9	2,2	2.459,7	0,6	6.351,2
Zwischensumme	10.529,1	2,6	2.950,4	0,7	7.578,7
Bilanzvolumen	405.372,5	100,0	403.488,2	100,0	1.884,3

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	182.977,0	45,1	178.125,9	44,2	4.851,1
Rückstellungen	11.746,8	2,9	11.037,9	2,7	708,9
Fremdkapital	188.125,8	46,4	192.983,1	47,8	-4.857,3
Zwischensumme	382.849,6	94,4	382.146,9	94,7	702,7
kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	2.529,4	0,6	2.750,4	0,7	-221,0
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten	18.442,8	4,6	17.047,5	4,2	1.395,3
Dividendenausschüttung	1.550,7	0,4	1.543,4	0,4	7,3
Zwischensumme	22.522,9	5,6	21.341,3	5,3	1.181,6
Bilanzvolumen	405.372,5	100,0	403.488,2	100,0	1.884,3

Das Anlagevermögen hat sich um 5.694,4 TEUR verringert. Die Abnahme beruht auf Abschreibungen von insgesamt 11.520,6 TEUR denen Zugänge von 2.982,1 TEUR und Zuschreibungen von 2.844,1 TEUR gegenüberstehen. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 2.635,7 TEUR vorgenommen. Zuschreibungen wurden entsprechend dem

Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB bei den Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von 2.844,1 TEUR erforderlich. Die Eigenkapitalquote ist auf 45,1% gestiegen, wobei insgesamt 3,2 Mio. EUR den Rücklagen zugeführt wurden. Betragsmäßig ist das Eigenkapital um 4.851,3 TEUR angewachsen, was im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss 2022 (6.347,1 TEUR) zurückzuführen ist.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	39.064,1	39.003,1	61,0
Ergebnisrücklagen	142.189,7	137.375,8	4.813,9
Bilanzgewinn	3.173,8	3.184,1	-10,3
Dividendenausschüttung	-1.550,7	-1.543,4	-7,3
Sonderposten mit Rücklageanteil	100,1	106,3	-6,2
	182.977,0	178.125,9	4.851,1

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen sank von 99,3% auf 97,4%, wobei sich in etwa gleicher Größenordnung die liquiden Mittel, die Forderungen und das Vorratsvermögen erhöht haben. Der Anteil der lang-

fristigen Finanzierung hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 94,4% verringert. Die dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren bis auf 11.993,8 TEUR die langfristigen Vermögenswerte.

III. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

1. Risikobericht

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG verfügt über ein der Unternehmensgröße angemessenes Risikomanagementsystem mit dem Risiken frühzeitig erkannt, priorisiert und an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert werden, um sich für Gegenmaßnahmen oder ein bewusstes Tragen von Risiken entscheiden zu können.

Das im Einsatz befindliche Risikomanagementsystem erfasst dabei 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 -reporting.

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,
- › ein risikoaverses Verhalten der Mitarbeiter zu fördern,
- › für die selbst zu tragenden Risiken ausreichende Risikovorsorge zu treffen.

Unsere Genossenschaft ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit branchenüblichen Risiken ausgesetzt. 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 im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Änderungen.

Bei der zurückliegenden Corona-Pandemie handelt es sich nach unserer Bewertung um ein temporäres Ereignis, deren Risikopotenzial mit fortschreitender Immunisierung der Gesellschaft abnimmt.

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

- › das strategische Branchen- und Unternehmensrisiko
- › das Vermietungsrisiko
- › Baukosten- und Betriebsrisiken
- › finanzielle Risiken
- › rechtliche und steuerliche Risiken
- › IT-Risiken
- › Risiken im Zusammenhang der Organisation und des Personals

Strategisches Branchen- und Unternehmensrisiko

Für unsere geschäftliche Entwicklung sind die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenzen zur Alterung der Gesellschaft, die Bevölkerungsentwicklungsprognose, die Internationalisierung und Singularisierung der Berliner Bevölkerung, die soziale und die Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohnflächenverbrauch der privaten Haushalte von zentraler Bedeutung. Auch können sich potenziell makroökonomische Risiken aus weltwirtschaftlichen Krisen ergeben, die sich je nach Verlauf auch negativ auf unsere Genossenschaft auswirken können.

Diese könnten zum Beispiel die Refinanzierungsmöglichkeiten an den Kapitalmärkten erschweren oder die Inflation negativ beeinflussen.

Strategisch ist die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG zukunftsicher aufgestellt und es sind keine unbeherrschbaren Risiken erkennbar, indem sich Markttrends abzeichnen, denen seitens der Genossenschaft nicht durch ein adäquates

Wohnungsangebot entsprochen werden könnte. Strategisch wird jedoch die Individualisierung der Nachfrage auch unser Wohnungsangebot beeinflussen. Hierbei dürfte der Anpassungsbedarf für die alternde Bevölkerung, die Zunahme der Singlehaushalte sowie ökologische Aspekte eine zentrale Rolle spielen.

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft im Sinne weitergehender energetischer Sanierung, Ressourceneinsparung, nachhaltiger Energieversorgung und Senkung der Wohnnebenkosten werden Einfluss auf die Rentabilität des Vermietungsgeschäftes nehmen, jedoch die Erfüllung des Kostendeckungsprinzips nicht gefährden.

Mit Fortschreiten der Klimakrise gewinnen auch bei Unternehmen strategische Klimarisiken an Bedeutung. Klimarisiken für Unternehmen können in regulatorische Risiken (z.B. durch staatliche Eingriffe wie Emissionshandel), physische Risiken (z.B. Temperaturanstieg, Überschwemmungen), rechtliche Risiken (z.B. Strafen bei Umweltverstößen), Reputationsrisiken (z.B. aufgrund von klimaschädlicher oder nicht klimafördernder Geschäftspolitik) und in wettbewerbs- und strategiebezogene Risiken (z.B. Energieeffizienz) unterteilt werden. Durch die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie als Managementaufgabe wirkt die Genossenschaft diesem Risikopotenzial wirksam entgegen.

Vermietungsrisiko

Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich, die auf eine abnehmende Wohnungsnachfrage oder eine Zunahme von Wohnungsleerstand hindeuten würde. Im Gegenteil rechnen wir auch in absehbarer Zeit mit dem Zustand der Vollvermietung aufgrund lebhafter Wohnungsnachfrage. Mit Ertragsausfällen aufgrund von Wohnungsleerstand ist im Wesentlichen nur durch geplante Modernisierungszeiten bei Nutzerwechsel zu rechnen, die damit nur unmaßgeblich weiter minimiert werden können.

Baukosten- und Betriebsrisiken

Veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, Verkehrssicherungspflichten und Mieterschutz können Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben oder außerplanmäßig Maßnahmen notwendig machen. Durch entsprechenden Planungsvorlauf sind die wirtschaftlichen Auswirkungen von sich abzeichnenden verändernden Auflagen oder Gesetzen in der Regel im Voraus berechenbar und finden Eingang in die regelmäßige Wirtschaftsplanung der Genossenschaft. Im Bereich des Bauleistungsentgelts 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 nachhaltige und deutlich feststellbare Preisauftrieb im Bereich Bau, die allgemeine Inflationsentwicklung und Schwierigkeiten bei der Auftragsvergabe aufgrund hoher Firmenauslastungskapazitäten führen zu erhöhten Bewirtschaftungs- und Neubaukosten, können verlängerte Bauzeiten zur Folge haben und erfordern Anpassungen bei den unternehmensinternen Regelungen zur Auftragsvergabe.

Finanzielle Risiken

Prolongationsrisiko

Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko für die Genossenschaft begrenzt. Indem die Genossenschaft über komfortable Besicherungsmöglichkeiten verfügt, ist das Prolongationsrisiko selbst durch das seit Anfang des Jahres 2022 spürbar angestiegene Zinsniveau und höhere Risikovorgaben der Banken nicht gleichförmig angewachsen.

Liquiditätsrisiko

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird mittels einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung sämtlicher Verpflichtungen zur Verfügung. Aufgrund des sehr stabilen Cashflows aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen. Die Genossenschaft verfügt stets über Liquiditätsreserven bzw. Fremdkapitalaufnahmeoptionen in ausreichender Höhe.

