



bauen wohnen vertrauen



Geschäftsbericht  
**2018**

Beamten-  
Wohnungs-Verein  
zu Köpenick eG

## Auf einen Blick

		2018	2017	2016	2015
Mitglieder	Anzahl	11.375	10.728	10.316	9.965
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	5.344	5.362	5.362	5.362
Wohn- und Nutzfläche	m²	386.435	387.875	387.875	387.721
Bilanzsumme	T€	229.549	216.295	202.732	197.823
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	35.507	35.226	35.400	35.108
Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung	T€	10.265	9.727	6.536	10.880
Bauleistung Neubau/Erweiterung	T€	9.462	3.136	788	279
Umbau/Modernisierung	T€	3.512	4.590	6.309	580
Bilanzgewinn	T€	3.966	6.151	6.860	3.013
Geschäftsguthaben	T€	11.174	10.705	10.451	10.214
Ergebnisrücklagen	T€	54.263	47.671	40.128	36.353
Fremdkapital von Banken	T€	70.700	66.156	62.976	66.466
Spareinlagen	T€	66.093	63.017	60.019	59.951
Liquide Mittel	T€	12.986	7.884	12.639	10.988
Mitarbeiter jeweils zum Jahresende	Anzahl	56	57	55	61

Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG ist Mitglied in/im

- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- der Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA)
- der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)
- TÜV Berlin-Brandenburg
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)
- Selbsthilfefonds des GdW zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung
- Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V. (VBKI)

Die Genossenschaft ist beteiligt an der

- BeWeVau Bauten-, Wohnungs- und Verwaltungs-GmbH
- und ist Mitglied der Berliner Volksbank eG.

## Inhalt

---

<b>Vorwort des Vorstandes</b>	2
<b>Gastkommentar</b>	
„Wohnungsbau – es geht mehr als Rasen, Thuja und Kirschlorbeer“ von Dr. Corinna Hölzer	6
<b>Wohnungsmarkt Berlin</b>	8
<b>Themen des Jahres</b>	
Neubau im Grünen	10
Investieren im Bestand	12
Projekt Artenvielfalt	14
Logo – Auffrischung mit Bedacht	16
<hr/>	
<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	18
<b>Grundlagen des Unternehmens</b>	19
<b>Wirtschaftsbericht</b>	19
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	19
Geschäftstätigkeit	20
Nutzungsgebühren	20
Wohnungswechsel	21
Betriebskosten	21
Bestandspolitik	22
Neubau	22
Aufwertung des Bestandes	22
Spareinrichtung	23
Mitglieder	23
IT-Betrieb	23
Risikomanagement und Compliance	24
Risikomanagement	24
Compliance	25
<b>Lage der Genossenschaft</b>	26
Finanz- und Vermögenslage	26
Vermögensstruktur, Kapitalstruktur	27
Ertragslage	28
Organisation und Personal	29
<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>	30
Prognosebericht	30
Chancen- und Risikobericht	31
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten	33
<hr/>	
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	34
<hr/>	
<b>Jahresabschluss 2018</b>	36
<b>Bilanz</b>	36
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	38
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b>	39
Allgemeine Angaben	39
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	39
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	40
Sonstige Angaben	46
Nachtragsbericht	46
Ergebnisverwendung	46
<hr/>	
<b>Bestätigungsvermerk</b>	48

## Vorwort des Vorstandes

*Sehr geehrte Mitglieder,  
sehr geehrte Geschäftspartner  
und Freunde,*

in den Händen halten Sie unseren Geschäftsbericht 2018. Die betrieblichen Kennzahlen spiegeln die solide wirtschaftliche und finanzielle Verfassung unserer Genossenschaft wider. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4,4 Mio. € und einem voll vermieteten Bestand zu fairen Nutzungsbedingungen und günstigen Mieten können wir nicht nur aus betriebswirtschaftlicher Sicht zufrieden sein. Auch unser funktionierendes genossenschaftliches Miteinander in den Gremien und den Nachbarschaften vor Ort geben uns allen Anlass, mit Optimismus in die Zukunft zu schauen.

Eigentlich. Denn nicht nur jeder Mensch, sondern auch jedes Unternehmen sollte von Zeit zu Zeit innehalten und sein Handeln reflektieren. Auch wir tun dies in regelmäßigen Abständen mit unseren Gremien, aber auch mit Politik, Verbänden und anderen Wohnungsunternehmen. Dabei stellen wir uns auch die Frage, wie groß unser Beitrag zur Befriedigung der steigenden Wohnungsnachfrage derzeit ist und wie wir diesen Anteil entsprechend unserem Selbstverständnis als sozialverantwortlicher Akteur in den Stadtteilen zukünftig weiter entwickeln können.

Wir sind der festen Überzeugung, dass die Gesellschaftsform „Genossenschaft“ nicht nur generell, sondern insbesondere für den Wohnungsbau eine zeitgemäße Rechtsform darstellt und gerade in angespannten Märkten Teil der Lösung sein kann. Wie auch aus diesem Bericht ersichtlich, verfügt der BWV wie auch die allermeisten anderen Genossenschaften über solide Wohnungen, die wir unseren Mitgliedern zu einer angemessenen Durchschnittsmiete von 5,42 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche netto kalt zur Nutzung überlassen. Dank seiner aktiven Grundstücks politik der letzten Jahre ist der BWV in der Lage, auf vorhandenen Baulandreserven in 2018 sowie in den folgenden Jahren zeitgemäßen Wohnungsbau zu betreiben.

Allerdings liegen die unbebauten Grundstücke der Genossenschaft ausschließlich im Südosten von Berlin bzw. im angrenzenden Umland. Gern würden wir unser Wohnungsportfolio auch an anderen innerstädtischen Standorten erweitern, jedoch ist es derzeit nicht möglich, am freien Markt Grundstücke zu Preisen zu erwerben, die bei einer Bebauung eine kostendeckende Vermietung zu bezahlbaren Mieten ermöglichen. Die vereinzelt vom Land Berlin den Genossenschaften angebotenen Grundstücke erfüllen leider nicht die Voraussetzungen, um nachhaltig wirtschaftlichen Wohnungsbau für unsere Mitglieder zu errichten.

*„Ohne Frieden mit der Natur,  
kein Friede mit den Menschen.“*

Carl Friedrich von Weizsäcker, 1912 – 2007

Aus gesamtstädtischer Sicht ist es jedoch wichtig, zur Befriedigung der hohen Wohnungsnachfrage deutlich mehr und spürbar schneller neue, für breite Schichten bezahlbare Wohnungen zu bauen. Aber dafür bräuchten die Genossenschaften eben auch geeignete Grundstücke. Daher geht unsere Forderung an den Berliner Senat, die Genossenschaften in stärkerem Maße in eine wirkliche Wohnungsbau-offensive einzubinden.

Überall dort, wo der BWV noch über Grundstücksreserven verfügt, errichten wir zeitgemäße Neubauwohnungen wie zum Beispiel im letzten Jahr in Berlins Nachbargemeinde Schöneiche in Brandenburg. Innerhalb kürzester Zeit konnten wir unsere neuen, zum großen Teil barrierearm ausgestatteten Wohnungen an Mitglieder vergeben.

Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation verwundert es nicht, dass sich der BWV großer Beliebtheit erfreut, sodass wir im letzten Geschäftsjahr 877 neue Mitglieder begrüßen konnten. Auch wenn wir uns als offene Gesellschaft verstehen und auch für Neumitglieder

beispielsweise in Köpenick gute Chancen bestehen, zeitnah eine Wohnung beziehen zu können, sieht das in Schmargendorf deutlich anders aus. Hier werden die Wohnungen häufig an Mitglieder vergeben, die bereits 20 Jahre oder länger bei uns Mitglied sind.

Nicht nur bei unseren Neumitgliedern, auch bei externen Geschäftspartnern und anderen Dritten besteht gelegentlich Klärungsbedarf, wer in der Genossenschaft Mitglied werden darf und wo sich unser Wohnungsbestand befindet. Schon längst finden nicht nur Beamte bei uns ein Zuhause und unsere Wohnungsangebote sind nachfragegerecht in vielen Berliner Stadtteilen verteilt. Um diesen Missverständnissen entgegenzuwirken und zu verdeutlichen, wofür unsere Genossenschaft heute steht, haben wir den Dreiklang „bauen – wohnen – vertrauen“ enger in unser Logo eingebunden. Lesen Sie mehr zu zur Überarbeitung unserer „Wortbildmarke“ in den Themen des Jahres.

*Die Rispen-Flockenblume (Centaurea scabiosa) ist eine trockenheitsverträgliche Pflanze, die auch mit sandigen Böden zurecht kommt.*



## Vorwort des Vorstandes

Ein anderes, nicht weniger wichtiges Thema des letzten Geschäftsjahres, das uns in Zukunft weiter beschäftigen wird, ist der Schutz der Artenvielfalt. Auch wenn die Wohnungswirtschaft mit Sicherheit kein relevanter Faktor ist, der zum Verlust der Artenvielfalt beiträgt, verfügt sie mit ihren Außenanlagen über ein erhebliches Flächenpotenzial, das bei entsprechender Bepflanzung einen Beitrag zum Insekten- und Bienenschutz leisten kann. Unsere Genossenschaft beteiligt sich am Modellvorhaben „Treffpunkt Vielfalt – naturnahe Umgestaltung von Wohnquartieren“, gefördert vom Bundesamt für Naturschutz. Gemeinsam mit der „Stiftung für Mensch und Umwelt“ starteten wir im letzten Jahr die Neugestaltung des 600 m<sup>2</sup> großen Vorhofes unseres Wohnungsbestandes in der Britzer Rungiusstraße. Im laufenden Geschäftsjahr folgt die Umgestaltung einer weiteren Modellfläche in der Köpenicker Annenallee. Ziel der Zusammenarbeit ist es, durch eine Anpflanzung einheimischer Arten die Nahrungsgrundlage für Insekten, Bienen und Falter zu erhöhen. Lesen Sie zu diesem Thema auch den interessanten Gastbeitrag von Dr. Corinna Hölzer auf den folgenden Seiten.

Bis die Ansaat aufgeht und hoffentlich auch eine größere Anzahl von Insekten sichtbar werden, müssen sich Anwohner und Interessierte in Geduld üben. Denn gut Ding will Weile haben, so lautet ein altes Sprichwort. Wieviel Weile uns bei der Lösung unserer drängenden Zukunftsaufgaben noch bleibt, ist allerdings nicht gewiss. Unsere Genossenschaft ist jedoch bereit, einen Beitrag zu leisten, um Berlin als grüne, soziale und lebenswerte Metropole zu erhalten.

Bei all diesen Aufgaben und Herausforderungen werden wir von unseren Mitarbeitern, ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, Vertretern und dem Aufsichtsrat unterstützt, wofür wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken möchten.

Herzlichst



Stefan Keim



Andrea Zwingelberg



Heinz-Dieter Kroll



Dr. Corinna Hölzer

## Wohnungsbau – es geht mehr als Rasen, Thuja und Kirschlorbeer

oder: Eigentum verpflichtet. Wohnungsunternehmen heben (schon) ihr Öko-Potenzial?

*Auf dem Land sorgt die industrielle Landwirtschaft dafür, dass die biologische Vielfalt immer mehr zurückgeht. In der Stadt sind es die Städter, die genau diese Art von Landwirtschaft durch ihr Einkaufsverhalten fördern. Der aktuell belegte Rückgang der Insekten von bis zu 75 % ist besonders dramatisch! Sie stellen die Lebensgrundlage für Vögel, Igel, Amphibien, Fische und indirekt fast alle anderen Tiere dar. Sie sind Knotenpunkte in Nahrungsnetzen; fallen sie aus dem Netz heraus, müssen wir uns über den alarmierenden Rückgang diverser anderer Tierarten nicht wundern: Mehr als 26.000 Arten sind weltweit bedroht. Das sind 27 % aller beschriebenen Arten. Vieles muss sich deshalb ändern. Eigentum verpflichtet, sagt man.*

### **Potenzial der Wohnungswirtschaft**

Die Gesamtmenge nichtversiegelter Freifläche im Wohnbau beträgt bundesweit ca. 680.000 Hektar. Wenn es gelingt, mit Hilfe von Wohnungsunternehmen mehr naturnahen Erlebnisraum vor die Haustür von Millionen von Bürgerinnen und Bürgern zu bringen, kommen wir dem Ziel, die biologische Vielfalt in den Städten zu fördern, einen großen Schritt näher. Denn Naturverständnis und Naturerlebnis fangen vor der Haustür an, im ganz normalen

Leben. Im Vorbeigehen einen Zitronenfalter erleben, beim Klönschnack auf der Bank den Hummeln und Mauereidechsen zusehen, sich über Stieglitze, Igel oder Blind-schleichen freuen. Das Potenzial ist riesig, und es erstaunt immer wieder, wie schnell sich Tiere einfinden, sobald sie Pflanzen und Strukturen vorfinden, die ihnen als Nahrung, Versteck, Bruthöhle oder Winterquartier dienen. Sie brauchen nicht viel. Aber nur Rasen reicht nicht.

Bis wir alle gemeinsam eine Landwirtschaft vorangetrieben haben, die Wildpflanzen und Wildtieren ihre angestammten Plätze zurückgibt, sodass sie im Zusammenspiel diejenigen Ökosystemleistungen erbringen können, die für uns so wichtig sind (gesundes Grundwasser, fruchtbarer Boden, frische Luft etc.), können Städte durchaus ihren Teil zur Erhaltung des Artenreichtums beitragen. Mit ihren vielfältigen Nutzern und Flächentypen bieten sie viele Refugien für Tiere und Pflanzen. Naturnah gestaltete Außenflächen im Wohnungsbau können wichtige Mosaiksteine darstellen, über die sich Tiere und Pflanzen ausbreiten und vermehren können.



### Was braucht es, um Abstandsgrün mit Leben zu füllen?

Wohnungsnaher Blühflächen sind rar, und wenn es sie gibt, werden sie als Erholungsraum an der frischen Luft betrachtet. Beherbergen diese Flächen hauptsächlich immergrüne, pflegeleichte und exotische Zierpflanzen, reicht das aus fürs Spielen, Ausruhen, Freunde treffen. Aber: Natürliche Kreisläufe und Nahrungsnetze funktionieren nur durch das ausgeklügelte Zusammenspiel heimischer Pflanzen- und Tierarten. Bienen sind dabei Schlüsselwesen zwischen Pflanzen- und Tierwelt. Sie sorgen durch ihre Bestäubungsleistung dafür, dass Blühpflanzen sich vermehren. Durch Ko-Evolution passten sich Wildbienen in ihrer Körperform, Rüssellänge, Haartracht den unterschiedlichen Blütenformen an.

