BWV
Beamten-Wohnungs-Verein
zu Berlin eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG

Mein Zuhause.

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021 4

4 Die Gesamtwirtschaftliche Lage
6 Der Berliner Wohnungsmarkt
8 Die Zukunft der Genossenschaften
10 Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung
18 Bestandserweiterung und Bautätigkeit
20 Bestandsoptimierung und Bestandserhaltung
27 Organisation und Personal
29 Vermögenslage
32 Finanzlage
34 Ertragslage
38 Bericht über Risiken und Chancen
39 Strategisches Branchen- und Unternehmensrisiko

Gewinnverwendungsvorschlag 46

Bericht des Aufsichtsrates 49

Erläuterung zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2021 52

Bilanz zum 31 Dezember 2021 64

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 68

Anhang 70

Bestätigungsvermerk 86

Foto Titelmotiv umseitig: Wohnanlage Charlottenburg

Die Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Geschäftsjahr 2021 war die gesamtwirtschaftliche Lage weiterhin von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie geprägt. Neue Infektionswellen und damit verbundene wiederkehrende Einschränkungen des öffentlichen Lebens einschließlich umfassender Kontakt- und internationaler Reisebeschränkungen hatten einen insgesamt dämpfenden Effekt auf die globale Konjunkturentwicklung. Zudem lasteten die Auswirkungen der mit der Pandemie verbundenen Verwerfungen globaler Wertschöpfungsketten auf der wirtschaftlichen Entwicklung.

Nachdem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 zu einer globalen Rezession geführt hat, ist die **Weltwirtschaft** 2021 wieder gewachsen. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2021 um 5,9 Prozent (2020: -3,1%) über dem Wert des Vorjahres.
Die IWF-Prognose eines Wachstums von 5,5 % von Januar 2021 wurde damit leicht übertroffen.
Die Weltwirtschaft konnte sich im Vergleich zum Vorjahr damit deutlich besser an das Pandemiegeschehen adaptieren, wobei die wirtschaftliche Erholung in vielen Ländern auch von konjunkturstützender Geld- und Fiskalpolitik flankiert wurde. Neben neuen Virusvarianten belastete die vor allem im zweiten Halbjahr deutlich stärker ansteigende Inflation mehr als erwartet die Wirtschaft und bremste damit die wirtschaftliche Erholung etwas ab. Die Preise für fossile Brennstoffe verdoppelten sich fast im Berichtszeitraum, was vor allem in Europa die Energiekosten in die Höhe trieb. Darüber hinaus behinderten 2021 Kapazitätsprobleme im Logistiksystem und Lieferengpässe den Aufschwung der Industrieproduktion, während die hohe Nachfrage nach Waren zu einem zunehmenden Preisdruck führte.

Die Wirtschaft der **Eurozone** ist laut Schätzung des IWF im Jahr 2021 um 5,2 % gewachsen (2020: –6,4 %) und konnte somit den Großteil des im Vorjahr verzeichneten Konjunkturrückgangs aufholen. Insbesondere Frankreich hat sich, angetrieben durch eine robuste Konsumnachfrage sowie ein umfangreiches Konjunkturprogramm, mit einem Plus von 6,7 % äußerst positiv entwickelt (2020: –8,0 %). Auch Großbritannien erzielte robustes Wachstum in Höhe von 7,2 % (2020: –9,4 %), unterstützt durch die nahezu vollständige Aufhebung der pandemiebedingten Einschränkungen gegen Mitte des Jahres.

Die Wirtschaft **Deutschlands** entwickelte sich, vor allem aufgrund zunehmender Lieferengpässe bei Vorprodukten und Rohstoffen, relativ zur Eurozone schwächer und schloss das Jahr 2021 mit einem Plus von 2,7 % ab (2020: –4,6 %). Das Konsumverhalten privater Haushalte in Deutschland war im Jahr 2021 erneut maßgeblich vom Lockdown und den Corona-Beschränkungen geprägt. Die preisbereinigten Konsumausgaben waren 0,2 % geringer als Im Jahre 2020 und blieben damit ca. 5 % unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019. Die Sparquote ist wieder auf 15 Prozent gesunken (2020: 16,3 %).

Die **Weltwirtschaft** ging schwächer als zuletzt vom Internationalen Währungsfonds (IWF) erwartet in das Jahr 2022. Mit der Verbreitung der neuen Omikron-COVID-19-Variante haben viele Länder wieder Mobilitätseinschränkungen eingeführt. Steigende Energiepreise und Lieferengpässe haben zudem zu einer höher und breiter angelegten Inflation als erwartet geführt. Der IWF reduzierte in seinem World Economic Outlook Update (WEO Update) von Januar 2022 seine Wachstumsprognose für die Weltwirtschaft gegenüber seiner Erwartung von Oktober 2021 um einen halben Prozentpunkt auf 4,4 % für das Jahr 2022.

In Europa dürften 2022 gemäß IWF die Pandemiebedingten Mobilitätseinschränkungen und die bestehenden Lieferengpässe das Wachstum der Wirtschaft ebenfalls empfindlich bremsen. Für den Euroraum schätzt der IWF den Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahr 2022 auf 3,9 %.

Die Prognose des IWF steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass negative gesundheitliche Folgen für die Bevölkerung durch die COVID-19-Pandemie in den meisten Ländern bis Ende 2022 auf ein niedriges Niveau zurückgehen, sich die Impfraten weltweit weiter verbessern und die Pandemie beherrschbar wird.
Ferner erwartet der IWF, dass infolge von Störungen in den Lieferketten und der gestiegenen Energiepreise die erhöhte Inflation länger als bislang erwartet anhält. Sie sollte jedoch allmählich zurückgehen, wenn sich Angebot und Nachfrage im Verlauf des Jahres 2022 wieder ausgleichen.

Nach Beginn der russischen Invasion in der Ukraine am 24. Februar 2022 haben sich die wirtschaftlichen Aussichten darüber hinaus weiter massiv eingetrübt. Sollten die Kriegshandlungen andauern und/oder ein massives Energieembargo verhängt werden, dürften die wirtschaftlichen Einschätzungen des IWF vom Januar 2022 deutlich unterschritten werden,

Foto: Wohnanlage Charlottenburg

Foto: Wohnanlage Charlottenburg

Für das Prognosejahr 2022 senkten im April die fünf führenden Wirtschaftsforschungsunternehmen in **Deutschland** ihre Erwartungen deutlich nach unten. Die sich abflauende Corona-Pandemie sorgt zwar für eine kräftige Erholung und auch die wirtschaftliche Nachfrage ist hoch, gleichwohl überlagert der russische Angriffskrieg auf die Ukraine alle positiven wirtschaftlichen Impulse. Die unsichere Versorgung mit wichtigen Rohstoffen hat zu einem sprunghaften Preisanstieg geführt, die Sanktionen zu einer weiteren Belastung der Lieferketten. Hohe weltpolitische Unsicherheit lässt Unternehmer zudem bei Investitionen zögern. Die Institute schätzen den Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland für das Jahr 2022 in ihrem Frühjahrsgutachten nur um 2,7 % – ursprünglich hatten sie 4,8 % Wachstum erwartet.
Bereits vor dem russischen Angriff auf die Ukraine zogen die Verbraucherpreise an, was sich nunmehr weiter verstärkt hat. Die Institute rechnen für dieses Jahr deshalb mit einer Inflationsrate von 6,1 % in Deutschland. Das wäre der höchste Wert seit 40 Jahren. Auch im kommenden Jahr dürfte die Teuerung mit 2,8 % deutlich über dem Durchschnitt seit der Wiedervereinigung liegen.
Die Wirtschaftsforscher formulierten diese Prognose jedoch als „Basisszenario". Dabei wird unterstellt, dass der Ukraine-Konflikt und das Sanktionssystem zwar andauern, aber weiter im vertraglichen Umfang Gas und Öl durch Russland geliefert wird. Nach einem „Alternativszenario" für den Fall eines Stopps der russischen Erdgas- und Erdöllieferungen ab Mitte April 2022 dürfte demnach Deutschland 2023 von einer Rezession betroffen sein, in deren Folge die Wirtschaft um 2,2 % sinken und die Inflation auf 7,3 % ansteigen könnte.

Der Berliner Wohnungsmarkt

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln, sog. „Berliner Mietendeckel") bestand mit 1 ½ Jahren nur kurz, hat den Wohnungsmarkt jedoch stark beeinflusst. Das ergab eine im April 2022 veröffentlichte Studie des ifo-Instituts für Wirtschaftsforschung.

Das Bundesverfassungsgericht bewertete den Berliner Mietendeckel aufgrund der nicht gegebenen Gesetzgebungskompetenz bereits im Mai 2021 als verfassungswidrig. Durch den staatlichen Eingriff wurde der Berliner Mietwohnungsmarkt zweigeteilt. Im regulierten Teil stiegen die Mietpreise deutlich langsamer als im bundesdeutschen Vergleich. Im nicht regulierten Teil stiegen die Mietpreise dagegen überdurchschnittlich. Darüber hinaus brach das Angebot an Mietwohnungen in der Hauptstadt um ca. 60 Prozent ein.
Seit Abschaffung des Mietendeckels stiegen die Mieten durch einen Nachholeffekt in den betroffenen Wohnungen wieder spürbar an. Bei den Wohnungen, die nicht vom Mietendeckel betroffen waren, wurde eine gleichläufige Entwicklung festgestellt. Die Zahl der Wohnungsangebote hat sich jedoch nach dem Ende des Mietendeckels noch nicht wieder erholt, sondern verharrt nach den ifo-Ergebnissen auf niedrigem Niveau.

Ausgehend von dem im April 2022 vorgelegten Empirica-Immobilienindex in Deutschland ist die Immobilienpreisentwicklung als weiterhin dynamisch zu bewerten.
Als Gründe für die stetig steigenden Immobilienpreise ist die starke Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot. Trotz gestiegener Baufertigstellungen reicht das Angebot nicht aus, um den Bedarf an Wohnungen bzw. an Wohngebäuden zu decken. Durch das Unterangebot an Wohnraum herrscht vor allem in den Ballungsräumen Wohnungsnot, was sowohl zu steigenden Mietpreisen als auch zu Preissteigerungen bei Kaufimmobilien führt. Auch der Mangel an Bauland und die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank können als Gründe für die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt im Allgemeinem und in Berlin im Besonderen aufgeführt werden.
Der demografische Wandel wird mittelfristig nicht zu einem Überangebot von Wohnungen in den Großstädten führen, vielmehr wird die Nachfrage hoch bleiben. Zwar ist der Trend zur Urbanisierung etwas abgeflacht, jedoch ist eine Stadtflucht in den ländlichen Raum als Megatrend nicht auszumachen.
Das sind Kernergebnisse einer Umfrage der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC vom Januar 2022.

Das Homeoffice ist laut PwC kein vorübergehender Trend, sondern eine dauerhafte Entwicklung. Befragt nach den wichtigsten Anforderungen ans Wohnen nennen sowohl Projektentwickler als auch Bestandshalter an erster Stelle schnelles Breitband-Internet für das effektive Arbeiten im Homeoffice, gefolgt von größeren Wohnungen sowie Wohnungen mit einem separaten Arbeitszimmer.
Berlin ist im Jahr 2021 um rund 5.000 Einwohner gewachsen. In den zwei Jahren zuvor stagnierte die Einwohnerzahl. In den Jahren zuvor verzeichnete die Stadt deutliche Zuzugsgewinne zwischen 20.000 und 40.000 Menschen p.a. Die Berliner Bevölkerung wird in diesem Zusammenhang zunehmend internationaler. Der Anteil der Einwohner mit ausländischen Wurzeln lag Ende 2021 bei 36,6 Prozent (2009: 25%).

Bauen ist so teuer wie nie. Das hat Folgen für den Wohnungsbau insgesamt in Deutschland, aber ganz besonders für Berlin, wo nicht nur viel, sondern vor allem auch ein maßgeblicher Anteil an preisgünstigen Wohnraum geschaffen werden soll. Die Stadt hat Erhebungen zufolge zu wenige Sozialwohnungen für die mehr als 700.000 anspruchsberechtigten Haushalte.

Angesichts der dramatisch gestiegenen Bau- und Energiekosten, Baustoffknappheit, Fachkräftemangel und der Änderung bei den KfW-Förderungen sind das Erreichen der Neubauziele für Berlin (20.000 Wohnungen p.a., davon 5.000 Sozialbauwohnungen) in Gefahr. Dies auch, da der neu geschaffene Wohnraum möglichst bezahlbar und barrierefrei sein, als auch eine günstige CO2-Bilanz aufweisen sollte. Um die Neubauhemmnisse effizient auszugleichen, benötigt es einer zielgenauen und motivierenden Neubauförderung.

Die Berliner Bauaufsichtsbehörden haben 2021 insgesamt 18.716 Wohnungen genehmigt. Das sind 8,5 Prozent weniger als im Vorjahr. Damit ist die Zahl das fünfte Jahr in Folge gesunken. Der größte Teil der genehmigten Wohnungen sind Neubauten (17.005), der Rückgang beträgt hier 5,9 Prozent gegenüber 2020. Auch sind mehr als ein Viertel der geplanten und genehmigten Neubauten Eigentumswohnungen. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen gilt als richtungsweisend für die Menge der etwa zwei Jahre später fertiggestellten neuen Wohnungen. Die Erfüllung der Forderungen aus der Wohnungswirtschaft nach einer Beschleunigung von Planungsverfahren, einer digitalen Stärkung der Verwaltung, dem Ausbau des Verkehrsnetzes und nach mehr bezahlbarem Bauland – auch für Genossenschaften – könnte dem politischen Ziel nach mehr Wohnungsbau zuträglich sein.

Das Forschungsinstitut Empirica hat weitergehend untersucht, welche Folgen der russische Angriffskrieg für den hiesigen Wohnungsmarkt haben wird. Ergebnis: Bis zu 500.000 Wohnungen könnten gebraucht werden, um die geflüchteten Menschen aus der Ukraine hierzulande unterzubringen. Bis zu 230.000 Wohnungen müssten hiernach neu gebaut werden. Eine Verschärfung des Wohnraummangels – insbesondere auch für Berlin als präferierten Ankunftsort Geflüchteter – ist demnach nicht auszuschließen, da die Neubaudynamik dem Nachfragedruck nicht standhalten könnte.

Beim Volksentscheid „Deutsche Wohnen und Co. enteignen" am 26. September vergangenen Jahres hatten gut 59 Prozent der Wählerinnen und Wähler für die Enteignung von Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin gestimmt. Der Berliner Senat hat im März 2022 eine Expertenkommission eingesetzt, um Möglichkeiten, Wege und Voraussetzungen für eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen zu prüfen. Nach Auskunft der Senatskanzlei soll sich die Kommission zunächst mit der Frage der Verfassungsmäßigkeit einer Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen in Berlin befassen. Die Kanzlei GreenbergTraurig kommt in einem Gutachten zu dem Schluss, dass Genossenschaften nicht in verfassungskonformer Weise von der Vergesellschaftung ausgenommen werden könnten. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG gehört zu den 29 Wohnungsbaugenossenschaften der Hauptstadt, die im Zuge einer Umsetzung von einer Enteignung bedroht wären.

Die Bundesbank sieht nach einer Veröffentlichung im Februar 2022 eine immer deutlichere Überbewertung bei Wohnimmobilien. Die Analysten stellten aufgrund aktueller Schätzergebnisse fest, dass insbesondere in den Städten im Jahr 2021 zwischen 15 Prozent und 40 Prozent die Immobilienpreise über dem Wert lagen, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist. Die Miet- und Kaufpreise entkoppelten sich zunehmend – was als ein Warnzeichen für eine mögliche Immobilienblase gilt.

Die Zukunft der Genossenschaften

Zusammen mehr erreichen. Diese Idee von Friedrich Wilhelm Raiffeisen – welche im Jahre 2016 zum Weltkulturerbe der UNESCO erklärt wurde – wirkt bis heute.
Die etwa 8.000 Genossenschaften in Deutschland zählen rund 22 Millionen Mitglieder und sind damit die mitgliederstärkste wirtschaftliche Organisationsform.
Die Anzahl der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland beträgt ca. 2.000 Unternehmen, wovon ungefähr 80 in Berlin angesiedelt sind und über einen Bestand von nahezu 200.000 Wohnungen verfügen. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG gehört mit 8.000 Wohneinheiten zu den großen und traditionsreichen Wohnungsbaugenossenschaften Berlins.

Vor dem Hintergrund der Wohnungsmarktsituation und Stadtentwicklungstendenzen in vielen deutschen Städten kam es in den vergangenen Jahren zu einer Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens, um die Potenziale genossenschaftlichen Wohnens in wohnungswirtschaftlicher, gesellschaftlicher und stadtentwicklungspolitischer Hinsicht wieder stärker zu nutzen.

