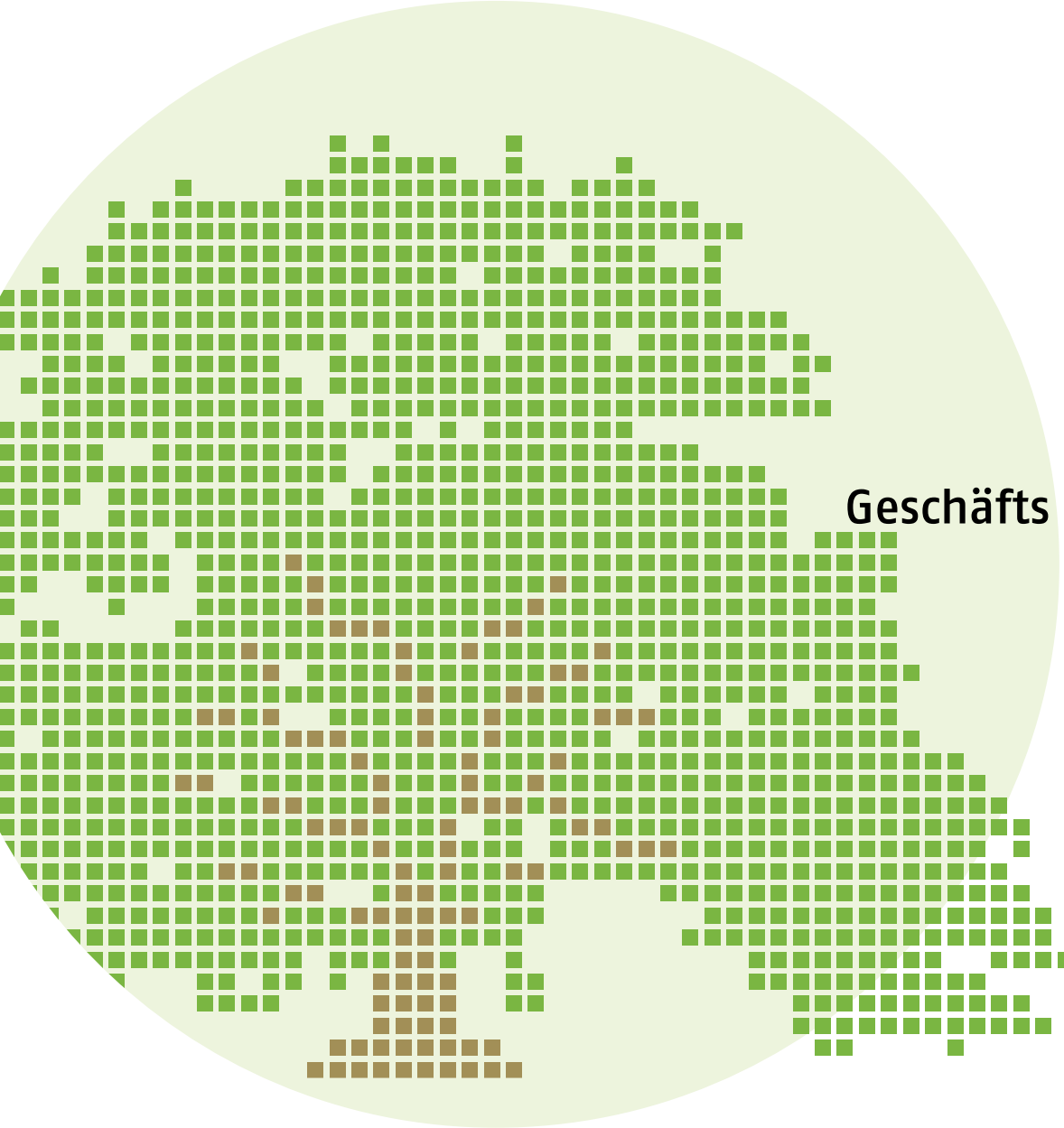
bwv

bauen wohnen vertrauen



Geschäfts bericht 2019

Beamten-
Wohnungs-Verein
zu Köpenick eG

Auf einen Blick

		2019	2018	2017	2016
Mitglieder	Anzahl	12.030	11.375	10.728	10.316
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	5.423	5.344	5.362	5.362
Wohn- und Nutzfläche	m²	392.417	386.435	387.875	387.875
Bilanzsumme	T€	232.402	229.549	216.295	202.732
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	36.292	35.507	35.226	35.400
Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung	T€	11.740	10.265	9.727	6.536
Bauleistung					
Neubau/Erweiterung	T€	5.515	9.462	3.136	788
Umbau/Modernisierung	T€	90	3.512	4.590	6.309
Bilanzgewinn	T€	2.997	3.966	6.151	6.860
Geschäftsguthaben	T€	11.587	11.174	10.705	10.451
Ergebnisrücklagen	T€	58.562	54.263	47.671	40.128
Fremdkapital					
von Banken	T€	67.166	70.700	66.156	62.976
Spareinlagen	T€	70.751	66.093	63.017	60.019
Liquide Mittel	T€	14.903	12.986	7.884	12.639
Mitarbeiter jeweils zum Jahresende	Anzahl	57	56	57	55

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

Vorwort des Vorstandes **2**

Gastkommentar
Versagt die Soziale Marktwirtschaft beim Thema Wohnen?
von Prof. Dr. Michael Voigtländer 6

Wohnungsmarkt Berlin **8**

Themen des Jahres
Mietenstrategie versus Mietendeckel 10
Neubau: mehr Wohnraum für unsere Mitglieder 12
111 Jahre BWV: ein Jubiläum zum Feiern und Rückbesinnen 14
Klima- und Umweltschutz in der Wohnungswirtschaft 16

Lagebericht des Vorstandes **18**

Grundlagen des Unternehmens 19
Wirtschaftsbericht 19
Gesamtwirtschaftliche und
branchenbezogene Rahmenbedingungen 19
Geschäftstätigkeit 20
- Nutzungsgebühren 20
- Wohnungswechsel 20
- Betriebskosten 21
- Bestandspolitik 22
- Aufwertung des Bestandes 22
- Neubau 22
- Spareinrichtung 23
- Mitglieder 23

Risikomanagement und Compliance 24
- Risikomanagement 24
- Compliance 25

Lage der Genossenschaft 26
Finanz- und Vermögenslage 26
Vermögensstruktur, Kapitalstruktur 27
Ertragslage 28
Organisation und Personal 29

Prognose-, Chancen- und Risikobericht 30
Prognosebericht 30
Chancen- und Risikobericht 31
Risikoberichterstattung in Bezug auf die
Verwendung von Finanzinstrumenten 33

Bericht des Aufsichtsrates 34

Jahresabschluss 2019 **36**

Bilanz 36

Gewinn- und Verlustrechnung 38

Anhang zum Jahresabschluss 39
Allgemeine Angaben 39
Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 39
Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 40
Sonstige Angaben 46
Nachtragsbericht 46
Ergebnisverwendung 46

Bestätigungsvermerk **48**

Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner
und Freunde,

angesichts der durch den Coronavirus ausgelösten Unsicherheiten der letzten Wochen und Monate freuen wir uns, Ihnen rechtzeitig unseren Geschäftsbericht 2019 präsentieren zu können. Auch unter den erschwerten Umständen ist es uns gelungen, die Kennzahlen unseres guten Jahresergebnisses im gewohnten Format zusammenzustellen.

Im Zusammenhang mit der aktuellen Ausnahmesituation gerät fast ein weiteres wichtiges Thema in den Hintergrund, welches uns aber aus wohnungswirtschaftlicher Sicht in erheblichem Maße in Anspruch genommen hat und noch weiter beschäftigen wird. Kaum ein anderes Thema hat die Berliner Öffentlichkeit im letzten Jahr so polarisiert wie die Einführung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG Bln) oder kurz „Mietendeckel".

Als die SPD im Frühjahr den Begriff „Mietendeckel" in die politische Diskussion einbrachte, gingen viele Vermieter noch davon aus, dass sie das Thema nicht treffen würde, da sie sich an geltendes Mietrecht gehalten hatten. Doch mit Veröffentlichung der Eckpunkte stellte sich heraus, dass es sich bei dem Mietendeckel nicht um eine Obergrenze, sondern um ein „Einfrieren" der Mieten handeln wird. Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens wurden darüber hinaus auch Mieten, die dem gültigen Mietenspiegel 2019 entsprachen, für „überhöht" erklärt.

Grundsätzlich haben wir Verständnis dafür, dass Vermietern in Berlin, die sich bislang über alle Gesetzesgrenzen hinweggesetzt haben, Einhalt geboten wird. Dass dafür aber ein Instrument wie der Mietendeckel gewählt wird, der gleichzeitig gemeinwohlorientierten Vermietern die Möglichkeiten einer verantwortungsvollen Mietenpolitik nimmt, verstehen wir bis heute nicht.

Die Auswirkungen auf unsere Genossenschaft möchten wir an zwei Beispielen verdeutlichen:

Der BWV hat von 2015 – 2019 freiwillig auf Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete in bestehenden Mietverhältnissen verzichtet. Während unsere Mieteinnahmen durch Neuvermietungen nur geringfügig stiegen, zogen die Baukosten in dieser Zeitspanne kräftig an, so dass unsere Mietenstrategie vorsah, ab 2020 die Bestandsmieten im Dreijahresturnus moderat anzupassen. Durch das MietenWoG Bln ist uns diese Möglichkeit genommen und wir müssen nun prüfen, welche sinnvollen, aber nicht zwingend erforderlichen Maßnahmen wir zurückstellen werden.

„Wenn wir uns in einer Krise zu bewähren haben, dann werden uns auch die Kräfte zuwachsen."

Richard von Weizsäcker, 1920 – 2015

Ein anderes Beispiel stellen unsere Wiedervermietungen dar: In der Vergangenheit folgten auf Wohnungskündigungen umfassende Modernisierungen vor der Neuvermietung. Da unsere Wohnungsnutzer lange und gern bei uns wohnen, ist eine Wohndauer von 30 Jahren oder auch länger nicht selten der Fall. Um diese Wohnungen vor dem Einzug des neuen Mieters in einen zeitgemäßen Zustand zu bringen, sind erhebliche Investitionen notwendig. Dabei sprechen wir nicht von Echtholzparkett, Rundbadewannen oder aufwendigen Mosaiken, sondern von einem soliden gebrauchsfähigen Zustand, der es dem Mieter ermöglicht, sofort einzuziehen. Unsere Neuvermietungsmieten lagen dabei trotz der erheblichen Investitionen deutlich unter den Grenzen des Mietspiegels.

Da wir unter den Bedingungen des Mietendeckels unseren Mitgliedern nicht vermitteln können, warum der Eine für seine Wohnung 6 €/m² Wohnfläche, aber sein neuer Nachbar nur die Vormietermiete von 4,50 €/m² zahlen muss, werden wir die Wohnungen künftig nur noch instandsetzen. Grundsätzlich entspricht dies nicht unserer Investitionsstrategie und unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis. Die Enttäuschung bei den Neumietern ist nachvollziehbar, lässt sich aber unter den Bedingungen des Mietendeckels und der Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht anders umsetzen.

Aufgrund der soliden Finanzierungs- und Instandsetzungspolitik der Genossenschaft in den letzten Jahren ist es möglich, die wirtschaftlichen Folgen durch die Mindereinnahmen des Mietendeckels abzufedern. Alle zwingend erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen werden auch in Zukunft durchgeführt. Auch unsere bereits in Planung befindlichen Neubauprojekte in Schöneiche, Falkenberg und Marienfelde werden wir wie geplant weiter entwickeln und umsetzen. Für weitere, zusätzliche Neubauaktivitäten fehlen uns jedoch die Mittel, so mussten wir leider in 2019 unsere Interessenbekundung für das Neubauprojekt „Buckower Felder" zurückziehen.

Ein weiteres wichtiges und deutlich erfreulicheres Thema des letzten Jahres war unser 111-jähriges Jubiläum, welches wir mit einem Geschäftsempfang im Februar und einem großen Mitgliederfest im August gebührend feierten. Wir danken allen Mitgliedern, Geschäftspartnern und Freunden, die unserer Einladung gefolgt sind und unsere Feste mit so viel Leben und positiver Resonanz erfüllten. Gleichzeitig stellte der besondere Geburtstag einen schönen Anlass dar, unseren Bestand und die Menschen, die bei uns wohnen, in einer Festbroschüre zu würdigen.

Vorwort des Vorstandes

Unter unseren drei Neubauprojekten in Schöneiche, Falkenberg und Marienfelde schreitet die Entwicklung in Schöneiche am zügigsten voran. Nach dem Bezug der ersten fertiggestellten Häuser des zweiten Bauabschnitts folgte im März 2019 eine Besichtigung durch die Mitglieder unserer Vertreterversammlung. Bei dem Rundgang durch den Neubau und einer Stippvisite im Ortskern von Schöneiche verschafften sich die Vertreterinnen und Vertreter einen persönlichen Eindruck von den Wohnungsgrundrissen, der Architektur und der aufstrebenden Vorortgemeinde im Südosten Berlins. Die guten Voraussetzungen ermöglichen ein weiteres Wachstum, so dass die Erweiterung der Gartenstadt mit dem 3. Bauabschnitt in 2020 um 70 Wohnungen zügig folgen kann.