### Von der Augenweide zur Bienenweide

An viele Zierpflanzen, die in Gärtnereien angeboten werden, sind unsere heimischen Wildbienen leider nicht angepasst. Klar gibt es Generalisten, die auf alles fliegen. Aber auch, wenn es summt und brummt am Rhododendron, der Studentenblume oder dem Lavendel: Hier finden meist die häufigen Arten Nektar und Pollen. Die Spezialisten wie z.B. die Glockenblumen-Sägehornbiene brauchen „ihre“ Nahrungspflanzen wie Glockenblumen. Sind sie nicht vorhanden, gibt es die entsprechende Biene nicht. Und umgekehrt. Inzwischen sind 52% aller Wildbienen in Deutschland und weltweit bedroht. In Deutschland waren 585 Wildbienenarten heimisch, 39 schon ausgestorben. Noch gibt es sie, die Gartenwollbiene, Seidenbiene, Frühlings-Seidenbiene, Knautien-Hosenbiene, Rostrote Mauerbiene, Steinhummel oder Hosenbiene. Kennen Sie diese faszinierenden Hautflügler?

Immer mehr Zierpflanzen bieten leider weder Pollen noch Nektar, denn sie sind häufig so gezüchtet, dass sie sich nicht mehr selbst vermehren können (und sollen). Ihre Blüten sind gefüllt, und zwar werden aus den Staubblättern (Pollenträger) züchterisch Blütenblätter gemacht. Dadurch wirkt die Blüte voll und schön. Leider ohne Nährwert für Insekten. Und ohne Pollen kann nichts bestäubt werden, es kommt also nicht zur Frucht- und Samenbildung.

Von Samen und Früchten jedoch leben viele Vögel, Insekten, Igel und andere Kleinsäuger. Sterile Hybridpflanzen waren bisher die Freude vieler Gartencenter, denn so können sie ihren Kunden alle Jahre wieder Blumen in rauen Mengen verkaufen. Geranien z.B. bieten Insekten rein gar nichts, sind aber die meist gekaufte Balkonpflanze der Deutschen. Doch ein leiser Trend zum Naturgärtnern ist zu spüren – und so bieten immer mehr Gärtnereien auch heimische Pflanzen an.

### Akzeptanz

Studien belegen, dass die meisten Menschen natürliche, lebendige, bunte Blühflächen lieber mögen als sterile Rasenflächen. Einen Garten, in dem es summt, brummt und zwitschert. In dem man die Stadt um sich herum für den Moment vergessen kann. Allerdings müssen sich solche Blühflächen entwickeln dürfen – die Umgestaltung dauert länger als einen Rollrasen auszulegen. Ein Schuss Neugier und etwas Geduld sind also gefordert, will man sich vom Rasen verabschieden. Die schönen Erlebnisse schon ein halbes Jahr später entschädigen jedoch großzügig!

Dr. Corinna Hölzer



### Dr. Corinna Hölzer

Die Biologin promovierte in angewandten Artenschutz in Neuseeland und gründete im Jahr 2000 „Greenmedianet“, ein Medienbüro für ökologisch tragfähige Entwicklungen, welches sie bis 2017 betrieb. Seit 2010 engagiert sie sich mit ihrem Mann, Cornelis Hemmer, in der eigenen Stiftung für Mensch und Umwelt. Hauptprojekte sind „Deutschland summt! Wir tun was für Bienen“ und das Projekt „Treffpunkt Vielfalt – naturnahe Gestaltung von Wohnquartieren“, welches im Bundesprogramm Biologische Vielfalt durch das Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit gefördert wird.

## Wohnungsmarkt Berlin

# Steigende Mieten und knappes Bauland

*Die Metropole Berlin ist Anziehungspunkt für Menschen aus dem In- und Ausland. In 2018 wuchs die Hauptstadt weiter – wenn auch in einem etwas langsameren Tempo als in den Vorjahren. Im ersten Halbjahr gewann die Hauptstadt 12.000 Einwohner hinzu (Vergleich 2017: 41.300 Personen).*

### Wohnen wird teurer

Immer mehr Menschen suchen in der wachsenden Stadt nach geeignetem Wohnraum und müssen steigende Mietpreise in Kauf nehmen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2018 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 2,5%. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9%) und oberhalb der Inflationsrate.

### Besonders nachgefragt: Günstige Wohnungen in zentralen Lagen

Nach Teilmärkten betrachtet, bestehen Angebotsdefizite bei Wohnungen des mittleren und insbesondere des unteren Preissegments.<sup>1</sup> Hier übersteigt in allen Bezirken Berlins die Nachfrage das zur Verfügung stehende Wohnungsangebot. Besondere Engpässe bei günstigen Wohnungen lassen sich vor allem in den Innenstadtlagen von Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg sowie in Neukölln feststellen. Im Bereich des oberen Preissegments (Mieten ab 10,00€/m<sup>2</sup>) bestehen nach Experteneinschätzung ausgewogene Marktverhältnisse mit leichten Angebotsdefiziten in Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg.

### Boomendes Umland

Angesichts der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt weichen immer mehr Wohnungssuchende in die Berliner Randbezirke sowie in die Umlandgemeinden der Hauptstadt aus. Die Kommunen des sogenannten Berliner Speckgürtels verzeichneten ausnahmslos Bevölkerungszuwächse, von ihnen standen Potsdam, Teltow, Glienicke/Nordbahn und Werder an der Spitze der schnell wachsenden Gemeinden. Von den Bevölkerungsgewinnen – insbesondere durch Zuwanderung aus Berlin – profitiert auch Schöneiche, mit knapp 13.000 Einwohnern die drittgrößte Kommune des Oder-Spree-Kreises. Hier treibt unsere Genossenschaft in der Gartenstadt Schöneiche den Neubau voran.

### Neubau in der Hauptstadt bleibt hinter den Erwartungen zurück

Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. schätzt den erforderlichen Neubaubedarf zur Deckung des Nachfrageüberhangs in Berlin auf jährlich ca. 20.000 Wohnungen ein. Auch die deutlich gestiegene Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen auf 15.700 in 2017 (letzter verfügbarer Wert, 2016: 13.700 Wohnungen) konnte nicht zu einer spürbaren Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen. Auf Bezirksebene betrachtet, wurden die meisten Wohnungen in Lichtenberg, Mitte und Treptow-Köpenick bezugsfertig. Im bundesweiten Vergleich lag Berlin mit einem Anstieg von 4,4 Wohnungen pro tausend Einwohnern trotz des Anstiegs in 2017 nur im Mittelfeld. Die Spitzenposition von allen Gemeinden nimmt Potsdam mit 9,2 Wohnungen pro tausend Einwohnern ein.<sup>2</sup>

### Knappes Bauland in Berlin – steigende Grundstückspreise

Nach Einschätzung der Experten des „IBB Wohnungsmarktbarometers 2018“ gewinnt die Baulandknappheit noch einmal an Relevanz. Zwei Drittel der Befragten geben an, dass „zu wenig oder zu wenig geeignetes Bauland verfügbar“ sei. Die hohe Nachfrage nach unbebauten Grundstücken ließ die Baulandpreise in den letzten Jahren in die Höhe schnellen. Nach Erhebungen des BBU nahm von 2016 auf 2017 die Anzahl der Kauffälle von unbebautem Wohnbauland um 10% ab, jedoch konnten mit einem Plus von 57% neue Rekordzahlen beim umgesetzten Geld erzielt werden: Die Umsätze stiegen von 612 auf 961 Mio. € an.

Als Folge der hohen Nachfrage setzte sich die Steigerung der Bodenrichtwerte für Wohnbauland fort, gerade in den Außenbezirken sind deutliche Preisanstiege zu verzeichnen. Der BBU stellt fest, dass die Niveauunterschiede der Bodenrichtwerte im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke zwischen Stadtrandlagen und innerstädtischen Gebieten zusehends verwischen.



### **Arbeitskräftemangel im Baugewerbe**

Zusätzlich entwickelt sich in Berlin der Mangel an Arbeitskräften zu einem Problem. So war laut Berliner Landesamt für Statistik von Januar bis September im Jahr 2018 im Bauhauptgewerbe die Zahl der tätigen Personen gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres leicht rückläufig, während die geleisteten Arbeitsstunden um fast 5% zulegen.<sup>3</sup>

### **Teure Grundstücke führen zu teuren Wohnungen**

Um die hohen Baulandpreise zu finanzieren, wird auf den innerstädtischen Grundstücken in der Regel Wohnungsbau im höheren Preissegment errichtet. Unter marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind hier kostengünstige Nutzungen nicht mehr realisierbar. Nach einer aktuellen Untersuchung<sup>4</sup> führen die gestiegenen Mietpreise im Neubau zu einer erheblichen finanziellen Mehrbelastung der Mieter insbesondere in Großstädten. In Berlin liegt die so genannte Mietbelastungsquote bei 41,3%. Das heißt: Die durchschnittliche Berliner Familie müsste 41,3% ihres Nettoeinkommens ausgeben, um sich eine 3-Zimmer-Neubauwohnung zur Miete leisten zu können. In diesem Zusammenhang kommt einer regulierenden, gemeinwohlorientierten Vergabepolitik der städtischen Baulandreserven eine besondere Bedeutung zu.

### **Prognose: Vorerst keine Entspannung – aber „Licht am Ende des Tunnels“?**

Vor dem Hintergrund der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Bundeshauptstadt ist keine kurzfristige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten. Effekte von einem verstärkten städtischen Engagement der Stadt im sozialen Wohnungsbau werden von Experten überwiegend zurückhaltend eingeschätzt.<sup>5</sup> Als ursächlich hierfür wurden die geringen Fertigstellungszahlen am aktuellen Neubau genannt. Zudem reichten die neu errichteten geförderten Mietwohnungen nicht aus, um auslaufende Sozialbindungen und damit das Abschmelzen des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes langfristig auszugleichen.

Aufgrund der erstmals seit 2015 rückläufigen Steigerungsrate der Mietpreise in den deutschen Top 7-Städten, vermuten einige Analysten Anzeichen einer Entspannung.

Ob das Abnehmen der Steigerungsrate der Mietpreise (Berlin 2018 mit 6,4% gegenüber 2017 mit 7,8%)<sup>6</sup> eine Trendwende darstellt, bleibt abzuwarten.

1 Siehe IBB Wohnungsmarktbarometer 2018

2 BBU-Marktmonitor 2018

3 Deutsche Bank Research Management, Bericht 2019

4 empirica-systeme im Auftrag von „Panorama“, Januar 2019

5 IBB Wohnungsmarktbarometer

6 empirica-Preisdatenbank Immobilienpreisindex 4/2018

## Zuhause in Schöneiche vor den Toren Berlins

# Neubau im Grünen

In idyllischer Lage in Schöneiche errichtete unsere Genossenschaft 1997/98 die ersten 71 Wohnungen nach gartenstädtischen Vorbildern. Familien, Singles und Paare jeden Alters fanden und finden hier geförderten Wohnraum, teilweise in Maisonnetten über 2 Etagen und mit viel Platz auf der eigenen Terrasse, im Mietergarten oder auf dem Balkon. In 2017 begannen wir mit der Erweiterung der grünen Gartenstadt um weitere 86 freifinanzierte Wohnungen.

### Vermietung in Rekordzeit

Gleich nach Vermietungsstart zeichnete sich eine große Nachfrage nach den Neubauwohnungen in Schöneiche ab. Im Laufe des letzten Geschäftsjahres konnten diese zügig an bestehende Mitglieder und Neuinteressenten vermietet werden. Individuelle Wohnungsgrundrisse mit offenen oder

separaten Küchen, großen Dachterrassen und durchgehender Fußbodenheizung überzeugten viele Wohnungssuchende. Bei rechtzeitiger Unterzeichnung des Vorvertrages konnten die neuen Bewohner zwischen verschiedenen Fliesenfarben und Fußbodenbelägen wählen. Vor dem Einzug und vor Unterzeichnung des Dauernutzungsvertrages boten wir den neuen Anwohnern an mehreren Terminen die Möglichkeit, die neue Wohnung in Augenschein zu nehmen.

### Häuser mit charmantem Landhauscharakter

Die Architektur der neuen Häuser mit ihrer traditionellen Bauweise nimmt die Formsprache der vorhandenen Gartenstadtsiedlung auf und fügt sich in die naturnahe Umgebung der Siedlung ein. Ziegeldächer, Klinkerriemchen sowie Tür- und Fensterlaibungen tragen zu dem Landhauscharakter der Häuser bei. Die neuen Bewohner finden hier den Komfort des Neubaus in Verbindung mit dem Flair des Lebens auf dem Lande.

### Wir bauen weiter: Die Planung läuft auf Hochtouren

Aufgrund der noch vorhandenen Baulandreserven in Schöneiche und der großen Nachfrage soll die Gartenstadtsiedlung um ca. 80 zusätzliche Wohnungen erweitert werden. Die Planungen sehen vor, dass sich die neuen Häuser architektonisch am vorhandenen Bestand orientieren und neuen Wohnraum auf drei Stockwerken sowie im ausgebautem Dachgeschoss bieten werden.



Vor Abschluss des Nutzungsvertrages nahmen die Mieter die Wohnungen in Augenschein und nahmen die exakten Wandmaße auf



Architektonische Details wie die Bodenfliesen, Klinkerriemchen und -sockel unterstreichen den Landhauscharakter der Häuser



*Der Heimische Rainfarn  
(Tanacetum vulgare) gehört  
zur Familie der Korbblütler  
und ist eine wichtige Bienen-  
pflanze im Hochsommer.*



## Themen des Jahres



*Ein wichtiger Frühjahrsblüher  
ist die Gefleckte Taubnessel  
(*Lamium maculatum*).  
Sie ist oft die erste Nahrung  
für frühfliegende Insekten.*



In den Gebäuden am Tirschenreuther  
und Lichterfelder Ring...



... umfassten die Sanierungen  
Maßnahmen vom Keller...



# Investieren im Bestand

## Strangsanierungen, denkmalrechtgerechte Fenstererneuerungen und Badumbauten

Mit Investitionen in die Pflege, Instandsetzung und energetische Verbesserung der Gebäude sorgen wir für eine anhaltend gute Wohnqualität in unserem Wohnungsbestand. Fenstererneuerungen, Fassadendämmungen- und anstriche sowie Modernisierungsmaßnahmen in den Gebäuden sind Schwerpunkte des jährlichen Investitionsplanes. Hinzu kommen Strangsanierungen, die in der Regel mit einer Modernisierung der Bäder einhergehen.

### Strangsanierung in Marienfelde

Insgesamt 1.200 Wohnungen umfasst der genossenschaftliche Gebäudebestand in Marienfelde, der in den 1960er und 70er Jahren errichtet wurde. Das Wohnen in den mehrgeschossigen Häusern am Stadtrand bot damals modernen Komfort, den besonders Familien schätzten. 50 – 60 Jahre später müssen auch diese Gebäude je nach zwischenzeitlich durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen umfangreichen Erneuerungsmaßnahmen unterzogen werden.