Genossenschaftliches Wohnen ist eine der verbreitetsten Wohnformen Deutschlands – neben dem Wohnen zur Miete und im Eigentum. Lebenslanges Wohnen, Altersvorsorge oder auch Heimatverbundenheit mit gesellschaftlichem Engagement vor Ort begründen Umfragen zu Folge oft den Wunsch nach Eigentum.
Dieser Wunsch bleibt aufgrund der Immobilienpreisentwicklung nicht selten ein Traum. Die Wohnungsgenossenschaften bieten hierzu eine attraktive Alternative für alle Lebenslagen an: Eigentümerqualität bei hoher Flexibilität. Das Wohnungsangebot ist vielfältig, die Nutzungsgebühren sind fair kalkuliert, eine Eigenbedarfskündigung muss nicht gefürchtet werden, Spekulationen mit den Immobilien verbieten sich und man ist partieller Miteigentümer der Genossenschaft. Ein äußerst attraktives Gesamtpaket mit lebenslangem Dauernutzungsrecht.

Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften ist in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft spätestens seit dem Inkrafttreten der ESG-Verordnung im März 2021 angekommen. Für die Wohnungswirtschaft ist die Verordnung eine echte Herausforderung, werden durch diese schätzungsweise mehr als 30% der Treibhausgase verursacht. Bei der ESG-Verordnung steht grundsätzlich ein nachhaltiges Handeln – und zwar in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (im Englischen: Environment, Social, Governance = ESG) – im Focus.

Genossenschaften gelten seit den Erstgründungen als nachhaltiges Geschäftsmodell. Nachhaltigkeit ist für die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft dabei mehr als ein Lippenbekenntnis. Bei der Energiewende, dem altersgerechten Umbau und der Quartiersarbeit erzielt sie aktuell große Fortschritte. Nachhaltiger Wohnungsbau im modernen Sinne bringt ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte in Einklang und die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft wird auf diesem Gebiet beispielgebende Erfolge bilanzieren.
Durch ihr nachhaltiges Geschäftsmodell dient der genossenschaftliche Wohnungsbestand gewissermaßen als natürliche Mietpreisbremse. Zur Unterstützung genossenschaftlicher Investitionen ist es angezeigt, dass die Kommunen bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken maßgeblich beteiligt werden, damit sich die besten Konzepte durchsetzen und die sozial orientierten Genossenschaften auch zukünftig ihren Beitrag für eine positive Stadtrendite leisten können.

Wohnungsgenossenschaften stehen vor großen Herausforderungen. Die hohen Baulandpreise und die seit Jahren steigenden Baukosten erschweren Neubauprojekte zu angemessenen Mieten und den Ankauf gebrauchter Immobilien. Hinzu kommen die erheblichen Investitionen in die Modernisierung der Wohnungsbestände zur Erreichung der Klimaschutzziele. Vor allem wirtschaftlich gilt es den Spagat zwischen steigende Ausgaben für Bau- und Klimaschutzmaßnahmen einerseits und das Ziel, bezahlbares Wohnen für alle Mitglieder anzubieten, zusammenzubringen.

Diese nicht leichte Aufgabe werden die Wohnungsbaugenossenschaften jedoch meistern. In Sachen Natur- und Klimabewusstsein bzw. lebenswerte Stadt sind die Genossenschaften in gewisser Hinsicht schon immer etwas ihrer Zeit voraus. Der mehr als 100 Jahre alte genossenschaftliche Bauleitspruch „Licht, Luft und Sonne“ ist ein historisches Zeugnis, dass eine

Foto: Wohnanlage Dahlem II

lebenswerte Umwelt und das Wohlbefinden der Mitglieder zu den zentralen Grundlagen des Wirtschaftens einer Genossenschaft gehört.
Genossenschaften sind in unserem Wirtschaftssystem, in vielen Bereichen des Lebens als auch in allen Regionen Deutschlands aktive bzw. innovative Gestalter und Treiber. Aufgrund der Einzigartigkeit des genossenschaftlichen Geschäftsmodells hinsichtlich Solidarität, Nachhaltigkeit, Regionalität und Beständigkeit können Genossenschaften dabei sehr gut helfen, wichtige gesellschaftliche und wirtschaftliche Zukunftsherausforderungen zu meistern. Zunehmend setzt sich auch in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft der Wunsch nach Beteiligung und Partizipation, Gemeinschaft und Solidarität durch, was genossenschaftlichen Grundprinzipien entspricht.

Seit der Novellierung des Genossenschaftsgesetztes 2006 wurden allein rund 2.200 Genossenschaften neu gegründet.

Waren in der Vergangenheit traditionell die klassischen Aufgabenfelder Kreditwesen, Landwirtschaft, Wohnen und Konsum vertreten, betreffen die Neugründungsinitiativen vermehrt die Bereiche erneuerbare Energien, Dienstleistungen und das Gesundheitswesen. Von zunehmender Bedeutung sind zudem gemeinwesenorientierte Genossenschaften, die vor dem Hintergrund spezifischer lokaler bzw. regionaler Bedarfslagen gegründet werden und dabei über die Förderung ihrer Mitglieder hinausgehen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Initiativen bürgerschaftlichen Engagements mit lokalem bzw. regionalem Fokus, die in den Bereichen Nahversorgung, Soziales, Kultur und Freizeit sowie Raumentwicklung aktiv sind.

Vielversprechende Zukunftsfelder für Genossenschaften finden sich aber auch zum Beispiel in der Quartiersentwicklung und Daseinsvorsorge, der Daten- und Plattformökonomie oder auch im Handwerk.

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

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

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
	Anzahl der Einheiten	Anzahl der Einheiten
Wohnungen	7.945	7.829
Gewerbeeinheiten	70	67
Gästewohnungen	7	7
Veranstaltungsräume	21	21
	8.043	**7.924**
Garagen/Einstellplätze	1.277	1.067
Eigengenutzte Einheiten	1*)	8
	9.321	**8.992**

*) Ausweis des eigengenutzten Geschäftshauses als eine Einheit

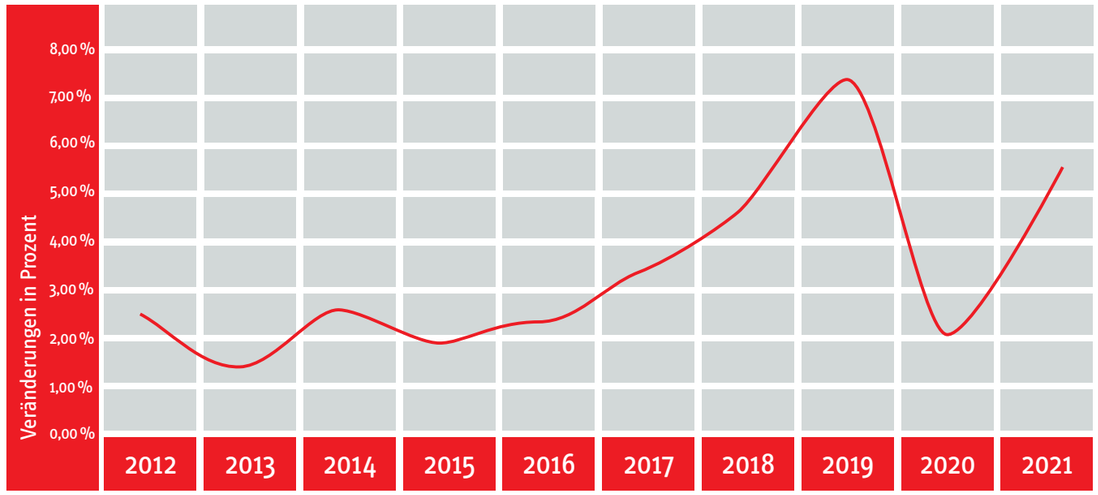
Die Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr weiter auf ihr Kerngeschäft, die Verwaltung der eigenen Wohnungsbestände, konzentriert.

Wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Sparte Hausbewirtschaftung hatte die Steigerung der Umsatzerlöse (ohne Umlagen) (+5,14% = 2.222,5 T€), insbesondere durch den Vermietungsbeginn des Neubaus der Wohnanlage 385 BWV | Tower in Rudow ab Juni 2021 und die Nachforderungen zum § 5 MietenWoG Bln, sowie die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen (+10,0% = 1.393,3 T€).

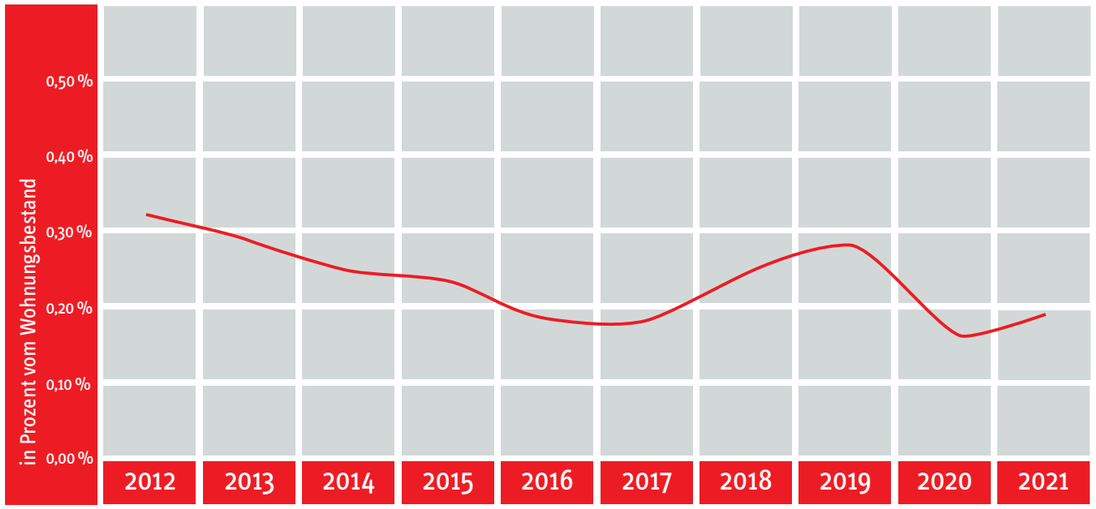
Neben den auf niedrigem Niveau verbliebenen Erlösschmälerungen zeichnet sich auch die unterdurchschnittliche Leerstandquote der Genossenschaft für dieses positive Bewirtschaftungsergebnis verantwortlich.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen)

- Veränderungen zum Vorjahr -



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



Trotz anhaltender Corona-Krise blicken wir auf ein Vermietungsergebnis im Jahr 2021 zurück, welches als überdurchschnittlich positiv zu bewerten ist.

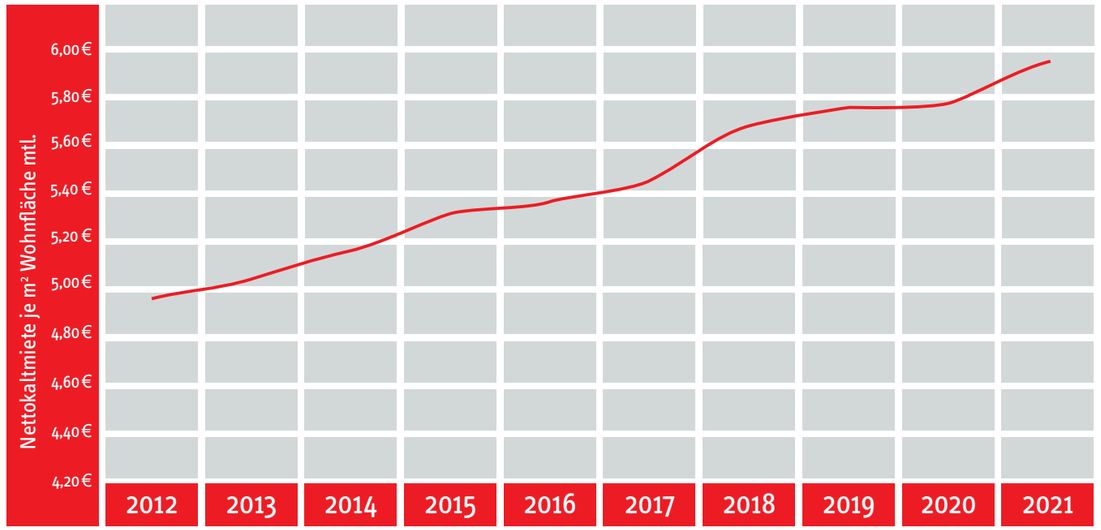
Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,20 % (Vorjahr: 0,17 %) wird der Branchendurchschnitt der BBU-Mitgliedsunternehmen (2020: 1,15 %) deutlich unterschritten.

Die Nettokaltmiete für Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,7 % auf nunmehr 5,89 €/m² (Vorjahr 5,79 €/m²) erhöht, was im Wesentlichen auf die Fertigstellung und dem damit verbundenen Mietbeginn der Wohnanlage 385 BWV | Tower zum 01.06.2021 zurückzuführen ist.

Regelmäßig liegt die Fluktuationsrate bei Genossenschaften gleicher Größe in Berlin bereits unterhalb des Durchschnittswertes der BBU-Mitgliedsunternehmen (2020: 5,01 %). So liegt auch bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG die Kündigungsquote mit 4,41 % weiterhin unterhalb dieser Benchmark, wobei sie sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht hat (2020: 3,60 %).

Die oberste Maxime der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen. Diesem Grundsatz entsprechend erfolgt die Entwicklung der Nutzungsentgelte weiterhin moderat. Im Geschäftsjahr 2021 wurden zudem keine Mietpreisanpassung nach § 558 BGB ausgesprochen. Das Preis-Leistungs-Verhältnis auch und gerade im Vergleich zu den Mietentgelten für Wohnraum mit vergleichbarer Ausstattung und in vergleichbaren Lagen zeigt den wirtschaftlichen Marktvorteil der in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder.

Mietpreisentwicklung Bereich Wohnungen nettokalt



Genossenschaften haben traditionell eine starke und dauerhafte Bindung zu ihren Mitgliedern. Dies drückt sich auch und vor allem in den bevorzugten Kundenentscheidungen für Wohnraum bei Genossenschaften gegenüber Wettbewerbern aus. Die Pflege der Mitglieder- und Nutzerbindung ist dabei weiterhin eine wesentliche Managementaufgabe, sichert diese doch die zukünftige Nachfrage und die genossenschaftliche Organisation im Ganzen.

Insofern sind Kundenzufriedenheit und -teilhabe wichtige Erfolgsgrößen für die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft. Beides erfordert eine proaktive und offene Kommunikation mit unseren Nutzern sowie die Einbindung von Kundenwünschen in das Bestandsmanagement und andere Dienstleistungen.

Eine hohe Kundenzufriedenheit erfüllt den satzungsgemäßen Auftrag, reduziert Kosten durch geringe Nutzerfluktuation, sichert Erlöse und fördert das positive Bild unserer Organisation. Aus diesem Grund verfolgt die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG das Ziel einer nachhaltigen, das heißt dauerhaften Kunden- und Mitgliederzufriedenheit. Dies wollen wir mit unserem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, durch die kontinuierliche qualitative Verbesserung der Services sowie mit einer konsequenten Orientierung an den Bedürfnissen unserer Mitglieder erreichen.

Die Umsetzung dieser Strategie beschert der Genossenschaft bereits seit einigen Jahren einen dynamischen Mitgliederzuwachs. Zum 31.12.2021 zählte die Genossenschaft 24.695 Mitglieder.

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.

Das im Jahr 2021 außer Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) führte zu Nachforderungen von Nutzungsgebühren in Höhe von T€ 661,2.

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.

Foto: Wohnanlage Zehlendorf

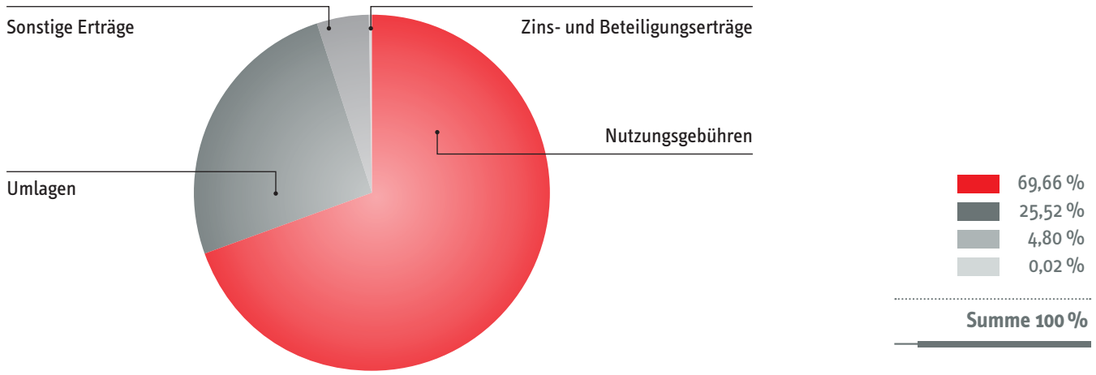
Die genossenschaftliche Rückvergütung betrug für die im Jahr 2021 geleisteten Nutzungsgebühren 1,6% (Vorjahr: 1,1%). Die geringer bemessene Rückvergütungsquote des Vorjahres stand im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Berliner Mietendeckelgesetzes.