Zinsänderungsrisiko

Durch den überwiegenden Einsatz langfristiger Darlehensbestände und einem breit angelegten Laufzeitenfächer, ist bei der bestehenden Finanzierungsstruktur aktuell kein signifikantes und maßgeblich den Unternehmenserfolg belastendes Zinsänderungsrisiko erkennbar.

Verschuldungsrisiko/Rating

Die Verschuldungsquote hat eine maßgebliche Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Die Genossenschaft plant auch zukünftig mit einer konservativen Verschuldungsquote. Die Prognoserechnungen sehen weiterhin eine stabile Ertragslage und dynamischen Schuldendienst bei einem branchenunterdurchschnittlichen Zinsaufwand vor.

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 Rechtsberatung, Verbandsinformationen, den Einsatz von Versicherungen und das Nutzen von Literatur- und Branchenrecherche identifizieren wir diesbezügliche Risiken und dämmen diese wirksam ein. Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. In Hinblick auf die Ergebnisse früherer Betriebsprüfungen wird dieses Risiko als weniger maßgeblich bewertet.

Aktuell sind darüber hinaus 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 dar, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen kann. Darüber hinaus können unerlaubte interne oder externe Zugriffe Schäden zur Folge haben, denen wirksam entgegenzuwirken 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. Darüber nutzt die Genossenschaft in diesem Zusammenhang die Expertise eines angestellten Mitarbeiters IT-Services.

Als immobilienwirtschaftliche Branchenlösung findet Wodis Sigma als ERP-System Anwendung. Alle zentral bereitgestellten Anwendungen werden in einem zertifizierten, externen Rechenzentrum betrieben. Hauptdatenleitungen und kritische Systemkomponenten sind redundant ausgelegt.

Die Integrität der Systeme und Anwendungen wird durch Sicherheitssoft- und -hardware sowie organisatorische Verfahren sichergestellt.

Risiken im Zusammenhang der Organisation und des Personals

An das Personalmanagement werden durch nicht umkehrbare Megatrends, wie zum Beispiel den demographischen und technologischen Wandel sowie den Wertewandel in den jüngeren Generationen, große strategische Aufgaben gestellt.

Arbeitgeber der Wahl zu sein und zu bleiben, erfordert vielfältige Maßnahmen, um die qualifizierten Mitarbeiter und Führungskräfte langfristig zu motivieren und an das Unternehmen zu binden. Dies gelingt der Genossenschaft durch eine moderne, angenehme Arbeitsumgebung sowie durch eine attraktive Vergütung, Weiterbildungsmöglichkeiten, soziale Arbeitgeberleistungen und die Gewährung einer arbeitgeberfinanzierten Altersversorgung. Elemente unserer Personalpolitik sind zudem die gelebte Vereinbarung von Beruf und Familie durch die Flexibilisierung der Arbeitszeit. Darüber hinaus wird aktuell ein Modell zur Implementierung mobiler Arbeit in den Arbeitsprozess erarbeitet.

Seit Jahren bildet die Genossenschaft Kaufleute der Immobilienwirtschaft aus. Damit erfüllen wir nicht nur eine gesellschaftliche Verpflichtung, sondern bieten den Auszubildenden die Möglichkeiten eines beruflichen Einstiegs bei Personalfuktuation.

In Folge der dynamischen Inflationsentwicklung ist bei den kommenden Tarifabschlüssen mit einem Anstieg der Löhne und Gehälter zu rechnen, welcher das Niveau der vorhergegangenen Abschlüsse deutlich übersteigen dürfte.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Nach unserer Einschätzung der Gesamtrisikolage bestanden für das Geschäftsjahr 2022 und bestehen gegenwärtig keine

Einzel- oder aggregierten oder interdependenten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden bzw. die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft auswirken könnten. Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht wesentlich gegenüber dem der Vorjahre verändert.

Eine politische Initiative in Berlin hat zum Ziel, Vermieter, in deren Eigentum mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin stehen, zu vergesellschaften. Das Risiko, dass die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG einer etwaigen Vergesellschaftung unterzogen werden könnte, wird als nicht wesentlich bewertet.

Zudem haben sich keine Einzelrisiken erheblich verstärkt herausgebildet oder in ihrer Gesamtheit zu Lasten der Chancen erheblich negativ gewichtet. Darüber hinaus sind auch keine Risiken zu identifizieren, die den Fortbestand der Tochtergesellschaft (Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH) gefährden oder durch den bestehenden Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrag zu wirtschaftlich maßgeblichen Belastungen für die Genossenschaft führen können.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 haben sich keine weiteren über den berichteten Umfang hinausgehenden maßgeblichen Geschäftsvorfälle ergeben, die einen besonderen Risikohinweis erfordern würden.

2. Chancenbericht

Für die Genossenschaft überwiegen zusammengefasst betrachtet, nicht zuletzt aufgrund der stabilen Entwicklung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung, die Chancen.

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG prüft kontinuierlich und strategisch sich bietende Chancen, durch die deren Weiterentwicklung vorangebracht, das Vermietungsangebot erweitert und der Mitgliedernutzen gesteigert werden können.

Chancen werden dabei immer im Zusammenhang mit eventuellen Risiken betrachtet. Sie werden nur dann verfolgt, wenn sie die mit ihnen verbundenen Risiken überwiegen, eine Bestandsgefährdung ausgeschlossen ist und die Risiken als beherrschbar und in ihren potenziellen Auswirkungen als begrenzt eingeschätzt werden.

Das frühzeitige und regelmäßige Identifizieren, Analysieren und Nutzen von Chancen erfolgt auf Vorstandsebene und in den einzelnen Unternehmensbereichen. Wir nutzen hierzu Markt- und Wettbewerbsanalysen, identifizieren Nutzerwünsche und Nachfragetrends und eruieren Immobilien- und Liegenschaftsvakanzen, um den Immobilienbestand zu erweitern und zu ergänzen.

Chancen ergeben sich vor allem aus:

- › der geringen Leerstands- und Fluktuationsrate der Genossenschaft,
- › dem Vermietungsstandort Berlin, welcher nachhaltige Wohnungsnachfrage bietet,
- › der Expertise und persönlichen Befähigung unserer Beschäftigten,
- › den langjährigen Geschäfts- und Kooperationsbeziehungen,
- › dem Preis-Leistungs-Verhältnis unserer Dienstleistungen,
- › dem mehr als 25.000 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,
- › dem Umstand, in der Rechtsform einer Genossenschaft organisiert zu sein,
- › dem aktuell noch moderaten Zinsniveau,
- › dem überdurchschnittlichen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

3. Prognosebericht

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG konnte die wichtigsten Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2022 gesetzt hatte, erreichen. Vorrangiges Ziel bleibt die mitglieder- und marktgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes, um die Wettbewerbsfähigkeit und den unternehmerischen Betrieb langfristig zu sichern.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Wir rechnen mit einem moderaten Anstieg der Umsatzerlöse bei einem abnehmenden Niveau bei den Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen.

Das Geschäftsergebnis ist auf Basis der Mittelfristplanung für die nächsten Jahre mit komfortablen Jahresüberschüssen geplant, welche uns ausreichende Risikovorsorge, Rücklagenbildung für Bestandsinvestitionen und eine Dividendenaus-schüttung ermöglichen.

Wesentliche gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie sind in die Planungsrechnung eingeflossen. Potenzielle Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine sind in der Planungsrechnung schwer quantifizierbar.

Nach Einschätzung der Virologen wird sich die Corona-Pandemie im Jahr 2023 weiter in eine endemische Lage verändern. Die Immunität der Bevölkerung wird in Folge belastbar sein und die wirtschaftlichen Folgen beherrschbar bleiben.

Die Auswirkungen der Energiepreisentwicklung auf die Wohnnebenkosten finden in der Planungsrechnung ihren Niederschlag und verteuern tendenziell als auch längerfristig die Wohnkosten.

Derzeit beobachten wir eine stabile Wohnungsnachfrage und keine negativen Effekte auf die Wertentwicklung unseres Immobilienvermögens. Im Gegenteil übersteigt die Wohnungsnachfrage unser Wohnungsangebot deutlich.

Unsere wesentliche unternehmerische Aufgabe orientiert sich an unserem satzungsgemäßen Auftrag. Dieser besteht vorrangig in der Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen. Die Erfüllung dieses satzungsgemäßen Auftrages wird uns auch im aktuellen Planungszeitraum möglich sein.