Nach den Komplexsanierungen der Gebäude in der Hildburghäuser Straße 19, 19 a – c und Luckeweg 39 – 43 setzten wir im letzten Jahr unsere Baumaßnahmen im Tirschenreuther Ring 2 – 4 und Lichtenfelder Ring 101 – 103 fort. In diesem viergeschossigen Gebäudekomplex aus den Baujahren 1968 / 69 erfolgte 2011 bereits die Fassadendämmung und Fenstererneuerung. In

2018 wurde begonnen im Zuge der Strangsanierung sämtliche Sanitärstränge und -objekte, Fliesen, Elektroverteilungen, Lüftungsanlagen, Heizungen in Bädern und Küchen, Brandschutztüren, Kellerboxen sowie die Dacheindeckung und Dachabläufe zu sanieren. Während der ca. 4-wöchigen Zeit der Strangsanierung werden die Anwohner in nahegelegenen Umsetzwohnungen untergebracht.

### Denkmalrechtgerechte Fenstererneuerung in Schmargendorf und Köpenick

Ein großer Teil des genossenschaftlichen Altbaubestandes in Köpenick und Schmargendorf steht heute unter Denkmalschutz. Sämtliche Sanierungsmaßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, um das historische Erscheinungsbild der Gebäude zu erhalten. Nach Auswertung der ersten Sanierungsphase in Schmargendorf (2013 / 14) und Prüfung bzw. Genehmigung durch den Denkmalschutz setzten wir in 2018 die Fenstererneuerung fort. Aufgrund des umfangreichen Bestandes an Holzkastendoppelfenstern wird uns diese Maßnahme auch in den folgenden Jahren beschäftigen.

Die Erneuerung erfolgt nach einem patentierten Verfahren, nach dem jedes Fenster individuell ausgemessen und anschließend neue Außenelemente mit der gleichen Profilierung, Sprosseneinteilung und sonstiger Merkmale angefertigt werden. In Handarbeit wird so sichergestellt, dass das äußere Erscheinungsbild den Auflagen des Denkmalschutzes entspricht. Als wesentlicher Vorteil für die Bewohner erhöhen sich durch die doppelten Isolierscheiben – statt der vorherigen Einfachverglasung – die wärmedämmenden Eigenschaften der Fenster. Wärmeverluste über die Glasflächen werden reduziert und beschlagene Fensterscheiben vermieden.

### Badsanierungen

Sicher und gut Wohnen in der Genossenschaft – das schließt den Komfort und das Wohlfühlen im eigenen Badezimmer mit ein. Oft ist eine veraltete Sanitärausstattung der Auslöser für den Wunsch nach Anpassung an neue technische Standards oder geänderte Lebensumstände erfordern eine angepasste Badgestaltung. Mit Beginn des Jahres 2018 boten wir unseren Mitgliedern die Möglichkeit, einen Antrag auf Badsanierung zu stellen. Insgesamt wurden nach Prüfung der Bäder hinsichtlich des Alters, des Zustands und Größe 50 Badsanierungen bewilligt und durchgeführt. Die Nutzer beteiligten sich an der Finanzierung über eine moderate Erhöhung der Nutzungsgebühr.

... bis zum Dach.



Bei der Badsanierung sind gut durchdachte Lösungen für kleine Raumsituationen unter 5m² gefragt



# Projekt Artenvielfalt

## Neuer Lebensraum für Insekten in unseren Vorgärten und Höfen

Die grünen Außenbereiche rund um unseren genossenschaftlichen Bestand sind weit mehr als nur die Visitenkarte unserer Wohngebiete – sie sind ein Refugium zur Erholung und Freizeitgestaltung unserer Mitglieder sowie wertvoller Lebensraum für Fauna und Flora. Im Rahmen des vom Bundesamt für Naturschutz geförderten Projekts der Stiftung für Mensch und Umwelt „Treffpunkt Vielfalt – naturnahe Gestaltung und Pflege von Freiflächen in Wohnquartieren“ wird unsere Britzer Wohnanlage ökologisch aufgewertet. Durch die Anpflanzung heimischer Wild- und Kulturpflanzen entsteht hier ein wertvoller Lebensraum für Bienen, Insekten, Vögel und weitere Tiere. Denn neue Forschungen belegen immer deutlicher die große Rolle, die den kleinsten Lebewesen bei der Aufrechterhaltung ökologischer Zusammenhänge zukommt. Unsere Genossenschaft ist bestrebt, im Rahmen der eigenen Möglichkeiten einen Beitrag zur Förderung der biologischen und genetischen Artenvielfalt zu leisten.

### Neue Anflugstelle für Bienen in Britz

Die Umsetzung des ersten Modellprojektes erfolgt im Vorhof unserer Britzer Wohnanlage in der Jahnstraße / Rungiusstraße. Nach der energetischen Sanierung der Wohnanlage im Jahr 2015 ergab sich die Notwendigkeit, im Außenbereich Instandsetzungen und Neuanpflanzungen vorzunehmen. Der ca. 600 m<sup>2</sup> große Vorhof der

Wohnanlage bot damit gute Voraussetzungen zur Umsetzung des Modellvorhabens. Es wurden insgesamt 500 m<sup>2</sup> Blühflächen mit Findlingen, Trockenmauern und Totholz sowie 70 m<sup>2</sup> Dachbegrünung auf dem neuen Müllplatz angelegt.

### Gemeinsam für mehr Artenvielfalt

Auf einer Informationsveranstaltung vor Beginn der Maßnahmen klärten die Projektleiter der Stiftung für Mensch und Umwelt die Anwohner darüber auf, inwiefern durch die Anpflanzung von Wildpflanzen die Biodiversität im Vorhof der Wohnanlage erhöht werden könnte. Die meisten Nachbarn äußerten große Zustimmung zum vorgestellten Pflanzkonzept, das sich an den natürlichen Boden- und Klimavoraussetzungen in unserer Region orientiert. Vor Umsetzung der Planung folgte von Frühjahr bis Sommer 2018 allmonatlich ein Monitoring. Die Wissenschaftler stellten fest, dass von potenziell 313 in Berlin lebenden Bienenarten nur 11 Arten auf der ausgewählten Fläche gesichtet werden konnten. Von möglichen 100 verschiedenen Tagfaltern suchten bislang nur 8 Arten den Vorhof in der Rungiusstraße auf. Durch die Neubeepflanzung soll diese Anzahl deutlich erhöht werden.

### Pflanzbeginn in 2018

Nach den vorbereitenden Maßnahmen begannen die ersten Anpflanzungen im September 2018. Im Frühjahr 2019 werden diese fortgesetzt und eine Bank für die Anwohner installiert. Auf Anraten der Bewohner schützt ein niedriger Staketenzaun den Bereich vor Besitzansprüchen freilaufender Vierbeiner. Unter den Bewohnern fanden sich bereits frühzeitig einige sogenannte „Kümmerer“, die sich nach Abschluss der Anpflanzungen bei der Pflege und Bewässerung engagieren möchten.

### Zweite Modellfläche in der Köpenicker Annenallee

Ab Frühjahr 2019 folgt die Umgestaltung einer weiteren Hoffläche zum artenreichen Lebensraum für Insekten. Nach Abschluss der Fassaden- und Fenstersanierungen in der Köpenicker Annenallee 10 – 11 beginnen die Maßnahmen im Außenbereich. Gemeinsam mit den Experten der Stiftung und unter Einbindung der Anwohner wird das Gartenareal umgestaltet.

Nach Abschluss der beiden Modellvorhaben erwarten wir durch die wissenschaftliche Begleitung wertvolle Erkenntnisse, die uns bei zukünftigen Neuanpflanzungen zu Gute kommen werden.

Der ca. 600 m<sup>2</sup> große Vorhof in der Britzer Rungiusstraße vor Beginn der Umgestaltung im Sommer 2018



Die Anwohner wurden durch mehrere Informationsveranstaltungen in das Projekt einbezogen







Erste Knospen nach Abschluss  
der Anpflanzungen im Frühjahr 2019



*Die Wilde Möhre (Daucus carota) gehört zur Familie der Doldenblütler und ist der Liebling der Schwebfliegen.*



## Themen des Jahres



zu Köpenick eG  
gegründet 1908



zu Köpenick eG  
gegründet 1908



zu Köpenick eG  
gegründet 1908



bauen wohnen vertrauen



bauen wohnen vertrauen



bauen wohnen vertrauen



bauen wohnen vertrauen



bauen wohnen vertrauen



bauen wohnen vertrauen



bauen wohnen vertrauen



bauen wohnen vertrauen



bauen wohnen vertrauen

Bei neuen Fassadenbeschriftungen  
ab Februar 2019 kommt das über-  
arbeitete Logo der Genossenschaft  
zum Einsatz



# Logo – Auffrischung mit Bedacht

## Verbindung von Tradition und Moderne

Unser Logo steht als Symbol für unsere Genossenschaft und erfreut sich eines hohen Wiedererkennungswertes. Schon auf den ersten Blick werden die im Halbkreis nach oben geschwungenen grünen Quadrate mit dem BWV in Verbindung gebracht. Zusammen mit dem Schriftzug verdeutlicht dieses Logo als Wortbildmarke seit 2002 das gute Wohnen in unserer Genossenschaft.

### Neues wagen und Bewährtes erhalten

Wie bei allen Unternehmen, die erfolgreich am Markt bestehen, entwickelt sich auch die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft beständig weiter: Schon längst finden nicht nur Beamte ein Zuhause in unserer

Genossenschaft. Da wir bereits seit 111 Jahren nachfragegerechte Wohnungen für unsere Mitglieder bauen, ist der Bestand schon seit Langem über den Stammbezirk hinausgewachsen. Heute wohnen Angehörige aller Berufsgruppen in unseren Wohnungen, die sich über zahlreiche attraktive Lagen in Berlin verteilen. Auch erweitern zusätzliche Angebote rund ums Wohnen heute unsere Serviceleistungen. So vertrauen uns Mitglieder und ihre Angehörigen seit über 10 Jahren ihre Sparguthaben an.

Unter Beibehaltung des hohen Wiedererkennungswertes finden sich in dem überarbeiteten Logo Schriftzug und Bildmarke in einer zeitgemäßen Form wieder. Mit einem aufgefrischten Grünton beleben wir unser Erscheinungsbild und bleiben gleichzeitig unserer Grundfarbe treu. Der Dreiklang „bauen – wohnen – vertrauen“

rückt eng an unseren Namen und verdeutlicht, wofür unsere Genossenschaft seit ihren Gründungsjahren bis heute steht. Werte, die die Grundlage unserer Geschäftstätigkeit darstellen und die jetzt auch in unserem Logo stehen.

Die Busse der Berliner Marketinginitiative fahren schon mit dem neuen BWV-Logo und dem helleren Grünton



Die Echte Kamille (*Matricaria chamomilla*) ist eine wertvolle Apotheker- und Heilpflanze.





## Lagebericht des Vorstandes

### Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 5.319 Wohneinheiten, 25 Gewerbeeinheiten sowie 1.063 Stellplätze.

Des Weiteren betreibt die Genossenschaft seit 2006 eine Spareinrichtung, die Mitgliedern und deren Angehörigen die Möglichkeit bietet, Geld in der Genossenschaft anzulegen. Die eingezahlten Gelder werden ausschließlich zur Finanzierung des genossenschaftlichen Vermögens, d.h. für den Neubau und die Modernisierung von Genossenschaftswohnungen sowie zur Umschuldung von Bankdarlehen verwendet.

Die Geschäftsstrategie des Beamten-Wohnungs-Vereins zu Köpenick eG (BWV) ist darauf ausgerichtet, durch kontinuierliche, nachhaltige Investitionen in den Bestand sowie gezielte Neubautätigkeit dem satzungsgemäßen Auftrag der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung gerecht zu werden.

### Wirtschaftsbericht

#### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschlands Wirtschaft kann auch für 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz als in den Vorjahren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2017 um 1,5 % (2017: 2,2 %) und ist damit seit neun Jahren kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungphase seit der deutschen Wiedervereinigung.

Die Europäische Zentralbank (EZB) stützte mit der Weiterführung ihrer „Null-Prozent-Politik“ die Versteigerung der Inflationsrate. 2018 lag sie mit 1,9 % knapp über dem Niveau des Vorjahres (+1,8 %). Hauptverantwortlich für den Anstieg der Jahres-teuerungsrate waren insbesondere die gestiegenen Preise für Energie und Nahrungsmittel.

Die Berliner Wirtschaft setzte trotz der zunehmenden Flächenkonkurrenz in der wachsenden Stadt ihr robustes Wachstum fort. Mit einem Plus von voraussichtlich 2,7 % liegt das Wachstum 2018 auf dem Vorjahresniveau (2017: 2,7 %) im fünften Jahr in Folge und liegt erneut über dem Bundesdurchschnitt.

Für 2019 wird trotz des turbulenten weltwirtschaftlichen Umfeldes dank einer robusten Binnennachfrage mit einer Fortsetzung des Wachstums gerechnet.

#### Wohnraum weiter stark nachgefragt

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Das betraf insbesondere die städtischen Ballungsräume, in denen anhaltendes Bevölkerungswachstum zu einer hohen Wohnungsnachfrage führte. Daraus resultieren weiter abnehmende Leerstandszahlen und steigende Mieteinnahmen.

2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 % über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 %), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Auch die Berliner Bevölkerung wächst weiter – allerdings langsamer als in den Vorjahren. Im ersten Halbjahr 2018 gewann die Bundeshauptstadt rund 12.000 Menschen dazu. Der starke Zuzug aus dem Ausland blieb aber auch 2018 ungebrochen. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der hohen Wohnungsnachfrage geht der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) von einem Neubaubedarf von jährlich 20.000 Wohnungen aus.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2018 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 2,5 %. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Davon ausgenommen sind die Berliner Umlandgemeinden, die seit Jahren ein überdurchschnittlich starkes Bevölkerungswachstum aufweisen (2011–2017: + 7,8 %).