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

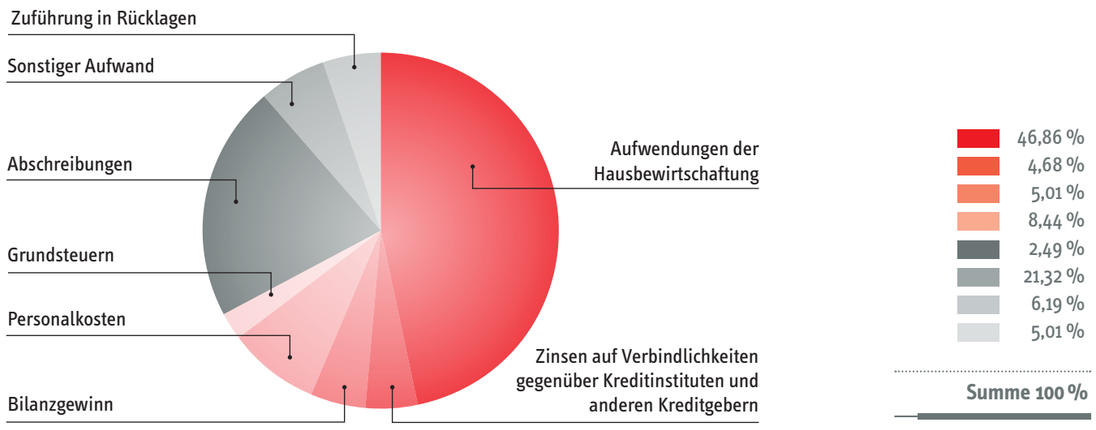
	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020
	in T€	in T€
Mieterhöhungen nach § 557 bis 559 BGB	-24,6	300,4
Neuvermietungszuschläge	156,3	133,4
Bestandserweiterung	1.223,6	603,2
Sonstige Mietänderungen	-6,1	-7,4
	1.349,2	**1.029,6**
Mietnachforderungen aufgrund der Unwirksamkeit der vorgenommenen Mietsenkungen nach dem MietenWoG Bln	661,2	0,0
	2.010,4	**1.029,6**

In der nachstehenden Grafik wird die Unternehmensleistung nach Mittelentstehung und Mittelverwendung ins Verhältnis gesetzt. Im Ergebnis kann resümiert werden, dass die geschäftlichen Aktivitäten der Genossenschaft nicht nur alle damit im Zusammenhang stehenden Aktivitäten finanzieren, sondern auch eine Rücklagenbildung in der Größenordnung von 3,2 Mio. € ermöglichen. Die Eigenkapitalquote ist auf 44,2 % (Vj: 42,8 %) gestiegen.

Entstehung von 63,57 Mio. € durch



Verwendung von 63,57 Mio. € für



Bestandserweiterung und Bautätigkeit im Jahr 2021

Die Unternehmensstrategie der Genossenschaft ist weiterhin auf eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes durch Zukauf von Bestandsimmobilien und durch Neubau ausgerichtet und damit zentraler Aufgabenschwerpunkt der Geschäftspolitik.

Das 2020 durch den Senat von Berlin eingeführte Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (kurz MietenWoG Bln oder umgangssprachlich „Mietendeckel“) mit einer beabsichtigten Dauer von fünf Jahren beeinflusste im letzten Jahr noch maßgeblich die Geschäftspolitik der Genossenschaft. Dieses Gesetz hatte wesentliche Auswirkungen auf die Mietpreisbildung bei Neuvermietung der Wohnungen aber auch auf erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Nutzerwechsel im Geschäftsjahr 2020.

Mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 wurde das MietenWoG Bln aufgrund der nicht bestehenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin als verfassungswidrig bzw. nichtig erklärt. Diese Nichtigkeitserklärung hatte zur Folge, dass das Gesetz als von Anfang an unwirksam zu betrachten gewesen ist.

Mit dem Wegfall des „Mietendeckels“ hat sich der Sanierungsumfang der Wohnungsmodernisierungen bei Nutzerwechseln innerhalb der Genossenschaft maßgeblich geändert und es wurde zur Strategie vor Einführung des Mietendeckels zurückgekehrt. Das hatte deutliche Auswirkungen auf die Höhe der Baukosten im Bereich der Wohnungsmodernisierungen.

Wurden im Jahr 2020 insgesamt nur 70 Wohnungen nach Wohnungswechsel mit Investitionskosten von rund 1,15 Mio. € instandgesetzt und teilweise modernisiert, waren es im Berichtszeitraum 2021 bereits wieder 125 Wohnungen. Das Investitionsvolumen hat sich 2021 auf rund 2,4 Mio. € erhöht. Für das Jahr 2022 liegt die Prognose im Bereich der Wohnungsmodernisierungen bei ähnlich hoher Anzahl wie 2021.

Neben dem Wegfall des MietenWoG Bln war das Geschäftsjahr 2021 wiederum noch stark geprägt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie, die wie im Vorjahr das gesamte öffentliche und private Leben nachhaltig beeinflusst hat.
Im Gegensatz zum Jahr 2020 konnten jedoch im Berichtsjahr 2021 alle geplanten Baumaßnahmen der Genossenschaft auch innerhalb der Wohnungen ohne Einschränkungen durchgeführt werden. Sehr positiv war der Umstand, dass es durch die Corona-Pandemie keine gravierenden Auswirkungen auf die Bautätigkeit an unserem Neubauprojekt in Rudow gab, so dass die 116 Wohnungen planmäßig zum 01. Juni 2021 bezogen werden konnten.
Insgesamt hat die Genossenschaft das für das Jahr 2021 vorgesehene Sanierungs- und Instandsetzungsprogramm trotz der Corona-Pandemie weitgehend umsetzen können.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte allerdings nicht an die im Vorjahr erfolgreich durchgeführte Bestandserweiterung des Wohnungsbestandes durch Zukäufe der Wohnanlagen 085 Neukölln II und 115 Schöneberg II mit insgesamt 198 Wohnungen angeknüpft werden.
Beide Wohnanlagen haben sich im Jahr 2021 zu nachgefragten Adressen bei den wohnungssuchenden Mitgliedern entwickelt, so dass es hier auch zukünftig keine Vermietungsprobleme geben wird.

Weiterhin umfangreiche Investitionen in den Neubau in Rudow

Das genossenschaftliche Neubauprojekt der Wohnanlage 385 BWV | Tower in Rudow mit 116 Wohnungen konnte im Jahr 2021 weitestgehend fertig gestellt werden. Damit erhöhte sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft auf aktuell 7.945 Einheiten.

Die Gesamt-Investitionskosten dieses Neubauvorhabens belaufen sich auf rund 45,1 Mio. € und stellen damit das größte Bauprojekt der Genossenschaft in den letzten 20 Jahren dar. Nach Fertigstellung des Rohbaus im November 2020, fanden im Berichtsjahr 2021 weitere Ausbauarbeiten statt und die Gestaltung der Außenanlagen einschließlich des großzügigen Spielplatzes wurden begonnen.
Der geplante Vermietungsbeginn zum 01. Juni 2021 konnte trotz einiger coronabedingter Ausfälle von Mitarbeitern der Ausbaufirmen gehalten werden.

Die endgültige Fertigstellung des Neubauvorhabens einschließlich der drei Gewerbeeinheiten und der Bepflanzung der Außenanlagen erfolgt voraussichtlich bis Mai 2022.

Im Berichtszeitraum wurden für das Neubauvorhaben in Rudow 12.400 T€ investiert und damit deutlich unterhalb des Investitionsvolumens des Vorjahres 2020 mit rund 20.104 T€. Insgesamt sind 2021 in den Bereich Neubau im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringere Investitionen geflossen.

Nach der Fertigstellung des Um- und Ausbaus der Geschäftsstelle in der Lutherstraße 11 im Jahr 2020, wurden nur noch kleinere Investitionen in bereits fertiggestellte Neubauten vorgenommen. Der Um- und Ausbau der Geschäftsstelle hat 2021 nochmals Kosten in Höhe von 16 T€ für kleinere nachträglich durchgeführte Leistungen erzeugt.

In der Neubauwohnanlage 286 Kurfürstenhof wurde nachträglich ein Einleitbauwerk durch die Wasser- und Schifffahrtsbehörde fertig gestellt, bei dem die Genossenschaft den vertraglich geregelten Anteil der Herstellungskosten übernommen hat. Hierfür wurden 58 T€ investiert.

Für das Neubauvorhaben der Wohnanlage 620 Ötztal-Carré sind im Jahr 2021 nochmals 7 T€ in Anspruch genommen worden.

Neubautätigkeit im Berichtszeitraum reduziert

Das Investitionsvolumen der Genossenschaft liegt für den Bereich Neubau im Jahr 2021 mit 12,5 Mio. € um annähernd 10 Mio. € niedriger als im Vorjahresvergleichszeitraum mit 23,3 Mio. €. Das Neubauvorhaben in Rudow beanspruchte mit 12,4 Mio. € damit den überwiegenden Anteil der Kosten.

Mit Fertigstellung des Neubaukomplexes in Rudow sind vorerst keine weiteren Neubauprojekte der Genossenschaft in der Planung. Das Budget Neubau wird sich deshalb in den nächsten Jahren vorerst weiter reduzieren, sofern keine Neubauvorhaben entwickelt werden können.
Unsere Bestrebungen, auch weiterhin im Neubaubereich tätig werden zu können, konzentrieren sich aktuell auf mögliche Verdichtungsmaßnahmen auf bestehenden Grundstücken der Genossenschaft. Insbesondere sollen die Möglichkeiten von Dachgeschossaufstockungen bzw. Dachgeschossausbauten einer baurechtlichen Prüfung unterzogen werden.

Der Baubeginn für das Neubauvorhaben in Rudow mit insgesamt 116 Wohnungen und einer zweigeschossigen Tiefgarage mit Stellplätzen für 202 PKW erfolgte bereits im November 2018.
Dem vorausgegangen war ein im Dezember 2016 durchgeführter Architektenwettbewerb mit dem Gewinnerbüro Eike Becker_Architekten. Der Siegerentwurf wurde weiterentwickelt zu dem jetzt entstandenen Gebäudekomplex.
Nachdem die Grundsteinlegung im Mai 2019 noch mit vielen Gästen und Bau-Beteiligten stattfinden konnte, musste das geplante Richtfest im Dezember 2020 aus Pandemiegründen abgesagt werden.
Anstelle des Richtfestes fand im Oktober 2021 ein Bewohnerfest für alle neuen und alten Nutzer*innen der Rudower Wohnanlagen statt. Zu diesem Anlass wurde auch das neue Gemeinschaftshaus, welches Bestandteil des Neubaukomplexes ist, zusammen mit den alten und neuen Ehrenamtlichen aus Rudow feierlich eingeweiht. Bei schönstem Herbstwetter und gemütlichen Zusammensein konnten erste Kontakte zwischen den Bewohner*innen des Neubaus und den Bestandsnutzer*innen geknüpft werden.

Hervorzuheben ist, dass für die umfangreiche Umgestaltung bzw. Neuanlage der Außenanlagen einschließlich des großzügigen Spielplatzes Fördermittel vom Senat Berlin in Höhe von rund 380 T€ in Anspruch genommen werden konnten. Diese Fördermittel wurden über das Programm, Investive Wohnumfeldmaßnahmen in Großsiedlungen der Nachkriegszeit‘ beantragt und bewilligt.
Im Berichtsjahr sind für den Neubau Rudow anteilige Planungs- und Baukosten in Höhe von rund 12.235 T€ angefallen, die ca. 40 % des Gesamtbauvolumens des Baubudgets für 2021 ausmachen.

Bestandsoptimierung und Bestandserhaltung

Neben dem stetigen Engagement der Genossenschaft in die Bestandserweiterung durch Ankäufe bzw. Neubaumaßnahmen, gehört die konsequente Pflege des Wohnungsbestandes für die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG zu den maßgeblichen Aufgaben, die dem Werterhalt, der Werterhöhung und der Wohnkomfortverbesserung zugutekommen.

Von den rund 32,6 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen im Jahr 2021 ist wiederum ein erheblicher Anteil in die Maßnahmen der Großen Instandsetzung geflossen (8.899 T€). Die Investitionen in die periodischen Maßnahmen (Laufende Instandhaltungen, Nutzerwechselkosten, Wohnungsmodernisierungen nach Nutzerwechsel und barrierereduzierende Umbauten in bewohnten Wohnungen) haben Kosten in Höhe von 5.237 T€ erzeugt.
Außerdem wurden noch rund 1.250 T€ für Versicherungsschäden (Vorfinanzierung), Zahlungen an Mieter für Schönheitsreparaturen und sonstige Instandhaltungen ausgegeben.

Das Gesamt-Instandhaltungsbudget der Genossenschaft beträgt für das Jahr 2021 rund 15.386 T€.
Hinzu kommen noch Ausgaben für werterhöhende aktivierungsfähigen Maßnahmen in Höhe von 4.820 T€.

Klimaschutz und Energieeinsparung – Herausforderungen für die Zukunft

Die vorgenommenen Investitionen tragen einerseits dazu bei, den steigenden Ansprüchen unserer Wohnungsnutzer gerecht zu werden und andererseits werden zielgerichtet umfassende Baumaßnahmen durchgeführt, die eine nachhaltige Wertsteigerung unserer Wohnanlagen zur Folge haben und zur Energieeinsparung beitragen.

Der Umfang der werterhöhenden aktivierungsfähigen Maßnahmen hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht und beträgt im Berichtsjahr 2021 nunmehr 4.820 T€ bei insgesamt sieben Maßnahmen (im Vorjahr waren es 2.951 T€).

Der Anstieg zum Vorjahr ist vor allem zwei Bauvorhaben zuzuschreiben:

In der Wohnanlage WA 580 Zehlendorf VIII wurde der zweite Bauabschnitt der Heizungsumstellung von dezentralen Gasetagenheizungen auf eine zentrale Fernwärmeversorgung vorgenommen. Gleichzeitig wurden die Bäder modernisiert und teilweise vorhandene einfachverglaste Fenster in den Bädern durch isolierverglaste Holzfenster ersetzt. Aufgrund der pandemischen Lage im Jahr 2020 konnten bei der Durchführung im ersten Bauabschnitt nicht in allen Wohnungen die Baumaßnahmen durchgeführt werden. Der für Anfang Mai 2020 geplante Hausaufgang Dahlemer Weg 4 musste auf das Jahr 2021 verschoben werden, da zu diesem Zeitpunkt das Ausmaß der coronabedingten Einschränkungen nicht absehbar war. Die Anzahl der zu modernisierenden Wohnungen und damit auch der Kostenanteil für den zweiten Bauabschnitt hat sich im Jahr 2021 auf insgesamt 2.790 T€ erhöht.
Der Ersatz der Gasetagenheizungen durch die Fernwärmeversorgung über Vattenfall bewirkt letztlich eine hohe Einsparung an CO_2 und verringert den jährlichen Primärenergiebedarf der gesamten Wohnanlage deutlich.

Das zweite größere Bauvorhaben wurde in der im Jahr 2018 erworbenen Wohnanlage 800 Ernst-Reuter-Siedlung mit insgesamt 422 Wohnungen durchgeführt. Im Berichtsjahr erfolgte die bauliche Umsetzung der erforderlichen Instandsetzung der zentralen Ölkesselanlage auf eine Fernwärmeversorgung mit Modernisierung der Heizzentrale und Neuverlegung der Nahwärmetrassen auf dem Grundstück mit Anschluss der insgesamt 12 Gebäude.
Die Versorgung der Wohnanlage wird zukünftig über den Fernwärmeversorger Vattenfall mit dem Produkt Natur 100 erfolgen, das zu 100 Prozent lokal aus erneuerbaren Energien, aus regenerativem Strom oder aus Abwärme im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erzeugt wird.
Damit wird ebenfalls ein wesentlicher Beitrag zur CO_2 – Einsparung geleistet, aber auch das Vermeiden des Einsatzes von fossilen Brennstoffen.