Wir verfolgen die eingeschlagene Wachstumsstrategie kontinuierlich und werden auch in den kommenden Jahren sich bietende Möglichkeiten nutzen, um unseren Wohnungsbestand durch Zukauf oder Neubau zu erweitern. In die Prüfung von Investitionsentscheidungen fließen Aspekte der Wirtschaftlichkeit, der Zukunftsfähigkeit, des Mietpreinsniveaus und der Nachhaltigkeit ebenso ein, wie Lage- und Bewirtschaftungsaspekte. Allerdings erschweren insbesondere die Inflations- und Zinsentwicklung aktuell einen erfolgreichen Abschluss von Bestandserweiterungsinvestitionen.

Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlöschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Marktentwicklung weiterhin stabil geplant.

Maßgebliche Investitionen fließen außerhalb der Bestandserweiterungsstrategie in die bauliche Bestandserhaltung, Bestandswerterhöhung und Modernisierung. Im Zuge der Umsetzung der Investitionen ist bei der Beschaffung von Bauleistungen und Material eine Diskrepanz zwischen starker Nachfrage und einem verknappten Angebot zu beobachten. Neben den stark volatilen Rohstoffmärkten ist weitergehend eine erhebliche Preisdynamik im Baubereich zu beobachten.

Steigende Zinsen und Inflation führen weiterhin zu einer erhöhten Volatilität am Fremdkapitalmarkt. Die gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung unterziehen wir deshalb fortlaufend einer intensiven Bewertung.

Verharrt die Inflationsrate auf hohem Niveau oder steigt diese ggf. noch an, wird auch mit einer maßgeblichen Lohnentwicklung zu rechnen sein, was den Bezug von Lieferungen und Leistungen als auch die Personalkosten weiter verteuern dürfte.

Als maßgebliche strategische Managementaufgabe wurde eine Nachhaltigkeitsstrategie mit den Handlungsfeldern ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit etabliert, womit auch entsprechende Investitionen verbunden sein werden.

Durch stetig angepasste Prozesse in der Vermietung und Verwaltung der Wohnanlagen sowie durch die Digitalisierung und Optimierung der unternehmerischen Abläufe, können die Service- und Dienstleistungsqualität weiter verbessert werden. Der Partizipation der Belegschaft und den Anregungen unserer Mitglieder werden dabei ein hoher Stellenwert beigemessen, um Ideen, Vorschläge und Sorgen aller Beteiligten lösungsorientiert zusammenzubringen.

Eine Vergesellschaftung von privaten Wohnungskonzernen, wie sie der erfolgreiche Berliner Volksentscheid der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ durchsetzen will, ist rechtlich umstritten. Nach Einschätzung des Vorstandes besteht nur ein geringes Risiko für die Umsetzung einer Vergesellschaftung im Allgemeinen und eine Einbeziehung unserer Genossenschaft in ein solches Vorhaben im Besonderen.

Wir danken allen Mitgliedern und Wohnungsnutzern, Geschäftspartnern und Gremienmitgliedern sowie insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ein erfolgreiches und uns alle herausforderndes Jahr 2022.

Berlin, den 27. April 2023
Vorstand



Einsle



Silbe

Gewinnverwendungsvorschlag

2022

		EUR
Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		6.347.074,47
und der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		284,87
führen nach Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen	-635.000,00	
Bauerneuerungsrücklagen	0,00	
andere Ergebnismrücklagen	-2.538.500,00	
		-3.173.500,00
zu einem Bilanzgewinn per 31.12.2022 in Höhe von		3.173.859,34
		EUR
Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 11.05.2023 beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:		
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben		1.550.713,29
2. Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen		1.623.100,00
3. Gewinnvortrag auf neue Rechnung		46,05
Insgesamt		3.173.859,34

Berlin, den 11.05.2023

Vorstand


 gez. Einsle


 gez. Silbe

Aufsichtsrat

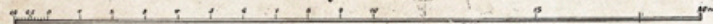

 gez. Terlinden

Stiftshaus der Kothier-Stiftung
in
Gross-Lichterfelde.

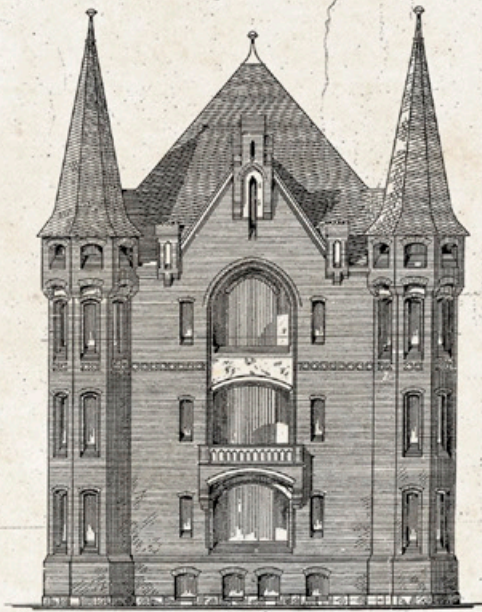


Ansicht vom Mittelgebäude.

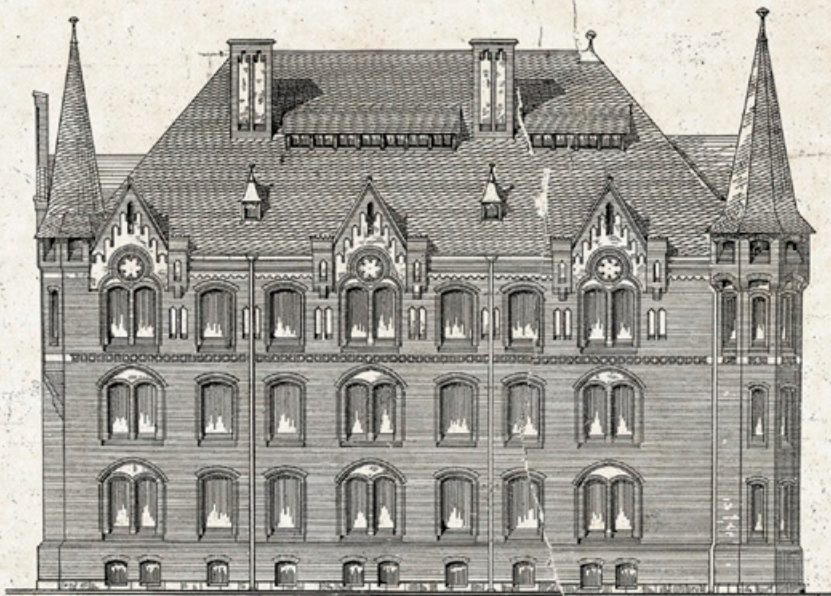
Maassstab 1:100.



Stiftshaus der Rother-Stiftung in Gross-Lichterfelde.



Ansicht vom Seitengebäude.



Ansicht vom Ostengebäude.