*Streifenwanzen (Graphosoma lineatum) sitzen oft auf Doldenblütlern wie der Wilden Möhre (Daucus carota).*

### Geschäftstätigkeit

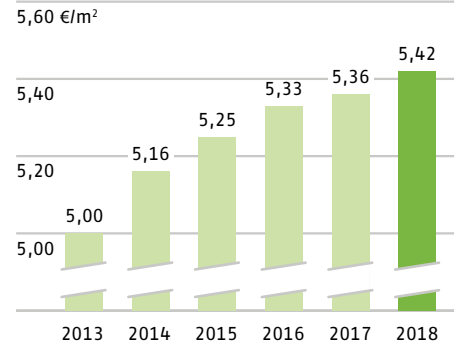
#### Nutzungsgebühren

Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für Wohnungen der Genossenschaft 5,42 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche netto kalt. Die Genossenschaft hat moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren im Rahmen der Regelungen des § 558 BGB nach dem Abschluss der Komplexsanierungen in Marienfelde sowie bei Vertragsverhältnissen mit unwirksamen Vertragsklauseln zur Übernahme von Schönheitsreparaturen und mit Nichtmitgliedern durchgeführt. Bei Neuvermietungen orientieren sich die Nutzungsgebühren am Mietspiegel und an dem Ausstattungsstandard der Wohnungen, liegen aber in der Regel unter der entsprechenden ortsüblichen Vergleichsmiete.

Nach Abzug der Erlösschmälerungen erzielte die Genossenschaft 25,4 Mio. € aus den Nutzungsgebühren und den Mieten für Wohnungen, Gewerberäume, Keller, Garagen und Stellplätze. Die Mieterträge erhöhten sich um 197 T€ (0,8%) gegenüber dem Vorjahr.

Für den in 2019 bezugsfertig werdenden Neubau in Schöneiche wurden auf Basis der Herstellungskosten die Nutzungsgebühren festgelegt. Mit einer differenzierten Mietengestaltung und einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr von 8,75 €/m<sup>2</sup> wurde auf die Bezahlbarkeit für breite Einkommenschichten großer Wert gelegt. Die Höhe der Einzelmieten der 86 neuen Wohnungen wurde in Abhängigkeit von Lage und Ausstattung festgelegt.

Entwicklung der Nutzungsgebühren je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich netto kalt (Jahresdurchschnitt)



### Wohnungswechsel

Die Anzahl der Wohnungskündigungen sank im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr auf 244 (2017: 264), dies entspricht einer Fluktuationsrate von 4,6 % (2017: 4,9 %). Wesentliche Kündigungsgründe waren der Umzug in Senioren- oder Pflegeheime (17%), das Ableben von Mitgliedern (17%) sowie der Wechsel in eine andere Wohnung der Genossenschaft (22%).

Frei gewordene Wohnungen wurden zügig wieder vermietet. Die durchschnittliche Leerstandszeit der gekündigten Wohnungen betrug 1,8 Monate (2017: 1,7 Monate). Im Wesentlichen ist diese durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begründet. Die Genossenschaft investierte in die Herrichtung der frei gewordenen Wohnungen entsprechend dem genossenschaftlichen Standard insgesamt 3.008 T€ (2017: 3.014 T€).

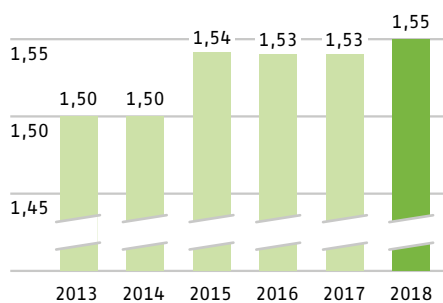
Am 31. Dezember 2018 standen insgesamt 23 Wohnungen leer.

Die **Erlösschmälerung** wegen Leerstands ging gegenüber dem Vorjahr auf 160 T€ (2017: 169 T€) zurück.

### Betriebskosten

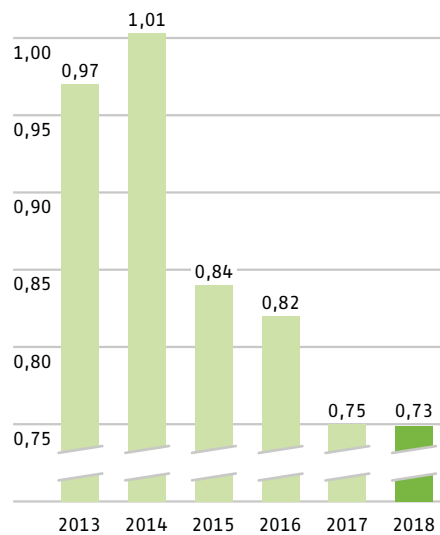
Die im Jahr 2018 für das Vorjahr abgerechneten kalten Betriebskosten erhöhten sich im Jahresvergleich leicht.

Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche



Die Heiz- und Warmwasserkosten für 2017, die mit den Betriebskosten im Jahr 2018 abgerechnet wurden, liegen mit 0,73 €/m<sup>2</sup> wiederum leicht unterhalb des Vorjahresniveaus. Aufgrund der fortgesetzten energetischen Sanierungsmaßnahmen, der vergleichsweise milden Witterung und der langfristig vereinbarten Rahmenverträge mit den Energieversorgern konnte die weitere Absenkung der Heiz- und Warmwasserkosten von 0,02 €/m<sup>2</sup> erreicht werden.

Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten in €/m<sup>2</sup> beheizter Fläche



## Lagebericht des Vorstandes



Rascher Baufortschritt: der Neubau in Schöneiche im Sommer 2018



Neue barrierearme Hauseingangsbereiche im Luckeweg 39 – 43

### Bestandspolitik

Schwerpunkte der Investitionen in 2018 waren die Pflege und Aufwertung des Bestandes, insbesondere die Fortsetzung der Komplexsanierung in Marienfelde. Hier wurde der zweite Bauabschnitt im Luckeweg 39, 41 und 43 abgeschlossen.

### Neubau

Nach der Grundsteinlegung im Juli 2017 wurde in 2018 an der Fertigstellung der neun neuen Häuser in Schöneiche gearbeitet. Die im Februar 2018 gestartete Vermietung stellte insofern eine Herausforderung dar, da sich die Genossenschaft das Ziel gesetzt hatte, den interessierten Mitgliedern nach der Reihenfolge ihrer Rechte die größtmögliche Auswahl zu bieten. Dies konnte dank entsprechender IT-Unterstützung erfolgreich umgesetzt werden, sodass alle Wohnungen zum Jahresende vertraglich vergeben waren. Der Abschluss der letzten Baumaßnahmen in diesem Abschnitt wird voraussichtlich im Sommer 2019 erfolgen. Im Berichtsjahr sind Kosten in Höhe von 9,325 T€ entstanden.

### Aufwertung des Bestandes

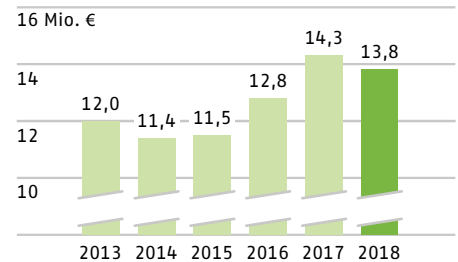
Im Jahr 2018 wurden für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes 13,8 Mio. € aufgewendet.

Zu den Schwerpunkten der Instandhaltung zählte in 2018 die Fortführung der Komplexsanierung in Marienfelde. Die in 2017 begonnenen und auf 2 Jahre angelegten Sanierungsarbeiten im Luckeweg 39 – 43 unger. wurden mit Maßnahmen im Innenbereich der Gebäude und in den Eingangsbereichen fortgesetzt. Während der belastungsintensiven Zeit der Strangsanierungen wurden die betroffenen Anwohner in nahegelegene möblierte Leerwohnungen und Gästeappartements untergebracht. Im angrenzenden Luckeweg 38 erfolgte die Fenstererneuerung, nachdem im Vorfeld die zentrale Heizstation zur Versorgung von 172 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser erneuert wurde.

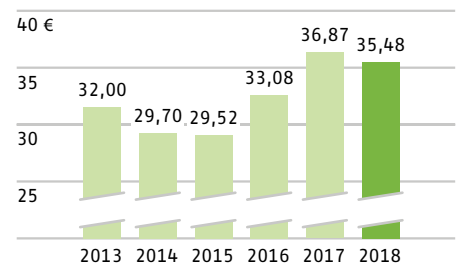
In der Köpenicker Annenallee 10 – 11b wurden die 1936 errichteten Wohngebäude durch Arbeiten an der Gebäudehülle saniert. Zusätzlich zum Einsatz moderner Fenster nach aktuellem Standard wurden ein neuer Fassadenanstrich sowie die Instandsetzung der Balkone vorgenommen. Abschließend erfolgen in 2019 die Erneuerung der Zufahrt, der Zuwegungen zu den Gebäuden und die Neuanlage des Müllplatzes. Die Grünflächen werden im Rahmen des Projektes Artenvielfalt naturnah umgestaltet.

Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen wurden an diversen Wohngebäuden vorbeugend Abdichtungsmaßnahmen vorgenommen. Erhöht wurden auch die Investitionen in den Bereichen Wohnqualität und Sicherheit.

### Investitionen in den Gebäudebestand gesamt im Geschäftsjahr (ohne Erweiterung/Neubau)



### Investitionen in den Gebäudebestand pro m² Wohn- und Nutzfläche im Geschäftsjahr (ohne Erweiterung/Neubau)





### Spareinrichtung

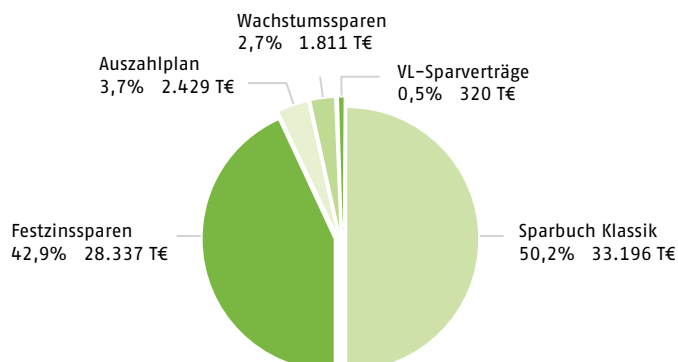
Das Betreiben der genossenschaftlichen Spareinrichtung ist eine strategische, langfristige Entscheidung und dient als weiteres Instrument der Förderung der Mitglieder und des genossenschaftlichen Gedankens. Die Genossenschaft garantiert durch ihr Investment in werthaltige Immobilien ein hohes Maß an Sicherheit für die Spareinlagen der Mitglieder und deren Angehörige. Die Spareinlagen werden ausschließlich zur Finanzierung von Grundstückskäufen, Neubauvorhaben und aktivierungsfähigen Maßnahmen sowie zur Ablösung von Bankdarlehen verwendet und nicht in risikobehaftete Finanzanlagen investiert.

Die Zinspolitik der Genossenschaft orientiert sich am Finanzierungsbedarf sowie an der aktuellen Zinssituation des Kapitalmarktes. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase hat die Genossenschaft die Zinsen im Geschäftsjahr nicht verändert.

Die Genossenschaft unterliegt den Bestimmungen des Kreditwesengesetzes (KWG) und wird von der Deutschen Bundesbank sowie der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwacht.

Der BWV ist Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung, der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., dem Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft, verwaltet wird.

#### Art der Spareinlagen: Stand 31.12.2018



Die Zahl der Sparer stieg im Vergleich zum Vorjahr von 3.197 auf 3.262 (+2,0%). 2.043 Mitglieder und 1.219 Angehörige unterhielten zum Jahresultimo 5.279 Sparverträge. Die Anzahl der Verträge stieg um 47 gegenüber dem Vorjahresstand. 303 neue Sparverträge wurden eröffnet, 256 wurden aufgelöst. Das Sparvolumen wuchs um 3,1 Mio. € (+5%) und betrug zum Jahresende 66,1 Mio. €. Die Sparer erhielten für das Jahr 2018 Zinsen in Höhe von 500 T€ bzw. eine durchschnittliche Verzinsung von 0,78%.

### Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft nahm im Jahresverlauf 2018 von 10.728 um 647 auf 11.375 zu. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich um 478 T€ auf 10.993 T€ und die Anzahl der Geschäftsanteile um 1.543 auf 35.461.

### IT-Betrieb

Ein Dienstleistungsunternehmen in der Größe der Genossenschaft ist heutzutage auf ein funktionierendes IT-System angewiesen. Der IT-Betrieb ist Grundlage für die Verwaltung, jedoch gehört das Know-how nicht zwingend zu den Kernkompetenzen eines Wohnungsunternehmens. Die Genossenschaft hat sich daher bereits in 2017 entschieden, den IT-Betrieb in die Hände von IT-Spezialisten zu geben, die neben der Ausfallsicherheit der Systeme auch die Datensicherheit gewährleisten sollen. Das Projekt wurde in 2018 erfolgreich umgesetzt, sodass sich Daten und Anwendungen nunmehr im Rechenzentrum der Aareon AG befinden.



Hochhaus im Luckeweg 38 mit neuen Fenstern



Die Gebäude in der Köpenicker Annenallee 10 – 11b nach der Fassaden- und Fenstersanierung



Mehr Sicherheit durch neue Brand- und Rauchschutztüren im Tirschenreuther Ring 70 und 72



*Ein männlicher Himmelblauer Bläuling auf einer Wiesen-Flockenblume. Der Falter gilt in Deutschland als gefährdet.*

## Risikomanagement und Compliance

### Risikomanagement

Die Genossenschaft ist nach §25a Abs.1 KWG zu einer ordnungsgemäßen Geschäftsorganisation und insbesondere zu einem angemessenen und wirksamen Risikomanagement verpflichtet.

Die notwendige Ausgestaltung des Risikomanagements wurde von der BaFin mit Rundschreiben vom 27. Oktober 2017 zuletzt novelliert.

Das Risikomanagement des BWV berücksichtigt die Vorgaben der BaFin zum Risikomanagement von Kreditinstituten, soweit sie auf den BWV anzuwenden sind. Zu diesen Vorgaben gehören insbesondere die Festlegung von aufeinander abgestimmten Geschäfts-, IT- und Risikostrategien, die Förderung und Integration einer Risikokultur, die Sicherstellung der Risikotragfähigkeit sowie die Einrichtung angemessener interner Kontrollverfahren. Die internen Kontrollverfahren beinhalten insbesondere die entsprechende Ausgestaltung der Aufbau- und der Ablauforganisation sowie die Risikosteuerungs- und -Controllingprozesse. Hierbei sind die Risiken zu bestimmen, zu beurteilen, zu überwachen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Begrenzung der Risiken festzulegen. Darüber hinaus wurde ein Informationssicherheitsbeauftragter benannt.

Aus der Geschäftstätigkeit des BWV ergeben sich die für eine Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung typischen Risiken wie Mietausfälle, Anstieg der Bau- und Instandhaltungskosten, Zinsänderungen oder Abfluss von Spareinlagen. Im Rahmen des Risikomanagements gemäß den MaRisk der BaFin werden die Risiken laufend bestimmt und bewertet. Dabei werden die möglichen Auswirkungen der identifizierten Risiken auf das Jahresergebnis, auf die Liquidität und auf die Eigenmittelausstattung im Rahmen der Risikotragfähigkeit untersucht. Für die wesentlichen Risiken einer Wohnungsbaugenossenschaft werden regelmäßig Stresstests durchgeführt.