Die neuen Wohnungen in unserer Gartenstadt erweitern den genossenschaftlichen Bestand um ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot in idyllischer Lage vor den Toren Berlins. Doch auch die Bewohner*innen in unseren Innenstadtlagen sehnen sich nach Natur und Beschaulichkeit in ihrem Umfeld, das hat uns die positive Resonanz auf unser Projekt „Artenvielfalt" deutlich gezeigt. Gemeinsam mit den Experten der „Stiftung für Mensch und Umwelt" brachten wir mit der Umgestaltung des Hofes unserer Wohnanlage in der Britzer Rungiusstraße ein Stück Natur zurück in die Innenstadt. In 2020 folgt das zweite Modellprojekt dieser Zusammenarbeit, das wir wiederum mit der Stiftung und unter Beteiligung der Bewohner*innen planen. Aufbauend auf den guten Erfahrungen der ersten Modellfläche sind wir jetzt schon gespannt auf das Ergebnis, das sich nach dem Anwachsen der Pflanzen zeigen wird.

Die Fähigkeit sich häufiger in Geduld zu üben, gilt dabei nicht nur für die Entwicklung der Natur, sondern hilft auch in der aktuellen Situation. Der neue Coronavirus stellt unser Zusammenleben vor neue, bisher nicht gekannte Herausforderungen. Vielleicht wird sich das Alltagsleben nicht so schnell wieder einstellen, wie manche es sich wünschen. Mit dem etwas angestaubten Begriff der „Solidarität", des Zusammenhaltens in der Krise und ein wenig Geduld sind wir sicher auf dem besten Weg, unser gewohntes Leben – mit ein paar neuen Einsichten – zurückzugewinnen.

Herzlichst

Stefan Keim

Andrea Zwingelberg

Heinz-Dieter Kroll

bwv
111 Jahre
zusammen gewachsen
zu Köpenick eG
bauen wohnen vertrauen

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Versagt die Soziale Marktwirtschaft beim Thema Wohnen?

Oder warum redet man über Enteignungen von Wohnungsunternehmen und Mietendeckel?

Seit 2010 wachsen die Großstädte wieder sehr stark, allein Berlin hat einen Nettowanderungssaldo von mehr als 40.000 Menschen pro Jahr. Die Großstädte sind attraktiv, weil hier überproportional viele Arbeitsplätze entstehen, gerade auch für Hochqualifizierte. Berlin zum Beispiel hat mehr als 20.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte im IT-Sektor seit 2007 dazugewonnen. Ursächlich für dieses Wachstum ist die Verlagerung von wirtschaftlicher Aktivität in die Ballungsräume, da Dienstleistungen und Wissenscluster immer wichtiger werden. Somit ist davon auszugehen, dass der Trend anhält.

Gemessen am Zuzug wird in den Städten schlicht zu wenig gebaut. Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) wurden etwa in München und Berlin in den Jahren 2016 bis 2018 jeweils nur rund 70 % der benötigten Wohnungen gebaut. Der Wohnungsmarkt reagiert auf diese Knappheit wie alle Märkte, nämlich mit Preissteigerungen. Steigende Mieten und Preise sind daher auch keine Anzeichen für eine spekulative Blase, sondern eine Reaktion auf das Auseinanderfallen von Angebot und Nachfrage.

Wie soll man mit dieser Situation umgehen? Erstens bedarf es mehr Neubau in den Großstädten. Das erfordert Anstrengungen, denn gerade die Mobilisierung von Bauland ist schwierig, aber einige Großstädte gehen diesen Weg, und es zeigen sich mittlerweile Erfolge. Hamburg ist ein Beispiel dafür.

Zweitens gilt es, sozialpolitisch diejenigen zu unterstützen, die sich Wohnen nicht mehr leisten können. Das sind vor allem diejenigen, die von der Lohnentwicklung abgekoppelt sind, wie Studierende, aber teilweise betrifft es auch Rentner oder Alleinerziehende. Diese Gruppen sollten durch Transfers, aber ebenso Sozialwohnungen unterstützt werden. Genau hier könnten Genossenschaften ein wichtiger Partner der Städte sein, wenn man ihnen entsprechend Freiraum lässt.

Drittens ist zu beachten, dass die eigentlichen Probleme in den Kleinstädten und ländlichen Regionen zu finden sind, die unter Abwanderung leiden. Gelingt es, die Rahmenbedingungen in strukturschwachen und ländlichen Regionen zu verbessern, zum Beispiel durch Investitionen in die Infrastruktur, könnten sich mehr junge Menschen dafür entscheiden, in ihrer Heimat zu bleiben, was für jene Regionen und die Großstädte eine Win-win-Situation wäre.

Prof. Dr. rer. pol. Michael Voigtländer, geb. 1975 in Leverkusen; Studium der Volkswirtschaftslehre; von 2000 bis 2005 wissenschaftlicher Assistent am Wirtschaftspolitischen Seminar der Universität zu Köln, Lehrstuhl Prof. Dr. J. Eekhoff; seit Oktober 2005 im Institut der deutschen Wirtschaft Köln und von Januar 2008 bis Dezember 2014 Leiter Kompetenzfeld Immobilienökonomik innerhalb des Wissenschaftsbereichs Wirtschaftspolitik und Sozialpolitik. Seit Januar 2015 Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte. Seit 2011 ist er Honorarprofessor für Volkswirtschaftslehre an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, Dozent für Immobilienökonomie an der ebs Oestrich-Winkel, der irebs Immobilienakademie und der Akademie deutscher Genossenschaften. In den letzten drei Jahren gehörte er nach dem FAZ-Ökonomen Ranking jeweils zu den 50 einflussreichsten deutschen Ökonomen. Darüber hinaus ist er ein gern gesehener Gast in Funk und Fernsehen.

Statt dieser Maßnahmen werden aber ganz andere Instrumente diskutiert, wie zum Beispiel die Vergesellschaftung von großen Wohnungsunternehmen. Natürlich gibt es in Deutschland Enteignungen, etwa um Infrastrukturentwicklungen möglich zu machen, beispielsweise beim Ausbau des Schienenverkehrs. Aber die Enteignung eines Unternehmens, bzw. genauer eine Vergesellschaftung, um es mit dem gleichen Unternehmenszweck dann in staatlicher Hand fortzuführen? Ein echter Tabubruch, der sich zudem betriebswirtschaftlich nicht rechnen kann.

Noch schlimmer ist aber der Mietendeckel, der Ende Januar in Berlin eingeführt wurde. Dieses Instrument ist ebenso wie Vergesellschaftungen juristisch umstritten, doch es soll an dieser Stelle nur um die ökonomischen Wirkungen gehen.

Mit dem Mietendeckel sollen alle Mieten in Berlin eingefroren werden. Solche Mietenstopps wurden häufig in den 1960er und 1970er Jahren angewendet, u. a. in Ländern wie Spanien, Schweden, Großbritannien oder Portugal. Das Fazit aller ökonomischen Studien dazu ist vernichtend: Aufgrund der eingefrorenen Mieten versuchen noch mehr Mieter, eine Wohnung in den begehrten Lagen zu bekommen, Wohnungen werden also noch knapper. Daher ziehen Mieter kaum noch aus, auch wenn die Wohnung nicht mehr zu den Bedürfnissen passt. Vermieter reagieren auf solche Mietenstopps, indem sie Wohnungen an Selbstnutzer verkaufen. Auf diese Weise verlieren vor allem einkommensschwache Haushalte den Zugang zum Wohnungsmarkt. Eine weitere Reaktion ist der Verzicht auf Instandsetzungen und Modernisierungen, was die Qualität der Bestände verschlechtert. An Ziele wie Klimaschutz oder barrierefreies Wohnen ist dann erst recht nicht mehr zu denken.

Das sind schon die Wirkungen eines „normalen" Mietenstopps. Doch der Berliner Senat geht noch weiter und will, dass außerdem die Mieten gesenkt werden, zum einen wenn sie 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete von 2013 liegen, zum anderen im Fall einer Wiedervermietung. Betrachtet man nur die inserierten Mieten, könnte in der Folge bei 70 % der Verträge eine Reduktion der Mieten erfolgen, und zwar um durchschnittlich 25 %. In der Konsequenz könnten die Immobilienpreise um 40 % sinken. Besonders stark wird der Mietendeckel in begehrten Lagen wie Prenzlauer Berg oder Mitte wirken, denn die Lage darf nicht mehr berücksichtigt werden. Auch dies spricht dafür, dass von der Regulierung nicht im Besonderen einkommensschwache Haushalte profitieren, sondern eher gut situierte Haushalte, die in den letzten Jahren in diesen Vierteln eine Wohnung gemietet haben.

Ein solcher Eingriff wird einen großen Vertrauensschaden auslösen, weit über die Immobilienwirtschaft hinaus. Wer möchte noch in einer Stadt investieren, in der man sich nicht sicher sein kann, dass man die Erträge seiner Investition auch realisieren kann? Schon jetzt sind internationale Investoren zumindest verwundert, was in Berlin passiert. Eine leidtragende Branche ist bereits die Bauwirtschaft, gerade im Ausbaugewerbe könnten die Umsätze um 25 % zurückgehen.

Auf marktwirtschaftliche Prinzipien zu setzen und diese sozialpolitisch zu begleiten, war immer die große Stärke des deutschen Wohnungsmarktes. Während Deutschland einen breit aufgestellten Markt mit einer sehr guten Gebäudesubstanz aufweist, ist in vielen anderen Ländern der Wohnungsmarkt mitunter ein jahrzehntelanges Sorgenkind. Statt Instrumente aus der sozialistischen Mottenkiste zu ziehen, sollte Berlin besser entschlossen und gemeinsam mit der Bau- und Wohnungswirtschaft Baulandpotenziale heben, um damit den Wohnungsbau voranzubringen. Gleichzeitig sollte man sich auf diejenigen konzentrieren, die tatsächlich bedürftig sind.

Wohnungsmarkt Berlin

Knapper Wohnraum und neue Unsicherheiten durch den Mietendeckel

Steigende Nettokaltmieten und fehlendes Bauland gehörten auch 2019 zu den Schlagzeilen auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Mit dem „Mietendeckel" als harter regulativer Eingriff in den Wohnungsmarkt ist ein neuer Begriff hinzugekommen, der für Verunsicherung sorgt. Dabei hat sich der seit Jahren anhaltende Bevölkerungsanstieg im letzten Jahr deutlich abgeflacht und sich damit bremsend auf den Preisanstieg am Mietwohnungsmarkt ausgewirkt.

Abnehmendes Einwohnerwachstum
Am 31. Dezember 2019 waren im Einwohnermelderegister Berlin rund 3,8 Mio. Personen mit ihrem Hauptwohnsitz erfasst. Mit einem Wachstum von gut 21.300 Einwohner*innen lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr zum ersten Mal seit 2010 wieder unter 1 Prozent. Bereits im Jahr 2018 verbuchte das Amt für Statistik nur noch einen Anstieg um 31.300 Personen. In den Jahren zuvor war die Einwohnerzahl noch jedes Jahr um rund 40.000 Menschen und mehr gewachsen. Weil der Wohnungsneubau mit dem Anstieg der Bevölkerung nicht mithielt, zogen die Mieten stark an.

Trendwende bei den Mietpreisen
Erste Analysen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes in 2019 stellen fest, dass sich die Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin im Vergleich mit anderen deutschen Metropolen entspannt hat.[1] Mit 9,10 €/m² für eine Standardwohnung stagnierte der durchschnittliche Mietpreis in 2019 und lag um 1,2 % niedriger als im Jahr zuvor. Als Ursachen hierfür werden die Auswirkungen der Mietpreisbremse und der zusätzlichen Kappungsgrenzen für landeseigene Wohnungsunternehmen vermutet. Auch könnte die Zahlungsbereitschaft der Berliner Mietinteressenten an ihre Grenzen gestoßen sein, was sich durch eine verstärkte Wanderungsbewegung ins Umland belegen lässt.

Zusammen mit dem Rückgang des Bevölkerungswachstums und der Neubauaktivitäten gehen die meisten Prognosen davon aus, dass die Anspannung auf den Wohnungsmärkten der großen deutschen Städte auch im Jahr 2020 anhalten, aber sich nicht weiter verschärfen wird. Regional gibt es dabei allerdings erhebliche Unterschiede.

Weiterhin starker Anstieg der Kaufpreise für Immobilien
Im Gegensatz zu den Mietpreisen zogen die Kaufpreise für Immobilien in 2019 weiter kräftig an. Laut dem Frühjahrsgutachten des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA)[2] sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Deutschland im letzten Jahr um 9,7 % gestiegen. In Berlin waren Eigentumswohnungen 10,4 % teurer als im Jahr zuvor. Die wachsende Kluft zwischen Miet- und Kaufpreisen ist ein Warnsignal – denn es deutet darauf hin, dass am Immobilienmarkt eine Preisblase entstehen könnte. Auch die Niedrigzinspolitik der EZB hat einen entscheidenden Anteil daran, dass Anleger in Immobilien als attraktive Anlageform investieren. „Die zukünftige Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt ist damit vollständig abhängig von der weiteren Zinsentwicklung", heißt es in dem Gutachten.