Maßstab 1:100

Berlin, den 1. September 1856.
Des Königl. Bauinspektors

Georg Meißner vom 3. Oktober 1856
Königliche Bauinspektion

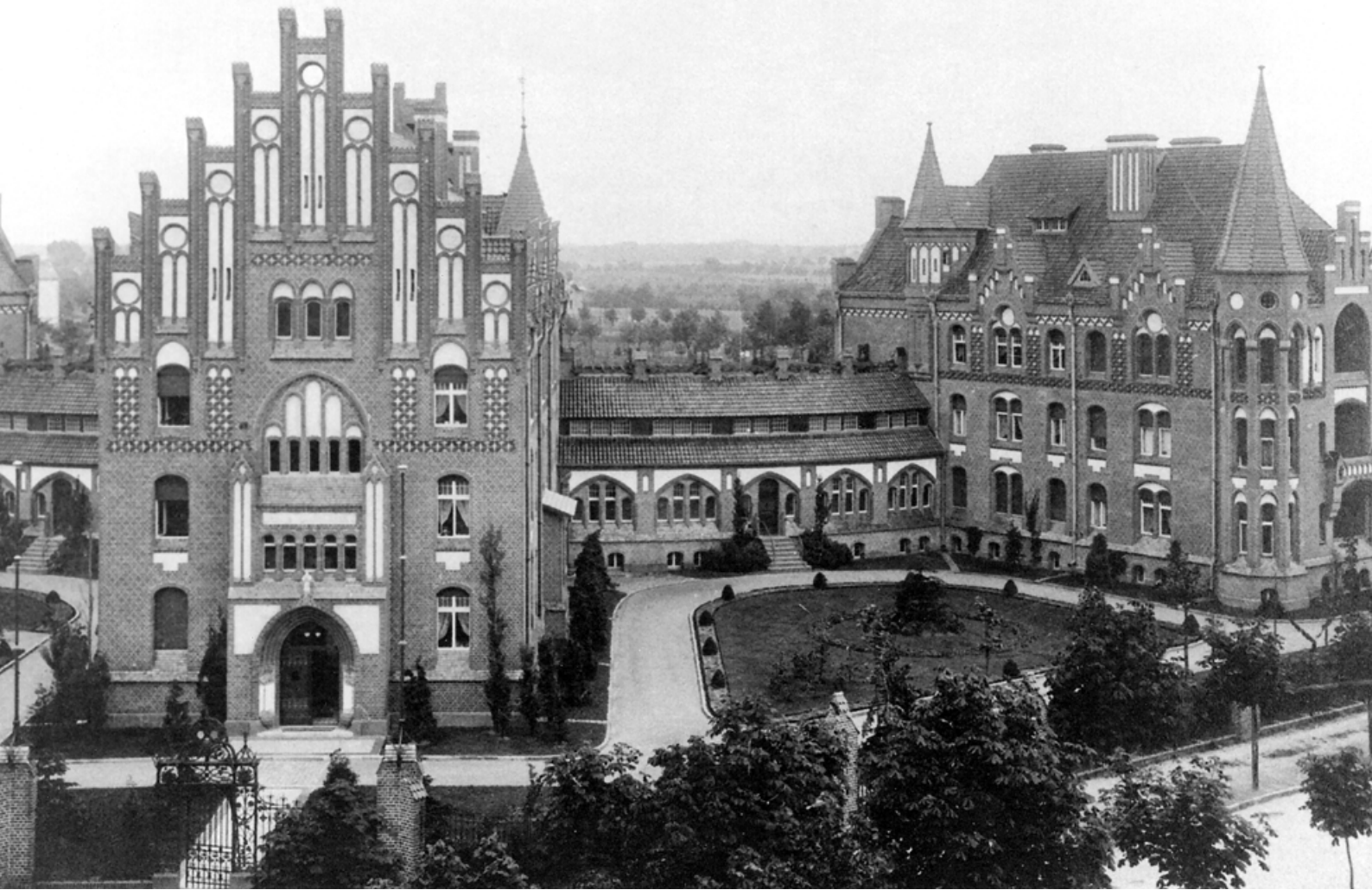


Foto: Wohnanlage Rother-Park - historische Aufnahme

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG hat im Berichtsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Die Arbeit des Vorstands wurde durch den Aufsichtsrat kontinuierlich überwacht. Zudem wurde der Vorstand bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange des Unternehmens und der Tochtergesellschaft (Hennigsdorfer Siedlungsgesellschaft mbH).

Insbesondere wurden die Geschäftslage und -entwicklung, die Geschäftspolitik, die Rentabilität, die kurz- und langfristige Unternehmens-, Finanz-, und Personalplanung sowie die organisatorischen Maßnahmen erläutert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den Berichten des Vorstandes kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand mit dem Vorstand in engem Kontakt und hat sich über wichtige Entwicklungen informieren lassen. Über die wesentlichen Belange wurden die Aufsichtsratsmitglieder in der Regel schriftlich durch Gesprächsprotokolle, spätestens in der folgenden Aufsichtsratssitzung informiert.

Im Geschäftsjahr 2022 haben nach der Konstituierung 9 gemeinsame Besprechungen (teilweise digitale Veranstaltungen) mit dem Vorstand und weitere interne Abstimmungen des Aufsichtsrates ohne Vorstandsbeteiligung stattgefunden. Zudem wurde in 4 Bauausschusssitzungen und 2 Finanz- und Prüfungsausschusssitzungen ausführlich beraten. Zum Thema Nachhaltigkeit wurde im Rahmen von einer Klausurtagung eine Roadmap 2030 als strategische Grundlage erarbeitet.

Dabei standen u.a. die nachfolgenden Themen im Mittelpunkt der Beratungen und ggf. Beschlussfassungen des Aufsichtsrates:

- energetische, gestalterische und funktionale Aufwertung von Wohnanlagen
- regelmäßige CO₂- Bilanzierung
- Heranführen des Gebäudebestandes an die Klimaneutralität
- Beratungen über das Prüfungsergebnis
- Mitglieder- und Bewohnerbefragung
- Grundsätze der Vergabe von Genossenschaftswohnungen
- Beratung zur Mietpreisbildung
- Entwicklung des Mitgliederbestandes
- Auswirkungen der Energiekrise einschl. Konzept zur Umsetzung von gesetzlichen Vorgaben bei neuen Heizungsanlagen ab 2024
- Planungsansätze Wirtschaftsplan
- Beratung, Prüfung und Beschlussfassung
- über die im Ergebnis des Prüfungsberichtes der gesetzlichen Prüfung zu treffenden Maßnahmen
- die verbindliche Einstellung in Ergebnisrücklagen
- über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Arbeit der Ausschüsse:

Die vom Aufsichtsrat eingerichteten Ausschüsse (Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Bauausschuss) haben im Geschäftsjahr 2022 regelmäßig getagt und den Aufsichtsrat bei seiner Arbeit effizient unterstützt. Über die Arbeit und die Ergebnisse der Ausschüsse wurde das Plenum durch die Ausschussvorsitzenden zu jeder Aufsichtsratssitzung ausführlich unterrichtet.

Finanz- und Prüfungsausschuss (Leitung Herr Harald Mau):

In den Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses wurden routinemäßig die Quartalsabschlüsse der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG und der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH ausführlich besprochen. Da das Berichtsjahr von außergewöhnlichen Bewegungen an den Energie- und Rohstoffmärkten geprägt war, die erheblichen Einfluss auf die Kapitalmärkte, die Inflationskennzahlen und das Zinsniveau hatten, wurden die Sitzungen durch den Ausschussvorsitzenden mit kurzen, fachlichen Kommentaren und Chartdarstellungen begleitet. Einen Themenschwerpunkt bildeten die Auswirkungen der Energiepreisentwicklungen auf die Betriebskosten. Zufriedenstellend wurde seitens der Ausschussmitglieder vermerkt, dass im Zuge der nunmehr drastisch gestiegenen Finanzierungskosten eine Kreditversorgung mit langen Zinsbindungen in der jüngsten Vergangenheit wirtschaftlich sehr sinnvoll war.

Der Vorstand erläuterte einen interessanten Vergleich zwischen Ratinganalyse der Bundesbank versus Geschäftsbankanalyse, der insbesondere verdeutlichte, welche Kriterien bei Darlehensgebern eine Bewertungsrolle spielen.

Ein aktueller Sachstandsbericht über das Forderungsmanagement und das Klagewesen gehört zu den regelmäßig präsentierten Tagesordnungspunkten. Die Tatsache, dass sich insbesondere in größeren Wirtschaftsunternehmen Angriffe auf IT-Systeme mehren, führte zu einer Updatebesprechung des Themas Cybersicherheit in unserer Genossenschaft. Hierzu wurde auch die Versicherungssituation erläutert.

Weitere Themenschwerpunkte waren die Themen Grundsteuerreformgesetz und die erforderlichen Datenaufbereitungen sowie Bearbeitungsschritte, Liquiditätsplanung aktuell und im kommenden Geschäftsjahr, Darlehenstilgungen sowie aktuelle Konditionen bei der hypothekarischen Versorgung für eventuelle Investitionen.

Bauausschuss (Leitung Herr Rudolf Orlob):

Der Bauausschuss tagte im Geschäftsjahr 2022 viermal in Präsenz. Fortlaufend über das ganze Jahr wurde der Bauausschuss über die Entwicklung des Bauhaushaltes informiert. Anpassungen und notwendige Veränderungen wurden gemeinsam besprochen und eine Annahme dem Gesamtgremium empfohlen.

Im September informierte uns der Vorstand bei einer Rundfahrt mit dem gesamten Aufsichtsrat über mögliche Neubaupotentiale.

Die Themen Nachhaltigkeit und Energieeinsparung standen stets im Fokus unserer Beratungen über z.B. Sanierung der denkmalgeschützten Kastendoppelfenster, Photovoltaikanlagen auf den Dächern sowie die Sanierung der Heizungsanlagen.