Gemäß den Regelungen der MaRisk werden soweit möglich und auch notwendig für die festgestellten Risiken die erforderlichen Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, wie Risikoausschluss oder Risikobeschränkungen, Überwälzung auf Versicherungen sowie der Aufbau eines ausreichenden Eigenkapitals. Dadurch wird gewährleistet, dass die verbleibenden Risiken zu beherrschen sind und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft gesichert ist.

Die Risikosteuerungs- und -Controllingprozesse werden im Hinblick auf ihre Effizienz laufend beobachtet und zeitnah an sich ändernde Bedingungen angepasst. Die Dokumentation des Risikomanagements erfolgt in einem Risikohandbuch. Wesentlicher Bestandteil der Risikosteuerung sind die quartalsweise stattfindenden Plan-Ist-Vergleiche, die auch dem Aufsichtsrat vorgelegt werden. Zusätzlich erhält der Aufsichtsrat einen jährlichen Risikobericht.

Nach den Berechnungen der Risikotragfähigkeit durch die Genossenschaft und der durchgeführten Stresstests würde auch bei Eintritt der identifizierten Risiken keine Gefährdung des Unternehmens entstehen.

### **Compliance**

Neben bereits bestehenden organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen wie z. B. die Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, die Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung/Zahlungsanweisung verfügt die Genossenschaft über ein wirkungsvolles Compliance-Management.

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spar-einrichtung muss der BWV insbesondere die ihn betreffenden Vorschriften des KWG beachten. So sind beispielsweise die im §25h Abs.1 KWG genannten Aufgaben zur Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung oder sonstiger strafbarer Handlungen, die zu einer Gefährdung des Vermögens des Instituts führen können, wahrzunehmen. Arbeitsgrundlage hierfür bildet eine institutsspezifische Risikoanalyse, deren Inhalt zum Ende des Geschäftsjahres aktualisiert worden ist.

Wesentlicher Bestandteil sind die Verhaltensgrundsätze, die für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie alle Vorstandsmitglieder bindend sind. Klare Verhaltensregeln beugen möglicherweise auftretenden Situationen vor, die die Integrität infrage stellen können. Bei Fragen und Hinweisen zum Thema Compliance können sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jederzeit vertrauensvoll an den Compliance-Beauftragten wenden. Aus dem Bericht für das Jahr 2018 geht hervor, dass es keine entsprechenden Vorkommnisse gab.

Es bestanden 2018 keine vertraglichen Beziehungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie des Vorstands und dem BWV, die über die eigentliche Aufgabewahrnehmung im Aufsichtsrat bzw. Vorstand hinausgehen. Interessenkonflikte sind nicht gemeldet oder erkannt worden.

## Lage der Genossenschaft

Finanz- und Vermögenslage	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen	
	rd. T€	%	rd. T€	%	rd. T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
<b>Langfristiger Bereich</b>						
Sachanlagen	204.760	93,3	196.696	95,4	8.064	4,1
Finanzanlagen	52	0,0	55	0,0	-3	-5,4
	<b>204.812</b>	<b>93,3</b>	<b>196.751</b>	<b>95,4</b>	<b>8.061</b>	<b>4,1</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>						
Liquide Mittel	12.986	5,9	7.884	3,8	5.102	64,7
Übrige Vermögensgegenstände	1.765	0,8	1.662	0,8	103	6,2
	<b>14.751</b>	<b>6,7</b>	<b>9.546</b>	<b>4,6</b>	<b>5.205</b>	<b>54,5</b>
	<b>219.563</b>	<b>100,0</b>	<b>206.297</b>	<b>100,0</b>	<b>13.266</b>	<b>6,4</b>
<b>Kapitalstruktur</b>						
<b>Langfristiger Bereich</b>						
Eigenkapital	69.787	31,8	64.902	31,5	4.885	7,5
Darlehen	70.714	32,2	66.171	32,1	4.543	6,9
Spareinlagen (Laufzeit ab 5 Jahre)	13.854	6,3	15.120	7,3	-1.266	-8,4
Pensionsrückstellungen	6.778	3,1	6.586	3,2	192	2,9
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	79	0,0	80	0,0	-1	-1,2
	<b>161.212</b>	<b>73,4</b>	<b>152.859</b>	<b>74,1</b>	<b>8.353</b>	<b>5,5</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>						
Spareinlagen (Laufzeit unter 5 Jahre)	52.239	23,8	47.898	23,2	4.341	9,1
Sonstige und Steuerrückstellungen	1.861	0,9	1.720	0,8	141	8,2
Übrige Verbindlichkeiten	4.251	1,9	3.820	1,9	431	11,3
	<b>58.351</b>	<b>26,6</b>	<b>53.438</b>	<b>25,9</b>	<b>4.913</b>	<b>9,2</b>
	<b>219.563</b>	<b>100,0</b>	<b>206.297</b>	<b>100,0</b>	<b>13.266</b>	<b>6,4</b>

## Lage der Genossenschaft

### Vermögensstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich durch Investitionen (12.957 T€) und Eigenleistungen (139 T€).

Diesen Zuwächsen im Bereich der Sach- und Finanzanlagen stehen Abschreibungen (4.101 T€), Abgänge (3 T€) sowie ein Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung einer Wohnanlage (931 T€) gegenüber.

Der Anstieg des Finanzmittelbestandes resultiert aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 11.171 T€ und Zuflüssen aus der Finanzierung in Höhe von 7.010 T€. Dem steht ein Abfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 13.079 T€ gegenüber.

### Kapitalstruktur

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss (4.407 T€) und den Zuwachs an Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder (478 T€).

Im Berichtsjahr waren planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.848,4 T€ zu leisten – es wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 2.179,8 T€ bzw. 1.700,0 T€ ganz oder teilweise abgelöst bzw. umfinanziert. Zur Förderung der Investitionstätigkeit hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau einen Tilgungszuschuss in Höhe von 931,2 T€ gewährt. Zur Finanzierung von Investitionen wurden neue Darlehen aufgenommen und in 2018 mit einem Volumen von 11.500 T€ ausgezahlt. Der Zuwachs an Spareinlagen betrug 3.075,0 T€.

Die Sonstigen Rückstellungen stiegen hauptsächlich aufgrund höherer Rückstellungen für Instandhaltung (+115 T€). Im Berichtsjahr wurden 1.232 T€ für Maßnahmen zurückgestellt, die aus Kapazitäts- und Witterungsgründen erst im I. Quartal 2019 fertiggestellt werden.

Für die aus Einkommen und Ertrag der zwei zurückliegenden Geschäftsjahre zu erwartende Körperschaft- und Gewerbesteuerbelastung zzgl. Solidaritätszuschlag gebildeten Rückstellungen bleiben bestehen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses lagen Bescheide noch nicht vor.

Die Finanz- und Vermögenslage ist geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind unter Einbeziehung der aufgrund der Kündigungsfristen bzw. Vertragslaufzeiten im mittel- und kurzfristigen Bereich auszuweisenden Spareinlagen fristenkongruent finanziert.

Die Genossenschaft war zu jeder Zeit zahlungsfähig und hat ihre Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht erfüllt. Die zur Absicherung vorgehaltene Liquiditätsreserve ist ausschließlich in risikoarmen Konten bei zwei Geschäftsbanken angelegt. Darüber hinaus kann bei Bedarf der von einer dritten Bank gewährte Kreditrahmen über 5 Mio. € auf Euribor-Basis in Anspruch genommen werden. Der monatlich nach den Anforderungen der BaFin erstellte Liquiditätsstatus ergab zu keinem Zeitpunkt Anlass zu Beanstandungen.

*Das Echte Herzgespann (Leonurus cardiaca) ist eine gefährdete Art und zählt zu den 100 wertvollsten Arten Berlins.*



## Lage der Genossenschaft

Ertragslage	2018		2017		Veränderungen	
	rd. T€	%	rd. T€	%	rd. T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.507	97,7	35.225	92,9	282	0,8
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	28	0,1	50	0,1	-22	-44,0
Bestandsveränderungen	-11	0,0	42	0,1	-53	
Andere aktivierte Eigenleistungen	139	0,3	59	0,2	80	135,6
Sonstige betriebliche Erträge	687	1,9	2.540	6,7	-1.853	-73,1
	36.350	100,0	37.916	100,0	-1.566	-4,1
Betriebskosten und Grundsteuer	-10.047	-27,6	-10.065	-26,6	18	-0,2
Instandhaltungsaufwand	-10.265	-28,2	-9.726	-25,7	-539	5,5
Personalaufwendungen	-3.705	-10,2	-3.655	-9,6	-50	1,4
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-4.101	-11,3	-3.797	-10,0	-304	8,0
Zinsaufwand (davon aus Abzinsung von Rückstellungen 235 T€, Vorjahr 250 T€)	-2.247	-6,2	-2.443	-6,4	196	-8,0
Zins- und Beteiligungserträge	5	0,0	10	0,0	-5	-50,0
Sonstige Aufwendungen	-1.583	-4,4	-1.399	-3,7	-184	13,1
	-31.943	-87,9	-31.075	-82,0	-868	-2,8
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>4.407</b>		<b>6.841</b>		<b>-2.434</b>	<b>-35,6</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0,0	-7	0,0	7	-100,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.407</b>		<b>6.834</b>		<b>-2.427</b>	<b>-35,5</b>

### Ertragslage

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Nutzungsgebühren und Mieten abzüglich der Erlösschmälerungen mit 25.380 T€ (2017: 25.135 T€) sowie die Erträge aus abgerechneten Betriebskosten mit 10.018 T€ (2017: 9.999 T€) enthalten. Außerdem beinhaltet diese Position vom Land Berlin gewährte Zuschüsse zur Begrenzung von Mietsteigerungen im geförderten Wohnungsbau mit 20 T€ (2017: 2 T€).

Im Vorjahr führten gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB vorgenommene Wertaufholungen bei Grundstücken mit Wohngebäuden (2.133 T€) zu deutlich höheren sonstigen betrieblichen Erträgen. Im Geschäftsjahr werden unter dieser Position Mehrerträge aus der Auflösung nicht verbrauchter Rückstellungen (264 T€) ausgewiesen.

Die Position „Betriebskosten und Grundsteuer“ verringerte sich um 18 T€. Die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung gingen im Jahresvergleich zurück (-96 T€). Im Bereich der kalten Betriebskosten (insgesamt +78 T€) erhöhten sich insbesondere die Kostenpositionen Müllentsorgung, Hausreinigung und Gartenpflege, wohingegen die Kabelgebühren deutlich zurückgingen.

Der Instandhaltungsaufwand bewegt sich mit 10,3 Mio. T€ auf einem höheren Niveau als im Vorjahr. Die Komplexsanierung in Marienfelde (insgesamt 3,5 Mio. T€ - Vorjahr 4,6 Mio. T€) führte zu Aktivierungen und ist demnach nicht ergebniswirksam. Insgesamt bewegen sich die Investitionen in den Bestand damit leicht unter dem Vorjahresniveau (-0,5 Mio. T€). Hinzu kommen Kosten in Zusammenhang mit Neubauten und mit künftigen Bestandserweiterungen in Höhe von 9,5 Mio. T€.

## Organisation und Personal

Altersstruktur der Mitarbeiter	18–29 J	30–39 J	40–49 J	50–59 J	ab 60 J	Gesamt	Vorjahr
Kaufmännische Angestellte	3	3	4	13	2	25	26
Technische Angestellte	2		2	5	5	14	14
Regiehandwerker				3		3	3
Hauswarte			1	3	4	8	8
Hausbesorger					2	2	2
Auszubildende	4					4	4
<b>Gesamt</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>24</b>	<b>13</b>	<b>56</b>	<b>57</b>

(Stand 31.12.2018, ohne Vorstand)

Die Zunahme der Abschreibungen ist im Wesentlichen auf die im vergangenen Jahr vorgenommenen Wertaufholungen sowie auf eine außerplanmäßige Abschreibung in einer Wohnanlage in Marienfelde zurückzuführen. Hier stehen bereits jetzt Wohnungen nicht mehr zur Vermietung zur Verfügung, die im Zuge einer geplanten baulichen Ergänzung zurückgebaut werden sollen.

Die Zinsen aus Kreditfinanzierungen konnten aufgrund von Tilgungen, Ablösungen und Umschuldungen zu günstigeren Konditionen um 104 T€ weiter reduziert werden. Auch die Zinsaufwendungen der Spareinrichtung gingen trotz anwachsendem Sparvolumen um 77 T€ zurück, was im Wesentlichen durch eine Verschiebung von langfristigen in kurzfristige Anlagen bedingt ist.

Für 2018 rechnen wir mit keiner Steuerbelastung.

## Organisation und Personal

Am 31. Dezember 2018 waren in der Genossenschaft 56 Beschäftigte tätig, davon 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit (Vorjahr: 16). Zum Stichtag befanden sich vier Mitarbeiter in der Ausbildung.

Sachkompetenz und Dienstleistungsorientierung der Mitarbeiter sind von besonderer Bedeutung für die Erfüllung des Förderauftrages der Genossenschaft. Der BWV legte deshalb auch im Berichtsjahr großen Wert auf die Aus- und Weiterbildung und investierte 37 T€ in die Personalentwicklung. Die Genossenschaft bildet regelmäßig aus, um freiwerdende Stellen bei Eignung mit eigenem Nachwuchs zu besetzen. Damit wird dem drohenden Fachkräftemangel begegnet. Derzeit sind bei der Genossenschaft 4 Auszubildende im Einsatz.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Für das Jahr 2019 und für die nachfolgenden vier Jahre plant die Genossenschaft hohe positive Jahresergebnisse, die bei weiterer Zuführung zum Eigenkapital die Finanzkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken sollen. Die Genossenschaft geht für das Jahr 2019 von einem Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich 3,5 Mio. € aus. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahresergebnis ist auf Kostensteigerungen im Bereich Instandsetzung und Personal sowie gestiegene Abschreibungen aufgrund der Aktivierungen in 2018 und den in 2019 bezugsfertig werdenden Neubauwohnungen in Schöneiche zurückzuführen.