Die Strangsanierungsmaßnahme in der Wohnanlage 420 Steglitz VII ist ein weiteres Vorhaben, welches im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie nicht ausgeführt werden konnte.

Foto Seite 21: Wohnanlage Rother-Park ›

Im Jahr 2020 wurden nur die Baumaßnahmen außerhalb der Wohnungen durchgeführt (Erneuerung der Kellerleitungen und Anbringen einer Kellerdeckendämmung).

Die Erneuerung der haustechnischen Anlagen in 13 Wohnungen wurde im Berichtsjahr 2021 nachgeholt. Neben der Instandsetzung der Wasser- und Abwasserstränge und der Modernisierung der Bäder, wurden die in den Wohnungen noch teilweise vorhandenen schadstoffbelasteten Floor-Flex Platten entfernt. Der Umfang der Baumaßnahmen machte es erforderlich, den Wohnungsnutzern während der Sanierungszeit eine Ausweichwohnung zur Verfügung zu stellen.

Die Investitionen für die durchgeführten Maßnahmen in der Wohnanlage 420 Steglitz VII betragen im Jahr 2021 397 T€.

In den vergangenen Jahren war die umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Einfamilienhäusern in der Gartenstadt Zehlendorf bzw. Fischtalgrund nach Nutzerwechsel ein ständiger Kostenfaktor der aktivierungsfähigen Maßnahmen.

Das Vorjahr stand noch ganz unter dem Einfluss des geltenden MietenWoG Bln. Durch die Begrenzung der Nutzungsgebühr bei Neuvermietung auf das bisher geltende, meist sehr niedrige Mietentgelt, musste aus wirtschaftlichen Gründen auf eine komplette Instandsetzung und Modernisierung der Einfamilienhäuser verzichtet werden. Das betraf im Jahr 2021 auch noch das Einfamilienhaus Dallwitzstraße 44. Es wurden nur dringend erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt und auf den in der Gartenstadt sonst üblichen Dachgeschossausbau zur Gewinnung zusätzlicher Wohnfläche verzichtet. Es wurden hier insgesamt 63 T€ investiert.

Nach dem Wegfall des Mietendeckels ab April 2021 konnte wieder auf den gewohnten Sanierungsstandard zurückgegangen werden. Das Einfamilienhaus Thürstraße 18 in der Wohnanlage 190 Gartenstadt Zehlendorf IIa wurde wieder vollständig im Innenbereich modernisiert und instandgesetzt.

Auch der für die Einfamilienhäuser typische Dachgeschossausbau zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche wurde bei diesem Haus wieder umgesetzt.
Die Investitionskosten der Sanierung einschließlich Dachgeschossausbau haben insgesamt 217 T€ betragen.

2021 wurden insgesamt 280 T€ in die Instandsetzung der Einfamilienhäuser der Gartenstadt investiert.

Eine weitere Investition erfolgt in der Wohnanlage 800 Ernst-Reuter-Siedlung mit Neuerrichtung von Fahrradabstellplätzen. Hierfür wurden im Berichtsjahr 21 T€ investiert, die als anschaffungsnaher Aufwand der Aktivierung zugeordnet werden.

Für die Wohnanlage 115 Schöneberg II sind im Berichtsjahr 2021 Bauvorbereitungskosten (Planungskosten) für die im Jahr 2022 geplante Strangsanierung einschließlich Modernisierung der Bäder in insgesamt 34 Wohnungen in Höhe von 169 T€ angefallen.

Außerdem wurden noch 58 T€ für Wohnungsmodernisierungen in zwei Wohnungen investiert. Diese Kosten werden ebenfalls als anschaffungsnaher Aufwand in der Aktivierung gelistet.

Im Bereich der Maßnahmen der Großen Instandsetzung wurden auch 2021 wiederum beträchtliche Investitionen getätigt v.a. in die Instandsetzung der überwiegend denkmalgeschützten Fassaden sowie in die Instandsetzung von Holzfenstern und Treppenhäusern.
Für die Maßnahmen der Großen Instandsetzung wurden 2021 insgesamt 8.899 T€ an Investitionskosten aufgewandt, ähnlich den Investitionen des Vorjahres mit rund 9.321 T€.

Neben den umfassenden und sehr kostenintensiven Instandsetzungsmaßnahmen wurden auch viele kleinere Maßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2021 wurden rund 140 Maßnahmen mit Investitionen bis zu 1.381 T€ ausgeführt.

‹ Foto Seite 22: Wohnanlage Dahlem

Beispielhaft für die Maßnahmen der Großen Instandsetzung im Jahr 2021 stehen:

- Umgestaltung des Innenhofes Vereinsweg 1 der denkmalgeschützten Wohnanlage 030 Charlottenburg II b. Es wurde der Pflasterbelag des Hofes erneuert, eine Metall-Pergola zur Neuanordnung der Mülltonnen errichtet und die Pflanzflächen erweitert. Außerdem wurden neue Fahrradanlehnbügel angebracht.
  Hierfür wurden rund 96 T€ investiert.

- In der Wohnanlage 060 Fischtalgrund wurden die Fassadensanierungsarbeiten zum Abschluss gebracht. 2021 wurden die Fassaden des Gebäudes Sophie-Charlotten-Str. 28/ Irmgardstraße 3 sowie der beiden Doppelhäuser Irmgardstraße 13/15 bzw. 17/19 saniert. Der vorhandene schadhafte Putz wurde entfernt und die Fassaden entsprechend der bereits in den letzten beiden Jahren sanierten Häuser der Wohnanlage wiederhergestellt.
  Insgesamt wurden 652 T€ in diese Maßnahme investiert.

- Eine besondere Baumaßnahme wurde in der denkmalgeschützten Wohnanlage 080 Neukölln durchgeführt. Anhand von Fotos und Bauzeichnungen aus der Entstehungszeit der Wohnanlage im Jahr 1905/1906 wurde der ursprünglich vorhandene schmiedeeiserne Zaun rekonstruiert und komplett nachgebaut. Es wurde außerdem auch die alte, schadhafte Umfassungsmauer abgerissen und vollständig neu errichtet.
  Die Neugestaltung des Zaunes und der Umfassungsmauer hat Kosten in Höhe von rund 283 T€ erzeugt.

- Die Sanierung der Hauszeile Berlepschstraße 47a–53c in der Wohnanlage 190 Gartenstadt Zehlendorf II a stellt mit Kosten in Höhe von 1.381 T€ die investitionsstärkste GI-Maßnahme im Jahr 2021 dar. Mit der Hüllensanierung dieser Hauszeile erfolgte eine weitere umfassende Gebäudeinstandsetzung nach denkmalgerechten Vorgaben in der Gartenstadt Zehlendorf. Es wurde die komplette Putzfassade instandgesetzt; nach restauratorischen Befunden nebst Anbringen neuer Ornamente nach bauzeitlichem Vorbild. Es erfolgte außerdem die Abdichtung des Kellermauerwerks, die Instandsetzung bzw. Erneuerung der Hauseingangstreppen und Hauseingangstüren sowie die Wiederherstellung der Außenanlagen.

- Neben den Investitionen in die Fassadensanierungen der denkmalgeschützten Wohnanlagen werden auch Maßnahmen zur Verschönerung und Aufwertung der Wohnanlagen des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus regelmäßig in das Budget der Großen Instandsetzung aufgenommen. So wurden in den vergangenen Jahren bereits ein Großteil der wärmegedämmten Fassaden mit neuen Anstrichen versehen. Dieser Ansatz wurde auch im Jahr 2021 mit dem ersten Bauabschnitt der Fassadensanierung in der Wohnanlage WA 240 Mariendorf I fortgeführt. Es wurden die Gebäude Didostraße 16–16c sowie 14–14c mit neuen Anstrichen versehen.
  Hierfür wurden Kosten in Höhe von 142 T€ aufgewandt.
  Die Anstricharbeiten werden für die restlichen Gebäude der Wohnanlage im Jahr 2022 fortgeführt.

- In der Wohnanlage 400 Marienfelde I (Erbendorfer Weg 1–5) wurde im Berichtsjahr 2021 ebenfalls mit der Sanierung der wärmegedämmten Fassade begonnen.
  Hier konnte ein sehr ansprechendes Farbkonzept eines Fassadengestalters umgesetzt werden. Gleichzeitig wurden die veralteten und wärmetechnisch unzureichenden Kunststofffenster gegen neue Kunststofffenster mit hohem Wärmedämmwert ausgetauscht. Es wurden insgesamt 847 T€ in diese Maßnahme investiert, die im Jahr 2022 mit dem zweiten Bauabschnitt in der WA 430 Marienfelde II fortgeführt wird.

- Die Optimierung und energetische Verbesserung unserer zentralen Heizungsanlagen ist ein wesentlicher Bestandteil der jährlichen Baubudgets. In den letzten Jahren wurden bereits hohe Investitionen getätigt z.B. zum Austausch ineffizienter Pumpen, veralteter Kesselanlagen und Regelungstechnik. 2021 wurde dieser Prozess in der Wohnanlage 602 Prenzlauer Berg I fortgesetzt und die veraltete Gaskesselanlage gegen eine hocheffiziente Brennwertanlage ausgetauscht. Der Raum der alten Heizstation konnte in dem Zusammenhang optimiert bzw. verkleinert werden.
  Der neben der Heizstation vorhandene ehemalige Kohlelagerraum wurde umgebaut und ein großzügiger Fahrradabstellraum geschaffen.
  Des Weiteren wurde der Hof Wichertstraße 64 umgestaltet und die vorhandene Blecheinhausung durch eine moderne, in den Boden eingelassene Glaskuppel ersetzt.
  Insgesamt wurden für die Umbaumaßnahmen 537 T€ investiert.

- Die in der Wohnanlage 607 Niederschönhausen im Vorjahr begonnenen Planungsleistungen zur Umstellung der dezentralen Gasetagenheizungen auf eine zentrale Gasversorgung fanden im Berichtsjahr ihre Umsetzung im ersten Bauabschnitt mit der Errichtung der ersten von zwei Dachzentralen. Insgesamt sind drei Bauabschnitte vorgesehen, um die 174 Wohnungen an die beiden Dachzentralen anzuschließen. 2022 werden die Umstellarbeiten in den Wohnungen des zur ersten Dachzentrale gehörenden Abschnitts erfolgen. Der Abschluss dieser Maßnahme wird somit im Jahr 2023 erfolgen.
  Die Investitionen im Jahr 2021 liegen bei rund 602 T€.

- Das Thema der Instandsetzung der Holz-Kastendoppelfenster ist nach wie vor sehr präsent und nimmt einen großen Anteil an den jährlichen Investitionen im Bereich der Großen Instandsetzung ein. Neben der maler- und tischlermäßigen Instandsetzung der Kastendoppelfenster sollen zukünftig auch weitere Instandsetzungsvarianten untersucht und berücksichtigt werden, um zum einen den dauerhaften Erhalt der Fenster zu sichern aber auch um deutliche energetische und schallschutztechnische Verbesserungen herbeizuführen. Da sich die überwiegende Anzahl der Kastendoppelfenster in denkmalgeschützten Gebäuden befinden, sind die Belange und Anforderungen des Denkmalschutzes hierbei zu berücksichtigen.
  Im Jahr 2021 wurden insgesamt 936 T€ in die Instandsetzung der Kastendoppelfenster investiert und damit rund 250 T€ mehr als im Vorjahr.

- Des Weiteren wurden zur Verbesserung des Wohnumfeldes erhebliche Investitionen getätigt. Dazu gehören u.a. Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen, z.B. Hofumgestaltungen, Erneuerung von Spielplätzen, Instandsetzung von Zaunanlagen oder Einbau von Fahrradbügeln. Hervorzuheben ist hierbei die Wohnanlage 170 Wilmersdorf, in der bereits im zweiten Bauabschnitt die Überarbeitung der straßen- und hofseitigen Eingangsbereiche erfolgte mit Ausführung von Schmiedearbeiten, Tischler- und Malerarbeiten.
  Für Verbesserungen des Wohnumfeldes wurden im Jahr 2021 ca. 500 T€ investiert.

- Auch im Berichtsjahr wurden wiederum hohe Investitionen in die Treppenhaussanierungen v.a. der denkmalgeschützten Wohnanlagen getätigt. 2021 wurden u.a. in den Wohnanlagen 010 Charlottenburg I, 170 Wilmersdorf, 180 Zehlendorf I, 601 Prenzlauer Berg II, 602 Prenzlauer Berg I, 604 Johannisthal I, 606 Helenenhof sowie 610 Pankow I–III umfassende Treppenhausinstandsetzungen mit Kosten in Höhe von rund 670 T€ unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes durchgeführt. Es wurden die Wand- und Deckenanstriche entsprechend der restauratorischen Befunde wiederhergestellt, neue Kokosläufer verlegt und die gesamten elektrischen Anlagen der Treppenhäuser erneuert.

- Im Jahr 2021 wurden erstmalig Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf Grundstücken der Genossenschaft errichtet. In den Wohnanlagen 550 Siemensstadt und 380 Rudow II konnten jeweils 2 Ladesäulen auf vorhandenen als auch neu angelegten Parkplätzen in Betrieb genommen werden. Hierfür wurden Fördermittel bei der KfW beantragt, die in Höhe von jeweils 1.800 € genehmigt wurden. Die Gesamtkosten belaufen sich für die Wohnanlage 550 Siemensstadt auf rund 15 T€ und für die Wohnanlage 380 Rudow II auf 21 T€. Auch zukünftig sollen je nach Bedarf und vorhandener Stromkapazitäten weitere Ladestationen auf Grundstücken /Parkplätzen der Genossenschaft errichtet werden, die nicht personengebunden sind und der Allgemeinheit zur Verfügung stehen sollen.

In die Großen Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Jahr 2021 insgesamt 8.899 T€ investiert und damit rund 422 T€ weniger als im Vergleich zum Vorjahr (9.321 T€).
In den letzten Jahren konnten für die denkmalgerechten Fassadeninstandsetzungen und Treppenhaussanierungen regelmäßig Fördermittel in Anspruch genommen werden.
Die Höhe der Fördermittel im Jahr 2021 belaufen sich allerdings nur auf rund 3 T€. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr mit einem Fördervolumen in Höhe von rund 176 T€ eine deutliche Reduzierung.

Erklärtes Ziel der Genossenschaft ist die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände auf einen zeitgemäßen und attraktiven Ausstattungsstandard bei Nutzerwechseln.
Durch den Wegfall des MietenWoG Bln im April 2021 hat sich die Anzahl der Wohnungsmodernisierungen im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich erhöht und damit auch die gesamten Investitionen im Bereich der Wohnungsmodernisierungen.
Dieser Anstieg geht einher mit der Gesamtanzahl der Wohnungskündigungen in der Genossenschaft.
Waren es im Vorjahr noch 282 Kündigungen, wurden im Jahr 2021 immerhin 350 Kündigungen registriert.
Von den 350 gekündigten Wohnungen sind in 125 Fällen umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden. Die Anzahl der Wohnungsmodernisierungen hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr 2020 um 55 Wohnungen erhöht (Vorjahr 70 Maßnahmen). Es wurden nunmehr 2.396 T€ in diesem Bereich investiert und damit der Vorjahreswert um 1.265 T€ übertroffen (Vorjahr 1.131 T€).
Die durchschnittlichen Modernisierungskosten liegen nun bei rund 19,1 T€ /Wohnung.
Neben der Erneuerung der Elektroinstallation werden i.d.R. die Bäder und Küchen modernisiert. Es werden neue Objekte und Armaturen eingebaut und Fliesenbeläge erneuert.
Regelmäßig wird dabei die Auswahl der Fliesen überprüft und den neuen Standards angepasst. Wo es sich anbietet, werden die Grundrisse der Wohnungen verändert, um die Badsituation zu verbessern (z.B. durch Abriss vorhandener Speisekammern).

Einen besonderen Stellenwert nehmen auch weiterhin die Maßnahmen im Bereich der barrierereduzierenden Umbauten ein. Die Mitarbeiter*innen des Teams Soziale Dienste der Genossenschaft nehmen sich den Wünschen der älteren bzw. in der Bewegung eingeschränkten Wohnungsnutzer*innen an und versuchen gemeinsam mit den Technikern bauliche Lösungen in- und außerhalb der Wohnungen zu schaffen, die den Alltag erleichtern sollen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Investitionen in diesem Bereich mit rund 109 T€ etwas erhöht (2020: 86 T€). Es wurden in 12 Bädern umfangreiche barrierereduzierende Umbauten durchgeführt, in der Regel erfolgte der Einbau bodengleicher Duschen anstelle von Badewannen sowie die Montage von Hilfskonstruktionen (Haltegriffe, Duschsitze u.ä.). Hervorzuheben ist, dass von den 12 Umbaumaßnahmen in 11 Fällen Zuschüsse der Pflegekassen geleistet wurden mit jeweils 4 T€.