Über die Möglichkeiten der Umsetzung der Anforderungen im Gebäudeenergiegesetz haben wir uns intensiv beraten und durch Sachverständigen schulen lassen.

Der Wohnungsmangel in der Stadt und die Möglichkeiten der Verdichtung und Gebäudeaufstockung in unserem Bestand wurden in mehreren Sitzungen intensiv diskutiert und beraten.

Die Gremien werden über eine bauliche Umsetzung unter Berücksichtigung baubehördlicher, wirtschaftlicher, satzungsgemäßer und auch politischer Rahmenbedingungen (u.a. Volksentscheid zur Enteignung von großen privaten Wohnungsunternehmen) zu gegebener Zeit entscheiden.

Jahresabschlussprüfung 2022:

Hinweis:

Die Pflichtprüfung nach § 53 GenG aufgrund der Umsatzerlöse und Bilanzsumme ist jährlich zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung notwendig und umfasst den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes. Der Jahresbericht beinhaltet Angaben zur Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Prüfung erfolgte u.a. als risikoorientierte Prüfung, die zunächst auf einen Abgleich mit den Vorjahresergebnissen orientiert war und die Plausibilität von Veränderungen und Abweichungen beinhaltete. Anschließend wurde Aufbauprüfungen zur Beurteilung der implementierten Kontrollmaßnahmen durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Prüfung gab keinen Anlass zur Kritik.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ist gegeben, die Organe sind ordentlich besetzt und die Mitgliederlisten werden zeitnah gefüllt und ordentlich geführt. Die Anzahl der Aufsichtsratssitzungen wird als ausreichend eingeschätzt und angemessen bewertet.

Im Ergebnis sowie nach den gemäß der aktuellen Prüfung gewonnenen Erkenntnissen entspricht der Bericht a.) den geltenden handelsrechtlichen Vorschriften für Genossenschaften und b.) steht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Er stellt die Chancen und Risiken der zu erwartenden Entwicklung zutreffend dar.

Sonderthema für die Prüfung war unter anderem die Angemessenheit des bestehenden Versicherungsschutzes in Anbetracht der Risiken bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG und die künftige CO₂-Bilanzierung. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher den Mitgliedern der Vertreterversammlung auf Grundlage des Prüfungsberichtes:

den Bericht über das Geschäftsjahr 2022

und den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen, den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form festzustellen

dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und

dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und empfiehlt in Übereinstimmung mit dem Vorstand seine Feststellung durch die Vertreterversammlung. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde nach Beratung seitens des Aufsichtsrates zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands für ihren Einsatz zum Wohle des Unternehmens. Besonderer Dank gilt jedoch auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG und der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH für ihr hohes persönliches Engagement und die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2022.

Berlin, 05. Mai 2023



Für den Aufsichtsrat
Herr Jürgen Terlinden

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Erläuterungen zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2021 werden in Klammern angegeben.

AKTIVA	
Anlagevermögen	394.843.381,82 EUR (400.537.774,10 EUR)
Zur Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im Einzelnen auf den Anlagenspiegel im Anhang verwiesen.	
Ausgewiesen werden:	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	19,6
Gebäudewerte	217.551,9
Grundstückswerte	176.529,5
Bewegliches Anlagevermögen	433,7
Finanzanlagen	243,2
Bauvorbereitungskosten	63,3
Geleistete Anzahlungen	2,2
	394.843,4

Die Zugänge betreffen:	TEUR	TEUR
Anschaffung von Lizenzen		18,6
Baukosten Neubau WA 385 BWV Tower		544,2
Baukosten für Modernisierungs- und Ausbauprojekte		
WA 115 Schöneberg IIa	1.688,3	
WA 620 Pankow VI - Ötztal-Carré	3,6	
WA 800 Ernst-Reuter-Siedlung	588,6	
div. WA	7,8	2.288,3
Baukosten für Außenanlagen		
WA 385 BWV Tower	8,3	
div. WA	1,8	10,1
Ankauf von beweglichem Anlagevermögen		73,1
Bauvorbereitungskosten		
WA 230 Tempelhof II (Architekten- und Planungsleistungen)		47,8
		2.982,1

Die Umbuchungen betreffen:	TEUR
Bauvorbereitungskosten in Grundstücke mit Wohnbauten (- Baukosten Strangsanierung WA 115 Schöneberg II)	169,2
Die Abschreibungen im Anlagevermögen werden wie folgt vorgenommen (% p.a.):	%
Wohnbauten	2 / 2,5
Geschäftsbauten	4
Außenanlagen/Einbauküchen	10
Technische Anlagen	10 – 25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 – 33,33
Geringwertige Wirtschaftsgüter (Sammelposten)	20
Umlaufvermögen	
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.810.924,02 EUR (2.459.736,13 EUR)
Zusammensetzung:	TEUR
Kasse inkl. Postwertzeichen	5,3
Guthaben bei Kreditinstituten	
- auf laufenden Konten	7.486,0
- auf Festgeldkonten	1.319,6
	8.810,9

PASSIVA**Geschäftsguthaben**

39.435.265,00 EUR
(39.325.882,25 EUR)

Hinsichtlich der Mitgliederbewegung wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Mitgliederbewegungen der verbleibenden Mitglieder:

	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand 2022	24.695	60.013
Zugänge	772	1.173
Abgänge	282	1.082
Endbestand 2022	25.185	60.104

Ergebnisrücklagen

142.189.700,00 EUR
(137.375.800,00 EUR)

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 11.05.2023 nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über die Einstellungen in die Rücklagen sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2022 entschieden.
Über die Verwendung des Bilanzgewinns 2021 wurde in der Vertreterversammlung 16.06.2022 beschlossen.

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneuerungsrücklage EUR	Andere Ergebnisrücklage EUR
Bestand am Ende des Vorjahres	15.007.000,00	30.150.000,00	92.218.800,00
Einstellung in Rücklagen			
Verwendung Bilanzgewinn 2021	0,00	0,00	1.640.400,00
Verwendung Bilanzgewinn 2022	635.000,00	0,00	2.538.500,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	15.642.000,00	30.150.000,00	96.397.700,00

Bilanzgewinn

3.173.859,34 EUR
(3.184.096,87 EUR)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 ergibt sich aus:

	TEUR
Gewinnvortrag	0,3
Jahresüberschuss	6.347,1
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-3.173,5
	3.173,9

Sonderposten für Investitionszulage	100.071,96 EUR (106.326,45 EUR)
Entsprechend dem Abschreibungssatz der Gebäude (2,5 %) wird der Sonderposten jährlich aufgelöst.	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.746.776,00 EUR (11.037.887,000 EUR)
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 (2018G) und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,78% (Vj. 1,87%) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB zu Grunde.	
Steuerrückstellungen	1.229.700,00 EUR (1.387.300,00 EUR)
Ausgewiesen werden Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag entsprechend der zu erwartenden Tarifbelastung.	
Sonstige Rückstellungen	1.299.654,54 EUR (1.363.149,54 EUR)
Zur Erläuterung dieser Position wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.	
Verbindlichkeiten	
Die Fristigkeiten der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sowie deren Sicherung sind im Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.360.869,62 EUR (162.722.322,62 EUR)
	TEUR
Stand 01.01.2022	162.722,3
Zugänge Zinsverbindlichkeiten	76,8
Zugänge	6.000,0
planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen	-6.354,4
Vollständige Tilgungen	0,0
Abgang Zinsverbindlichkeiten	-83,8
Stand 31.12.2022	162.360,9

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.032.326,43 EUR (38.545.666,80 EUR) TEUR
Stand 01.01.2022	38.545,7
Zugänge Zinsverbindlichkeiten	12,5
Planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen	-1.512,6
vollständige Tilgungen	0,0
Abgang Zinsverbindlichkeiten	-13,3
Stand 31.12.2022	37.032,3
Erhaltene Anzahlungen	17.260.237,39 EUR (16.382.757,94 EUR)
In dieser Position werden die erhaltenen Anzahlungen auf abzurechnende Umlagen für Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzugskosten und sonstige Betriebskosten für 2022 ausgewiesen.	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	630.672,39 EUR (468.110,26 EUR)
Diese Position enthält Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen.	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.325.884,22 EUR (7.199.518,23 EUR)
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	70.343,99 EUR (147.680,10 EUR)
Unter dieser Position werden die Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH gezeigt (z.B. Handwerker- und Hauswartleistungen).	
Sonstige Verbindlichkeiten	317.264,84 EUR (369.514,89 EUR)
davon aus Steuern	0,00 EUR (57.914,46 EUR)
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	120,00 EUR (1.194,40 EUR)
Ausgewiesen werden Vorauszahlungen für die Anmietung von Gästewohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen der Genossenschaft.	