Verhaltender Neubau
Der Anstieg bei den Baufertigstellungen flaute 2018 (letzter verfügbarer Wert) im Vergleich zu den Vorjahren weiter ab. Zwar wurden 2018 mit 16.706 mehr Wohnungen als im Vorjahr errichtet (2017: 15.669), doch der Anstieg nahm deutlich ab (2017: + 14,7 %, 2018: + 6,6 %) und ist von der Zielmarke mit 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr immer noch entfernt.[3]

Wohnungsangebot in den Bezirken
Der Berliner Wohnungsmarkt war auch 2019 stark angespannt. Von hohen Angebotsdefiziten sind insbesondere das mittlere und untere Preissegment auf dem Mietwohnungsmarkt betroffen.[4] Nach Einschätzung von 200 befragten Expertinnen und Experten herrschte lediglich bei den hochpreisigen Mietwohnungen über 10 €/m² eine fast ausgewogene Marktlage. Unter räumlichen Gesichtspunkten sind insbesondere die Innenstadtbezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg, aber auch Randbezirke wie Pankow und Steglitz-Zehlendorf von Angebotsdefiziten betroffen.

Größte Hemmnisse auf dem Wohnungsmarkt
Das größte Problem auf dem Berliner Wohnungsmarkt stellt nach Expertensicht die Baulandknappheit dar. Gegenüber den Vorjahren hat der „Widerstand gegen Bauvorhaben" an Relevanz gewonnen und belegt den zweiten Rang. Auf dem dritten Platz folgt die Problematik steigender Nettokaltmieten.

Das Investitionsklima hat sich nach Einschätzung der Experten deutlich verschlechtert. Besonders für den Neubau von Mietwohnungen sowie für Maßnahmen im Bestand liegen die Bewertungen im unterdurchschnittlichen Bereich.

Auswirkungen des Mietendeckels: mehr Schaden als Nutzen
Hauptanliegen des Berliner Senats ist es, mit dem Mietendeckel die Mieten des gesamten freien Wohnungsmarktes für 5 Jahre einzufrieren. Ob der Mietendeckel verfassungskonform ist, wird voraussichtlich eine Normenkontrollklage klären müssen. Einer der Hauptkritikpunkte aus genossenschaftlicher Sicht ist, dass den Auswüchsen auf dem Wohnungsmarkt **nicht differenziert** entgegengetreten wird, sondern mit den Regelungen alle Vermieter gleichermaßen getroffen werden, egal ob sie sich sozial verantwortungsbewusst oder profitorientiert verhalten haben. Zudem werden sinnvolle und notwendige Investitionen zur Sicherung des Werterhalts der Gebäude durch die Deckelung der Mieten bei gleichzeitigem Preisanstieg der Baukosten erschwert, wenn nicht gar verhindert. Dabei wird das Kernproblem des knappen Wohnraums in Berlin durch den Mietendeckel nicht behoben. Im Gegenteil, Investoren ziehen sich aufgrund der Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt bereits zurück, was der Rückgang der Baugenehmigungen (Juni 2019: 2.000, November 2019: 1.180) andeutet und einen Einbruch des künftigen Wohnungsangebotes zur Folge hätte. Zudem ist die Zahl der potenziellen Ausweichbewegungen, wie zum Beispiel die Umschichtung der Investitionen vom Mietwohnungsbau in das Segment Eigentum oder das Abwandern in das Berliner Umland, groß und könnte die Absicht des Berliner Senats, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, konterkarieren.

Experten erwarten daher, dass langfristig die negativen Nebenwirkungen des Mietendeckels auf dem Wohnungsmarkt klar hervortreten dürften.[5]

1 F+B Forschungsinstitut: Regionale Mieten und Preisentwicklung in Deutschland, Januar 2020
2 Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, Berlin 2020
3 BBU Marktmonitor 2019, Dezember 2019
4 IBB Wohnungsmarktbarometer 2019
5 Deutsche Bank Research Management, Berliner Wohnungsmarkt, Februar 2020

Themen des Jahres

Die geplante Mietenstrategie wurde auf der Vertreterversammlung 2019 mehrheitlich unterstützt

Mietenstrategie

versus Mietendeckel

Die Mitglieder des BWV wohnen gut und sicher in einem gepflegten Bestand mit moderaten Nutzungsgebühren. Um unseren Wohnungsnutzern angesichts des angespannten Wohnungsmarktes die Sicherheit auch zukünftig bezahlbarerer Mieten zu geben, ermöglichten wir unter den Bedingungen des günstigen wirtschaftlichen Umfeldes mit niedrigen Zinsen ein Mietenmoratorium für den Zeitraum von 2016 – 2019. Bis auf wenige Ausnahmen sicherten wir mit unserem „Mietenkonzept" unseren wohnenden Mitgliedern zu, dass die Mieten bis zum 31. Dezember 2019 stabil bleiben.

Mietenstrategie ...
Doch auch der BWV muss als Unternehmen mit Einnahmen und Ausgaben verantwortungsbewusst wirtschaften. Um Baupreissteigerungen aufzufangen und Vorsorge für einen vorauszusehenden Zinsanstieg zu betreiben, sah die neue Mietenstrategie der Genossenschaft einen moderaten Anstieg der Nutzungsgebühren vor. Mit einer Anhebung, die unter dem Durchschnitt des jeweiligen Bauteils liegen, sollte zudem der zunehmenden Spreizung der Nutzungsgebühren innerhalb eines Wohngebietes entgegengewirkt werden.

Des Weiteren war vorgesehen, ab 2021 die Mieten alle 3 Jahre um 5 % anzuheben, damit ein späterer sprunghafter Anstieg vermieden werden kann. Diese Regelung sollte im Rahmen der Mittelfristplanung jährlich zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert und überprüft werden. Das Konzept wurde auf der Vertreterversammlung 2019 vorgestellt, diskutiert und von den Vertreterinnen und Vertretern mehrheitlich mitgetragen.

... unter den Bedingungen des Mietendeckels
Die Umsetzung der Mietenstrategie wird durch das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene MietenWoG Bln verhindert, dass u. a. ein Einfrieren der Mieten zum Stichtag 18. Juni 2019 festlegt.

Aufgrund unserer sozialen und ausgewogenen Mietenpolitik liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr im Bestand bei 5,49 €/m² nettokalt (2019). Das Einfrieren der Mieten auf dieses nutzerfreundliche niedrige Niveau schränkt unsere finanziellen Möglichkeiten ein, die wir als wachsende Genossenschaft brauchen, um angemessenen Neubau zu betreiben, die Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen zu gewährleisten oder auch unser vielfältiges Gemeinschaftsleben zu fördern. Aufgrund der künftigen Mindereinnahmen durch den Mietendeckel mussten wir unser Leistungsangebot auf den Prüfstand stellen und notwendige Kürzungen vornehmen, die unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis nicht entsprechen. Diese sind zum Beispiel:

- Im Rahmen eines **Nutzerwechsels** werden die Wohnungen nur noch instandgesetzt und nicht mehr wie bisher auch modernisiert
- **Badmodernisierungen** und andere bauliche Maßnahmen können zukünftig durch die Wohnungsnutzer in Abstimmung mit der Genossenschaft nur noch auf eigene Kosten beauftragt und durchgeführt werden
- **Neubau**: Rückzug aus dem Konzeptverfahren „Buckower Felder"
- Kürzungen der Ausgaben im **Sozialbereich**, Reduzierung der Anzahl der Sommerfeste auf jeweils nur ein Quartiersfest pro Jahr

Für viel Aufmerksamkeit sorgte die Kampagne der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin gegen die Einführung des Mietendeckels

Neubau

Mehr Wohnraum für unsere Mitglieder

Die hohe Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt schlägt sich auch in dem stetigen Wachstum unserer Mitgliederzahlen nieder. Trotz unseres 3-monatigen Aufnahmestopps Ende 2019, der in der organisatorischen Vorbereitung der Vertreterwahl begründet war, erreichten wir zum Jahresultimo mit 12.030 Mitgliedern einen neuen Höchststand. Neuaufnahmen erfolgen bereits seit längerem mit dem Hinweis, dass kurzfristige Wohnungswünsche nur in wenigen Fällen erfüllt werden können. In manchen Wohngebieten können Mitglieder erst nach 20 Jahren Mitgliedschaft mit Wohnraum versorgt werden. Um die Nachfrage unserer Mitglieder zu befriedigen, steht der Wohnungsneubau daher schon seit Jahren ganz oben auf unserer Prioritätenliste.

Idyll in Stadtrandlage: Unsere wachsende Gartenstadt Schöneiche
Als Gegenpart zum innerstädtischen Wohnen zieht es viele Wohnungssuchende in ruhige, grüne Stadtrandlagen. In Köpenicks südöstlicher Nachbargemeinde Schöneiche profitieren unsere Mitglieder von einem hohen Freizeitwert, einer familienfreundlichen Infrastruktur sowie guten Verkehrsanbindungen in die Berliner City. 1997 errichteten wir hier nach gartenstädtischen Vorbildern die ersten 71 Wohnungen und erweiterten 2018/19 die Anlage um 86 Wohnungen.

Aufgrund der noch vorhandenen Baulandreserven folgt in 2020 der nächste Bauabschnitt: Geplant sind vier weitere Gebäude mit ca. 70 Wohnungen in Fortsetzung der 2019 fertiggestellten Gebäude westlich und straßenbegleitend zum Stegeweg. Alle Wohnungen erhalten einen Mietergarten, Terrasse oder Balkon. Drei Gebäude werden über einen Aufzug verfügen und 24 Wohnungen barrierearm ausgestattet sein. Vorgesehen ist eine Gas-Brennwert-Heizung in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk und einer Anlage zur Wärmerückgewinnung aus der Abluft.

Falkenberg: Vorbereitende Untersuchungen abgeschlossen
Nach der Vertragsunterzeichnung in 2017 für das ca. 66.400 m² große Grundstück im Ortsteil Bohnsdorf (Bezirk Treptow-Köpenick) folgten in den darauffolgenden Jahren umfangreiche Untersuchungen zur Verkehrserschließung und zum Artenschutz. In 2020 wird der Neubau in Falkenberg mit der weiteren planerischen Vorbereitung und Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes fortgesetzt.

Erweiterung Marienfelder Vielfalt
Auch die Vorbereitungen zur Erweiterung unserer Wohnanlage in Marienfelde sind im vergangenen Geschäftsjahr weiter vorangeschritten. Im August 2019 hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, der nunmehr erarbeitet wird.

Wachstum der Genossenschaft am südöstlichen Stadtrand: der dritte Bauabschnitt in Schöneiche

Neues Zuhause mit großzügigen Grünflächen: Modellzeichnung des Neubaus in Falkenberg

Das ca. 65.000 m² große Grundstück in Falkenberg bietet Platz für rund 300 neue Wohnungen

Themen des Jahres

Schminkelfe „Pigmenta“ begeisterte die Kinder …

111 Jahre – zusammen gewachsen

Ein Jubiläum zum Feiern und Rückbesinnen

In einem mutigen Akt suchten unsere Gründungsväter einen Ausweg aus den desolaten Wohnungsbedingungen ihrer Zeit und hoben vor 111 Jahren den „Beamten-Wohnungsverein zu Coepenick" aus der Taufe. In den darauffolgenden Jahrzehnten erlebte unsere Genossenschaft eine wechselhafte Entwicklung, die maßgeblich von der deutschen Teilung und Wiedervereinigung beeinflusst wurde. Heute ist der BWV auf über 12.000 Mitglieder angewachsen und umfasst einen modernen, gepflegten Bestand mit über 5.400 Wohnungen in zahlreichen attraktiven Lagen der Hauptstadtregion. Nach wie vor – und in Tradition zu unseren genossenschaftlichen Grundprinzipen – bieten wir unseren Mitgliedern faire Nutzungsgebühren und zahlreiche Angebote über das Wohnen hinaus. In unserer Genossenschaft finden Menschen jeden Alters, jeden Geschlechts und jeder Herkunft ein sicheres, komfortables Zuhause. Unter dem Motto „111 Jahre – zusammen gewachsen" feierten wir im Jahr 2019 unsere Erfolgsgeschichte mit mehreren Events, Publikationen und Neuerscheinungen.

Empfang zum Jahresauftakt
Auf den Tag genau begingen wir am 21. Februar unser 111-jähriges Bestehen mit einem Empfang in den Räumen des Berliner Spreespeichers. Zahlreiche Geschäftspartner und Entscheidungsträger aus Wirtschaft und Politik bereicherten unseren Geburtstag mit Glückwünschen und angeregten Gesprächen.

Festschrift, Relaunch des Logos und Neufassung der Imagefilme
Die Verbindung traditioneller Werte mit zukunftsorientiertem Handeln bestimmt unsere Geschäftstätigkeit und spiegelt sich auch in unserem äußeren Erscheinungsbild wieder. So ließen wir bereits 2018 unser Logo behutsam auffrischen und präsentierten das Ergebnis rechtzeitig im Jubiläumsjahr. Bereits im neuen Design erschien unsere Festschrift, in der wir auf unsere Geschichte, den Bestand und unsere zukünftigen Planungen eingehen. Zum Jahresende rundeten wir die Außendarstellung mit einer zeitgemäßen Neufassung unserer Imagefilme ab, die wir auf unserer Homepage unter *www.bwv-zk.de* zum Ansehen bereit halten.

Großes Mitgliederfest
Als Höhepunkt unseres Jubiläumsjahres feierten wir mit 2.800 Mitgliedern am 17. August auf dem großzügig angelegten Gelände der Erlebnisbrauerei Dog Tap in Marienfelde. Ein abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm, Aktionsstände zum Mitmachen und umfangreiche kulinarische Angebote schufen den perfekten Rahmen für ausgelassene Feststimmung.

Herzstück des Festes stellte der „Wunschbaum" dar, der anschaulich das Jubiläumsmotto „zusammen gewachsen" symbolisierte. Zahlreiche Besucher hielten ihre Wünsche an das Wohnen und Leben in der Genossenschaft auf grünen Blättern fest, welche anschließend am Wunschbaum befestigt wurden. Alle „Wunschblätter" wurden im Anschluss auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft und werden, wenn möglich, erfüllt. Im Urteil vieler Mitglieder war das Fest rundum gelungen und stellte den würdigen Höhepunkt eines tollen Festjahres dar.