Die Kosten der laufenden Instandhaltung und Nutzerwechselkosten haben sich mit insgesamt 2.732 T€ im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht (2020: 2.300 T€).

Der Gesamt-Instandhaltungsaufwand der Genossenschaft beträgt im Berichtsjahr 2021 15.386 T€ und liegt damit ca. 1.400 T€ über dem Budget des Vorjahres (13.993 T€).

Zusammengefasst betrug das Baubudget 2021 inklusive Neubau, aktivierungsfähigen Maßnahmen und Instandhaltungsaufwendungen rund 32.621 T€.

Organisation und Personal

Um alle Dienstleistungen und Geschäftsvorgänge zeit- 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.

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

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020	
	Mitarbeiter*innen gesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter*innen gesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	-	2	-
Prokuristen	1	-	1	-
Angestellte	49	13	50	12
Auszubildende	4	-	3	-
Hauswarte	19	12	20	13
Betriebshandwerker	1	-	1	-
Büroreinigung	-	-	-	-
	76	**25**	**77**	**25**

Die Organisation der Genossenschaft orientiert sich an den betrieblichen Bedürfnissen. Dabei praktizieren wir einen Mix aus zweckmäßiger Aufgabenverteilung unter Berücksichtigung der Qualifikation und Kompetenz der Mitarbeiter*innen.
Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die im Jahr 2020 neu gebildete Abteilung Innere Verwaltung etabliert. Die Abteilung umfasst vornehmlich die bisher dem Vorstand direkt zugeordneten Bereiche Mitgliederwesen, Forderungsmanagement, Soziale Dienste sowie Personal, aber auch die Bereiche Empfang und Back-Office.
Um auf die Herausforderungen der fortschreitenden Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft adäquat umzusetzen, wurde im Geschäftsjahr ein Mitarbeiter IT-Services eingestellt.

Die positive Gestaltung und Entwicklung unserer Unternehmens- und Führungskultur ist uns wichtig, denn sie bildet die Basis für unseren nachhaltigen Erfolg. Aufbauend auf dem stabilen Kern unserer Geschäftspolitik muss unsere Unternehmens- und Führungskultur die sich wandelnden Mitglieder- und Mitarbeiterbedürfnisse widerspiegeln, weshalb wir die Kulturentwicklung als lebendigen Prozess verstehen.
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, eine Ideen- und Vorschlagsmentalität zu etablieren und Teamworking zu fördern.

Unser Führungsverständnis basiert dabei auf Vertrauen und Transparenz. Es ist wichtig, dass unsere Führungskräfte als Teil der Führungskultur die Arbeitsatmosphäre motivierend gestalten, klare Ziele formulieren, Feedback geben und Ergebnisse nachhalten.

Vielfalt, Chancengleichheit und Einbindung hinsichtlich Geschlecht, Alter, kultureller und sexueller Identität zu fördern, ist darüber hinaus Teil unseres Selbstverständnisses.

Im Geschäftsjahr 2021 kam auf Grund der anhaltenden Corona-Pandemie dem betrieblichen Gesundheitsmanagement erneut besondere Bedeutung zu. Dabei wurden die gesetzlichen Regelungen zur Bekämpfung der Pandemie, wie z.B. die Bereitstellung von Tests und das Angebot zum mobilen Arbeiten konsequent umgesetzt. Den Beschäftigten ist es über das gesamte Geschäftsjahr gelungen, die Dienstleistungsqualität ohne nennenswerte Einschränkungen aufrechtzuerhalten.

In unserem Betrieblichen Gesundheitsmanagement haben wir zahlreiche Maßnahmen zur Gesundheitsförderung unserer Mitarbeiter implementiert. Ziel unseres Gesundheits-Managements ist es, die Gesundheit und Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter 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.

Es ist uns bewusst, dass es viel Kraft, Ausdauer und Organisationsaufwand braucht, um die beruflichen Anforderungen mit den privaten Erfordernissen über längere Zeit auszubalancieren. Daher bestehen Überlegungen, unsere Beschäftigten unter Einbeziehung des Betriebsrates bei der Abstimmung individuell geeigneter Arbeitsmodelle zu unterstützen.
Verstärkt nutzen Mitarbeiter auch Teilzeitarbeit als ein Weg zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

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. Es gilt somit das Beste aus beiden Welten durch einen impulsgebenden Mix aus mobiler Arbeit und Präsenz zu gestalten. Persönliche Begegnungen bleiben dabei auch künftig ein wesentlicher Bestandteil unseres Arbeitslebens, denn der Erfolg kreativen Arbeitens, komplexer Problemlösungen oder Teamprozesse basiert auf den persönlichen Austausch.
Die Digitalisierung unserer Verwaltungsprozesse wird ein dynamischer Prozess bleiben. Digitale Tools und Programme sind unsere stetigen Begleiter und wichtige Helfer im Arbeitsalltag geworden. Wir beschleunigen daher unsere Investitionen in IT-Technik und die entsprechende Infrastruktur.

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. Mit einem vielfältigen Weiterbildungsprogramm können Entwicklungsperspektiven gegeben werden. Darüber hinaus wird die Fachkompetenz gestärkt und das Engagement unserer Führungskräfte und Mitarbeiter gefördert. Insofern besteht die Absicht, die Nutzung des Weiterbildungsangebotes zu verbreitern. Den Führungskräften kommt hierbei eine besondere Rolle zu. Ihre Aufgabe ist es, Mitarbeiter zu unterstützen und zu fördern, damit diese ihre Leistungen langfristig, engagiert und motiviert für die Genossenschaft erbringen. Auch sollen Weiterbildungs- und Qualifizierungsgespräche geführt und der Nutzen von Weiterbildungen evaluiert werden.
Als Ausbildungsbetrieb fördern wir aktiv den Mitarbeiternachwuchs und streben es an, den Ausgebildeten eine berufliche Perspektive in der Genossenschaft zu ermöglichen.
Die Mitarbeitenden der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG werden nach dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entlohnt. Neben dem Geltungsbereich der wohnungswirtschaftlichen Tarife finden ergänzend Betriebsvereinbarungen Anwendung, die beispielsweise den Rahmen für die betriebliche Altersversorgung oder für die Regelung der betrieblichen Arbeitszeit bilden.

Der aktuell gültige Vergütungstarif für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat noch eine Mindestlaufzeit bis zum 31.12.2023.
Durch die tarifvertraglichen und außertariflichen Vergütungsbestandteile, das angenehme Arbeitsumfeld, die Arbeitsausstattung, soziale Arbeitgeberleistungen und flexible Arbeitszeiten sehen wir uns gut aufgestellt, um wertvolles Personal an das Unternehmen zu binden und im Bedarfsfall geeignetes Personal zu rekrutieren. Gleichwohl wird die Gewinnung qualifizierter Mitarbeiter angesichts des bestehenden Fachkräftemangels erschwert, so dass neben der Stärkung der Mitarbeiterzufriedenheit auch die positive Weiterentwicklung der Arbeitsbedingungen stark gewichtet sein wird.
Das Geschäftsergebnis im Geschäftsjahr 2021 war erfolgreich und hat unsere Erwartungen jederzeit erfüllt. Entscheidend für diesen Erfolg ist die Leistungsbilanz unserer Mitarbeiter*innen, 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 die Auszubildenden als auch dem Koordinator für Arbeitssicherheit für die konstruktive und engagierte Zusammenarbeit.

Vermögenslage

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

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen
AKTIVA	T€	%	T€	%	T€
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	18,6	0,0	81,2	0,0	-62,6
Sachanlagen	400.276,0	99,2	396.130,0	98,1	4.146,0
Finanzanlagen	243,2	0,1	243,2	0,1	0,0
Zwischensumme	**400.537,8**	**99,3**	**396.454,4**	**98,2**	**4.083,4**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	41,6	0,0	30,4	0,0	11,2
Forderungen	449,1	0,1	770,9	0,2	-321,8
liquide Mittel	2.459,7	0,6	6.693,2	1,6	-4.233,5
Zwischensumme	**2.950,4**	**0,7**	**7.494,5**	**1,8**	**-4.544,1**
Bilanzvolumen	**403.488,2**	**100,0**	**403.948,9**	**100,0**	**-460,7**

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen
PASSIVA	T€	%	T€	%	T€
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	178.125,7	42,2	172.959,7	42,8	5.166,0
Rückstellungen	11.037,9	2,7	10.385,0	2,6	652,9
Fremdkapital	192.983,1	47,8	201.664,3	49,9	-8.681,2
Zwischensumme	**382.146,7**	**94,7**	**385.009,0**	**95,3**	**-2.862,3**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Rückstellungen	2.750,4	0,7	3.190,7	0,8	-440,3
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten	17.047,5	4,2	14.218,6	3,5	2.828,9
Dividendenausschüttung	1.543,6	0,4	1.530,6	0,4	13,0
Zwischensumme	**21.341,5**	**5,3**	**18.939,9**	**4,7**	**2.401,6**
Bilanzvolumen	**403.488,2**	**100,0**	**403.948,9**	**100,0**	**-460,7**

Das Anlagevermögen hat sich um 4.083,4 T€ erhöht. Die Zunahme beruht im Wesentlichen darauf, dass die Zugänge von 17.523,4 T€ die Abschreibungen (13.550,2 T€) übersteigen. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 5.144,8 T€ vorgenommen.

Zuschreibungen wurden entsprechend dem Wertaufholungsgebot nach § 253 Abs. 5 HGB bei den Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von T€ 277,4 erforderlich.
Die Eigenkapitalquote ist auf 44,2% gestiegen, wobei insgesamt 3,2 Mio. € den Rücklagen zugeführt wurden. Betragsmäßig ist das Eigenkapital um 5.166,0 T€ angewachsen, was im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss 2021 (6.367,7 T€) zurückzuführen ist.

Die Eigenkapitalquote ist auf 44,1 % (Vorjahr: 42,8 %) gesunken. Betragsmäßig ist das Eigenkapital jedoch um 5.105,4 T€ angewachsen, was im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss 2020 (6.324,4 T€) zurückzuführen ist.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2021	31. Dezember 2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	39.003,1	38.654,9	348,2
Ergebnisrücklagen	137.375,8	132.548,8	4.827,0
Bilanzgewinn/-verlust	3.184,1	3.174,0	10,1
Dividendenausschüttung	-1.543,6	-1.530,6	-13,0
Sonderposten mit Rücklageanteil	106,3	112,6	-6,3
	178.125,7	**172.959,7**	**5.166,0**

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich leicht erhöht und beträgt nunmehr 99,3%, wobei sich in etwa gleicher Größenordnung die liquiden Mittel, die Forderungen und das Vorratsvermögen vermindert haben. Der Anteil der langfristigen Finanzierungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 94,7% verringert.

Die dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren bis auf 18.391,1 T€ die langfristigen Vermögenswerte.

Finanzlage

Zum 31.12.2021 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von 2,5 Mio. €. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln, Tages- und Festgeldguthaben zusammen.

Der Finanzmittelbestand verminderte sich um 4,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit – insbesondere der Neubautätigkeit – und dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit – insbesondere der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten, die den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit übersteigt.

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.

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

Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus laufender Geschäftstätigkeit	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	6.367,7	6.324,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	13.550,2	15.135,3
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-277,4	-3.828,0
Veränderung der Rückstellungen	46,5	1.131,1
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-840,1	-462,2
Gewinne / Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	-8,0	-7,1
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	252,5	141,6
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	3.298,8	7.050,9
Zinsaufwendungen/-erträge	2.968,9	2.987,9
Ertragsteuerzahlungen	-1.021,1	-1.248,1
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.388,6	2.097,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**25.726,6**	**29.322,9**

Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus Finanzierungstätigkeit	2021 T€	2020 T€
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibender Mitglieder	348,3	318,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	50.000,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-8.060,2	-7.342,2
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-621,0	-685,6
Dividendenausschüttung des Vorjahres	-1.530,6	-1.519,4
gezahlte Zinsen	-2.974,8	-2.989,1
Einnahmen aus Zuschüssen	387,7	176,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-12.450,6**	**37.958,1**

Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus Investitionstätigkeit	T€	T€
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-17.523,4	-67.888,6
Einzahlungen auf Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	8,0	7,1
erhaltene Zinsen	5,9	1,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-17.509,5**	**-67.880,3**
	-4.233,5	**-599,3**

Entwicklung des Finanzmittelbestandes	T€	T€
Stand 01. Januar des Jahres	6.693,2	7.292,5
Veränderung des Liquiditätssaldos	-4.233,5	-599,3
Stand 31. Dezember des Jahres	**2.459,7**	**6.693,2**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 8.060,2 T€ zu bedienen.

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 2021		01. Januar–31. Dezember 2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	59.564,5	93,7	57.069,5	89,6	2.495,0
sonstige Umsatzerlöse und Erträge	2.975,4	4,7	5.893,5	9,3	-2.918,1
Bestandsveränderungen	1.016,1	1,6	710,3	1,1	305,8
Betriebsleistung	**63.556,0**	**100,0**	**63.673,3**	**100,0**	**-117,3**
Betriebskosten und Grundsteuern	- 15.750,4	- 24,8	-15.001,3	-23,5	-749,1
Instandhaltungsaufwand	-15.386,2	-24,2	-13.992,9	-22,0	-1.393,3
Personalaufwand	-5.367,5	-8,4	-4.977,1	-7,8	-390,4
Abschreibungen	-13.550,2	-21,3	-15.135,3	-23,8	1.585,1
Zinsaufwand	-2.975,4	-4,7	-2.990,9	-4,7	15,5
übrige Aufwendungen	-1.884,4	-3,0	-2.289,0	-3,6	404,6
Betriebsaufwand	**-54.914,1**	**-86,4**	**-54.386,5**	**-85,4**	**-527,6**
Geschäftsergebnis	**8.641,9**	**13,6**	**9.286,8**	**14,5**	**-644,9**
Zins- und Beteiligungsergebnis	**-885,6**	**-1,4**	**-865,3**	**-1,4**	**-20,3**
Ergebnis vor Steuern	**7.756,3**	**12,2**	**8.421,5**	**13,2**	**-665,2**
ertragsabhängige Steuern	-1.388,6	-2,2	-2.097,1	-3,4	708,5
Ergebnis	**6.367,7**	**10,0**	**6.324,4**	**9,9**	**43,3**

Das Jahresergebnis 2021 in Höhe von 6.367,7 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 43,3 T€ verbessert. Das um 644,9 T€ geringere Geschäftsergebnis und das um 20,3 T€ geringere Zins- und Beteiligungsergebnis wurden von den um 708,5 T€ geringeren ertragsabhängigen Steuern kompensiert.

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beruht maßgeblich auf den Vermietungsbeginn des in 2021 fertiggestellten Neubaus der Wohnanlage 385 BWV | Tower und auf der positiven Sollmietenentwicklung für Wohnungen, Gewerbe und andere Vermietungseinheiten. Darüber hinaus hatte die Zunahme der Umsatzerlöse aus Umlagen einen Steigerungseffekt.

Die Zunahme der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus der Fremdkapitalaufnahme im Jahr 2021. Dem entgegen wirkte der Kreditabbau infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen.
Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz beträgt 1,52 % nach 1,67 % im Vorjahr. Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen beträgt im Berichtsjahr 6,77 % und ist damit etwas geringer im Vergleich zum Vorjahr (7,12 %). Das Verhältnis des Kapitaldienstes (ohne außerplanmäßige Tilgungen) zu den Mieteinnahmen beträgt 25,1 % im Vergleich zum Vorjahreswert von 24,6 %.

Die Abnahme der sonstigen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Aufwendungen für die Geschäftsstelle, da im Jahr 2021 die Mietaufwendungen, die für das Ausweichquartier während der Bauphase zu zahlen waren, weggefallen sind. Außerdem sind im Geschäftsjahr keine Aufwendungen für die Beurkundung von Grundschulden angefallen.

Das Steuerergebnis (-1.388,6 T€) resultiert aus der ergebnisabhängigen Gewerbesteuerbelastung 2021 (-1.007,5) und der Körpersteuerbelastung 2021 (-381,1).

Die aufgestellten Erfolgspläne der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont bis zum Jahr 2026 positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die perspektivische Ertragslage der Genossenschaft ebenfalls als sehr gut bewertet werden kann.

Foto: Wohnanlage BWV | Tower

Bericht über Risiken und Chancen

Risiken und Chancen sind Teil unternehmerischen Handelns. Wir haben Instrumente und Prozesse installiert, um Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen mit entsprechenden Maßnahmen begegnen zu können.