Foto: Wohnanlage Rother-Park - Detail Eingangstor

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	61.429.974,48 EUR (59.564.502,28 EUR)
Die Umsatzerlöse enthalten:	TEUR
Sollmieten	45.512,7
abgerechnete Umlagen	16.382,7
Gebühren und Umlagen für Keller, Gartenbenutzung, Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume	214,6
Erträge aus Schönheitsreparaturen	82,8
Pachterlöse Kleingartenanlage Heinersdorf	55,5
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Waschküchen)	4,1
Aufwendungszuschüsse IBB	34,7
Erlösschmälerungen - aus Mieten	-233,9
- aus genossenschaftlicher Rückvergütung	-623,2
	61.430,0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.141,41 EUR (30.714,37 EUR)
Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Erlöse aus der Betreibung von zwei Blockheizkraftwerken.	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	671.303,74 EUR (1.016.121,03 EUR)

sonstige betriebliche Erträge	4.849.369,62 EUR (2.944.713,13 EUR)
Erträge aus:	TEUR
- Zuschreibungen	2.844,1
- Fördermitteln	61,4
- Erstattungen von Versicherungen/Schadenersatz	808,5
- Auflösung von Rückstellungen	383,8
- Bau-Umlage, Bauwesenversicherung und Bauriskversicherung	268,0
- Eintrittsgeldern	114,0
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten/Vereinnahmung von Guthaben	31,7
- Sachbezügen	94,7
- Miet- und Räumungsklagen	12,4
- früheren Jahren	44,9
- Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	6,3
- anderen ordentlichen Erträgen	179,6
	4.849,4

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung**34.934.916,89 EUR**
(29.785.728,15 EUR)

	2022	2021	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebskosten	14.992,2	14.164,5	827,7
Instandhaltungskosten	19.693,1	15.386,2	4.306,8
andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	249,7	235,0	14,7
	34.934,9	29.785,7	5.149,2

Löhne und Gehälter**4.131.005,95 EUR**
(4.053.281,61 EUR)**Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung****1.916.230,77 EUR**
(1.314.251,17 EUR)**Abschreibungen auf Sachanlagen****11.520.587,72 EUR**
(13.550.243,42 EUR)**Diese verteilen sich auf:**

	TEUR
immaterielle Vermögensgegenstände	17,7
Wohngebäude und Außenanlagen	11.125,3
Geschäftsbauten und andere Bauten	251,7
technische Anlagen und Maschinen	0,8
Betriebs- und Geschäftsausstattung	125,1
	11.520,6

Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.798.583,77 EUR (1.646.134,04 EUR)
	TEUR
- Sächliche Verwaltungskosten	524,0
- Instandhaltungs- und Raumkosten der Verwaltung	107,9
- Aufwendungen früherer Jahre	34,2
- Kosten der elektronischen Datenverarbeitung	380,5
- Abschreibung auf Forderungen und Wertberichtigung	70,5
- Öffentlichkeitsarbeit / Repräsentation	155,3
- Fortbildung / freiwillige soziale Aufwendungen	75,8
- Prüfungs-, Steuerberatungs- und Lohnabrechnungskosten	117,7
- Gerichts-, Anwalts- und Prozeßkosten	27,4
- Aufwendungen für den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung	122,6
- Beiträge	86,0
- Spenden	37,4
- Archivierungskosten	11,7
-Sonstiges	47,6
	1.798,6
Erträge aus Gewinnabführung	0,00 EUR (5.769,61 TEUR)
Ausgewiesen wurde im Vorjahr der Ertrag aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH.	

Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,52 EUR (0,52 EUR)
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.706,71 EUR (6.103,75 EUR)
Im Wesentlichen werden Zinserträge für Festgelder ausgewiesen.	
Aufwendungen aus Verlustübernahme	2.591,24 EUR (0,00 EUR)
Ausgewiesen werden die Aufwendungen aus der Übernahme des Verlustes der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag.	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.252.488,05 EUR (3.872.884,42 EUR)
	TEUR
Zinsen für Darlehen	2.879,7
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	371,7
Verwahrgebühren	0,2
andere Zinsaufwendungen	0,9
	3.252,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.444.582,55 EUR (1.388.571,04 EUR)
	TEUR
tarifliche Belastung	
- Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	387,2
- Gewerbesteuer	1.057,4
	1.444,6

sonstige Steuern	1.643.435,77 EUR (1.589.111,21 EUR)
Es handelt sich im Wesentlichen um umlagefähige Grundsteuern (1.625,8 TEUR).	
Jahresüberschuss	6.347.074,47 EUR (6.367.719,63 EUR)
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	284,87 EUR (177,24 EUR)
Einstellungen in Rücklagen	3.173.500,00 EUR (3.183.800,00 EUR)
Bilanzgewinn	3.173.859,34 EUR (3.184.096,87 EUR)

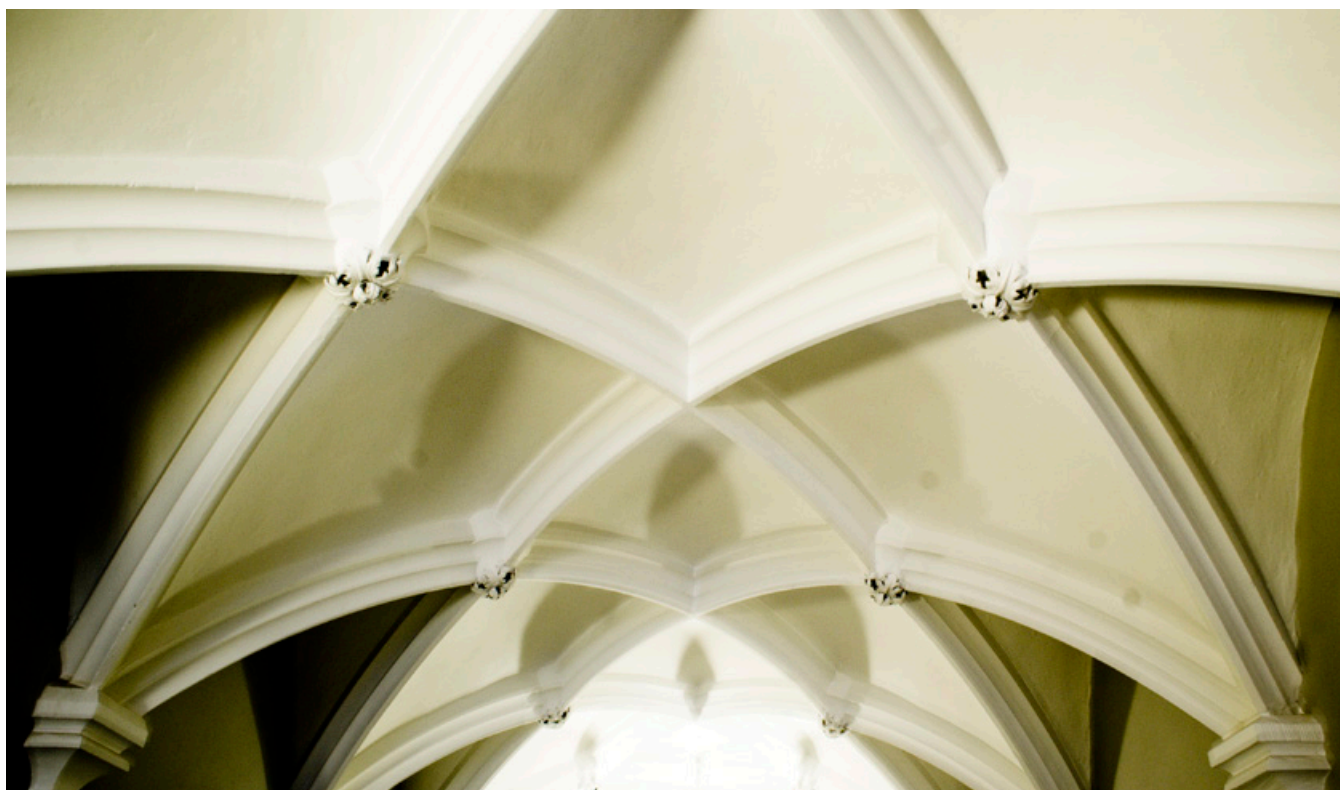


Foto: Wohnanlage Rother-Park - Detail

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31. Dezember 2022 EUR	31. Dezember 2021 EUR	Veränderung %
A) Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände	19.578,00	18.608,06	5,2
II Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	386.683.793,42	391.960.807,12	-1,3
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.378.538,00	5.622.775,00	-4,3
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.019.000,00	2.019.000,00	0,0
4. technische Anlagen und Maschinen	918,00	1.751,00	-47,6
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	432.795,56	484.742,56	-10,7
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,0
7. Bauvorbereitungskosten	63.345,15	184.676,67	-65,7
8. geleistete Anzahlungen	2.218,20	2.218,20	0,0
	394.580.608,33	400.275.970,55	-1,4
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
3. andere Finanzanlagen	52,00	52,00	0,0
	243.195,49	243.195,49	0,0
Anlagevermögen insgesamt	394.843.381,82	400.537.774,10	-1,4