Die für das Jahr 2019 geplanten Gesamtinvestitionen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betragen 11,4 Mio. €. Sie liegen damit unter dem Investitionsbudget des Vorjahres, aber mit 28,88 €/m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche immer noch auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Grund für die gesunkenen Investitionen ist der vorläufige Abschluss der umfassenden Komplexsanierungen. Mit der Fertigstellung des Luckeweges 39, 41 und 43 in Marienfelde sind nahezu sämtliche Gebäudehüllen der Genossenschaft saniert. In den nächsten Jahren müssen neben periodischen Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere Strangsanierungen erfolgen, die sowohl für die Nutzer als auch für Bauleitung und ausführende Betriebe eine große Herausforderung darstellen. Die Genossenschaft wird dabei die sukzessive Entmietung der Gebäude Luckeweg 31 – 37 unger. dazu nutzen, von Strangsanierungen betroffenen Mietern Zwischenumsetzwohnungen in diesen Objekten anzubieten. In anderen Gebieten kann dies nur in Härtefällen erfolgen. Neben den umfassenden Investitionen wird die Genossenschaft sowohl in 2019 als auch in den Folgejahren ihr Neubauprogramm umsetzen. In Schöneiche werden in der ersten Jahreshälfte 2019 sukzessive 86 Wohnungen fertiggestellt. Alle Wohnungen sind durch Vor- bzw. Mietverträge zum jeweiligen Bezugstermin vergeben, sodass die üblicherweise in dem

Fertigstellungszeitraum anfallenden Erlöschmälerungen nicht entstehen. Aufgrund der hohen Nachfrage in Schöneiche beabsichtigt die Genossenschaft unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes mit dem nächsten Abschnitt zu beginnen. Für die Standorte in Marienfelde und Falkenberg in Treptow-Köpenick müssen die vorhandenen bzw. im Entwurf vorliegenden Bebauungspläne geändert werden, sodass hier mit einer Bautätigkeit nicht vor 2020 zu rechnen ist. Die Mittel für die Bebauungspläne sowie erste Investitionen sind in die Mittelfristplanung eingestellt.

Die Genossenschaft geht in den nächsten Jahren von einem leichten Anstieg der Zinsen aus und hat dies ebenfalls entsprechend in der Planung berücksichtigt. Das Sparvolumen wächst in den letzten Jahren relativ kontinuierlich zwischen 2 und 3 Mio. € p. a. Neben dem Anstieg durch Neumitglieder / neue Sparer entspricht dies in etwa der wirtschaftlichen Entwicklung. Da sich die Zinskonditionen der Genossenschaft am Markt orientieren, wird auch in den Folgejahren mit diesem Wachstum gerechnet.

Unter Berücksichtigung der hohen Investitionen in den Neubau wird die Liquidität der Genossenschaft auch im Jahr 2019 und den Folgejahren ausreichen, um den finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen zu können.

Auch wenn der deutschen Wirtschaft für 2019 ff. nur noch moderate Wachstumsraten vorausgesagt werden, geht die Berliner Wohnungswirtschaft von einer ungebrochenen Nachfrage aus. Der BBU schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

Die Genossenschaft stellt sich dieser Verantwortung, wird jedoch bei künftigen Neubauprojekten den steigenden Grundstücks- und Baukosten Rechnung tragen müssen. Aufgrund der anhaltend günstigen Zinssituation kann die Genossenschaft bei ihren aktuellen Neubauprojekten noch mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von unter 10 Euro kalkulieren. Durch die 1991 in Schöneiche und in Köpenick getätigten Grunderwerbe verfügt die Genossenschaft über die Möglichkeit, in

den nächsten Jahren im Südosten der Stadt bzw. im angrenzenden Umland weitere rund 350 Wohnungen zu errichten. An ihrem Standort in Marienfelde können durch Bestandserweiterungen rund 300 zusätzliche Wohnungen entstehen. Darüber hinaus sucht die Genossenschaft weiterhin nach geeigneten Grundstücken insbesondere in Wilmersdorf, um auch in Zukunft dem steigenden Bedarf an Wohnungen für Mitglieder in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Mit barrierearmen Hauseingangsbereichen und stufenloser Erreichbarkeit sollen die Neubauwohnungen insbesondere den Bedürfnissen der vielen älteren Mitglieder entsprechen.

Bestandserweiterungen, Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes bilden auch in den kommenden Jahren die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit des BWV. Nachdem in den letzten Jahrzehnten die erforderlichen Sanierungen an den Gebäuden durchgeführt wurden, werden sich die Maßnahmen in den nächsten Jahren auf Strangsanierungen und die Erneuerung von Holzkastendoppelfenstern in denkmalgeschützten Bereichen konzentrieren. Nachdem der Bezirk Köpenick in 2017 die Zustimmung zu dem Austauschverfahren der äußeren Fensterebene erteilt hat und 2018 bereits 364 Fenster ausgetauscht wurden, hat nunmehr auch die untere Denkmalschutzbehörde in Wilmersdorf Zustimmung signalisiert, sodass 2019 auch dort wieder Fenster ausgetauscht werden können. Da der originalgetreu nachgebaute Fensterflügel über eine Isolierverglasung verfügt, wird mit dem Umbau auch ein Beitrag zur Energieeinsparung geleistet. Neben diesen Investitionsschwerpunkten werden die Heizanlagen kontinuierlich erneuert. In den nächsten beiden Jahren werden hier 15 Anlagen mit moderner Heiztechnik ausgestattet. In Köpenick werden in 2019 bei einem Bauteil im Zuge der Erneuerung der Wege auch die Außenanlagen naturnah begrünt. Gemeinsam mit der Stiftung für Mensch und Umwelt werden die Außenanlagen umgestaltet, sodass nicht nur die Nutzer der Anlage Sitzgelegenheiten erhalten, sondern insbesondere Pflanzen eingebracht werden, die für vom Aussterben bedrohte Insekten einen Lebensraum schaffen.



Sofern sich die artengerechte, naturnahe Begrünung bei den genannten Pilotprojekten bewährt, soll sie auch bei dem Bestandsentwicklungsprojekt „Marienfelder Vielfalt“ umgesetzt werden. Das Projekt sieht die bauliche Ergänzung von rd. 300 Wohnungen vor. Die ebenerdig vorhandenen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu verbessern. In den geplanten Neubauten soll es unter anderem auch Angebote für ältere Menschen geben, um den langfristigen Verbleib im Quartier zu sichern. In 2019/20 ist die Anpassung der bestehenden Bebauungspläne vorgesehen.

Die Genossenschaft beabsichtigt trotz steigender Baupreise ihr Instandsetzungsprogramm auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortzusetzen und geht in den Jahren 2019 – 2023 von einem Investitionsvolumen von 54 Mio. € aus. Nach derzeitigem Planungsstand handelt es sich dabei fast ausschließlich um nicht aktivierungsfähige Maßnahmen. Das niedrige Zinsniveau wirkt sich nach wie vor günstig auf die Wirtschaftlichkeit von Vorhaben aus, sodass auch in 2019 das Anziehen der Baupreise kompensiert werden kann.

Im laufenden Jahr und in den Folgejahren erwartet der BWV weiterhin einen nur geringen fluktuationsbedingten Leerstand. Die anhaltend hohe Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft wird auch in den kommenden Jahren dazu führen, dass frei werdende Wohnungen schnell wieder vermietet werden können. Bei einem Wechsel der Wohnungsnutzer wird die Ausstattung der Wohnungen den Anforderungen des Marktes angepasst. In der Regel wird eine moderate Anpassung der Nutzungsgebühr vorgenommen.

Die Genossenschaft verfügt über ein Mietkonzept, das den wohnenden Mitgliedern für den Zeitraum 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2019 bis auf wenige definierte Ausnahmefälle zusichert, dass Mietanhebungen nicht durchgeführt werden. Entsprechend diesem Konzept werden Erhöhungen der Nutzungsgebühren im genannten Zeitraum nur nach Abschluss von größeren Investitionen im freifinanzierten Wohnungsbau und bei Nichtübernahme der Schönheitsreparaturen durch die Nutzer durchgeführt. Aufsichtsrat und Vorstand prüfen auf Basis

der Mittelfristplanung und Szenarien, inwieweit die strategische Entwicklung von Investitionen und Mieten gegebenenfalls anzupassen ist.

Ausweislich der Finanzpläne für den Zeitraum 2019 – 2023 bleibt die Finanz- und Vermögenslage stabil und die Liquidität gesichert.

### Chancen- und Risikobericht

Aus der zukünftigen Geschäftstätigkeit des BWV ergeben sich die für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken sowie die speziellen Risiken einer Spareinrichtung. Diese werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, beobachtet und bewertet. Dabei werden die jeweils geltenden Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) beachtet. Die auf Basis des 5-Jahresplanes durchgeführten Stresstests und die jährlich zu überprüfenden Risikotragfähigkeitsberechnungen lassen gegenwärtig keine existenzgefährdenden Auswirkungen für die Genossenschaft erkennen.

Folgende Aspekte sind für die Genossenschaft in der Zukunft hinsichtlich der Beurteilung von Risiken von besonderer Bedeutung:

- Der Vermietungsstand des Wohnungsbestandes der Genossenschaft ist seit Jahren gleichbleibend hoch. Es ist auf Grund der derzeitigen vom Land Berlin prognostizierten Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht zu erwarten, dass sich die Situation kurz- bzw. mittelfristig verschlechtert.
- Mit sinkenden Durchschnittsmieten ist in den nächsten Jahren ebenfalls nicht zu rechnen.
- Der prognostizierte Fachkräftemangel wird auch an der Immobilienbranche nicht vorbeigehen. Hier gilt es, die bisherige erfolgreiche Aus- und Weiterbildungstätigkeit fortzuführen.
- Durch die Digitalisierung gewinnt das Thema Daten- und Ausfallsicherheit zunehmend an Bedeutung. Die Genossenschaft hat sich vor diesem Hintergrund

dazu entschieden, den IT-Betrieb auszulagern. Seit September 2018 befinden sich alle relevanten Daten und Anwendungen im Rechenzentrum der Aareon, die den IT-Betrieb übernommen hat.

- Die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauleistungen führt zu steigenden Baupreisen. Bisher ist es sowohl im Neubau als auch bei der Instandsetzung gelungen, durch intensive Verhandlungen den Preisanstieg zu begrenzen. Die Stresstests belegen, dass auch bei einem weiteren signifikanten Anstieg der Baupreise kein existenzgefährdendes Risiko für die Genossenschaft entsteht. Neben den Spielräumen bei den Mieten kommt der Genossenschaft dabei auch zu Gute, dass sie in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich ihre Bestände instandgehalten hat, sodass gegebenenfalls auch eine zeitliche Streckung von geplanten Maßnahmen möglich ist.
- Die steigende Bauleistung führt auch zu einer Verknappung der Kapazitäten. Hier hilft der Genossenschaft, dass sie sich in der Vergangenheit um den Aufbau langfristiger Partnerschaften gekümmert hat.

Durch die aktuelle wirtschaftliche Situation werden für die Genossenschaft auch erhebliche Chancen gesehen:

- Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Berlin wird zu einer steigenden Wohnungsnachfrage führen, davon wird auch die Genossenschaft weiterhin profitieren.
- Eine verstärkte Neubautätigkeit wird nicht nur von der Politik gefordert, sondern ist auch unter den gegebenen Rahmenbedingungen wirtschaftlich notwendig. Sie ist zugleich eine Chance für die Wohnungsunternehmen, den Wohnungsbestand um moderne, dem neuesten Stand der Technik entsprechende Gebäude zu erweitern. Der BWV wird auch in Zukunft im Rahmen der Bestandserweiterung hierzu seinen Beitrag leisten.
- Das nach wie vor niedrige Zinsniveau ermöglicht die Aufnahme von günstigen Finanzierungsmitteln für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Chance, durch Umfinanzierungen die Zinsbelastungen zu reduzieren, wird weiter genutzt; jedoch sinken durch die langandauernde Niedrigzinsphase hier die Potenziale.



### Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Auch in Bezug auf die verwendeten Finanzierungsinstrumente sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die Spareinlagen sind ein wichtiges Finanzierungsinstrument der Genossenschaft. Diese Mittel werden wie bisher ausschließlich zur Ablösung von bestehenden Bankdarlehen sowie zur Finanzierung von Bestandserweiterungen bzw. -modernisierungen und Grundstückskäufen verwendet. Die Zins- und Volumenpolitik orientiert sich am Investitions- bzw. Finanzierungsbedarf des BWV und der aktuellen Zins-situation des Kapitalmarktes. Die Konditionen werden entsprechend markt- und bedarfsgerecht gestaltet. In den kommenden fünf Jahren endet die Zinsbindungsfrist für 21 Darlehen mit einem Volumen von rund 27 Mio. €. Davon sollen 24 Mio. € durch neue Darlehen abgelöst bzw. prolongiert werden. Die Rückzahlung der restlichen Darlehen von 3 Mio. € erfolgt durch Spareinlagen. Kreditneuaufnahmen für Komplexsanierungen, Grundstückskäufe und Neubau sind bis 2023 in Höhe von ca. 53,0 Mio. € geplant. Eine ausreichende Liquidität ist im Planungszeitraum gesichert.

Die Zinsen befinden sich nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank betragen immer noch 0%. Die Zinsen werden sich wahrscheinlich auch 2019 auf niedrigem Niveau bewegen. Ein Zinsänderungsrisiko ist aufgrund der bisherigen Unternehmensfinanzierung überschaubar. Auch zukünftig wird die Genossenschaft bei Neu- bzw. Umfinanzierungen darauf bedacht sein, dass ein Klumpenrisiko weder bei einem Bankinstitut noch auf der Zeitschiene entstehen kann und das Verhältnis von Bankdarlehen und Spareinlagen ausgewogen bleibt. Aus den benannten Finanzierungsformen ergeben sich für den BWV auch unter restriktiven Annahmen keine nicht zu bewältigenden Risiken.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Chancen auf dem Berliner Wohnungsmarkt überwiegen. Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten konsequent durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungspolitik des BWV ergeben sich auch aus diesem Bereich nur geringe Risiken. Eine Herausforderung stellt der Erwerb möglicher Baugrundstücke dar, da der Markt in Berlin stark umkämpft ist. Die Genossenschaft wird daher weiterhin auch im unmittelbaren Berliner Umland Grundstückskäufe sowie bauliche Ergänzungen auf Bestandsgrundstücken prüfen.

Die Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil und wird auch in den nächsten Jahren am Markt erfolgreich sein und die selbst gesetzten Ziele umsetzen können.

#### Berlin, den 07. März 2019

Beamten-Wohnungs-Verein  
zu Köpenick eG



Stefan Keim



Heinz-Dieter Kroll



Andrea Zwingelberg

*Das Eichhörnchen (Sciurus) gehört in Deutschland als einheimische Art zu den „besonders geschützten Arten“.*

1. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 in sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in fünf Sitzungen ohne Vorstand die wirtschaftliche Lage, den aktuellen Geschäftsverlauf, die strategische Ausrichtung der Genossenschaft, Vorstandsangelegenheiten und Vorlagen an die Vertreterversammlung zur Änderung der Satzung beraten und im Rahmen seiner Zuständigkeit die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Neben Vorstandsangelegenheiten waren wesentlicher Schwerpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2018 die aktuellen und zukünftigen Baumaßnahmen der Genossenschaft, insbesondere das Neubauvorhaben in der Gartenstadt Schöneiche und die Aktivitäten für zukünftige Bauvorhaben, namentlich die Vorhaben Marienfelder Vielfalt und Gartenstadt Falkenberg in Berlin Treptow-Köpenick. In Marienfelde war der Aufsichtsrat dabei insbesondere auch befasst mit dem geplanten Rückbau des Gebäudes Luckeweg 31–37 und den sich daraus für die Mieter ergebenden Folgen.