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. Sowohl die Nutzung dieser Chancen als auch das aktuelle Geschäftsmodell sind mit Risiken verbunden. Alle wesentlichen Risiken zu kennen, abzuschätzen und zu steuern, ist dabei von maßgeblicher Bedeutung. Hierzu wurde ein Risikomanagementsystem implementiert, welches die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken sicherstellen soll.
Es soll gewährleisten, dass Risiken frühzeitig erkannt, priorisiert und an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert werden, um sich für Gegenmaßnahmen oder ein bewusstes Tragen von Risiken entscheiden zu können. Dadurch soll Schaden von der Genossenschaft abgewendet beziehungsweise minimiert werden.

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 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.

Unser wirtschaftliches Handeln zur Erfüllung des Förderauftrages bietet gleichzeitig Ansätze für große Chancen. Wir sind besonders erfolgreich, wenn wir die Bedürfnisse unserer Mitglieder in den Mittelpunkt unserer Aktivitäten stellen. Das Erschließen und Nutzen von Chancen schafft wiederum Mehrwert für unsere Mitglieder und sichert die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft. Das frühzeitige und regelmäßige Identifizieren, Analysieren und Nutzen von Chancen erfolgt auf Vorstandsebene und in den einzelnen Unternehmensbereichen. Wir nutzen hierzu Markt- und Wettbewerbsanalysen, identifizieren Nutzerwünsche und Nachfragetrends und eruieren Immobilien- und Liegenschaftsvakanzen, um den Immobilienbestand zu erweitern und zu ergänzen.

Die Einrichtung eines angemessenen und funktionsfähigen Risikomanagementsystems liegt in der gemeinsamen Verantwortung des Vorstands. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation und berücksichtigt die Ergebnisse des Risikomanagements bei der Unternehmenssteuerung und -planung.

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 und Chancen im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Änderungen.

Der weitere Verlauf der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf Wirtschaft und Gesellschaft lassen sich nicht fundiert beurteilen, so dass diesbezügliche Risikoprognosen mit erhöhter Unsicherheit verbunden sind. Im Folgenden wird daher von der Grundprämisse ausgegangen, dass es sich bei der Corona-Pandemie um ein temporäres Ereignis handelt, deren Risikopotenzial mit fortschreitender Immunisierung der Gesellschaft abnimmt.

Auch sind wir nach sorgfältiger Abwägung der zurzeit vorliegenden Informationen und dem bisherigen Pandemiegeschehen zu der Auffassung gelangt, dass deren Auswirkungen auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland nur vorübergehend waren bzw. sind. Pandemiebedingte Einschränkungen und Folgen hatten bislang nur einen begrenzt negativen Einfluss auf den Geschäftsbetrieb, den Dienstleistungsumfang und die Ergebniserwirtschaftung, was auch bei wieder steigenden Inzidenzen erwartet wird.

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
- das 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. Dies könnte zum Beispiel die Refinanzierungsmöglichkeiten an den Kapitalmärkten erschweren oder die Inflation negativ beeinflussen.

Strategisch ist die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG zukunftssicher aufgestellt und es sind keine unbeherrschbaren Risiken erkennbar, dass 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 weitergehend mit dem Zustand der Vollvermietung aufgrund lebhafter Wohnungsnachfrage. Es ist sogar vorstellbar, dass die Zuwanderung aus der Ukraine aber auch aus anderen Ländern kurz- und mittelfristig für zusätzliche Wohnungsnachfrage in Berlin sorgen wird.
Mit Leerstandsverlusten rechnen wir in der Regel nur im Umfang von geplanten Sanierungszeiten, die sich jedoch aufgrund von Lieferschwierigkeiten und angespannten Firmenkapazitäten tendenziell etwas verlängern.

Berlin ist als Vermietermarkt und damit von nachhaltiger Wohnungsnachfrage gekennzeichnet. Am 31.12.2021 hatten 3.775.480 Einwohnerinnen und Einwohner ihren Hauptwohnsitz in Berlin gemeldet. Damit stieg die Einwohnerzahl um etwa 5 500 Personen gegenüber dem Jahresende 2020. Die Bevölkerungsprognose für die Hauptstadt geht weiterhin von einer Bevölkerungszunahme aus. Auch lassen die Einkommensprognose der Haushalte, die Sozialstruktur unserer Mitglieder, die Wohnungsstruktur im Verhältnis zum Nachfrageverhalten unserer Mitglieder nicht auf ein besonderes Gefährdungspotenzial schließen, sofern sich die Folgen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine nicht weiter verstärken oder langfristiger hinziehen.

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG unterliegt als Wohnungsunternehmen einem Mietausfallrisiko. Vorkehrungen zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen im Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements getroffen. Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. Durch die Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe wird das Risiko eines Mietausfalls bilanziell berücksichtigt. Aufgrund der Corona-Pandemie konnte kein signifikantes Ausfallrisiko bei Wohnungs- und Gewerbemietern festgestellt werden.

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 Bauleistungsengagements bestehen das allgemeine Kostensteigerungsrisiko, das Risiko der Baustoffbeschaffung, das Risiko der Mehrkosten bei Insolvenz der Auftragnehmer, das Risiko von Baumängeln und das Risiko ungeplanter Nachträge.

Bei Komplettmodernisierungen und Neubaumaßnahmen besteht außerdem das Risiko der Rentabilität der Investitionen. Dieses kann eintreten, wenn die Genossenschaft die für die Rentabilität avisierten Zielgrößen aus unterschiedlichen Gründen nicht erreicht, sich die Bau- oder Finanzierungskosten für einzelne Maßnahmen erhöhen oder aus unternehmenspolitischen Gründen auf kostendeckende Umlagen oder Neuvermietungsentgelte verzichtet wird.
Die Folgen aus den Baukosten- und Betriebsrisiken werden – sofern möglich – durch versicherungsvertraglichen Deckungsschutz eingeschränkt und finden in der Planungsrechnung Berücksichtigung.

Der nachhaltige und deutlich feststellbare Preisauftrieb im Bereich Bau, die stark ansteigende 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

Das Prolongationsrisiko beschreibt das Risiko, dass Finanzierungen bei Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen verlängert werden können und eine Rückführung der Finanzierung erfolgen muss. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko für die Genossenschaft begrenzt. Das Prolongationsrisiko ist durch das seit Anfang des Jahres 2022 spürbar angestiegene Zinsniveau für Fremdkapitalaufnahmen in Folge 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. Zur Vermeidung von Verwahrentgelten auf höhere Liquiditätsbestände wurde die Vorhaltung einer Mindestliquiditätsreserve bei gleichzeitiger Erweiterung kurzfristiger Kreditlinien reduziert.
Die Genossenschaft verfügt stets über Liquiditätsreserven bzw. Fremdkapitalaufnahmeoptionen in ausreichender Höhe.

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko entsteht im Wesentlichen aus Finanzierungsvereinbarungen ohne langfristige Zinsvereinbarung. Durch den überwiegenden Einsatz langfristiger Darlehensbestände und einem breit angelegten Laufzeitenfächer, ist bei der bestehenden Finanzierungsstruktur kein signifikantes Zinsänderungsrisiko absehbar.

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 bei einem vergleichsweise geringen durchschnittlichen Zinsaufwand vor.

Rechnungswesen

Im Bereich des Rechnungswesens können sich Risiken zum einen durch die Nichtbeachtung gesetzlicher Regelungen mit der Folge eines fehlerhaften Jahresabschlusses ergeben. Zum anderen können Verstöße gegen sonstige regulatorische Anforderungen oder Offenlegungsverpflichtungen zu einem eingeschränkten Bestätigungs- oder Versagungsvermerk oder einem Reputationsverlust. Ein internes Kontrollsystem für den Rechnungslegungsprozess als auch die jährlichen Pflichtprüfungen durch den Prüfungsverband wirkt diesem Risiko entgegen.

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.

Aufgrund der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts wurde eine grundlegende Reform der Grundsteuer diskutiert und nunmehr auf Bundesebene verabschiedet. Von der Bundes-

regelung abweichende Länderkonzepte befinden sich derzeit noch im Gesetzgebungsverfahren. Die bislang gesetzlich vorgesehene Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter wurde in diesem Kontext nicht verändert, ist jedoch Bestandteil der politischen Diskussion.

Ein Beispiel für eine neuere rechtliche Entwicklungen sind die Vorgaben der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die BWV zu Berlin eG begegnet diesem Risiko durch den Einsatz eines Datenschutzkoordinators und eines externen Datenschutzbeauftragten.

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 könnte. Darüber hinaus können unerlaubte interne oder externe Zugriffe Schäden zur Folge haben, denen wirksam entgegen zu wirken ist. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG unterhält deshalb mit ihren spezialisierten externen IT-Dienstleistern Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge sowie wirksame Überwachungsmechanismen, womit den Risiken eines Systemausfalls und damit einhergehenden Datenverlust entgegengewirkt 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 demografischen 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 werden aktuell Möglichkeiten zur Implementierung mobiler Arbeit in den Arbeitsprozess auf eine mögliche Umsetzung geprüft.

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

Aufgrund wirksamer Schutzmaßnahmen (beispielsweise Regelungen für mobiles Arbeiten, Masken und Desinfektionsmittel, Modifikation der Regelungen zur Erbringung der Arbeitszeit, Erweiterung digitaler Prozess) bestand/besteht für die Mitarbeiter ein überschaubares Corona-Infektionsrisiko am Arbeitsplatz.

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.

Chancen ergeben sich vor allem aus:

- der geringen Leerstands- und Fluktuationsrate der Genossenschaft,
- dem Vermietungsstandort Berlin, welcher nachhaltige Wohnungsnachfrage bietet,
- den langjährigen Geschäfts- und Kooperationsbeziehungen,
- den Preis-Leistungs-Verhältnis unserer Dienstleistungen,
- dem mehr als 24.000 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 Architektur der Wohngebäude,
- dem Umstand, in der Rechtsform einer Genossenschaft organisiert zu sein,
- dem aktuell noch günstigen Zinsniveau,
- dem bestehenden Erfahrungsgewinn bei Mitarbeitern und Management,
- dem positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Um die Qualität des Bestands weiter zu erhöhen, investiert die Genossenschaft maßgeblich und planungsgemäß in ihre Immobilienbestände. Zudem beabsichtigen wir, Investitionen im Zusammenhang der Bestandserweiterungsstrategie zu tätigen, um die Chancen eines erweiterten Portfolios in Form nachhaltiger Wertschaffung zu nutzen.

Im Bewusstsein der eigenen unternehmerischen Verantwortung sowie im Kontext ihrer Nachhaltigkeitsstrategie auf ökonomischen, ökologischen und sozialen Gebiet stellt sich die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG nicht zuletzt auch den gesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende und der Digitalisierung.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Nach unserer Einschätzung der Gesamtrisikolage bestanden für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 nicht wesentlich gegenüber dem den Vorjahren verändert.

Eine politische Initiative in Berlin hat zum Ziel, Vermieter, in deren Eigentum mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin stehen, zu vergesellschaften. Aus dem erfolgreichen Volksentscheid vom 26. September 2021 entsteht keine rechtliche Bindung für den Berliner Senat und das Abgeordnetenhaus von Berlin, ein Gesetz zur Vergesellschaftung zu erlassen. Das Risiko, dass die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG einer etwaigen Vergesellschaftung unterzogen werden könnte, wird als nicht wesentlich bewertet.

Coronabedingt mussten im Berichtsjahr keine Anpassungen der Zielvorgaben vorgenommen werden und auch die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine lassen dies nach jetzigem Erkenntnisstand nicht erwarten. Diese Aussage fußt auf der Annahme, dass ein Embargo russischer Energielieferungen nicht vollzogen wird.

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.

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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 haben sich keine weiteren über den berichteten Umfang hinausgehenden maßgeblichen Geschäftsvorfälle ergeben, die einen besonderen Risikohinweis erfordern würden.

Prognosebericht

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG konnte die wichtigsten Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2021 gesetzt hatte, trotz weiter andauernder Corona-Pandemie erreichen. Wir haben unsere Unternehmensstrategie konsequent weiter fortgesetzt. So haben wir den Neubau von Wohnungen sowie die Modernisierung unseres Immobilienportfolios vorangetrieben.

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht in seiner Prognose vom März 2022 davon aus, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % und im Jahr 2023 um 3,6 % zulegen wird. Die prognostizierte BIP-Entwicklung wurden jedoch weder eine weitere Verschärfung des Krieges oder der Sanktionen gegen Russland noch einen Stopp russischer Energielieferungen unterstellt.
Die Verbraucherpreise dürften aufgrund der weiterhin sehr hohen Preise für Energie und der verstärkten Überwälzung von Kostensteigerungen auf die Endkundinnen in diesem und im nächsten Jahr um 6,1 % beziehungsweise 3,4 % ansteigen.

Prognosen für das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr 2022 sind derzeit aufgrund der Folgen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und der weltpolitischen Lage mit größerer Unsicherheit behaftet. Inwieweit im Winterhalbjahr 2022/2023 wiederum mit negativen Folgen aufgrund einer ansteigenden Corona-Infektionsquote oder dem Auftreten neuer Mutationen zu rechnen sein wird, muss zudem abgewartet werden.
Die große Abhängigkeit von russischen Energielieferungen im Allgemeinen und ein möglicher Importstopp für russische Energieträger bergen das erhebliche Risiko einer geringeren Wirtschaftsleistung bis hin zu einer Rezession bei gleichzeitig deutlich höheren Inflationsraten. Wie stark die Auswirkungen sein könnten, ist allerdings derzeit nicht belastbar abzuschätzen.

Unsere unternehmensbezogene Prognose für die Zukunft basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung. Dabei wurden die möglichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Chancen und Risken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, wie im Chancen- und Risikobericht dargestellt. Unsere Prognose bezieht außerdem die wesentlichen gesamtökonomischen Rahmenbedingungen, die für die Immobilienwirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass die Corona-Pandemie keine nennenswerten Auswirkungen auf die operativen und finanziellen Kennzahlen und somit keine nennenswerte Auswirkung auf die zukünftige Geschäftsentwicklung haben wird. Derzeit beobachten wir eine stabile Wohnungsnachfrage und keine negativen Effekte auf die Wertentwicklung unseres Immobilienvermögens durch die Corona-Pandemie. 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 Mietpreisniveaus und der Nachhaltigkeit ebenso ein, wie Lage- und Bewirtschaftungsaspekte. Allerdings erschweren die Preisentwicklung für Grundstücke, gebrauchte Immobilien und Bauleistungen als auch das geringe Angebot den erfolgreichen Abschluss von Bestandserweiterungsinvestitionen.

Die Energiepreisentwicklung der letzten Monate wird in Folge auch zu steigenden Beheizungskosten und damit auch einem Anstieg der Wohnkosten führen. Aufgrund bestehender Rahmenlieferverträge werden die Folgen für unsere Wohnungsnutzer im Jahr 2022 noch begrenzt sein. Für die Folgejahre rechnen wir jedoch bei den warmen Betriebskosten mit einem spürbaren Anstieg.

Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlösschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Marktentwicklung weiterhin konstant 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 durch die Corona-Pandemie und den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine verknappten Angebot zu beobachten. Neben den stark volatilen Rohstoffmärkten ist weitergehend eine erhebliche Preisdynamik im Baubereich zu beobachten.

Bei weiter steigenden Inflationsraten dürften die Zinsen weiter ansteigen. Die Bewegung wird im Euro-Raum durch Gegenmaßnahmen der Europäischen Zentralbank zur Unterstützung der Konjunktur zwar gebremst, aber das aktuelle Zinsniveau nicht gehalten.

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

Das Geschäftsergebnis ist auf Basis der Mittelfristplanung für die nächsten Jahre mit Jahresüberschüssen in Höhe von ca. 10 Mio. € geplant, welche uns ausreichende Risikovorsorge, Rücklagenbildung für Bestandsinvestitionen und eine Dividendenausschüttung ermöglichen.

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

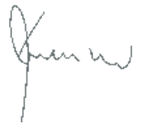
Eine Vergesellschaftung von privaten Wohnungskonzernen, wie sie der erfolgreiche Berliner Volksentscheid der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ durchsetzen will, ist rechtlich umstritten. Nach Einschätzung von Experten wäre ein solches Vorhaben nicht mit dem Grundgesetz vereinbar. Inzwischen wurde vom Berliner Senat ein Expertengremium eingesetzt, welches über die Vergesellschaftungsabsicht beraten soll. 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 Jahr 2021. Dieser Dank wiegt in diesem Jahr umso gewichtiger, forderte die Pandemie von uns allen beruflich wie privat ein erhöhtes Maß an Flexibilität, Rücksichtnahme, Einschränkungen und Verzicht.