... genauso wie die Bläsergruppe „Schräg" die großen Gäste unseres Mitgliederfestes

Stilvoller Empfang zum Jahresauftakt mit zahlreichen Gratulanten im Februar

Neue Hauptdarsteller in unseren Imagefilmen: Paula und Willy Wagenknecht, der Architekt unserer Gründungsjahre, führen durch den Bestand

Klima- und Umweltschutz in der Wohnungswirtschaft

Wie wir den Folgen des Wandels begegnen

Umweltschutz und Klimawandel stellen in vielerlei Hinsicht neue Anforderungen an verantwortungsbewusstes Handeln in der Wohnungswirtschaft. Mit großen Baumaßnahmen wie umfassenden energetischen Gebäudesanierungen, artgerechten Gartengestaltungen oder den Einsatz von Elektroautos als Dienstwagen versuchen wir unserer Verantwortung auch in diesem Punkt gerecht zu werden und treffen Entscheidungen zugunsten von Mensch und Umwelt.

Maßnahmen im Bestand
Die Wohnungswirtschaft steht neben dem Verkehrssektor im Zentrum des 2019 beschlossenen Klimapakets zur Einsparung von CO_2-Emissionen. 117 Millionen Tonnen Kohlendioxidausstoß gehen deutschlandweit jährlich allein auf das Konto von Gebäudeheizungen. Entsprechend den Vorgaben des Klimapakets soll diese Zahl bis 2030 auf 72 Millionen Tonnen pro Jahr fallen. Bis 2050, so das Ziel der Bundesregierung, soll der Gebäudebestand klimaneutral sein. Die Umsetzung, insbesondere unter den Bedingungen des Mietendeckels, stellt die Wohnungswirtschaft vor enorme Herausforderungen.

Unsere Genossenschaft führt bereits seit vielen Jahren sukzessiv **energetische Sanierungen** der Gebäude durch, so dass mit Ausnahme des denkmalgeschützten Altbaubestands schon heute ein Großteil der Wohngebäude energetisch ertüchtigt wurde. Neue Fenster und Fassadendämmungen sowie moderne Heizsysteme mit Gasbrennwerttechnik, Blockheizkraftwerken und auch geothermischer Energienutzung kennzeichnen den genossenschaftlichen Bestand.

Zusätzlich ergreifen wir **Maßnahmen zum Gebäudeschutz**, die sich durch die klimatischen Änderungen ergeben. Starkregen und höhere Temperaturen erfordern die **Verbesserung von Kellerabdichtungen und Dachdämmungen**, die wir im letzten Jahr an mehreren Gebäuden durchführten.

Aufgrund der zunehmenden Bodentrockenheit kommt auch der **Gestaltung und Bewässerung von Außenanlagen** in der Zukunft eine größere Bedeutung zu. Nicht zuletzt aufgrund des Klimawandels sind einheimische Tier- und Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht. Auf zwei **Modellflächen im Außenbereich** unseres Bestandes schufen wir in Zusammenarbeit mit der Stiftung für Mensch und Umwelt,[1] in den Jahren 2019 und 2020 neuen Lebensraum für Bienen, Insekten und endemische Pflanzenarten. Nach Auswertung dieser Modellprojekte werden wir entscheiden, wie wir mit weiteren Umgestaltungen im Außenbereich umgehen können.

Maßnahmen in unserer Verwaltung
Zur Reduzierung des Papierverbrauchs führten wir in unseren Geschäftsstellen ein neues **Druckersystem** ein, das den sparsameren Papiereinsatz fördert. Für Publikationen verwenden wir vorzugsweise **100 % recyceltes Papier** mit einer hohen Farbbeständigkeit.

Bei der Wahrnehmung von Außenterminen sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft jetzt umweltschonend unterwegs. Neben **Elektrofahrrädern** für nahegelegene Termine stehen seit Dezember 2019 zwei **E-Smarts** für Fahrten in ganz Berlin bereit. Damit wollen wir nicht nur CO_2 einsparen, sondern auch Erfahrung mit dem Thema Elektromobilität sammeln, da auch bei unseren Nutzern die Nachfrage nach entsprechender Infrastruktur wachsen wird.

Ein Großteil des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ist energetisch ertüchtigt

Fensteraustausch und Fassadendämmungen zählen zu den Schwerpunkten des jährlichen Investitionsplans

Neue Heizzentrale in Marienfelde mit Erdgas-Brennwertkessel (rot) und Blockheizkraftwerk (blau)

Bereits im ersten Jahr nach der Anpflanzung grünt es auf der Modellfläche zur Artenvielfalt in Britz

1 Das Modellprojekt „Treffpunkt Vielfalt – Naturnahe Gestaltung und Pflege von Freiflächen in Wohnquartieren" wird gefördert im Bundesprogramm Biologische Vielfalt durch das Bundesamt für Naturschutz mit Mitteln des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit.

2

Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 5.399 Wohneinheiten, 24 Gewerbeeinheiten sowie 1.112 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

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings verlor das Wachstum mit 0,6 % gegenüber den Vorjahren deutlich an Schwung (2018: 1,5 %). Ursächlich für die verhaltene Entwicklung ist der Rückgang der industriellen Produktion aufgrund des von Unsicherheiten geprägten Welthandels. Dem gegenüber stehen starke Wirtschaftsbranchen, die das Wachstum weiter tragen wie die Bauwirtschaft. Sie befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Damit lag die Jahresteuerungsrate niedriger als im Vorjahr (2018: 1,8 %).

Für 2020 rechneten die Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer weiter anhaltend hohen Binnennachfrage und einem gesamtdeutschen Wirtschaftswachstum von rund 1,1 %.

Die Berliner Wirtschaft hat sich 2019 weiterhin besser als der Bundesdurchschnitt entwickelt. Mit einem Plus von voraussichtlich zwei Prozent wuchs die Wirtschaftsaktivität in der Bundeshauptstadt mehr als dreimal so schnell wie im Bundesdurchschnitt (0,6 %). Dennoch ist die wirtschaftliche Dynamik im Vergleich zu 2018 (3,1 %) gesunken.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie inzwischen zu deutlichen Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Bereich geführt. Die Ausbreitungsgeschwindigkeit und die damit einhergehenden politischen Maßnahmen sind nur schwer qualifiziert einzuschätzen; es ist jedoch mit erheblichen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Lage zu rechnen, die auch Auswirkungen auf die Wohnungsbranche und damit die Genossenschaft haben werden.

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

Im Gefolge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der Inflationsentwicklung.

Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Plus von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich insbesondere in den Ballungsräumen preistreibend bemerkbar.

Das Wachstumstempo der Metropole Berlin verlangsamte sich im letzten Jahr deutlich.

Bis September 2019 nahmen die Bevölkerungszahlen um rund 11.700 Personen zu, womit der geringste Anstieg seit 2011 verzeichnet wurde. Angesichts der nach wie vor hinter dem Bedarf zurückbleibenden Fertigstellungs- und rückläufigen Baugenehmigungszahlen für den Neubau bleibt die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt angespannt.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2019 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 1,4 %. Damit lag die Entwicklung unter dem Vorjahreswert (+2,5 %) und leicht über dem Niveau der der allgemeinen Preisentwicklung (1,3 %). Weit überdurchschnittlich stiegen hingegen die Baupreise: Sie legten 2019 in Berlin im Vorjahresvergleich um 5,4 % zu.

Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wird erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung der Wohnungswirtschaft haben. Es sieht im Wesentlichen das Einfrieren der Mieten auf den Stichtag 18. Juni 2019, die Begrenzung der Modernisierungsumlage auf 1 €/m² mtl. für sieben definierte Maßnahmen sowie die Absenkung überhöhter Mieten neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes vor.

Geschäftstätigkeit

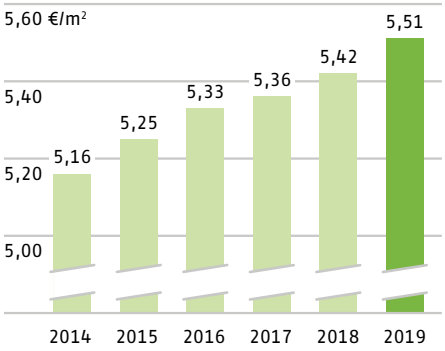
Im Geschäftsjahr 2019 hat das MietenWoG Bln nur marginale Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der Genossenschaft gehabt. Nachdem die ersten Gesetzentwürfe im Herbst bekannt wurden, hat die Genossenschaft ihr „Badmodernisierungsprogramm auf Mieterwunsch" eingestellt, da die Umlagefähigkeit der Kosten nach dem neuen Gesetz nur noch bei barrierearmen Bädern gegeben ist, die wir aufgrund der baulichen Gegebenheiten häufig nur mit großem Aufwand herstellen können.

Nutzungsgebühren
Im Jahr 2019 betrug die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für Wohnungen der Genossenschaft 5,51 €/m² Wohnfläche netto kalt. Nach durchgeführten Modernisierungen beabsichtigt die Genossenschaft Anhebungen der Nutzungsgebühr von max. 1 €/m² in 2020 entsprechend der im MietenWoG Bln erlaubten umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen nachzuholen.

Nach Abzug der Erlösschmälerungen erzielte die Genossenschaft 26,1 Mio. € aus den Nutzungsgebühren und den Mieten für Wohnungen, Gewerberäume, Keller, Garagen und Stellplätze. Die Mieterträge erhöhten sich um 704 T€ (2,8 %) gegenüber dem Vorjahr.

Der Anstieg der Mieterträge gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus der Fertigstellung und Vermietung der 86 Neubauwohnungen in der Gartenstadt Schöneiche. Mit einer differenzierten Mietengestaltung und einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr von 8,75 €/m² wurde auf die Bezahlbarkeit für breite Einkommensschichten großen Wert gelegt. Die Höhe der Einzelmieten der neuen Wohnungen wurde in Abhängigkeit von Lage und Ausstattung festgelegt.

Entwicklung der Nutzungsgebühren je m² Wohnfläche monatlich netto kalt (Jahresdurchschnitt)



Wohnungswechsel
Die Anzahl der Wohnungskündigungen stieg im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr auf 248 (2018: 244), dies entspricht einer Fluktuationsrate von 4,6 % (2018: 4,6 %). Wesentliche Kündigungsgründe waren der Umzug in Senioren- oder Pflegeheime (19,5 %), das Ableben von Mitgliedern (18 %) sowie der Wechsel in eine andere Wohnung der Genossenschaft (25,8 %).

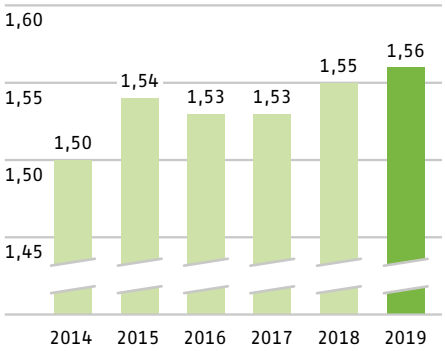
Frei gewordene Wohnungen wurden zügig wieder vermietet. Die durchschnittliche Leerstandzeit der gekündigten Wohnungen betrug 1,4 Monate (2018: 1,8 Monate). Im Wesentlichen ist diese durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begründet. Die Genossenschaft investierte in die Herrichtung der frei gewordenen Wohnungen entsprechend dem genossenschaftlichen Standard insgesamt 3.162 T€ (2018: 3.008 T€).

Am 31. Dezember 2019 standen insgesamt 33 Wohnungen leer. Das waren 10 Wohnungen mehr als zum Vergleichszeitpunkt im Vorjahr. Die höhere Anzahl ist auf das Vorhalten von Umsetzwohnungen für die Sanierungsmaßnahmen im Wedding zurückzuführen.

Die **Erlösschmälerung** wegen Leerstands ging gegenüber dem Vorjahr auf 147 T€ (2018: 160 T€) zurück.

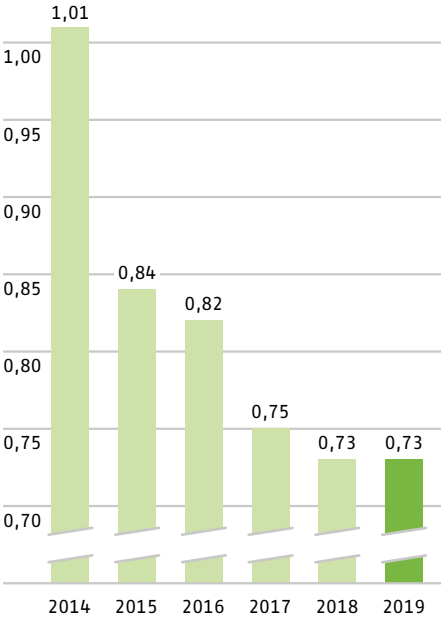
Betriebskosten
Die im Jahr 2019 für das Vorjahr abgerechneten kalten Betriebskosten erhöhten sich im Jahresvergleich minimal von 1,55 €/m² auf 1,56 €/m². Der Anstieg liegt im Rahmen der allgemeinen Preisanpassungen für Gebühren, Versicherungen und externe Dienstleistungen (z.B. Müllabfuhr, Gartenpflege etc.).

Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten in €/m² Wohnfläche



Die Heiz- und Warmwasserkosten für 2018, die mit den kalten Betriebskosten im Jahr 2019 abgerechnet wurden, entsprechen mit 0,73 €/m² dem Wert des Vorjahres. Aufgrund der fortgesetzten energetischen Sanierungsmaßnahmen, der vergleichsweise milden Witterung und der langfristig vereinbarten Rahmenverträge mit den Energieversorgern konnte ein Anstieg der Heiz- und Warmwasserkosten vermieden werden.

Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten in €/m² beheizter Fläche



Badsanierung in Marienfelde

Umfangreiche Sanierung der Wohnanlage in Wedding

Austausch der Kastendoppelfenster im denkmalgeschützten Bestand

Bestandspolitik
Schwerpunkte der Investitionen in 2019 waren die Pflege und Aufwertung des Bestandes.

Aufwertung des Bestandes
Im Jahr 2019 wurden für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes 11,8 Mio. € aufgewendet.

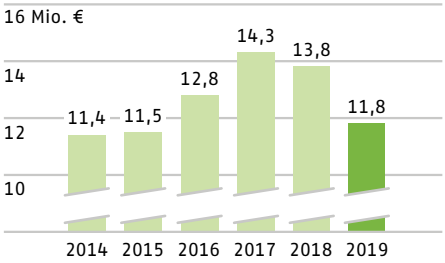
Dabei führten wir wie in den Vorjahren umfassende Maßnahmen zur Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen aus. Die bereits in 2018 begonnene Strangsanierung mit Erneuerung der Bäder in 48 Wohneinheiten im Tirschenreuther Ring/Lichterfelder Ring mit einem Bauvolumen von ca. 2,7 Mio. € wurde im Frühsommer abgeschlossen. Nach parallel durchgeführter Planungsvorbereitung begannen wir in der zweiten Jahreshälfte ein weiteres Bauvorhaben mit ähnlichem Sanierungsinhalt in unserem Objekt Neue Hochstraße/Schulzendorfer Straße im Wedding. Das in mehrere Bauabschnitte gegliederte Projekt für 320 Wohnungen wird in den nächsten Jahren fortgesetzt.

Durch eine positive denkmalrechtliche Genehmigungssituation konnten wir den bereits in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzten Austausch von Kastendoppelfenstern in Schmargendorf und Köpenick ausführen. Dieses Programm nahm in 2019 ein Volumen von ca. 1,5 Mio. € ein. In diesem Zusammenhang wurde bei einzelnen Objekten auch die Fassade saniert.

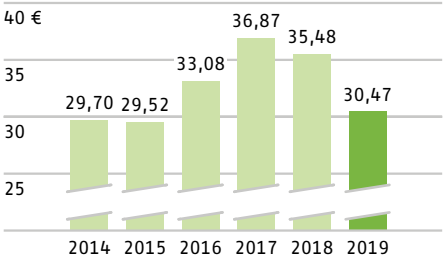
Die im Vorjahr durch Fenster- und Fassadensanierung begonnene Aufwertung der Anlage Annenallee 10 – 11b in Köpenick wurde durch umfassende Umgestaltung der Außenflächen und der Zuwegungen fortgesetzt. Hierbei wurde ein Konzept zur naturnahen Gestaltung umgesetzt, welches im Frühjahr 2020 mit restlicher Bepflanzung und Ausstattungsobjekten wie Fahrradunterstand und Müllbehältereinhausung abgeschlossen werden wird.

Weitere Schwerpunkte waren die Erneuerung von mehreren zentralen Heizungsanlagen sowie umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen eines Parkhauses und einer Tiefgarage in Marienfelde.

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



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



Neubau
Die 9 Häuser mit insgesamt 86 Wohnungen in Schöneiche wurden im ersten Halbjahr 2019 sukzessive bezugsfertig. Da bereits ein Jahr vor Fertigstellung mit dem Vermietungsprozess begonnen wurde, konnten entgegen der vorsichtigen Planung alle Wohnungen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit an die künftigen Nutzer übergeben werden. Die Genossenschaft beabsichtigt an zwei weiteren Großstandorten in Marienfelde und in Treptow-Köpenick Neubauwohnungen zu errichten. Im Berichtsjahr sind Kosten in Höhe von 5.497 T€ entstanden.

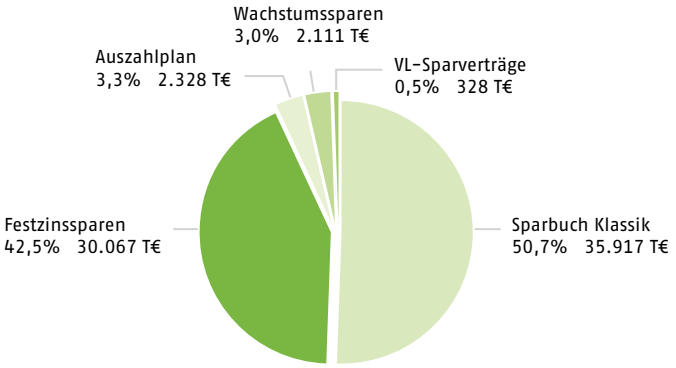
Spareinrichtung
Das Betreiben der genossenschaftlichen Spareinrichtung ist eine strategische, langfristige Entscheidung und dient als weiteres Instrument der Förderung der Mitglieder und des genossenschaftlichen Gedankens. Die Genossenschaft garantiert durch ihr Investment in werthaltige Immobilien ein 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.

Ausgehend vom Finanzierungsbedarf für die nächsten Jahre und unter Berücksichtigung der Entwicklungen am Kapitalmarkt hat die Genossenschaft die Zinsen per 1. Oktober 2019 gesenkt. Auch unter Berücksichtigung dieser Zinsanpassung bietet die Genossenschaft dennoch künftig die Möglichkeit für eine sichere Geldanlage mit vergleichsweise guten Zinsen.

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. Dezember 2019



Die Zahl der Sparer stieg im Vergleich zum Vorjahr von 3.262 auf 3.340 (+2,4 %). 2.136 Mitglieder und 1.204 Angehörige unterhielten zum Jahresultimo 5.433 Sparverträge. Die Anzahl der Verträge stieg um 154 gegenüber dem Vorjahresstand. 375 neue Sparverträge wurden eröffnet, 221 wurden aufgelöst. Das Sparvolumen wuchs um 4,7 Mio. € (+7,1 %) und betrug zum Jahresende 70,8 Mio. €. Die Sparer erhielten für das Jahr 2019 Zinsen in Höhe von 459 T€ bzw. eine durchschnittliche Verzinsung von 0,67 %.

Mitglieder
Die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft nahm im Jahresverlauf 2019 von 11.375 um 655 auf 12.030 zu. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich um 432 T€ auf 11.424 T€ und die Anzahl der Geschäftsanteile um 1.392 auf 36.853. Vor dem Hintergrund des hohen Mitgliederzuwachses im laufenden Jahr und der Erfordernisse der organisatorischen Vorbereitung der Vertreterwahl 2020 erfolgte vom 1. Oktober 2019 bis 31. Dezember 2019 ein befristeter Aufnahmestopp für neue Mitglieder. Ausgenommen waren Neuaufnahmen im Zusammenhang mit einer Wohnungsanmietung.

Umgestaltung der Außenflächen und Zuwegungen in der Köpenicker Annenallee

Umbau der Tiefgarage in der Marienfelder Weskammstraße

Neubau in Schöneiche

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 ist 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, Berichte über wesentliche Auslagerungen und einen Bericht über den Status der Informationssicherheit.

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 Spareinrichtung 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, insbesondere auch in Zusammenhang mit steuerlichen Sachverhalten, die zu einer Gefährdung des Vermögens des Instituts führen können, wahrzunehmen. Arbeitsgrundlage hierfür bildet eine institutsspezifische Risikoanalyse, deren Inhalt bei Bedarf zu aktualisieren 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. Diesbezügliche Vorkommnisse gab es nicht.

Es bestanden 2019 keine vertraglichen Beziehungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats sowie des Vorstands und dem BWV, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung im Aufsichtsrat bzw. Vorstand hinausgehen. Interessenkonflikte sind nicht gemeldet oder erkannt worden.

Lage der Genossenschaft

Finanz- und Vermögenslage	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen	
	rd. T€	%	rd. T€	%	rd. T€	%
Vermögensstruktur						
Langfristiger Bereich						
Sachanlagen	205.188	92,3	204.760	93,3	428	0,2
Finanzanlagen	78	0,0	52	0,0	26	48,9
	205.266	92,3	204.812	93,3	454	0,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich						
Liquide Mittel	14.903	6,7	12.986	5,9	1.917	14,8
Übrige Vermögensgegenstände	2.145	1,0	1.765	0,8	380	21,5
	17.048	7,7	14.751	6,7	2.297	15,6
	222.314	**100,0**	**219.563**	**100,0**	**2.751**	**1,3**
Kapitalstruktur						
Langfristiger Bereich						
Eigenkapital	73.553	33,1	69.787	31,8	3.766	5,4
Darlehen	67.180	30,2	70.714	32,2	-3.534	-5,0
Spareinlagen (Laufzeit ab 5 Jahre)	13.631	6,1	13.854	6,3	-223	-1,6
Pensionsrückstellungen	6.979	3,2	6.778	3,1	201	3,0
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	78	0,0	79	0,0	-1	-1,1
	161.421	72,6	161.212	73,4	209	0,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich						
Spareinlagen (Laufzeit unter 5 Jahre)	57.120	25,7	52.239	23,8	4.881	9,3
Sonstige und Steuerrückstellungen	198	0,1	1.861	0,9	-1.663	-89,3
Übrige Verbindlichkeiten	3.575	1,6	4.251	1,9	-676	-15,9
	60.893	27,4	58.351	26,6	2.542	4,4
	222.314	**100,0**	**219.563**	**100,0**	**2.751**	**1,3**

Lage der Genossenschaft

Vermögensstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich durch Investitionen (5.620 T€) und Eigenleistungen (72 T€) bzw. durch die Aufstockung einer Anderen Finanzanlage (+26 T€).

Diesen Zuwächsen im Bereich der Sach- und Finanzanlagen stehen Abschreibungen (4.292 T€), Abgänge (10 T€) sowie ein Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Förderung von Investitionen in die energetische Sanierung einer Wohnanlage (962 T€) gegenüber.

Der Anstieg des Finanzmittelbestandes resultiert aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6.770 T€ und Zuflüssen aus der Finanzierung in Höhe von 855 T€. Dem steht ein Abfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 5.708 T€ gegenüber.

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss (3.334 T€) und den Zuwachs an Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder (432 T€).

Im Berichtsjahr wurden Tilgungen in Höhe von 3.510 T€ geleistet – es wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 226 T€ bzw. 1.300 T€ ganz oder teilweise abgelöst bzw. umfinanziert. Zur Förderung der Investitionstätigkeit hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau einen Tilgungszuschuss in Höhe von 963 T€ gewährt. Zur Finanzierung von Investitionen wurde ein Darlehen in 2019 mit einem Volumen von 1.165 T€ ausgezahlt. Der Zuwachs an Spareinlagen betrug 4.659 T€.

Die Rückstellungen gingen hauptsächlich aufgrund nicht erforderlichen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (Vorjahr: 1.232 T€) und dem Verbrauch von Rückstellungen aus 2016/17 in Zusammenhang mit offengehaltenen Steuerangelegenheiten (403 T€) zurück.

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 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.

Lage der Genossenschaft

Ertragslage	2019		2018		Veränderungen	
	rd. T€	%	rd. T€	%	rd. T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36.292	97,3	35.507	97,7	785	2,2
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	7	0,0	28	0,1	-21	-75
Bestandsveränderungen	106	0,3	-11	0,0	117	
Andere aktivierte Eigenleistungen	72	0,2	139	0,3	-67	-48,2
Sonstige betriebliche Erträge	810	2,2	687	1,9	123	17,9
	37.287	100	36.350	100,0	937	2,6
Betriebskosten und Grundsteuer	-10.204	-27,4	-10.047	-27,6	-157	1,6
Instandhaltungsaufwand	-11.740	-31,5	-10.265	-28,2	-1.475	14,4
Personalaufwendungen	-3.767	-10,1	-3.705	-10,2	-62	1,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-4.292	-11,5	-4.101	-11,3	-191	4,6
Zinsaufwand (davon aus Abzinsung von Rückstellungen 212 T€, Vorjahr 235 T€)	-1.937	-5,2	-2.247	-6,2	310	-13,8
Zins- und Beteiligungserträge	1	0,0	5	0,0	-4	-80,0
Sonstige Aufwendungen	-1.984	-5,3	-1.583	-4,4	-400	25,3
	-33.922	-91,0	-31.943	-87,9	-1.979	-6,2
Geschäftsergebnis	**3.365**		**4.407**		**-1.042**	**-23,7**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-31	-0,1	0	0,0	-31	-100
Jahresergebnis	**3.334**		**4.407**		**-1.073**	**-24,4**

Ertragslage

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen die Nutzungsgebühren und Mieten abzüglich der Erlösschmälerungen mit 26.093 T€ (2018: 25.380 T€) sowie die Erträge aus abgerechneten Betriebskosten mit 10.051 T€ (2018: 10.018 T€) enthalten. Außerdem beinhaltet diese Position vom Land Berlin gewährte Zuschüsse zur Begrenzung von Mietsteigerungen im geförderten Wohnungsbau mit 38 T€ (2018: 20 T€).