	31. Dezember 2022 EUR	31. Dezember 2021 EUR	Veränderung %
B) Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	16.800.301,55	16.128.997,81	4,2
2. andere Vorräte	108.952,81	41.575,30	162,1
	16.909.254,36	16.170.573,11	4,6
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	347.725,30	212.607,14	63,6
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	5.769,61	-100,0
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.102.721,46	68.810,52	1502,5
	1.450.446,76	287.187,27	405,1
III Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.810.924,02	2.459.736,13	258,2
Umlaufvermögen insgesamt	27.170.625,14	18.917.496,51	43,6
C) Rechnungsabgrenzungsposten			
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	158.738,76	161.936,74	-2,0
	158.738,76	161.936,74	-2,0
Bilanzsumme	422.172.745,72	419.617.207,35	0,6

PASSIVA	31. Dezember 2022	31. Dezember 2021	Veränderung
	EUR	EUR	%
A) Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Berichtszeitraumes			
- ausgeschiedenen Mitglieder	293.800,00	227.200,00	29,3
- verbleibenden Mitglieder	39.064.115,00	39.003.132,25	0,2
- gekündigten Geschäftsanteilen	77.350,00	95.550,00	-19,0
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.485,00 EUR (31.12.2021: 5.317,75 EUR)	39.435.265,00	39.325.882,25	0,3
II Ergebnismrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	15.642.000,00	15.007.000,00	4,2
2. Bauerneuerungsrücklage	30.150.000,00	30.150.000,00	0,0
3. andere Ergebnismrücklagen	96.397.700,00	92.218.800,00	4,5
	142.189.700,00	137.375.800,00	3,5
III Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	284,87	177,24	60,7
2. Jahresüberschuss	6.347.074,47	6.367.719,63	-0,3
3. Entnahme aus (+) / Einstellung in (-) Rücklagen	-3.173.500,00	-3.183.800,00	-0,3
	3.173.859,34	3.184.096,87	-0,3
Eigenkapital insgesamt	184.798.824,34	179.885.779,12	2,7

	31. Dezember 2022 EUR	31. Dezember 2021 EUR	Veränderung %
B) Sonderposten für Investitionszulage	100.071,96	106.326,45	-5,9
C) Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.746.776,00	11.037.887,00	6,4
2. Steuerrückstellungen	1.229.700,00	1.387.300,00	-11,4
3. sonstige Rückstellungen	1.299.654,54	1.363.149,54	-4,7
	14.276.130,54	13.788.336,54	3,5
D) Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.360.869,62	162.722.322,62	-0,2
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.032.326,43	38.545.666,80	-3,9
3. erhaltene Anzahlungen	17.260.237,39	16.382.757,94	5,4
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	630.672,39	468.110,26	34,7
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.325.884,22	7.199.518,23	-26,0
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.343,99	147.680,10	-52,4
7. sonstige Verbindlichkeiten	317.264,84	369.514,89	-14,1
davon aus Steuern:	0,00 EUR (31.12.2021: 57.914,46 EUR)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 EUR (31.12.2021: 0,00 EUR)		
	222.997.598,88	225.835.570,84	-1,3
E) Rechnungsabgrenzungsposten	120,00	1.194,40	-90,0
Bilanzsumme	422.172.745,72	419.617.207,35	0,6

Gewinn- und Verlustrechnung


für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR	Veränderung %
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.429.974,48	59.564.502,28	3,1
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.141,41	30.714,37	-1,9
	61.460.115,89	59.595.216,65	-
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	671.303,74	1.016.121,03	-33,9
3. sonstige betriebliche Erträge	4.849.369,62	2.944.713,13	64,7
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Betriebskosten	14.992.210,24	14.164.482,99	5,8
b) Instandhaltungskosten	19.693.055,80	15.386.225,43	28,0
c) andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	249.650,85	235.019,73	6,2
	34.934.916,89	29.785.728,15	17,3
Rohergebnis	32.045.872,36	33.770.322,66	-5,1
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.131.005,95	4.053.281,61	1,9
b) soziale Abgaben und Aufwendungen zur Altersversorgung und Unterstützung	1.916.230,07	1.314.251,17	45,8
davon für Altersversorgung:	1.126.689,71 EUR		
(Vorjahr: 540.052,22 EUR)			
	6.047.236,02	5.367.532,78	12,7

	2022 EUR	2021 EUR	Veränderung %
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	11.520.587,72	13.550.243,42	-15,0
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.798.583,77	1.646.134,04	9,3
8. Erträge aus Gewinnabführung	0,00	5.769,61	-100,0
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,52	0,52	0,0
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 1.182,64 EUR (Vorjahr: 153,48 EUR)	10.706,71	6.103,75	75,4
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	2.591,24	0,00	0,0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 371.691,00 EUR (Vorjahr: 897.445,00 EUR)	3.252.488,05	3.872.884,42	-16,0
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.444.582,55	1.388.571,04	4,0
Ergebnis nach Steuern	7.990.510,24	7.956.830,84	0,4
14. sonstige Steuern	1.643.435,77	1.589.111,21	3,4
Jahresüberschuss	6.347.074,47	6.367.719,63	-0,3
15. Gewinnvortrag	284,87	177,24	60,7
16. Entnahme aus (+) / Einstellung in (-) Rücklagen	3.173.500,00	3.183.800,00	-0,3
17. Bilanzgewinn	3.173.859,34	3.184.096,87	0,3

Berlin, den 27. April 2023

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 und der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 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 den Anlagenspiegel 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 plan-

mäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten	50 bzw. 40 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
- Einbauküchen	10 Jahre
- Grundstücke mit anderen Bauten	66 ^{2/3} , 33 ^{1/3} und 25 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen	5 bis 10 Jahre
- Fahrzeuge	6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Zuschreibungen (2.844,1 TEUR) wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen. Außerplanmäßige Abschreibungen (2.635,7 TEUR) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung. Abnutzbare bewegliche selbständige Wirtschaftsgüter mit einem Netto-Wert zwischen 250 EUR bis 1.000 EUR werden in einem Sammelposten zusammengefasst und mit 20% jährlich 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 Gezeichnete Kapital der Tochtergesellschaft beträgt am 31.12.2022 62 TEUR, das Jahresergebnis 2022, aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages, 0 TEUR. 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. Andere Vorräte (Heizöl) werden zu Einstandspreisen nach der Fifo-Methode bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.



Forderungsspiegel

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR	Vorjahr insgesamt EUR
Forderungen			
- aus Vermietung	347.725,30	0,00	212.607,14
- gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	5.769,61
sonstige Vermögensgegenstände	1.102.721,46	0,00	68.810,52
Gesamtbetrag	1.450.446,76	0,00	287.187,27

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

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 Körperschaftsteuer 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 EUR	Bauerneuerungs- rücklage EUR	Andere Ergebnis- rücklagen EUR
Bestand am Ende des Vorjahres	15.007.000,00	30.150.000,00	92.218.800,00
Einstellung in Rücklagen	635.000,00	0,00	4.178.900,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	15.642.000,00	30.150.000,00	96.397.700,00

Sonderposten für Investitionszulage

Der Sonderposten 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 TEUR 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 2,5% p.a. (Vj. 2,5% p.a.) und eines Rententrends von 2,2% p.a. (Vj. 1,8% p.a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,78% (Vj. 1,87%). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,44% (Vj. 1,34%). 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 610.985 EUR (Vj. 909.133 EUR).