Berlin, den 28. April 2022

Vorstand

Einsle



Silbe

Gewinnverwendungsvorschlag

		2021
		€
Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		6.367.719,63
und der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		177,24
führen nach Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen	-637.000,00	
Bauerneuerungsrücklagen	0,00	
andere Ergebnisrücklagen	-2.546.800,00	
		-3.183.800,00
zu einem Bilanzgewinn per 31.12.2021 in Höhe von		**3.184.096,87**

	€
Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 12.05.2022 beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:	
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben	1.543.620,00
2. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	1.640.400,00
3. Gewinnvortrag auf neue Rechnung	76,87
Insgesamt	**3.184.096,87**

Berlin, den 12. Mai 2022

Vorstand

Einsle

Silbe

Aufsichtsrat

Terlinden

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG hat im Berichtsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Pandemiebedingt fanden die Sitzungen i.d.R. online (in Form von Telefon- und Videokonferenzen) oder teilweise als Hybrid-Veranstaltungen statt. 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 Siedelungsgesellschaft mbH).
Insbesondere wurden die Geschäftslage und -entwicklung, die Geschäftspolitik, die Rentabilität, die kurz- und langfristige Unternehmens-, Finanz,- und Personalplanung sowie die Investitionen und organisatorische 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 Mitglieder in der Regel schriftlich durch Gesprächsprotokolle, spätestens in der folgenden Aufsichtsratssitzung informiert.

Im Geschäftsjahr 2021 haben 8 gemeinsame Besprechungen (teilweise digitale Veranstaltungen) mit dem Vorstand und weitere interne Abstimmungen des Aufsichtsrates ohne Vorstandsbeteiligung stattgefunden. U.a. wurde in 5 Bauausschusssitzungen und 3 Finanz- und Prüfungsausschusssitzungen ausführlich beraten.

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

- Fort- und Weiterbildungskonzept der Genossenschaft
- Mietendeckel: Auswirkungen der BVerfG Entscheidung für die betriebliche Praxis und auf die Bilanzierung
- Enteignungsvolksbegehren
- Beratungen über das Prüfungsergebnis
- Grundsätze der Vergabe von Genossenschaftswohnungen
- Beratung zur Mietpreisbildung
- Fort- und Weiterbildungskonzepte für den AR
- Strategie zur Entwicklung des Mitgliederbestandes
- Auswertung der Vertreter-Themenabende
- Festlegung von zus. Prüfungsschwerpunkten

Arbeit der Ausschüsse:
Die vom Aufsichtsrat eingerichteten Ausschüsse (Finanz- und Prüfungsausschuss sowie der Bauausschuss) haben im Geschäftsjahr 2021 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 die Quartalsabschlüsse der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG und der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH ausführlich besprochen. Da sich durch die Bestandserweiterung größere bilanzielle Verschiebungen ergeben haben, wurden insbesondere das derzeitige Liquiditätskonzept und das Kreditportfolio ausführlicher im Gremium erörtert. Die getroffenen Entscheidungen, die prolongierten und neu aufgenommenen Hypothekenkredite in der jüngsten Vergangenheit i.d.R. mit langen Laufzeiten zu sehr niedrigen Zinsen aufzunehmen, wurde angesichts nunmehr wieder steigender Zinsen als zufriedenstellend bewertet.

Die vom Vorstand vorgelegten Rating-Analysen der DKB AG sowie die Bonitäts-Analyse der Deutschen Bundesbank wurden einem Vergleich unterzogen und unverändert von den Aufsichtsratsmitgliedern sehr positiv beurteilt.

Ausführlich ließ sich der Ausschuss auf eigenen Wunsch über den Sachstand des Forderungsmanagements, den Umgang mit juristischen Fragen und entsprechendem Schriftverkehr mit Nutzern sowie den Stand aktueller Klagen unterrichten. Hinterfragt wurde hierbei auch die entsprechende Schulung von Mitarbeitern in der Verwaltung für die Behandlung einfacherer Fälle, wie auch professioneller Unterstützung bei komplexeren Angelegenheiten bei baurechtlichen Belangen und im Mietrecht.

Da sich ein Trend zunehmender Cyberangriffe abzeichnet, wurde wunschgemäß ein Update zu den Themenkomplexen Sicherheit beim Homeoffice, IT-Benutzerrichtlinie und Cyber-Secure-Versicherung mit entsprechender Planung bei der Erweiterung des Versicherungsschutzes erörtert.

Themenschwerpunkt der Spätherbstsitzung bildete die Frage nach den Auswirkungen der aktuellen Energiepreisentwicklung auf die Betriebskosten. Hierbei wurden die politischen Vorgaben im Bund und der EU sowie die derzeitigen Strom-, Gas- und Fernwärmeverträge beleuchtet, dieses insbesondere auch bezüglich einer vorsorglichen Kommunikation an unsere Nutzer.

Bauausschuss (Leitung Herr Rudolf Orlob):
Der Bauausschuss tagte im Geschäftsjahr 2021 viermal teilweise in Präsenz, teilweise als Videokonferenz. Neben der in jeder Sitzung erfolgten Kosten- Bauzeit- und Qualitätskontrolle der Baumaßnahmen des Bauhaushaltes 2021 informierte der Vorstand den Bauausschuss fortlaufend über die Fertigstellung des Erweiterungsbaus der Geschäftsstelle Lutherstraße 11 sowie des Neubaus des Wohnhauses in Rudow. Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben sich mehrmals vor Ort Über den Bauablauf und die Qualität der Baudurchführung informiert.

Bereits vor dem Inkrafttreten des Solargesetzes hat der Vorstand die Wohnanlagen auf die Möglichkeit der Installation von PV Anlagen überprüft. Die ersten Anlagen sind bereits installiert. Dies allerdings mit der entsprechenden Vorsicht, damit mögliche Ausbaupotentiale und Dachaufstockungen nicht durch eine Installation einer PV Anlage verhindert wird. Auch über die Installation von e-Ladestationen wurde intensiv diskutiert und auch hier sind die ersten Anlagen installiert worden.

Intensiv besprochen wurde auch das Spannungsfeld zwischen Denkmal- und Umweltschutz, insbesondere dabei die Erneuerung beziehungsweise energetische Überarbeitung und Sanierung der Kastendoppelfenster. Auch die neue Heizkostenverordnung und deren Zielsetzung und praktische Umsetzung wurde intensiv beraten.

Weitere Themen im Bauausschuss waren die Organisation des Notdienstes, die Gestaltung der Verträge für die Gartenpflege und der Neuabschluss der Fernwärmeverträge mit Vattenfall.

Die wichtigsten Baumaßnahmen 2022 wurden im Herbst besichtigt und der geplante Bauhaushalt 2022 besprochen und einschließlich des 5-Jahres-Plans genehmigt.

Jahresabschlussprüfung 2021:
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. 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 AR-Sitzungen mit der Weitergabe von Informationen usw. wird als ausreichend eingeschätzt und 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 betriebliche Altersversorgung bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG und die Abschätzung von Herausforderungen im noch vorhandenem Niedrigzinsumfeld.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher den Mitgliedern der Vertreterversammlung auf Grundlage des Prüfungsberichtes:

- den Bericht über das Geschäftsjahr 2021 und den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 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 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 2021.

Berlin, 11. Mai 2022

Für den Aufsichtsrat

Herr Jürgen Terlinden
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Foto: Wohnanlage Zehlendorf

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2020 werden in Klammern angegeben.

AKTIVA	
Anlagevermögen	**400.537.774,10 €** (396.454.402,02 €)
Zur Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im Einzelnen auf den Anlagenspiegel im Anhang verwiesen.	
Ausgewiesen werden:	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	18,6
Gebäudewerte	223.073,1
Grundstückswerte	176.529,5
Bewegliches Anlagevermögen	486,5
Finanzanlagen	243,2
Anlagen im Bau	0,0
Bauvorbereitungskosten	184,7
Geleistete Anzahlungen	2,2
	400.537,8

Die Zugänge betreffen:	T€	T€
Anschaffung von Lizenzen		25,9
Baukosten Neubau WA 385 BWV | Tower		10.362,2
Baukosten für Modernisierungs- und Ausbauvorhaben		
WA 115 Schöneberg II	57,7	
WA 210 Zehlendorf IIIa	62,8	
WA 220 Zehlendorf IV	217,6	
WA 286 Kurfürstenhof	57,9	
WA 420 Steglitz VII	396,7	
WA 580 Zehlendorf VIII	2.790,1	
WA 800 Ernst-Reuter-Siedlung	1.204,4	
div. WA	19,9	4.807,1
Baukosten für Außenanlagen div. WA		
WA 385 BWV | Tower	2.039,90	
div. WA	25,3	2.065,2
Ankauf von beweglichem Anlagevermögen		93,8
Bauvorbereitungskosten		
WA 115 Schöneberg II Strangsanierung		169,2
		17.523,4

Die Umbuchungen betreffen:	T€
Umbuchung von Anlagen in Bau in Grundstücke mit Wohnbauten	
- Baukosten Neubau WA 385 BWV-Tower	32.582,2
- Baukosten Außenanlagen WA 120 Steglitz I	8,0
Bauvorbereitungskosten in Grundstücke mit Wohnbauten	
- Baukosten Heizungsumstellungen WA 800 Ernst-Reuter-Siedlung	101,1

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	**2.459.736,13 €** (6.693.236,44 €)
Zusammensetzung:	T€
Kasse inkl. Postwertzeichen	3,8
Guthaben bei Kreditinstituten	
- auf laufenden Konten	953,7
- auf Festgeldkonten	1.502,2
	2.459,7

PASSIVA

Geschäftsguthaben	**39.325.882,25 €** (39.039.000,00 €)

Hinsichtlich der Mitgliederbewegung wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Mitgliederbewegungen der verbleibenden Mitglieder:	**Mitglieder**	**Anteile**
Anfangsbestand 2021	24.062	59.473
Zugänge	878	1.322
Abgänge	245	782
Endbestand 2021	24.695	60.013

Ergebnisrücklagen	**137.375.800,00 €** (132.548.800,00 €)

Vorstand und Aufsichtrat haben am 12.05.2022 nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über die Einstellungen in die Rücklagen sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2021 entschieden.
Über die Verwendung des Bilanzgewinns 2020 wurde in der Vertreterversammlung 19.08.2021 beschlossen.

	Gesetzliche Rücklage T€	Bauerneuerungs-rücklage T€	Andere Ergebnis-rücklage T€
Bestand am Ende des Vorjahres	14.370.000,00	30.150.000,00	88.028.800,00
Einstellung in Rücklagen			
Verwendung Bilanzgewinn 2020	0,00	0,00	1.643.200,00
Verwendung Bilanzgewinn 2021	637.000,00	0,00	2.546.800,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	**15.007.000,00**	**30.150.000,00**	**92.218.800,00**

Bilanzgewinn	**3.184.096,87 €** (3.174.004,32 €)
Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 ergibt sich aus:	T€
Gewinnvortrag	0,2
Jahresüberschuss	6.367,7
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-3.183,8
	3.184,1

Sonderposten für Investitionszulage **106.326,45 €**
(112.580,94 €)

Entsprechend dem Abschreibungssatz der Gebäude (2,5 %) wird der Sonderposten jährlich aufgelöst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen **11.037.887,00 €**
(10.384.989,00 €)

Die Pensionsrückstellungen beruhen auf Pensionszusagen (bis 31.07.1999) für aktive und ausgeschiedene Mitarbeiter der Genossenschaft, sowie für die. Hinterbliebenen ehemaliger Betriebsangehöriger. Dem Ausweis der Pensionsrückstellungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln (2018G) und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,87% (Vj. 2,30%) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB zu Grunde.

Steuerrückstellungen **1.387.300,00 €**
(1.019.807,25 €)

Ausgewiesen werden Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag entsprechend der zu erwartenden Tarifbelastung für die Jahre 2020 und 2021.

Sonstige Rückstellungen **1.363.149,54 €**
(2.170.919,85 €)

Zur Erläuterung dieser Position wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sowie deren Sicherung sind im Verbindlichkeitenspiegel ersichtlich.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **162.722.322,62 €**
(166.550.386,79 €)

	T€
Stand 01.01.2021	166.550,4
Zugänge Zinsverbindlichkeiten	83,8
Zugänge	3.000,0
planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen	-6.341,5
vollständige Tilgungen	-475,6
Abgang Zinsverbindlichkeiten	-94,8
Stand 31.12.2021	**162.722,3**

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern **38.545.666,80 €**
(40.408.156,66 €)

	T€
Stand 01.01.2021	40.408,2
Zugänge Zinsverbindlichkeiten	13,3
planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen	-1.751,0
vollständige Tilgungen	-110,4
Abgang Zinsverbindlichkeiten	-14,4
Stand 31.12.2021	**38.545,7**

Erhaltene Anzahlungen **16.382.757,94 €**
(15.875.193,74 €)

In dieser Position werden die erhaltenen Anzahlungen auf abzurechnende Umlagen für Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzugskosten und sonstige Betriebskosten für 2021 ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Vermietung **468.110,26 €**
(652.705,76 €)

Diese Position enthält Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **7.199.518,23 €**
(6.805.340,56 €)

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 **147.680,10 €**
(24.171,41 €)

Unter dieser Position werden die Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH gezeigt (z.B. Handwerker- und Hauswartleistungen).

Sonstige Verbindlichkeiten **369.514,89 €**
(279.317,04 €)

davon aus Steuern	57.914,46 € (1.196,32 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 € (2.220,86 €)

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten **1.194,40 €**
(16.368,00 €)

Ausgewiesen werden Vorauszahlungen für die Anmietung von Gästewohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen der Genossenschaft.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	**59.564.502,28 €** (57.069.490,43 €)
Die Umsatzerlöse enthalten:	T€
Sollmieten	44.702,9
abgerechnete Umlagen	15.205,7
Gebühren und Umlagen für Keller, Gartenbenutzung, Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume	207,5
Erträge aus Schönheitsreparaturen	104,1
Pachterlöse Kleingartenanlage Heinersdorf	55,5
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Waschküchen)	5,1
Aufwendungszuschüsse IBB	76,5
Erlösschmälerungen - aus Mieten	-192,6
- aus genossenschaftlicher Rückvergütung	-600,2
	59.564,5

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	**30.714,37 €** (17.825,28 €)
Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Erlöse aus der Betreibung von zwei Blockheizkraftwerken.	

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	**1.016.121,03 €** (710.320,06 €)

sonstige betriebliche Erträge	**2.944.713,13 €** (5.875.631,51 €)
Erträge aus:	T€
- Zuschreibungen	277,4
- Fördermitteln	387,7
- Erstattungen von Versicherungen/Schadenersatz	463,0
- Auflösung von Rückstellungen	482,4
- Bauumlage, Bauwesenversicherung und BauRisk-Versicherung	698,3
- Eintrittsgeldern	127,8
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten/Vereinnahmung von Guthaben	196,5
- Sachbezügen	88,1
- Miet- und Räumungsklagen	12,6
- früheren Jahren	30,9
- Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	6,3
- Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	8,0
- anderen ordentlichen Erträgen	165,7
	2.944,7

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung **29.785.728,15 €**
(27.637.772,77 €)

	2021	2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebskosten	14.164,5	13.417,5	747,0
Instandhaltungskosten	15.386,2	13.992,9	1.393,3
andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	235,0	227,4	7,6
	29.785,7	**27.637,8**	**2.147,9**

Löhne und Gehälter **4.053.281,61 €**
(3.922.499,13 €)

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung **1.314.251,17 €**
(1.054.567,83 €)

Abschreibungen auf Sachanlagen **13.550.243,42 €**
(15.135.319,28 €)

Diese verteilen sich auf:	T€
immaterielle Vermögensgegenstände	88,5
Wohngebäude und Außenanlagen	13.064,7
Geschäftsbauten und andere Bauten	251,5
technische Anlagen und Maschinen	1,1
Betriebs- und Geschäftsausstattung	144,4
	13.550,2

Sonstige betriebliche Aufwendungen **1.646.134,04 €**
(2.057.946,35 €)

	T€
- sächliche Verwaltungskosten	612,6
- Kosten der Geschäftsstelle	92,4
- Aufwendungen früherer Jahre	36,7
- Kosten der elektronischen Datenverarbeitung	330,2
- Abschreibung auf Forderungen und Wertberichtigung	115,7
- Öffentlichkeitsarbeit / Repräsentation	40,8
- Fortbildung / freiwillige soziale Aufwendungen	49,5
- Prüfungs-, Steuerberatungs- und Lohnabrechnungskosten	102,9
- Gerichts-, Anwalts- und Prozeßkosten	2,6
- Aufwendungen für den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung	101,6
- Beiträge	73,7
- Spenden	33,0
- Archivierungskosten	42,1
- Sonstiges	12,3
	1.646,1

Erträge aus Gewinnabführung **5.769,61 €**
(0,00 €)

Ausgewiesen wird der Ertrag aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH.