Infolge des Wechsels des Stromanbieters zum Bilanzstichtag lagen die Abrechnungen zu den Blockheizkraftwerken bei Erstellung des Jahresabschlusses nicht vor, die im Vorjahr zu Erlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 19 T€ führten.

Die aktivierten Eigenleistungen beziehen sich im Wesentlichen auf Neubaumaßnahmen, da die im Berichtsjahr stattgefundenen Maßnahmen im Bestand nicht aktivierungspflichtig waren.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge fallen gegenüber dem Vorjahr höher aus, da ein Versicherungsschaden in Höhe von 129 T€ erstattet wurde.

Die Position „Betriebskosten und Grundsteuer" erhöhte sich um 157 T€. Die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung gingen im Jahresvergleich zurück (-122 T€). Im Bereich der kalten Betriebskosten (insgesamt +279 T€) erhöhten sich insbesondere die Kostenpositionen Müllentsorgung, Stromkosten, Straßenreinigungsgebühren und Grundsteuer.

Der Instandhaltungsaufwand bewegt sich mit 11,7 Mio. € auf einem deutlich höheren Niveau als im Vorjahr. Aktivierungsfähige Großmaßnahmen fanden im Berichtsjahr nicht statt (Vorjahr 3,5 Mio. €). Insgesamt bewegen sich die Investitionen in den Bestand damit unter dem Vorjahresniveau (-2,0 Mio. €). In Zusammenhang mit Neubauten und mit künftigen Bestandserweiterungen entstanden Kosten in Höhe von 5,5 Mio. € (Vorjahr 9,5 Mio. €).

Die Zunahme der Abschreibungen ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Neubaus in Schöneiche im 2. Quartal und dem damit verbundenen Abschreibungsbeginn zurückzuführen.

Die Zinsen aus Kreditfinanzierungen konnten aufgrund von Tilgungen, Ablösungen und Umschuldungen zu günstigeren Konditionen um 260 T€ weiter reduziert werden. Auch die Zinsaufwendungen der Spareinrichtung gingen trotz anwachsendem Sparvolumen um 41 T€ zurück, was neben moderaten Konditionenanpassungen im Wesentlichen durch eine Verschiebung von langfristigen in kurzfristige Anlagen bedingt ist.

Die Erhöhung der Sonstigen Aufwendungen gegenüber 2018 ist auf verschiedene Aktivitäten anlässlich des 111-jährigen Bestehens der Genossenschaft zurück zu führen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren im Wesentlichen aus Nachzahlungen für 2017. Für 2019 rechnen wir mit keiner Steuerbelastung.

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	5	4	12	3	27	25
Technische Angestellte	2		4	4	4	14	14
Regiehandwerker				2	1	3	3
Hauswarte			1	3	3	7	8
Hausbesorger					2	2	2
Auszubildende	4					4	4
Gesamt	**9**	**5**	**9**	**21**	**13**	**57**	**56**

(Stand 31.12.2019)

Organisation und Personal

Am 31. Dezember 2019 waren in der Genossenschaft 57 Beschäftigte tätig, davon 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit (Vorjahr: 14).

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 38 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 2020 und für die nachfolgenden vier Jahre plant die Genossenschaft aufgrund des MietenWoG Bln mit deutlich geringeren positiven Jahresergebnissen, die bei weiterer Zuführung zum Eigenkapital die Finanzkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken sollen. Die Genossenschaft plant für das Jahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich 1,2 Mio. €. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahresergebnis ist insbesondere auf höhere Aufwendungen im Bereich Instandsetzung zurückzuführen.

Die Genossenschaft geht davon aus, dass das MietenWoG Bln in den nächsten Monaten in Bezug auf seine Rechtmäßigkeit überprüft wird. Da wir jedoch zunächst zur Anwendung verpflichtet sind, rechnet die Genossenschaft nunmehr mit deutlich geringeren Überschüssen in der Mittelfristplanung. Für das Jahr 2020 wirken sich die Mindereinnahmen von ca. 300 T€ gegenüber der ursprünglichen Planung noch verhältnismäßig gering aus, da Mietanhebungen erst für die zweite Jahreshälfte geplant waren. In den Jahren 2021 ff. kumuliert sich dieser Effekt und könnte in 2024 zu geringeren Sollmieten von ca. 2 Mio. € führen.

Die Genossenschaft wird prüfen, inwieweit durch Mietanhebungen nach § 559 BGB für zulässige Modernisierungsmaßnahmen und Anhebung von Stellplatzmieten die Einnahmeausfälle verringert werden können. Sofern sich die Lageeinordnung an den Kriterien des aktuellen Mietenspiegels orientiert, wäre die Genossenschaft nur in Einzelfällen gezwungen, die Mieten zu senken. Außerdem werden sich die Aufwendungen für den Mieterwechsel reduzieren, da die Genossenschaft aufgrund der Tatsache, dass der Neumieter nur noch die teilweise sehr geringe Vormietermiete zahlen muss, die durchzuführenden Maßnahmen deutlich reduzieren wird. Durch den Entfall der für Badmodernisierungen sonst geplanten Budgets können Teile der Mindereinnahmen weiter kompensiert werden. Grund für diesen Strategiewechsel im Bereich der Mieterwechsel sind neben wirtschaftlichen Gründen auch der Gleichbehandlungsgrundsatz. Aus Sicht der Genossenschaft ist es nicht vertretbar, dass ein Nutzer für eine vollsanierte Wohnung beispielsweise eine (Vormieter)Nettokaltmiete von 4,50 €/m² mtl. zahlt, während sein Nachbar, der 2019 eingezogen ist, für den gleichen Standard 6 €/m² mtl. zahlen muss. Die Genossenschaft ist in ihrer im November 2019 aufgestellten Mittelfristplanung davon ausgegangen, dass sie bis auf die Mehreinnahmen für energetische Sanierungsmaßnahmen keine Mietsteigerungen mehr geltend machen kann. Unter Berücksichtigung der o. a. Kompensationsmaßnahmen ist sie in der Lage, nicht nur die laufende Instandhaltung durchzuführen sondern auch weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnungsbestände umzusetzen. Ziel ist es, weiter positive Ergebnisse auszuweisen.

Die Neubauaktivitäten auf den bereits vorhandenen Grundstücken in Schöneiche, Falkenberg und Marienfelde können trotz der Mindereinnahmen voraussichtlich wie geplant fortgesetzt werden. Allerdings hat die Genossenschaft in 2019 nach Vorliegen der ersten Gesetzesentwürfe zum MietenWoG Bln entschieden, sich nicht weiter an dem Interessenbekundungsverfahren für ein weiteres Neubauprojekt auf den Buckower Feldern zu beteiligen.

Die für das Jahr 2020 geplanten Gesamtinvestitionen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betragen 14,1 Mio. €. Sie liegen damit deutlich über dem Investitionsbudget des Vorjahres. Grund für die gestiegenen Investitionen sind Einzelprojekte mit höherem Bauvolumen, insbesondere im Bereich der Haustechnik.

Neben den umfassenden Investitionen wird die Genossenschaft sowohl in 2020 als auch in den Folgejahren ihr Neubauprogramm umsetzen. In Schöneiche soll in 2020 mit dem Bau von 4 Gebäuden mit 70 Wohnungen begonnen werden, mit deren Fertigstellung Ende 2021 dann die Bebauung westlich des Stegeweges abgeschlossen wird. Die Genossenschaft wird dieses Projekt erstmalig in einem sogenannten Bauteamverfahren durchführen, in dem der Generalunternehmer bereits in die Entwurfsplanung einbezogen wurde. Für die Standorte in Marienfelde und Falkenberg in Treptow-Köpenick befinden sich die vorhandenen bzw. im Entwurf vorliegenden Bebauungspläne im Verfahren, sodass hier mit einer Umsetzung nicht vor 2021/2022 zu rechnen ist. Die Mittel für die Bebauungspläne sowie erste Investitionen sind in die Mittelfristplanung eingestellt.

Die Genossenschaft hat aus Vorsichtsgründen in der Mittelfristplanung einen leichten Anstieg von 0,2 % p.a. der Zinsen berücksichtigt, auch wenn es derzeit dafür keine Indizien gibt. Das Sparvolumen ist trotz einer Zinsanpassung im letzten Jahr mit über 4 Mio. € noch einmal deutlich gestiegen. Auch hier wurde in der Mittelfristplanung eher vorsichtig mit einem jährlichen Wachstum von 2 Mio. € geplant. Da sich die Zinskonditionen der Genossenschaft am Markt orientieren, wird auch in den Folgejahren mit diesem Wachstum gerechnet.

Auch unter Berücksichtigung der hohen Investitionen in den Neubau wird die Liquidität der Genossenschaft auch im Jahr 2020 und den Folgejahren ausreichen, um den finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen zu können. Sollte das MietenWoG Bln über den jetzt definierten Zeitraum von 5 Jahren hinausgehen und sich die Preisentwicklung bei den Baupreisen nicht abschwächen, könnte es dazu führen, dass die Genossenschaft in 5 – 10 Jahren ihre jährlichen Investitionen senken muss.

Der deutschen Wirtschaft wurden bereits ohne Berücksichtigung der Auswirkungen der Coronapandemie für 2020 ff. nur noch moderate Wachstumsraten vorausgesagt. Aufgrund der aktuellen Entwicklung muss man inzwischen von einer Rezession ausgehen. Die Auswirkungen auf die Berliner Wohnungswirtschaft lassen sich nur schwer vorhersagen. Man kann jedoch davon ausgehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum im Allgemeinen unverändert anhält, wenn auch vielleicht nicht auf dem Niveau der Vorjahre. Die Zahl der Baufertigstellungen in der Bundeshauptstadt hat sich zwar leicht erhöht, liegt jedoch mit 16.706 neu errichteten Wohnungen (2018) deutlich unter den vom Berliner Senat anvisierten 20.000 Wohneinheiten pro Jahr. Damit bleiben die Neubauzahlen erneut hinter den bisherigen Markterfordernissen zurück.

Die Genossenschaft stellt sich ihrer 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 nach derzeitigem Stand mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von rund 10 €/m² mtl. kalkulieren. Durch die 1991 in Schöneiche und in 2017 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. Auch wenn der Bedarf an günstigem Wohnraum ungebrochen ist,

wird die Genossenschaft weitere Grundstücksankäufe in Berlin nur in Ausnahmefällen tätigen. Hintergrund sind neben der fehlenden Möglichkeit Eigenkapital durch moderate Mietanhebungen zu gewinnen auch die fehlende Verlässlichkeit kalkulierbarer Rahmenbedingungen.

Die Genossenschaft wird ihre Kapazitäten daher in den nächsten Jahren auf die Entwicklung der Neubauprojekte auf bereits erworbenen oder Bestandsgrundstücken konzentrieren. Bei diesen Projekten soll mit barrierearmen Hauseingangsbereichen und stufenloser Erreichbarkeit insbesondere den Bedürfnissen der vielen älteren Mitglieder Rechnung getragen werden. Während in Schöneiche bereits in 2020 mit dem Bau weiterer Wohnungen begonnen werden kann, wird es an den beiden Großstandorten Marienfelde und Falkenberg im Bezirk Treptow-Köpenick darum gehen, die Bebauungspläne weiter zu entwickeln.

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, hat 2019 auch die untere Denkmalschutzbehörde in Wilmersdorf die ersten Zustimmungen erteilt. Nach erfolgreicher Umsetzung in 2019 in den ersten Wohnanlagen soll in den kommenden Jahren sowohl in Köpenick als auch in Schmargendorf kontinuierlich mit dem Austausch fortgefahren werden. Da in diesem Zuge die einfach verglasten Fenster des äußeren Fensterflügels gegen eine Isolierverglasung getauscht werden, erfolgt die Refinanzierung dieser Maßnahme im Rahmen der auch nach MietenWoG Bln gültigen Modernisierungsumlage. Neben diesen Investitionsschwerpunkten werden die Heizanlagen kontinuierlich erneuert. In den nächsten beiden Jahren werden hier 14 Anlagen mit moderner Heiztechnik ausgestattet.

Die Genossenschaft hat in 2019 und 2020 gemeinsam mit der Stiftung für Mensch und Umwelt 2 Anlagen naturnah umgestaltet. Sofern sich die artengerechte, naturnahe Begrünung bei den genannten Pilotprojekten bewährt, soll sie bei weiteren Neubauprojekten ebenfalls umgesetzt werden.

Die Genossenschaft beabsichtigt trotz steigender Baupreise ihr Instandsetzungsprogramm auf dem hohen Niveau der Vorjahre fortzusetzen und geht in den Jahren 2020 – 2024 von einem Investitionsvolumen von 61 Mio. € aus. Nach derzeitigem Planungsstand handelt es sich dabei ausschließlich um nicht aktivierungsfähige Maßnahmen.

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. Die Tatsache, dass wir bei Wohnungswechseln nur noch die Instandsetzungsmaßnahmen durchführen, wird nach derzeitiger Einschätzung keine signifikanten Auswirkungen auf die Leerstandszeiten haben.

Ausweislich der Finanzpläne für den Zeitraum 2020 – 2024 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. Die Auswirkungen des MietenWoG Bln wurden in der Mittelfristplanung berücksichtigt. Sie führen gegenüber einer fiktiven Planung ohne Berücksichtigung des MietenWoG Bln zu Mindereinnahmen von 6,5 Mio. € im fünfjährigen Betrachtungszeitraum. Die Risiken werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, beobachtet und bewertet.