Grundlage der übrigen Beratungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2018 waren der gemeinsam verabschiedete Bau- und Investitionsplan sowie der Wirtschafts- und Finanzplan für das Jahr 2018, deren Befolgung der Aufsichtsrat anhand der Quartalsberichte des Vorstands mit fortgeschriebenen Erfolgs- und Liquiditätsberechnungen, aktuellen Leerstandsberichten sowie Darstellungen der Entwicklung der Spareinrichtung zeitnah überwacht hat.

Auf einer Klausurtagung im Februar 2018 hat der Aufsichtsrat sich gemeinsam mit dem Vorstand schwerpunktmäßig mit der Frage einer Strategie zur Mietenentwicklung und den aktuellen und in der Planung befindlichen Bauvorhaben in Schöneiche, Falkenberg und Marienfelde befasst. Gegenstand der Beratungen war schließlich auch die Nachfolge im Aufsichtsrat, nachdem ein langjähriges Mitglied sein Ausscheiden im Jahre 2018 angekündigt hat.

Die der Vertreterversammlung von Aufsichtsrat und Vorstand zur Beschlussfassung zu unterbreitenden Vorlagen hat zunächst ein Redaktionsausschuss aus Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes Anfang April 2018 vorberaten. Sie sind anschließend im Mai 2018 in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen worden (§27 Nr. 19 der Satzung).

In wechselnder Zusammensetzung haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch 2018 an den Vertretervorgesprächen teilgenommen. Anregungen der Vertreterinnen und Vertreter wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand erörtert.

Der Aufsichtsrat ist in der ordentlichen Vertreterversammlung am 20. Juni 2018 seinen Berichts- und Mitwirkungspflichten nachgekommen.

Er hat sich in seiner Sitzung ohne Vorstand im Anschluss an die Vertreterversammlung mit den wiedergewählten Mitgliedern Prof. Nikola Budilov-Nettelmann und Susanne Harmsen und dem neu gewählten Mitglied Uwe Fahnert neu konstituiert. Zum Vorsitzenden wurde Carsten Bethke wiedergewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Michael Schuster gewählt. Zum Koordinator für Finanz- und Prüfungsangelegenheiten wurde Dirk Lamprecht und zum Koordinator für Bau- und Wohnungsangelegenheiten Michael Schuster gewählt. Susanne Harmsen wurde zur Schriftführerin und Uwe Fahnert zu ihrem Stellvertreter gewählt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und sein Stellvertreter haben sich in informellen Einzelgesprächen mit den Vorstandsmitgliedern fortlaufend über die aktuelle Lage der Genossenschaft sowie über die künftige Bau- und Instandhaltungsplanung ausgetauscht.

Im Rahmen des regelmäßigen Erfahrungsaustausches der Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Aufsichtsräte größerer Berliner Wohnungsbaugenossenschaften hat der Vorsitzende an deren Sitzung im Februar 2018 teilgenommen, die von der Wohnungsbaugenossenschaft EVM in deren Neubauvorhaben in Berlin Karlshorst ausgerichtet wurde. Im November 2018 hat der Vorsitzende an der jährlich vom BBU veranstalteten Konferenz zu aktuellen Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft der Aufsichtsratsvorsitzenden von Genossenschaften und ihrer Stellvertreter teilgenommen.

2. Der Aufsichtsrat hat satzungsgemäß den Vorstand gefördert, beraten und überwacht sowie die ihm nach der Satzung obliegenden Beschlüsse gefasst.

Er war insbesondere befasst mit

- der Prüfung der Geschäfte des Vorstandes auf der Grundlage der Quartalsberichte,
- der gemeinsamen Beschlussfassung mit dem Vorstand über die kurz- und mittelfristige Bauplanung und über die laufenden und geplanten Instandhaltungskosten 2019 als Teil der mittelfristigen Finanzplanung der Genossenschaft,
- der Komplexsanierung in Marienfelde,
- Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung in Marienfelde mit dem Vorhaben Marienfelder Vielfalt,
- dem Neubauvorhaben in Schöneiche,
- den weiteren Planungen zur Entwicklung des Grundstücks in der Gartenstadt Falkenberg in Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf,

- der gemeinsamen Beschlussfassung mit dem Vorstand über den Wirtschafts- und Finanzplan 2019,
- den Vorbereitungen zum Jubiläum zum 111-jährigen Bestehen der Genossenschaft,
- der Umsetzung der EU-Datenschutzgrundverordnung,
- der Personalentwicklung der Genossenschaft,
- Überlegungen zum Wechsel in die Steuerfreiheit,
- der Fremdvergabe von Dienstleistungen (Hauswart, Grünanlagenpflege)

3. Der Aufsichtsrat hat in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 30. April 2019 den Prüfungsbericht 2018 mit den Verbandsprüfern und dem Vorstand erörtert und ihn zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat in derselben Sitzung gemäß § 38 GenG den Jahresabschluss 2018, den Lagebericht 2018 und den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft, mit dem Vorstand erörtert und gebilligt. Er hat sich als Ergebnis seiner Prüfung dem Vorschlag des Vorstandes an die Vertreterversammlung angeschlossen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 3.966.460,35€ der anderen Ergebnisrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals zuzuführen.

4. Die Vergütung des Aufsichtsrates erfolgte im Jahr 2018 auf der Grundlage eines Jahresbudgets von bis zu 52.000,00€ für die neun Mitglieder des Aufsichtsrates (Beschluss der Vertreterversammlung vom 24. Juni 2015). Unter Berücksichtigung der jeweils besonderen Belastung und Verantwortung der Mitglieder des Aufsichtsrates mit Sonderfunktionen sind danach im Jahr 2018 insgesamt 47.000,00€, gegebenenfalls zuzüglich der Umsatzsteuer (Beschluss der Vertreterversammlung vom 09. Juni 2010), an die Mitglieder des Aufsichtsrates gezahlt worden.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen herzlichen Dank für die im Jahre 2018 geleistete Arbeit aus.

Ein besonderer Dank des Aufsichtsrates gilt wiederum allen Mitgliedern, die sich ehrenamtlich für andere Mitglieder der Genossenschaft engagiert und die besonderen Vorzüge genossenschaftlichen Miteinanders erlebbar gemacht haben.

**Berlin, den 30. April 2019**

Carsten Bethke  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Jahresabschluss 2018

Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		29.375,00	16.942,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.318.972,93		169.928.802,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.708.800,32		15.693.654,81
Technische Anlagen und Maschinen	367.742,00		464.708,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	273.507,00		316.746,72
Anlagen im Bau	15.352.955,17		9.640.609,50
Bauvorbereitungskosten	304.860,68		231.414,73
Geleistete Anzahlungen	403.525,26	204.730.363,36	403.525,26
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
Beteiligungen	0,00		2.800,00
Andere Finanzanlagen	26.520,00	52.084,59	26.520,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>204.811.822,95</b>	<b>196.751.287,67</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	9.986.538,01		9.997.904,97
Andere Vorräte	48.565,19	10.035.103,20	41.478,67
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	83.390,05		85.978,70
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.292,77		16.221,49
Sonstige Vermögensgegenstände	1.624.781,57	1.715.464,39	1.518.074,91
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.985.911,09	7.883.825,78
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.190,59	1.190,59	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>229.549.492,22</b>	<b>216.294.772,19</b>

Passiva	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	176.390,00		183.830,00
der verbleibenden Mitglieder	10.992.910,00		10.514.580,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.960,00	11.174.260,00	6.820,00
<b>Kapitalrücklage</b>		564.944,33	564.944,33
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	15.552.872,74		15.552.872,74
Gesetzliche Rücklage	5.879.569,92		5.438.852,10
davon aus dem Jahresüberschuss des			
Geschäftsjahres eingestellt 440.717,82 €			
(Vorjahr 683.415,35 €)			
Bauerneuerungsrücklage	5.573.081,51		5.573.081,51
Andere Ergebnisrücklagen	27.257.387,77	54.262.911,94	21.106.649,63
davon aus dem Bilanzgewinn des			
Vorjahres eingestellt 6.150.738,14 €			
(Vorjahr 6.860.024,84 €)			
Bilanzgewinn		3.966.460,35	6.150.738,14
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>69.968.576,62</b>	<b>65.092.368,45</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und			
ähnliche Verpflichtungen	6.777.678,00		6.586.275,00
Steuerrückstellungen	402.725,00		402.725,00
Sonstige Rückstellungen	1.458.284,54	8.638.687,54	1.317.703,92
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber			
Kreditinstituten	70.699.875,75		66.156.336,50
Spareinlagen	66.092.500,55		63.017.463,54
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist			
von 3 Monaten 33.296.355,24 €			
(Vorjahr 29.337.274,74 €)			
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von			
mehr als 3 Monaten 32.796.145,31 €			
(Vorjahr 33.680.188,80 €)			
Erhaltene Anzahlungen	11.607.652,76		11.701.142,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	103.458,69		126.795,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen			
und Leistungen	2.101.957,03		1.523.403,95
Verbindlichkeiten gegenüber			
verbundenen Unternehmen	15.000,00		15.551,12
Sonstige Verbindlichkeiten	321.783,28	150.942.228,06	355.006,95
davon aus Steuern 56.399,98 €			
(Vorjahr 82.046,25 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 158,47 €			
(Vorjahr 0,00 €)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>229.549.492,22</b>	<b>216.294.772,19</b>

## Jahresabschluss 2018

### Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

	2018		2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.507.496,53		35.225.630,98
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.472,46	35.534.968,99	50.444,38
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-11.366,96	41.559,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		138.996,00	58.470,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		686.960,49	2.539.926,89
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		20.386.558,54	19.889.932,98
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.962.999,98</b>	<b>18.026.098,78</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.722.601,70		2.712.857,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	981.972,12	3.704.573,82	942.081,17
davon für Altersversorgung 462.878,43 € (Vorjahr 428.588,54 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		4.101.359,68	3.796.794,10
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.507.434,65	1.300.256,48
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	446,54
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	663,00		663,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.885,96	4.548,96	8.475,42
davon aus Abzinsung von Rückstellungen 50,28 € (Vorjahr 0,00 €)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.247.002,62	2.442.541,00
davon aus Abzinsung von Rückstellungen 235.238,83 € (Vorjahr 250.004,79 €)			
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	7.000,00
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.407.178,17</b>	<b>6.834.153,49</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4.407.178,17</b>	<b>6.834.153,49</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung		440.717,82	683.415,35
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>3.966.460,35</b>	<b>6.150.738,14</b>



## Jahresabschluss 2018

### Anhang zum Jahresabschluss

#### Allgemeine Angaben

Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG hat seinen Sitz in Berlin und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Nr. 94 GnR 244 B).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung sowie dem DM-Bilanzgesetz aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Fassung der Formblätter für Wohnungsunternehmen vom 17. Juli 2015.

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (Software für die EDV-Anlage) werden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben. Abschreibungen im Anschaffungsjahr werden zeitanteilig vorgenommen.

Die unter Sachanlagen ausgewiesenen Gebäude werden grundsätzlich über 80 Jahre linear abgeschrieben. Für generalüberholte Gebäude in Köpenick wurde eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren festgelegt. Bei besonders umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird mit Hilfe des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude gem. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL) die aktuelle Restnutzungsdauer überprüft und ggf. entsprechend angepasst.

Technische Anlagen und Maschinen werden entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer über 10 – 20 Jahre bzw. Betriebs- und Geschäftsausstattung über 3 – 23 Jahre linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von höchstens 250 € werden im Jahr der Anschaffung erfolgswirksam als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 250 € aber nicht 800 € übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung aktiviert, voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

Die anderen Finanzanlagen werden zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalbetrag ausgewiesen.

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens bewertet. Der von der Bundesbank ermittelte, veröffentlichte und der Berechnung zugrunde liegende Zinssatz per 31. Dezember 2018 beträgt 3,21%. Durch die gesetzliche Neuregelung zur Ermittlung des Zinssatzes (seit 2016 10-Jahres-Durchschnitt, bis einschließlich 2015 7-Jahres-Durchschnitt) ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von 737,1 T€. Als Berechnungsmethode dient die projizierte Einmalbeitragsmethode (Projected-Unit-Credit-Methode) auf Basis der Richttafeln Heubeck 2018G© unter folgenden Prämissen: keine Fluktuation, Dynamik der anrechenbaren Bezüge mit 1% p.a., Rentenanpassungen mit 2% p.a. und Dynamik der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung mit 1% p.a.

Sonstige Rückstellungen und Steuerrückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag ausgewiesen. Bei einer Laufzeit von länger als einem Jahr sind erstere entsprechend ihrer Restlaufzeit mit dem von der Bundesbank veröffentlichten Zinssatz, ermittelt aus den Durchschnittsniveaus der vergangenen 7 Jahre, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Jahresabschluss 2018

### Anhang zum Jahresabschluss

#### Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

##### Bilanz

Die Komplexsanierung der Wohnanlage Hildburghäuser Straße 19, 19 a - c in Marienfelde wurde in 2018 abgeschlossen. Die hierbei noch entstandenen Kosten in Höhe von 72,2 T€ wurden im Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert. In 2018 wurde für die Maßnahme seitens der Kreditanstalt für Wiederaufbau ein Tilgungszuschuss in Höhe von 931,2 T€ gewährt. Um diesen Betrag wurden die insgesamt aktivierten nachträglichen Herstellungskosten verringert.

Die in 2017 begonnene Komplexsanierung der Wohnanlage Luckeweg 39, 41, 43 wurde in 2018 weitestgehend abgeschlossen. Per 31. Dezember 2018 erfolgte ein Zugang in Höhe von insgesamt 7.115,6 T€ im Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“. Hierin sind die im Vorjahr im Posten „Anlagen im Bau“ ausgewiesenen Kosten enthalten.

Die Genossenschaft beabsichtigt mittelfristig die bauliche Ergänzung eines Teiles ihres Bestandes in Marienfelde. Eine Wohnanlage mit ansonsten dringendem Sanierungsbedarf soll in diesem Zusammenhang zurückgebaut werden. Die betroffenen Wohnungen werden im Falle eines anstehenden Auszugs bereits jetzt nicht weitervermietet. Entsprechend des Flächenanteils wurde daher zusätzlich eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 225,2 T€ vorgenommen.