Foto: Wohnanlage Marienfelde

Erträge aus anderen Finanzanlagen **0,52 €** (0,52 €)

sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **6.103,75 €** (1.152,23 €)

Im Wesentlichen werden Zinserträge für Festgelder ausgewiesen.

Aufwendungen aus Verlustübernahme **0,00 €** (16.168,13 €)

Ausgewiesen wurden im Vorjahr die Aufwendungen aus der Übernahme des Verlustes der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen **3.872.884,42 €** (3.841.216,61 €)

	T€
Zinsen für Darlehen	2.974,8
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	897,5
Verwahrgebühren	0,4
andere Zinsaufwendungen	0,2
	3.872,9

Steuern vom Einkommen und Ertrag **1.388.571,04 €** (2.097.096,53 €)

	T€
Tarifliche Belastung	
- Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	381,1
- Gewerbesteuer	1.007,5
	1.388,6

sonstige Steuern **1.589.111,21 €** (1.587.465,17 €)

Es handelt sich im Wesentlichen um umlagefähige Grundsteuer (1.577,4 T€).

Jahresüberschuss **6.367.719,63 €** (6.324.368,23 €)

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr **177,24 €** (11.736,09 €)

Einstellungen in Rücklagen **3.183.800,00 €** (3.162.100,00 €)

Bilanzgewinn **3.184.096,87 €** (3.174.004,32 €)

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31. Dezember 2021 €	31. Dezember 2020 €	Veränderung %
A) Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**18.608,06**	**81.171,00**	**-77,1**
II Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	391.960.807,12	366.309.587,69	7,0
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.622.775,00	5.862.213,00	-4,1
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.019.000,00	2.019.000,00	0,0
4. technische Anlagen und Maschinen	1.751,00	2.332,00	-24,9
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	484.742,56	535.895,56	-9,5
6. Anlagen im Bau	0,00	21.282.165,38	-100,0
7. Bauvorbereitungskosten	184.676,67	116.623,70	58,4
8. geleistete Anzahlungen	2.218,20	2.218,20	0,0
	400.275.970,55	**396.130.035,53**	**1,0**
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	**400.537.774,10**	**396.454.402,02**	**1,0**

	31. Dezember 2021 €	31. Dezember 2020 €	Veränderung %
B) Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	16.128.997,81	15.112.876,78	6,7
2. andere Vorräte	41.575,30	30.353,34	37,0
	16.170.573,11	**15.143.230,12**	**6,8**
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	212.607,14	403.826,48	-47,4
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.769,61	16.484,82	-65,0
3. sonstige Vermögensgegenstände	68.810,52	200.060,27	-65,6
	287.187,27	**620.371,57**	**-53,7**
III Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.459.736,13	6.693.236,44	-63,3
Umlaufvermögen insgesamt	**18.917.496,51**	**22.456.838,13**	**-15,8**
C) Rechnungsabgrenzungsposten			
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	161.936,74	150.501,17	7,6
Bilanzsumme	**419.617.207,35**	**419.061.741,32**	**0,1**

PASSIVA	31. Dezember 2021 €	31. Dezember 2020 €	Veränderung %
A) Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Berichtszeitraumes			
- ausgeschiedenen Mitglieder	227.200,00	252.200,00	-9,9
- verbleibenden Mitglieder	39.003.132,25	38.654.850,00	0,9
- gekündigten Geschäftsanteilen	95.550,00	131.950,00	-27,6
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 5.317,75 € (31.12.2020: 2.600,00 €)	**39.325.882,25**	**39.039.000,00**	**0,7**
II Ergebnisrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	15.007.000,00	14.370.000,00	4,4
2. Bauerneuerungsrücklage	30.150.000,00	30.150.000,00	0,0
3. andere Ergebnisrücklagen	92.218.800,00	88.028.800,00	4,8
	137.375.800,00	**132.548.800,00**	**3,6**
III Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	177,24	11.736,09	-98,5
2. Jahresüberschuss	6.367.719,63	6.324.368,23	0,7
3. Entnahme aus (+) / Einstellung in (-) Rücklagen	-3.183.800,00	-3.162.100,00	0,7
	3.184.096,87	**3.174.004,32**	**0,3**
Eigenkapital insgesamt	**179.885.779,12**	**174.761.804,32**	**2,9**

	31. Dezember 2021 €	31. Dezember 2020 €	Veränderung %
B) Sonderposten für Investitionszulage	**106.326,45**	**112.580,94**	**-5,6**
C) Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.037.887,00	10.384.989,00	6,3
2. Steuerrückstellungen	1.387.300,00	1.019.807,25	36,0
3. sonstige Rückstellungen	1.363.149,54	2.170.919,85	-37,2
	13.788.336,54	**13.575.716,10**	**1,6**
D) Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.722.322,62	166.550.386,79	-2,3
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.545.666,80	40.408.156,66	-4,6
3. erhaltene Anzahlungen	16.382.757,94	15.875.193,74	3,2
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	468.110,26	652.705,76	-28,3
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.199.518,23	6.805.340,56	5,8
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	147.680,10	24.171,41	>100,0
7. sonstige Verbindlichkeiten	369.514,89	279.317,04	32,3
davon aus Steuern: 57.914,46 € (31.12.2020: 1.196,32 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (31.12.2020: 2.220,86 €)			
	225.835.570,84	**230.595.271,96**	**-2,1**
E) Rechnungsabgrenzungsposten	**1.194,40**	**16.368,00**	**-92,7**
Bilanzsumme	**419.617.207,35**	**419.061.741,32**	**0,1**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	2021 €	2020 €	Veränderung %
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	**59.564.502,28**	**57.069.490,43**	**4,4**
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	**30.714,37**	**17.825,28**	**72,3**
	59.595.216,65	**57.087.315,71**	**4,4**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	**1.016.121,03**	**710.320,06**	**43,1**
3. sonstige betriebliche Erträge	**2.944.713,13**	**5.875.631,51**	**-49,9**
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Betriebskosten	14.164.482,99	13.417.455,70	5,6
b) Instandhaltungskosten	15.386.225,43	13.992.886,88	10,0
c) andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	235.019,73	227.430,19	3,3
	29.785.728,15	**27.637.772,77**	**7,8**
Rohergebnis	**33.770.322,66**	**36.035.494,51**	**-6,3**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.053.281,61	3.922.499,13	3,3
b) soziale Abgaben und Aufwendungen zur Altersversorgung und Unterstützung	1.314.251,17	1.054.567,83	24,6
davon für Altersversorgung: 540.052,22 € (Vorjahr: 329.168,54 €)			
	5.367.532,78	**4.977.066,96**	**7,8**
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	13.550.243,42	15.135.319,28	-10,5
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.646.134,04	2.057.946,35	-20,0
8. Erträge aus Gewinnabführung	5.769,61	0,00	>100,0
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,52	0,52	0,0
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: € 153,48 (Vorjahr: € 0,00)	6.103,75	1.152,23	>100,0
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	16.168,13	-100,0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 897.445,00 (Vorjahr: € 850.327,37)	3.872.884,42	3.841.216,61	0,8
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.388.571,04	2.097.096,53	-33,8
Ergebnis nach Steuern	**7.956.830,84**	**7.911.833,40**	**0,6**
14. sonstige Steuern	1.589.111,21	1.587.465,17	0,1
Jahresüberschuss	**6.367.719,63**	**6.324.368,23**	**0,7**
15. Gewinnvortrag	177,24	11.736,09	-98,5
16. Entnahme aus (+) / Einstellung in (-) Rücklagen	3.183.800,00	3.162.100,00	0,7
17. Bilanzgewinn	**3.184.096,87**	**3.174.004,32**	**0,3**

Berlin, den 28. April 2022

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, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 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 planmäßigen 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 (T€ 277,4) wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen. Außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 5.144,8) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung. Abnutzbare bewegliche selbständige Wirtschaftsgüter mit einem Netto-Wert zwischen 250 € bis 1.000 € 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 31.12.2021 T€ 62, das Jahresergebnis 2021, aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages, T€ 0. Ferner ist die Genossenschaft mit 2,66% an der GbR Fernheizung Gropiusstadt mit Sitz in Berlin beteiligt. Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der GbR wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

Umlaufvermögen
Die unfertigen Leistungen setzen sich ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebs-, Heizungs-, Warmwasser- und Aufzugskosten zusammen. Im Geschäftsjahr wurden die unfertigen Leistungen um pauschale Wertberichtigungen wegen Leerstand und Eigennutzung gemindert. 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 €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	Vorjahr insgesamt €
Forderungen			
- aus Vermietung	212.607,14	0,00	403.826,48
- gegen verbundene Unternehmen	5.769,61	0,00	16.484,82
sonstige Vermögensgegenstände	68.810,52	0,00	200.060,27
Gesamtbetrag	**287.187,27**	**0,00**	**620.371,57**

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	Bauerneuerungs-rücklage	Andere Ergebnis-rücklagen
	€	€	€
Bestand am Ende des Vorjahres	14.370.000,00	30.150.000,00	88.028.800,00
Einstellung in Rücklagen	637.000,00	0,00	4.190.000,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	**15.007.000,00**	**30.150.000,00**	**92.218.800,00**

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 T€ aufgelöst..

.

Pensionsrückstellungen

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten mittels des international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected Unit Credit Method nach IAS 19) unter Berücksichtigung eines Gehaltstrends von 2,5% p.a. (Vj. 2,0% p.a.) und eines Rententrends von 1,8% 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 1,87% (Vj. 2,30%). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,34% (Vj. 1,60%). 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 € 909.133 (Vj. € 1.131.576).

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet	Rückstellung nicht gebildet	Insgesamt
	T€	T€	T€
laufende Pensionen	1.328,7	0,00	1.328,7
Anwartschaften	0,0	0,00	0,0
insgesamt:	**1.328,7**	**0,00**	**1.328,7**

Im Geschäftsjahr 2021 wurden an frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von 113,3 T€ geleistet.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner 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:

	T€
Rückstellung für	
- Körperschaftsteuer 2020	293,0
- Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer 2020	16,1
- Gewerbesteuer 2020	708,6
- Körperschaftsteuer 2021	89,1
- Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer 2021	4,9
- Gewerbesteuer 2021	275,6
	1.387,3

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Rückstellung für drohende Verluste aus dem Wegfall der IBB-Anschlussförderung für die Wohnanlage 490 Moabit III	32,7
Rückstellung für genossenschaftliche Rückvergütung	600,3
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	33,0
Rückstellung für Jubiläumszuwendungen	135,1
Urlaubsrückstellung	76,9
Rückstellung für Archivierungskosten	157,6
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	69,0
Rückstellung für Jahresabschlussprämie	66,6
Rückstellung für die Erstellung Jahresabschluss	75,1
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	36,0
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	44,0
sonstige Rückstellungen	36,9
	1.363,1

Foto Seite 77: Geschäftsstelle - Lutherstraße ›

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2021

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	besichert durch Grundpfandrecht
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.722.322,62	14.584.064,32	34.661.758,60	113.476.499,70	162.722.322,62
Verbindlichkeiten gegenüber 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 gegenüber 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**

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2020

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	besichert durch Grundpfandrecht
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	166.550.386,79	11.660.387,30	26.360.294,01	128.529.705,48	166.550.386,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.408.156,66	1.771.552,72	9.024.117,48	29.612.486,46	40.408.156,66
Erhaltene Anzahlungen	15.875.193,74	15.875.193,74	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	652.705,76	652.705,76	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.805.340,56	6.183.612,06	621.728,50	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.171,41	24.171,41	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	279.317,04	279.317,04	0,00	0,00	0,00
	230.595.271,96	**36.446.940,03**	**36.006.139,99**	**158.142.191,94**	**206.958.543,45**

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 1.011,5 T€ (Vorjahr: 1.002,0 T€), 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:

	T€
Umsatzerlöse aus	
- Vermietung	44.103,9
- Abrechnung von Betriebskosten	15.205,7
- Schönheitsreparaturen	104,1
- Gästewohnungen	13,6
- Pacht	55,5
- Sonstigem	81,7
	59.564,5

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

	T€
Erträge aus früheren Jahren	30,9
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	482,4
	513,3

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr T€ 5.144,8 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:

	T€
Abschreibung auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen	115,7
Aufwendungen früherer Jahre	36,7
	152,4

Sonstige Angaben

1. Mitarbeiterstruktur

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	-
kaufmännische Mitarbeiter*innen	27	11
technische Mitarbeiter*innen	11	1
Mitarbeiter*innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	8	12
Auszubildende	4	-

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand 2021	24.062	59.473
Zugänge	878	1.322
Abgänge	245	782
Endbestand 2021	24.695	60.013

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 60.013 Geschäftsanteilen zu je € 650,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2021 um T€ 348,3 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 6.367,7 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses mit Zustimmung des Aufsichtsrates T€ 637,0 in die gesetzliche und T€ 2.546,8 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 3.184.096,87 vor:

	€
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben	1.543.620,00
2. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	1.640.400,00
3. Gewinnvortrag auf neue Rechnung	76,87

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

Dr. Rainer Glas
Informatiker
bis 19.08.2021

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)
ab 19.08.2021

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 Hen-nigsdorfer 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 12.05.2022

Vorstand

Einsle

Silbe

Foto Seite 85: Wohnanlage Charlottenburg ›

Anlage I

Anlagenspiegel 2021

(zum Stichtag 31.12.2021)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01. Januar 2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31. Dezember 2021	kumulierte Abschreibungen 01. Januar 2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 31. Dezember 2021	Buchwert 31. Dezember 20201	Buchwert 31. Dezember 2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**348.202,68**	**25.957,60**	-	-	**374.160,28**	**267.031,68**	**88.520,54**	-	-	-	**355.552,22**	**18.608,06**	**81.171,00**
II Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	548.511.677,32	17.222.434,03	167.200,00	32.691.284,47	598.258.195,82	182.202.089,63	13.064.666,75	-	11.308.020,39	277.388,07	206.297.388,70	391.960.807,12	366.309.587,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.693.628,95	12.068,77	-	-	6.705.697,72	831.415,95	251.506,77	-	-	-	1.082.922,72	5.622.775,00	5.862.213,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.089.798,19	-	-	-	15.089.798,19	13.070.798,19	-	-	-	-	13.070.798,19	2.019.000,00	2.019.000,00
technische Anlagen und Maschinen	68.415,18	474,42	-	-	68.889,60	66.083,18	1.055,42	-	-	-	67.138,60	1.751,00	2.332,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.375.094,48	93.340,94	47.722,22	-	1.420.713,20	839.198,92	144.493,94	47.722,22	-	-	935.970,64	484.742,56	535.895,56
Anlagen im Bau	32.590.185,77	-	-	-32.590.185,77	-	11.308.020,39	-	-	-11.308.020,39	-	-	-	21.282.165,38
Bauvorbereitungskosten	116.623,70	169.151,67	-	-101.098,70	184.676,67	-	-	-	-	-	-	184.676,67	116.623,70
geleistete Anzahlungen	2.218,20	-	-	-	2.218,20	-	-	-	-	-	-	2.218,20	2.218,20
	604.447.641,79	**17.497.469,83**	**214.922,22**	**0,00**	**621.730.189,40**	**208.317.606,26**	**13.461.722,88**	**47.722,22**	**0,00**	**277.388,07**	**221.454.218,85**	**400.275.970,55**	**396.130.035,53**
III Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	226.329,21	-	-	-	226.329,21	-	-	-	-	-	-	226.329,21	226.329,21
Beteiligungen	16.814,28	-	-	-	16.814,28	-	-	-	-	-	-	16.814,28	16.814,28
andere Finanzanlagen	52,00	-	-	-	52,00	-	-	-	-	-	-	52,00	52,00
	243.195,49	**-**	-	-	243.195,49	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	243.195,49	243.195,49
Anlagevermögen insgesamt	**605.039.039,96**	**17.523.427,43**	**214.922,22**	**0,00**	**622.347.545,17**	**208.584.637,94**	**13.550.243,42**	**47.722,22**	**0,00**	**277.388,07**	**221.809.771,07**	**400.537.774,10**	**396.454.402,02**

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2022

B B U
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

gez. Ohme
Wirtschaftsprüfer

gez. Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Foto: Wohnanlage Rother-Park

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@bwv-berlin.de
Internet www.bwv-berlin.de

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

Fotos © SVENPETER.PHOTOGRAPHY
und © Anna Dabrowski

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Ressourcen schonen und nachhaltig denken.

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

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG . Lutherstraße 11 . 12167 Berlin . info@bwv-berlin.de . **www.bwv-berlin.de**