Neben den für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken wurden auch Risiken aus der Verbreitung des Coronavirus bewertet. Die Genossenschaft hat bereits Ende Februar ihre Pandemieplanung aktualisiert und alle geschäftskritischen Prozesse untersucht. Sie hat darauf aufbauend alle notwendigen Maßnahmen ergriffen um sicherzustellen, dass diese Prozesse aufrechterhalten werden können. Wesentlicher Bestandteil ist die Möglichkeit, dass Mitarbeiter auch von zu Hause arbeiten können. Die notwendigen Maßnahmen werden täglich geprüft. Beim Risikomanagement 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. Hierzu zählen auch die Risiken aus der Coronapandemie, die im Wesentlichen in einem zeitweisen Ausfall von Firmen zu sehen sind. Als Gegenmaßnahme hat die Genossenschaft in Absprache mit den Bauunternehmen bei einer größeren Strangsanierungsmaßnahme im Wedding die Maßnahme in kleinere Abschnitte geteilt. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Situation der Bauunternehmen, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass selbst bei einem zeitweiligen Stopp der Maßnahmen keine existenziellen Risiken für die Bauunternehmen bestehen. Bei der laufenden Instandhaltung sind mehrere Unternehmen tätig, sodass Ausfälle gegebenenfalls kompensiert werden könnten. Auch das Risiko von steigenden Mietausfällen durch verstärkte Auftrags- bzw. Arbeitslosigkeit von Mietern wird als begrenzt angesehen. Zum einen zeigt auch das stetig steigende Sparvolumen unserer Mitglieder, dass Reserven bestehen, zum anderen dürften die beschlossenen Hilfspakete der Regierung Ausfälle in signifikanten Größenordnungen verhindern. Die Genossenschaft verfügt zudem nur über maximal 10 Gewerbeeinheiten, die durch Zwangsschließungen mit Einnahmeausfällen rechnen müssen. Ansonsten wird die Genossenschaft durch angemessene Ratenzahlungsvereinbarungen auf Notsituationen von Mietern reagieren.

Folgende Aspekte sind für die Genossenschaft unabhängig von den Auswirkungen des Coronavirus 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.

- Die Auswirkungen des MietenWoG Bln sind in der Mittelfristplanung bereits berücksichtigt. Mietsenkungen zum Stichtag des Inkrafttretens des Gesetzes mussten nur in 14 Einzelfällen durchgeführt werden. Momentan wird davon ausgegangen, dass die Genossenschaft auch nur in 5 Einzelfällen überhöhte Mieten im Sinne des Gesetzes absenken muss. Dies lässt sich jedoch erst nach Vorliegen der Rechtsverordnung über die Wohnlagenzuordnung abschließend ermitteln.

109

- 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 hohe Nachfrage nach Bauleistungen hat in den vergangenen Jahren zu steigenden Baupreisen geführt. Durch das MietenWoG Bln könnten viele Investoren ihre Investitionsstrategie überdenken bzw. einschränken, sodass es zu einer Stabilisierung der Baupreise kommen kann. Aus Vorsichtsgründen wurde diese mögliche Entwicklung jedoch noch nicht in der Mittelfristplanung berücksichtigt. Die Stresstests belegen, dass auch bei einem weiteren signifikanten Anstieg der Baupreise beispielsweise durch Konjunkturprogramme kein existenzgefährdendes Risiko für die Genossenschaft entsteht. Hierbei kommt der Genossenschaft 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.

- Um das Ausfallrisiko bei den kleineren Nachunternehmern durch Reduzierung des Neuvermietungsstandards zu senken, wird die Genossenschaft Neumietern attraktive Angebote für die Badmodernisierung auf deren Kosten unterbreiten. Diese sollen dann mit bisherigen Vertragspartnern der Genossenschaft umgesetzt werden.

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

- Das anhaltende Bevölkerungswachstum in Berlin wird zu einer steigenden Wohnungsnachfrage führen, davon wird auch die Genossenschaft weiterhin profitieren.

- Auch wenn zu befürchten ist, dass die aktuelle Berliner Gesetzesinitiative eher zu einem Rückgang der Neubauaktivitäten führt, da potentielle Investoren das Vertrauen in kalkulierbare Rahmenbedingungen verlieren, erfordert die Marktlage eine verstärkte Neubautätigkeit. Die Genossenschaft wird aufgrund der Nachfrage daher an ihren Plänen festhalten und ihre bereits begonnenen Projekte weiterentwickeln. Neubauten bieten zudem die Chance, den Wohnungsbestand um moderne, dem neusten Stand der Technik entsprechende Gebäude zu erweitern.

- 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 Potentiale.

- Die in den letzten Jahren festzustellende Entwicklung mit Preissteigerungen bei Bauleistungen um 4 % (2019) könnte sich durch geringere Investitionen von Investoren im Wohnungsbau verlangsamen.

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 Zinssituation 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 21 Mio. € durch neue Darlehen abgelöst bzw. prolongiert werden. Die Rückzahlung der restlichen Darlehen von 5,7 Mio. € erfolgt durch Spareinlagen bzw. Eigenmittel. Kreditneuaufnahmen für Komplexsanierungen, Grundstückskäufe und Neubau sind bis 2024 in Höhe von ca. 62,0 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 2020 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. Durch die sehr moderate Mietentwicklung der letzten Jahre werden sich voraussichtlich selbst bei Bestätigung der Rechtmäßigkeit des MietenWoG keine relevanten Mietsenkungsnotwendigkeiten ergeben. Trotz fehlender Mietanhebungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren kann die Genossenschaft ihren Verpflichtungen nachkommen. Der Erwerb weiterer Baugrundstücke wird jedoch nur noch in Ausnahmefällen erfolgen.

Die aktuellen Auswirkungen der Coronapandemie lassen sich zur Zeit nur schwer bewerten, sind aber aus Sicht der Genossenschaft nicht existenzbedrohend.

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

Berlin, 23. März 2020

Beamten-Wohnungs-Verein
zu Köpenick eG

Stefan Keim

Heinz-Dieter Kroll

Andrea Zwingelberg

Bericht des Aufsichtsrates

1. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in vier 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 Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates im Jahr 2019 die aktuellen und zukünftigen Baumaßnahmen der Genossenschaft, insbesondere das Neubauvorhaben in der Gartenstadt Schöneiche im 2. Bauabschnitt und die Planungen zum 3. Bauabschnitt sowie der Fortgang der Planungen für die Bauvorhaben „Marienfelder Vielfalt" in Marienfelde und „Gartenstadt Falkenberg" in Treptow–Köpenick. Darüber hinaus war der Aufsichtsrat wesentlich mit Fragen der Mietenentwicklung und in diesem Zusammenhang in der zweiten Jahreshälfte auch mit dem sog. „Mietendeckel" befasst.

Grundlage der übrigen Beratungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2019 waren der gemeinsam verabschiedete Bau- und Investitionsplan sowie der Wirtschafts- und Finanzplan für das Jahr 2019, 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 April 2019 hat der Aufsichtsrat sich gemeinsam mit dem Vorstand schwerpunktmäßig mit der Frage einer Investitions–, Finanzierungs– und Mietenstrategie befasst, die im Laufe des Jahres weiterentwickelt wurde und deren Umsetzung jedenfalls im Jahr 2019 noch unbeeinträchtigt blieb von den Entwicklungen im Land Berlin zur Schaffung eines „Mietendeckels". Gegenstand der Beratungen und Beschlüsse war schließlich eine Vertragsverlängerung im Bereich des technischen Vorstandsressorts.

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 2019 vorberaten. Sie sind anschließend am 30. April 2019 in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen worden (§ 27 Nr. 19 der Satzung).

In wechselnder Zusammensetzung haben Mitglieder des Aufsichtsrates auch 2019 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 19. Juni 2019 seinen Berichts- und Mitwirkungspflichten nachgekommen.

Er hat sich in seiner Sitzung ohne Vorstand im Anschluss an die Vertreterversammlung mit den wiedergewählten Mitgliedern Hans Dabel, Dirk Lamprecht und Carsten B. Loth neu konstituiert. Zum Vorsitzenden wurde Carsten Bethke gewählt. 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 April 2019 teilgenommen, die diesmal von der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ausgerichtet wurde. Im November 2019 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 2020 als Teil der mittelfristigen Finanzplanung der Genossenschaft,
- Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung in Marienfelde mit dem Vorhaben Marienfelder Vielfalt,
- dem Neubauvorhaben in Schöneiche mit Fertigstellung des 2. Bauabschnittes und Planungen zum 3. Bauabschnitt,
- 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 2020,
- der Investitions-, Finanzierungs -und Mietenstrategie unter Berücksichtigung politischer Rahmenbedingungen („Mietendeckel"),
- der Personalentwicklung der Genossenschaft,
- der Vertragsverlängerung des technischen Vorstandsressorts

3. Der Aufsichtsrat hat in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 05. Mai 2020 den Prüfungsbericht 2019 mit den Verbandsprüfern und dem Vorstand erörtert und ihn zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat in derselben Sitzung gemäß §38 GenG den Jahresabschluss 2019, den Lagebericht 2019 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 **3.000.544,69 €** der anderen Ergebnisrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals zuzuführen.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Corona-Pandemie seit Beginn des Jahres 2020 und der damit aller Voraussicht nach verbundenen Verschiebung der Vertreterversammlung in die zweite Hälfte des Jahres 2020 hat der Aufsichtsrat zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen (insb. Gewährleistung der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nach §73 GenG) ausnahmsweise nach Art. 2 §3 Abs.3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID 19-Pandemie vom 27. März 2020 (BGBl. 2020 I. S. 569) den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 05. Mai 2020 festgestellt.

4. Die Vergütung des Aufsichtsrates erfolgte im Jahr 2019 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 2019 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 05. Mai 2020

Carsten Bethke
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss 2019

Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		40.914,00	29.375,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	187.414.770,39		172.318.972,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.714.199,65		15.708.800,32
Technische Anlagen und Maschinen	280.327,00		367.742,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.159,00		273.507,00
Anlagen im Bau	0,00		15.352.955,17
Bauvorbereitungskosten	1.113.068,32		304.860,68
Geleistete Anzahlungen	417.036,62	205.147.560,98	403.525,26
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
Andere Finanzanlagen	52.000,00	77.564,59	26.520,00
Anlagevermögen insgesamt		**205.266.039,57**	**204.811.822,95**
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	10.092.034,64		9.986.538,01
Andere Vorräte	40.370,22	10.132.404,86	48.565,19
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	61.581,27		83.390,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	222.978,91		7.292,77
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.792.549,96	2.077.174,14	1.624.781,57
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		14.903.151,93	12.985.911,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.260,47	27.260,47	1.190,59
Bilanzsumme		**232.406.030,97**	**229.549.492,22**

Passiva	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	159.030,00		176.390,00
der verbleibenden Mitglieder	11.424.430,00		10.992.910,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.030,00	11.587.490,00	4.960,00
Kapitalrücklage		564.944,33	564.944,33
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	15.552.872,74		15.552.872,74
Gesetzliche Rücklage	6.212.963,78		5.879.569,92
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 333.393,86 € (Vorjahr 440.717,82 €)			
Bauerneuerungsrücklage	5.573.081,51		5.573.081,51
Andere Ergebnisrücklagen	31.223.848,12	58.562.766,15	27.257.387,77
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 3.966.460,35 € (Vorjahr 6.150.738,14 €)			
Bilanzgewinn		3.000.544,69	3.966.460,35
Eigenkapital insgesamt		**73.715.745,17**	**69.968.576,62**
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.978.819,00		6.777.678,00
Steuerrückstellungen	0,00		402.725,00
Sonstige Rückstellungen	197.478,21	7.176.297,21	1.458.284,54
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.165.630,42		70.699.875,75
Spareinlagen	70.751.196,64		66.092.500,55
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten 35.916.840,80 € (Vorjahr 33.296.355,24 €)			
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten 34.834.355,84 € (Vorjahr 32.796.145,31 €)			
Erhaltene Anzahlungen	11.658.680,16		11.607.652,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.691,75		103.458,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.566.068,42		2.101.957,03
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.000,00		15.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	255.721,20	151.513.988,59	321.783,28
davon aus Steuern 72.741,68 € (Vorjahr 56.399,98 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vorjahr 158,47 €)			
Bilanzsumme		**232.406.030,97**	**229.549.492,22**

Jahresabschluss 2019

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

	2019		2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.291.923,27		35.507.496,53
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.037,50	36.298.960,77	27.472,46
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		105.496,63	-11.366,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		71.950,00	138.996,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		810.109,77	686.960,49
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		22.034.053,91	20.386.558,54
Rohergebnis		**15.252.463,26**	**15.962.999,98**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.755.264,04		2.722.601,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.011.360,63	3.766.624,67	981.972,12
davon für Altersversorgung 474.765,71 € (Vorjahr 462.878,43 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.291.642,61	4.101.359,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.893.689,34	1.507.434,65
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	663,00		663,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	427,36	1.090,36	3.885,96
davon aus Abzinsung von Rückstellungen 0,00 € (Vorjahr 50,28 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.936.488,54	2.247.002,62
davon aus Abzinsung von Rückstellungen 211.843,14 € (Vorjahr 235.238,83 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		31.169,91	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		**3.333.938,55**	**4.407.178,17**
14. Jahresüberschuss		**3.333.938,55**	**4.407.178,17**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung		333.393,86	440.717,82
16. Bilanzgewinn		**3.000.544,69**	**3.966.460,35**

Jahresabschluss 2019

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 2019 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 zugrundeliegende Zinssatz per 31. Dezember 2019 beträgt 2,71 %. Durch die gesetzliche Neuregelung zur Ermittlung des Zinssatzes (seit 2016 10-Jahres-Durchschnitt, bis einschließlich 2015 7-Jahres-Durchschnitt) ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von 631,3 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 Durchschnitten der vergangenen 7 Jahre, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt

Jahresabschluss 2019

Anhang zum Jahresabschluss

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Komplexsanierung der Wohnanlage Luckeweg 39, 41, 43 in Marienfelde wurde in 2018 weitestgehend abgeschlossen. In Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Fördergeldern der KfW wurde nachträglich ein Tilgungszuschuss gewährt (962,5 T€). Aus der Erneuerung einer dort befindlichen Heizzentrale und der Abrechnung gegenüber der KfW wurden noch Rest- bzw. Eigenleistungen abgerechnet bzw. aktiviert (88,0 T€).