Der Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten“ erhöhte sich um nachträgliche Kosten (11,6 T€) in Zusammenhang mit dem im Vorjahr getätigten Kauf eines Grundstücks in der Gartenstadt Falkenberg (Bezirk Treptow-Köpenick) sowie anteilige Vermessungskosten für den bisher unbebauten Teil der Grundstücksreserve in Schöneiche (3,5 T€).

In 2017 wurde mit der Bebauung eines Bestandsgrundstückes in Schöneiche begonnen. Die im Vorjahr bereits angefallenen Kosten inklusive des Grundstückswertes, ausgewiesen im Posten „Anlagen im Bau“, erhöhten sich im Berichtsjahr um 9.389,0 T€. Die mittlere Bezugsfertigkeit der Wohnungen wird im ersten Halbjahr 2019 liegen. Die im Vorjahr hier ebenso ausgewiesenen Kosten aus der Komplexsanierung der Wohnanlage Luckeweg 39, 41, 43 in Marienfelde (3.676,7 T€) zuzüglich der in 2018 durchgeführten Maßnahmen (3.438,9 T€) wurden wegen der Fertigstellung in den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht (sh. oben).

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile an einem Unternehmen, bei denen der Anteilserwerb der Herstellung einer dauernden Verbindung diene. Die Angaben hierzu sind der folgenden Übersicht zu entnehmen:

	Buchwert	Eigenkapitalanteil	
	per 31.12.2018	per 31.12.2018	
	in €	in €	in %
<b>Anteile an verbundenen Unternehmen:</b>			
BeWeVau Bauten-, Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	25.564,59	25.564,59	100,00

Auf die Angabe des Jahresergebnisses wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 3 Satz 1 1. HGB verzichtet.

Eine zu Jahresbeginn noch im Eigentum der Genossenschaft befindliche Beteiligung an der Netzpool Berlin GmbH wurde veräußert.

Zum Anlagevermögen wird ergänzend auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ werden 9.986,5 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

1.514,4 T€ der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben Restlaufzeiten von über einem Jahr (Vorjahr 1.423,9 T€). Insbesondere ist hierin der Rückkaufswert für eine Lebensversicherung in Höhe von 1.509,8 T€ enthalten.

Aufgrund des ausgewiesenen Jahresergebnisses rechnet die Genossenschaft mit keiner Belastung aus Körperschaft- bzw. aus Gewerbesteuer.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten Kosten für:

	2018	Vorjahr
	T€	T€
Unterlassene Instandhaltung	1.232,0	1.117,0
Prüfung, Beratung und Veröffentlichung	121,0	112,6
Bonus VL Spareinlagen	28,4	30,0
Prozesskosten u.ä.	22,6	8,1
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	22,0	20,0
Urlaubsansprüche und Mehrarbeitsstunden	18,4	16,1
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	13,9	13,9
	<b>1.458,3</b>	<b>1.317,7</b>

Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen betreffen den Abschluss der Fenstererneuerung in 2 Wohnanlagen in Schmargendorf und Köpenick (927 T€), die Treppenhausrenovierungen in 2 Wohnanlagen in Köpenick (140 T€), den Einbau von Brandschutztüren in einer Wohnanlage in Marienfelde (125 T€) sowie Restleistungen für weitere noch nicht beendete Maßnahmen (40 T€).

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

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

Verbindlichkeiten per 31.12.2018	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.156.336,50	6.333.516,99	12.312.082,51	47.510.737,00	66.156.336,50	GPR*
	<b>70.699.875,75</b>	<b>4.679.516,69</b>	<b>11.265.676,53</b>	<b>54.754.682,53</b>	<b>70.699.875,75</b>	<b>GPR*</b>
Spareinlagen	63.017.463,54	40.065.505,88	20.281.622,98	2.670.334,68	0,00	-
	<b>66.092.500,55</b>	<b>41.389.731,81</b>	<b>22.095.973,87</b>	<b>2.606.794,87</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
Erhaltene Anzahlungen	11.701.142,12	11.701.142,12	0,00	0,00	0,00	-
	<b>11.607.652,76</b>	<b>11.607.652,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	126.795,64	126.795,64	0,00	0,00	0,00	-
	<b>103.458,69</b>	<b>103.458,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.523.403,95	1.232.527,46	290.876,49	0,00	0,00	-
	<b>2.101.957,03</b>	<b>1.947.835,24</b>	<b>154.121,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	15.551,12	551,12	0,00	15.000,00	0,00	-
	<b>15.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	355.006,95	276.254,76	78.752,19	0,00	0,00	-
	<b>321.783,28</b>	<b>243.694,78</b>	<b>78.088,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>
<b>Gesamtbetrag</b>	142.895.699,82	59.736.293,97	32.963.334,17	50.196.071,68	66.156.336,50	-
	<b>150.942.228,06</b>	<b>59.971.889,97</b>	<b>33.593.860,69</b>	<b>57.376.477,40</b>	<b>70.699.875,75</b>	<b>-</b>

\*GPR = Grundpfandrecht

 Vorjahreswerte

 Werte 2018

## Jahresabschluss 2018

### Anhang zum Jahresabschluss

Entwicklung des Anlagevermögens 2018	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen plus/minus
	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>374.216,73</b>	<b>28.334,91</b>	<b>7.585,06</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	288.628.706,53	72.594,00	2.364.336,82	7.115.575,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.693.654,81	15.145,51	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.171.367,37	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.098.771,15	78.718,55	24.937,40	0,00
Anlagen im Bau	9.640.609,50	12.827.921,21	0,00	-7.115.575,54
Bauvorbereitungskosten	231.414,73	73.445,95	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	403.525,26	0,00	0,00	0,00
	<b>317.868.049,35</b>	<b>13.067.825,22</b>	<b>2.389.274,22</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	2.800,00	0,00	2.800,00	0,00
Andere Finanzanlagen	26.520,00	0,00	0,00	0,00
	<b>54.884,59</b>	<b>0,00</b>	<b>2.800,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>318.297.150,67</b>	<b>13.096.160,13</b>	<b>2.399.659,28</b>	<b>0,00</b>

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018	Abschreibungen (kumulierte) bis 31.12.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) bis 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018
€	€	€	€	€	€
394.966,58	357.274,73	15.901,91	7.585,06	365.591,58	29.375,00
293.452.539,25	118.699.904,47	3.866.820,60	1.433.158,75	121.133.566,32	172.318.972,93
15.708.800,32	0,00	0,00	0,00	0,00	15.708.800,32
1.171.367,37	706.659,37	96.966,00	0,00	803.625,37	367.742,00
2.152.552,30	1.782.024,43	121.671,17	24.650,30	1.879.045,30	273.507,00
15.352.955,17	0,00	0,00	0,00	0,00	15.352.955,17
304.860,68	0,00	0,00	0,00	0,00	304.860,68
403.525,26	0,00	0,00	0,00	0,00	403.525,26
328.546.600,35	121.188.588,27	4.085.457,77	1.457.809,05	123.816.236,99	204.730.363,36
25.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26.520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26.520,00
52.084,59	0,00	0,00	0,00	0,00	52.084,59
<b>328.993.651,52</b>	<b>121.545.863,00</b>	<b>4.101.359,68</b>	<b>1.465.394,11</b>	<b>124.181.828,57</b>	<b>204.811.822,95</b>

## Jahresabschluss 2018

### Anhang zum Jahresabschluss

#### Gewinn- und Verlustrechnung

	2018	Vorjahr
	T€	T€
Ausgewiesen werden bei den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ die folgenden periodenbezogenen Erlöse:		
Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen	25.380,2	25.134,7
Abgerechnete Betriebskosten	10.018,3	9.999,4
Aufwendungszuschüsse u. ä.	19,9	1,9
Gartennutzungsentgelt	13,1	13,4
Erlöse aus Sondereinrichtungen:		
· Gästewohnungen	47,5	47,9
· Hallenbad	22,2	22,2
· Wasch- und Trockenanlagen	6,3	6,1
	<b>35.507,5</b>	<b>35.225,6</b>

	2018	Vorjahr
	T€	T€
Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen:		
Förderung für den Betrieb von BHKW's	18,8	46,3
Nutzer-Beteiligung für Wunschausstattungen	0,5	0,0
Vermietung von Gemeinschaftseinrichtungen	3,9	3,8
Pachterlöse u. a.	4,3	0,3
	<b>27,5</b>	<b>50,4</b>

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von insgesamt 687,0 T€ sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (285,6 T€), aus einbehaltenen Skonti (245,4 T€) und die Erhöhung des Rückkaufswertes einer Lebensversicherung (91,4 T€) enthalten.

Bei den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ handelt es sich um Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

	2018	Vorjahr
	T€	T€
Instandhaltungskosten	10.264,7	9.762,1
Betriebskosten	10.046,7	10.064,9
Sonstige Aufwendungen	75,2	98,9
	<b>20.386,6</b>	<b>19.889,9</b>

	2018	Vorjahr
	T€	T€
Ausgewiesen werden bei den Betriebskosten Aufwendungen für:		
Heizung und Warmwasser	2.893,4	2.989,8
Entwässerung	1.205,5	1.245,7
Wasserversorgung	847,0	806,2
Gartenpflege	758,0	662,4
Müllabfuhr	752,6	731,1
Hausreinigung	746,1	715,9
Versicherungen	485,0	471,4
Kabel-TV	325,8	415,9
Aufzugsanlagen	182,7	188,2
Sonstiges	182,7	175,4
Schneebeseitigung	172,1	170,3
Stromkosten	128,0	139,6
Straßenreinigung	122,2	121,7
Schornsteinreinigung	4,5	6,7
Grundsteuern	1.241,1	1.225,1
	<b>10.046,7</b>	<b>10.064,9</b>

	2018	Vorjahr
	T€	T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden ausgewiesen für:		
Darlehen und ähnliche Verbindlichkeiten	1.511,7	1.615,8
Spareinlagen und ähnliche Verbindlichkeiten	500,1	576,7
Abzinsung von Rückstellungen	235,2	250,0
	<b>2.247,0</b>	<b>2.442,5</b>

Die Zinseinsparungen bei Darlehen und ähnlichen Verbindlichkeiten (-104,1 T€) sind im Wesentlichen durch Umfinanzierung zu günstigeren Konditionen, Ablösung von Darlehen und Tilgung erreicht worden. Es gab weiterhin eine Tendenz zu kurzfristigen Sparanlagen. Diese werden niedriger verzinst und führten zu einem Rückgang der Zinsen auf Sparguthaben (-76,6 T€).

Die Aufwendungen aus der Abzinsung entfallen mit 235,1 T€ fast komplett auf Pensionsrückstellungen (Vorjahr 249,0 T€).

## Jahresabschluss 2018

### Anhang zum Jahresabschluss

#### Sonstige Angaben

Gemäß § 4 Abs. 2 b des Statuts des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften hat die Genossenschaft eine Zusage für einen Garantiebtrag in Höhe von 257,6 T€ gegeben. Die Genossenschaft rechnet aufgrund der wirtschaftlichen Situation der am Selbsthilfefonds beteiligten Unternehmen zurzeit mit keiner Inanspruchnahme aus dem Garantiebtrag. Entsprechend ergeben sich daraus keine finanziellen Auswirkungen. Die Verpflichtung betrifft nicht die Altersversorgung und besteht nicht gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen.

Darüberhinaus bestehen keine weiteren – nicht in der Bilanz ausgewiesenen – Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die Angaben zur Arbeitnehmerstruktur, zur Mitgliederbewegung und zu den Geschäftsguthaben sind den nachfolgenden Übersichten zu entnehmen:

Zahl der Arbeitnehmer*	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13,34	9,46
Technische Mitarbeiter	12,95	0,06
Auszubildende	3,88	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	11,00	0,60
	<b>41,17</b>	<b>10,12</b>

\* (Geschäftsjahr 2018 im Durchschnitt)

#### Mitgliederbewegung 2018

Anfang 2018	10.728 Mitglieder mit	33.918 Anteilen
Zugang 2018	877 Mitglieder mit	2.378 Anteilen
Abgang 2018	230 Mitglieder mit	835 Anteilen
Ende 2018	11.375 Mitglieder mit	35.461 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	478.330,00€
--	-------------

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt	10.992.910,00€
---	----------------

Gemäß der Satzung haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen.

#### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres 2018 nicht eingetreten.

#### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 4.407.178,17€ ab. Gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 440.717,82€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.966.460,35€ den „Anderen Ergebnismrücklagen“ zur Stärkung des Eigenkapitals zuzuführen.



**Name des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

**Mitglieder des Vorstandes**

Stefan Keim  
Heinz-Dieter Kroll  
Andrea Zwingelberg

Immobilienbetriebswirt  
Bankdirektor a. D.  
Immobilienkauffrau und  
Betriebswirtin

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Carsten Bethke  
(Vorsitzender)  
Michael Schuster  
(stellv. Vorsitzender)  
Jürgen Postpieszala  
(bis 20.06.2018, Schriftführer)  
Susanne Harmsen  
(bis 20.06.2018 stellv. Schriftführerin,  
ab 20.06.2018 Schriftführerin)  
Uwe Fahnert  
(ab 20.06.2018, stellv. Schriftführer)  
Prof. Nikola-Fee Budilov-Nettelmann

Rechtsanwalt

Diplom-Ingenieur (Architekt)

Ministerialrat a. D.

Diplom-Journalistin, Fachübersetzerin

Immobilienkaufmann

Steuerberaterin, Professorin für  
BWL und Steuern

Diplom-Ingenieur FH,  
Vermessungstechnik

Diplom-Kauffrau

Geschäftsführer, Diplom Pol.,  
Bankkaufmann

Geschäftsführer, Kaufmann in der  
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Hans Dabel

Melanie Grunow  
Dirk Lamprecht

Carsten B. Loth

Berlin, den 07. März 2019

Der Vorstand



Stefan Keim



Heinz-Dieter Kroll



Andrea Zwingelberg

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An den Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG, Berlin

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG, Berlin – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 16. April 2019

BBU  
Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.



Zimdars  
Wirtschaftsprüfer

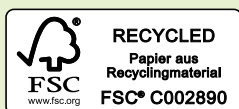


Fiolka  
Wirtschaftsprüfer



Gestaltung  
adlerschmidt kommunikationsdesign

Herstellung  
Oktoberdruck  
Gedruckt auf RecyStar Polar Recyclingpapier



Fotonachweis  
Erik-Jan Ouwerkerk  
BWV-Archiv  
Titel: Antje Schroeter  
S. 7, 14/15: Stiftung für Mensch und Umwelt „Treffpunkt Vielfalt“  
S. 11: Michael Richter  
S. 13: Junge & Pichler GmbH, Berlin  
S. 15: Hans-Jürgen Sessner  
S. 16: adlerschmidt GmbH  
S. 17: Marketinginitiative Berlin  
S. 24: fotolia, carmenrieb