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet TEUR	Rückstellung nicht gebildet TEUR	Insgesamt TEUR
laufende Pensionen	1.313,2	0,00	1.313,2
Anwartschaften	0,0	0,00	0,0
insgesamt:	1.313,2	0,00	1.313,2

Im Geschäftsjahr 2022 wurden an frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von 118,4 TEUR 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 wurden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und dem von der Deutschen Bundesbank festgelegten, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

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

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Rückstellung für	
Körperschaftsteuer	340,8
Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer	18,8
Gewerbesteuer	870,1
	1.229,7

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
- Rückstellung für genossenschaftliche Rückvergütung	623,1
- Rückstellung für Jubiläumszuwendungen	138,6
- Urlaubsrückstellung	73,7
- Rückstellung für Archivierungskosten	162,0
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten	78,0
- Rückstellung für Jahresabschlussprämie	67,7
- Rückstellung für die Erstellung Jahresabschluss	75,1
- Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	54,0
- sonstige Rückstellungen	27,5
	1.299,7

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen bewertet.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2022

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	besichert durch Grund- pfandrecht
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	162.360.869,62	17.781.080,31	22.877.471,65	121.702.317,66	162.360.869,62
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	37.032.326,43	9.118.897,98	14.414.008,55	13.499.419,90	37.032.326,43
erhaltene Anzahlungen	17.260.237,39	17.260.237,39	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	630.672,39	630.672,39	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.325.884,22	4.335.816,76	990.067,46	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unternehmen	70.343,99	70.343,99	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	317.264,84	317.264,84	0,00	0,00	0,00
	222.997.598,88	49.514.313,66	38.281.547,66	135.201.737,56	199.393.196,05

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2021

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	besichert durch Grund- pfandrecht
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	162.722.322,62	14.584.064,32	34.661.758,60	113.476.499,70	162.722.322,62
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	38.545.666,80	1.505.421,94	22.821.861,06	14.218.383,80	38.545.666,80
Erhaltene Anzahlungen	16.382.757,94	16.382.757,94	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	468.110,26	468.110,26	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.199.518,23	5.986.423,87	1.213.094,36	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unternehmen	147.680,10	147.680,10	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	369.514,89	369.514,89	0,00	0,00	0,00
	225.835.570,84	39.443.973,32	58.696.714,02	127.694.883,50	201.267.989,42

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 993,1 TEUR (Vorjahr: 1.011,5 TEUR), das getrennt vom eigenen Vermögen auf separaten Bankkonten für Dritte verwaltet wird, wird außerhalb der Bilanz ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	TEUR
Umsatzerlöse aus	
- Vermietung	44.863,9
- Abrechnung von Betriebskosten	16.382,7
- Schönheitsreparaturen	82,8
- Gästewohnungen	6,3
- Pacht	55,5
- Sonstigem	38,8
	61.430,0



In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

	TEUR
Erträge aus früheren Jahren	44,9
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	383,8
	428,7

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr 2.635,7 TEUR außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen.

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:

	TEUR
Abschreibung auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen	70,5
Aufwendungen früherer Jahre	34,2
	104,7

Sonstige Angaben

1. Mitarbeiterstruktur

Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:innen betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	-
kaufmännische Mitarbeiter:innen	27	13
technische Mitarbeiter:innen	10	2
Mitarbeiter:innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	8	11
Auszubildende	4	-

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand 2022	24.695	60.013
Zugänge	772	1.173
Abgänge	282	1.082
Endbestand 2022	25.185	60.104

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 60.104 Geschäftsanteilen zu je 650,00 EUR an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um 61,0 TEUR erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.347,1 TEUR ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses mit Zustimmung des Aufsichtsrates 635,0 TEUR in die gesetzliche und 2.538,5 TEUR in die anderen Ergebnis-

rücklagen eingestellt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von 3.173.859,34 EUR vor:

	EUR
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben	1.550.713,29
2. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	1.623.100,00
3. Gewinnvortrag auf neue Rechnung	46,05

5. Organe

Mitglieder des Vorstandes

Sven Einsle
Dipl.-Kaufmann

Ina Silbe
Dipl.-Ingenieurin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jürgen Terlinden
Dipl.-Ingenieur
Vorsitzender

Bernd Dreßler
Fachwirt der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft
stellv. Vorsitzender

Isa Fiebak
Immobilienberaterin

Christine Grothe
technische Assistentin

Uwe Hammer
Dipl.-Verwaltungswirt

Uwe Jessen
Arzt

Harald Mau
Bankdirektor

Rudolf Orlob
Dipl.-Bauingenieur

Dr. Verena Weihofen
Gesundheitswissenschaftlerin,
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

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 28. April 2023

Vorstand



Einsle



Silbe

Anlage I

Anlagenpiegel 2022

(zum Stichtag 31.12.2022)

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01. Januar 2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31. Dezember 2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I Immaterielle Vermögensgegenstände	374.160,28	18.641,10	0,00	0,00	392.801,38
II Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	598.258.195,82	2.835.047,95	0,00	169.151,67	601.262.395,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.705.697,72	748,59	0,00	0,00	6.713.185,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.089.798,19	0,00	0,00	0,00	15.089.798,19
technische Anlagen und Maschinen	68.889,60	0,00	0,00	0,00	68.889,60
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.420.713,20	73.074,22	0,00	0,00	1.493.787,42
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	184.676,67	47820,15	0,00	-169.151,67	63.345,15
geleistete Anzahlungen	2.218,20	0,00	0,00	0,00	2.218,20
	621.730.189,40	2.963.429,91	0,00	0,00	624.693.619,31
III Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	226.329,21	0,00	0,00	0,00	226.329,21
Beteiligungen	16.814,28	0,00	0,00	0,00	16.814,28
andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	243.195,49	0,00	0,00	0,00	243.195,49
Anlagevermögen insgesamt	622.347.545,17	2.982.071,01	0,00	0,00	625.329.616,18

	Abschreibungen					Buchwerte		
	kumulierte Abschreibungen 01. Januar 2022 EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EUR	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Zuschreibung EUR	kumulierte Abschreibungen 31. Dezember 2022 EUR	Buchwert 31. Dezember 2022 EUR	Buchwert 31. Dezember 2021 EUR
I Immaterielle Vermögensgegenstände	355.552,22	17.671,16	0,00	0,00	0,00	373.223,38	19.578,00	18.608,06
II Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	206.297388,70	11.125.337,75	0,00	0,00	2.844.124,43	214.578.602,02	386.683.793,42	391.960.807,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.082.922,72	251.724,59	0,00	0,00	0,00	1.334.647,31	5.378.538,00	5.622.775,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	13.070.798,19	0,00	0,00	0,00	0,00	13.070.798,19	2.019.000,00	2.019.000,00
technische Anlagen und Maschinen	67138,60	833,00	0,00	0,00	0,00	67971,60	918,00	1.751,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	935.970,64	125.021,22	0,00	0,00	0,00	1.060.991,86	432.795,56	484.742,56
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63.345,15	184.676,67
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.218,20	2.218,20
	221.454.218,85	11.502.916,56	0,00	0,00	2.844.124,43	230.113.010,98	394.580.608,33	400.275.970,55
III Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	226.329,21	226.329,21
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.814,28	16.814,28
andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	243.195,49	243.195,49
Anlagevermögen insg.	221.809.771,07	11.520.587,72	0,00	0,00	2.844.124,43	230.486.234,36	394.843.381,82	400.537.774,10

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG, Berlin, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen

entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 12. Mai 2023

BBU

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

gez. Ohme
Wirtschaftsprüfer

gez. Schult
Wirtschaftsprüferin



Impressum

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG

Postfach 41 03 44 | 12113 Berlin

Anschrift

Lutherstraße 11 | 12167 Berlin

Telefon (030) 79 00 94-0

Telefax (030) 79 00 94-99

E-mail info@bww-berlin.de

Internet www.bww-berlin.de

Gestaltung

sign.Berlin communications GmbH

www.sign-berlin.de

Fotos © BWV zu Berlin eG

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.



***Ressourcen schonen
und nachhaltig denken.***

Dieser Geschäftsbericht der BWV zu Berlin eG erscheint
ausschließlich im digitalen PDF Format.