In 2017 wurde mit der Bebauung von Bestandsgrundstücken in Schöneiche begonnen. In 2019 wurde der 2. Bauabschnitt bezugsfertig und größtenteils abgeschlossen. Die bis einschließlich 2018 bereits angefallenen Kosten inklusive des Grundstückswertes, ausgewiesen im Posten „Anlagen im Bau", betrugen 15.353,0 T€. Die mittlere Bezugsfertigkeit der Wohnungen lag am 1. April 2019. Insgesamt wurden 20.041,4 T€ im Posten „Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" aktiviert.

Der in Planung befindliche 3. Bauabschnitt verursachte Kosten in Höhe von 675,5 T€, die im Posten „Bauvorbereitungskosten" ausgewiesen werden.

Der Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten" erhöhte sich zudem wegen Aufwendungen für Vermessung / Grundbucheintragung um 5,4 T€.

Die Genossenschaft beabsichtigt mittelfristig die bauliche Ergänzung eines Teiles ihres Bestandes in Marienfelde. Eine Wohnanlage mit sehr hohem Sanierungsbedarf soll in diesem Zusammenhang zurückgebaut werden. Die betroffenen Wohnungen werden im Falle eines anstehenden Auszugs bereits jetzt nicht mehr dauerhaft vermietet. Entsprechend des Flächenanteils wurde daher zusätzlich eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 120,3 T€ vorgenommen.

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

	Buchwert per 31.12.2019	Eigenkapitalanteil per 31.12.2019	
	in €	in €	in %
Anteile an verbundenen Unternehmen:			
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.

Zum Anlagevermögen wird ergänzend auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Im Posten „Unfertige Leistungen" werden 10.092,0 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

1.608,6 T€ der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben Restlaufzeiten von über einem Jahr (Vorjahr 1.514,4 T€).

Insbesondere ist hierin der Rückkaufswert für eine Lebensversicherung in Höhe von 1.605,0 T€ enthalten.

Aufgrund des ausgewiesenen Jahresergebnisses rechnet die Genossenschaft wie im Vorjahr mit keiner Belastung aus Körperschaft- bzw. aus Gewerbesteuer. Die zum Vorjahresstichtag noch bilanzierten Steuerrückstellungen betrafen die Jahre 2016 / 17. Sie wurden in 2019 verbraucht bzw. aufgelöst.

Die „Sonstigen Rückstellungen" enthalten Kosten für:

	2019	Vorjahr
	T€	T€
Prüfung, Beratung und Veröffentlichung	100,7	121,0
Bonus VL Spareinlagen	26,4	28,4
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	22,0	22,0
Prozesskosten u.ä.	18,6	22,6
Urlaubsansprüche und Mehrarbeitsstunden	15,7	18,4
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14,1	13,9
Unterlassene Instandhaltung	0,0	1.232,0
	197,5	**1.458,3**

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

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

Verbindlichkeiten per 31.12.2019	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.699.875,75	4.679.516,69	11.265.676,53	54.754.682,53	70.699.875,75	GPR*
	67.165.630,42	2.723.729,05	11.883.420,50	52.558.480,87	67.165.630,42	GPR*
Spareinlagen	66.092.500,55	41.389.731,81	22.095.973,87	2.606.794,87	0,00	–
	70.751.196,64	48.683.494,77	18.244.732,10	3.822.969,77	0,00	–
Erhaltene Anzahlungen	11.607.652,76	11.607.652,76	0,00	0,00	0,00	–
	11.658.680,16	11.658.680,16	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	103.458,69	103.458,69	0,00	0,00	0,00	–
	101.691,75	101.691,75	0,00	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.101.957,03	1.947.835,24	154.121,79	0,00	0,00	–
	1.566.068,42	1.470.606,72	95.461,70	0,00	0,00	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.000,00	0,00	0,00	15.000,00	0,00	
	15.000,00	0,00	0,00	15.000,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	321.783,28	243.694,78	78.088,50	0,00	0,00	–
	255.721,20	178.568,83	77.152,37	0,00	0,00	–
	150.942.228,06	59.971.889,97	33.593.860,69	57.376.477,40	70.699.875,75	
Gesamtbetrag	**151.513.988,59**	**64.816.771,28**	**30.300.766,67**	**56.396.450,64**	**67.165.630,42**	**–**

*GPR = Grundpfandrecht

Vorjahreswerte

Werte 2019

Jahresabschluss 2019

Anhang zum Jahresabschluss

Entwicklung des Anlagevermögens 2019	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen plus/minus
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	**394.966,58**	**26.709,31**	**27.709,17**	**0,00**
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	293.452.539,25	90.372,75	962.500,00	20.041.427,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.708.800,32	5.399,33	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.171.367,37	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.152.552,30	60.299,93	119.309,96	0,00
Anlagen im Bau	15.352.955,17	4.688.472,82	0,00	-20.041.427,99
Bauvorbereitungskosten	304.860,68	808.207,64	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	403.525,26	13.511,36	0,00	0,00
	328.546.600,35	**5.666.263,83**	**1.081.809,96**	**0,00**
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	26.520,00	25.480,00	0,00	0,00
	52.084,59	**25.480,00**	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**328.993.651,52**	**5.718.453,14**	**1.109.519,13**	**0,00**

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019	Abschreibungen (kumulierte) bis 31.12.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) bis 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019
€	€	€	€	€	€
393.966,72	**365.591,58**	**15.105,31**	**27.644,17**	**353.052,72**	**40.914,00**
312.621.839,99	121.133.566,32	4.073.503,28	0,00	125.207.069,60	187.414.770,39
15.714.199,65	0,00	0,00	0,00	0,00	15.714.199,65
1.171.367,37	803.625,37	87.415,00	0,00	891.040,37	280.327,00
2.093.542,27	1.879.045,30	115.619,02	109.281,05	1.885.383,27	208.159,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.113.068,32	0,00	0,00	0,00	0,00	1.113.068,32
417.036,62	0,00	0,00	0,00	0,00	417.036,62
333.131.054,22	**123.816.236,99**	**4.276.537,30**	**109.281,05**	**127.983.493,24**	**205.147.560,98**
25.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	25.564,59
52.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.000,00
77.564,59	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**77.564,59**
333.602.585,53	**124.181.828,57**	**4.291.642,61**	**136.925,22**	**128.336.545,96**	**205.266.039,57**

Jahresabschluss 2019

Anhang zum Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

Ausgewiesen werden bei den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung" die folgenden periodenbezogenen Erlöse:

	2019	Vorjahr
	T€	T€
Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen	26.092,7	25.380,2
Abgerechnete Betriebskosten	10.051,4	10.018,3
Aufwendungszuschüsse u. ä.	37,9	19,9
Gartennutzungsentgelt	23,9	13,1
Erlöse aus Sondereinrichtungen:		
· Gästewohnungen	56,9	47,5
· Hallenbad	22,5	22,2
· Wasch- und Trockenanlagen	6,6	6,3
	36.291,9	**35.507,5**

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen:

	2019	Vorjahr
	T€	T€
Vermietung von Gemeinschaftseinrichtungen	4,1	3,9
Pachterlöse u. a.	2,9	4,3
Förderung für den Betrieb von BHKW's	0,0	18,8
Nutzer-Beteiligung für Wunschausstattungen	0,0	0,5
	7,0	**27,5**

Wegen des Stromanbieterwechsels zum Bilanzstichtag lagen die Abrechnungen zu den BHKW's zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch nicht vor.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen" in Höhe von insgesamt 810,1 T€ sind im Wesentlichen einbehaltene Skonti (297,5 T€), die nachträgliche Erstattung eines Versicherungsschadens (129,0 T€), die Vereinnahmung von Garantie- und anderen Einbehalten aus Baumaßnahmen (88,0 T€), die Erhöhung des Rückkaufswertes einer Lebensversicherung (95,2 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (44,1 T€) enthalten.

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

	2019	Vorjahr
	T€	T€
Instandhaltungskosten	11.740,0	10.264,7
Betriebskosten	10.204,2	10.046,7
Sonstige Aufwendungen	89,9	75,2
	22.034,1	**20.386,6**

Ausgewiesen werden bei den Betriebskosten Aufwendungen für:

	2019	Vorjahr
	T€	T€
Heizung und Warmwasser	2.771,2	2.893,4
Entwässerung	1.229,1	1.205,5
Wasserversorgung	854,7	847,0
Müllabfuhr	829,6	752,6
Gartenpflege	765,9	758,0
Hausreinigung	763,1	746,1
Versicherungen	503,2	485,0
Kabel-TV	328,5	325,8
Sonstiges	232,4	182,7
Aufzugsanlagen	186,3	182,7
Schneebeseitigung	179,0	172,1
Stromkosten	160,3	128,0
Straßenreinigung	126,6	122,2
Schornsteinreinigung	7,3	4,5
Grundsteuern	1.267,0	1.241,1
	10.204,2	**10.046,7**

Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden ausgewiesen für:

	2019	Vorjahr
	T€	T€
Darlehen und ähnliche Verbindlichkeiten	1.243,6	1.511,7
Spareinlagen und ähnliche Verbindlichkeiten	458,7	500,1
Abzinsung von Rückstellungen	211,9	235,2
Zinsen für andere Verbindlichkeiten	22,1	0,0
Verwahrentgelt	0,2	0,0
	1.936,5	**2.247,0**

Die Zinseinsparungen bei Darlehen und ähnlichen Verbindlichkeiten (-268,1 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 (-41,4 T€).

Die Aufwendungen aus der Abzinsung entfallen mit 211,6 T€ fast komplett auf Pensionsrückstellungen (Vorjahr 235,1 T€).

Sonstige Angaben
Gemäß § 4 Abs. 2 b des Statuts des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften hat die Genossenschaft eine Zusage für einen Garantiebetrag 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 Garantiebetrag. 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	11,00	10,76
Technische Mitarbeiter	14,77	0,00
Auszubildende	3,90	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	11,58	0,23
	41,25	**10,99**

* (Geschäftsjahr 2019 im Durchschnitt)

Mitgliederbewegung 2019		
Anfang 2019	11.375 Mitglieder mit	35.461 Anteilen
Zugang 2019	894 Mitglieder mit	2.237 Anteilen
Abgang 2019	239 Mitglieder mit	845 Anteilen
Ende 2019	12.030 Mitglieder mit	36.853 Anteilen
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um		431.520,00 €
Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt		11.424,430,00 €

Gemäß der Satzung haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2019 haben, sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.333.938,55 € ab. Gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 333.393,86 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.000.544,69 € den „Anderen Ergebnisrücklagen“ zur Stärkung des Eigenkapitals zuzuführen.

Name des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes	Stefan Keim	Immobilienbetriebswirt
	Heinz-Dieter Kroll	Bankdirektor a. D.
	Andrea Zwingelberg	Immobilienkauffrau und Betriebswirtin
Mitglieder des Aufsichtsrates	Carsten Bethke (Vorsitzender)	Rechtsanwalt
	Michael Schuster (stellv. Vorsitzender)	Diplom-Ingenieur (Architekt)
	Susanne Harmsen (Schriftführerin)	Diplom-Journalistin, Fachübersetzerin
	Uwe Fahnert (stellv. Schriftführer)	Immobilienkaufmann
	Prof. Nikola-Fee Budilov-Nettelmann	Steuerberaterin, Professorin für BWL und Steuern
	Hans Dabel	Diplom-Ingenieur FH, Vermessungstechnik
	Melanie Grunow	Diplom-Kauffrau
	Dirk Lamprecht	Geschäftsführer, Diplom Pol., Bankkaufmann
	Carsten B. Loth	Geschäftsführer, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Berlin, den 23. März 2020

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im 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 im 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 im 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 17. April 2020

BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Zimdars
Wirtschaftsprüfer

Fiolka
Wirtschaftsprüfer

Gestaltung
adlerschmidt kommunikationsdesign

Herstellung
Oktoberdruck
Gedruckt auf RecyStar Polar Recyclingpapier

RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C002890
FSC
www.fsc.org

Fotonachweis
S. 5, S. 14 : Stefan Zeitz
S. 7: Dennis Strassmeier
S. 8: iStockphoto, yuriz
S. 10, S. 18: Maximillian Meisse
S. 11, S. 24: Robert Körtge
S. 12 (links): Hilmer& Sattler und Albrecht Architekten
S. 12 (rechts), S. 13 (unten): BRH Generalplaner GmbH
S. 13: Michael Richter
S. 15 (unten Mitte), S. 16 (unten Mitte): Dirk Hasskarl
S. 15 (unten rechts) Sylvia Acksteiner / Bosepark
S. 23 (oben rechts): SMU / Steven Hille
S. 32: Erik-Jan Ouwerkerk