



bauen wohnen vertrauen



Geschäftsbericht **2020**

Beamten-
Wohnungs-Verein
zu Köpenick eG

Auf einen Blick

		2020	2019	2018	2017
Mitglieder	Anzahl	12.235	12.030	11.375	10.728
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	5.413	5.423	5.344	5.362
Wohn- und Nutzfläche	m²	391.734	392.417	386.435	387.875
Bilanzsumme	T€	240.831	232.402	229.549	216.295
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	36.641	36.292	35.507	35.226
Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung	T€	9.777	11.740	10.265	9.727
Bauleistung Neubau/Erweiterung	T€	6.649	5.497	9.462	3.136
Umbau/Modernisierung	T€	6.890	90	3.512	4.590
Bilanzgewinn	T€	4.833	2.997	3.966	6.151
Geschäftsguthaben	T€	11.732	11.587	11.174	10.705
Ergebnisrücklagen	T€	62.100	58.562	54.263	47.671
Fremdkapital von Banken	T€	59.641	67.166	70.700	66.156
Spareinlagen	T€	76.054	70.751	66.093	63.017
Liquide Mittel	T€	13.989	14.903	12.986	7.884
Mitarbeiter jeweils zum Jahresende	Anzahl	57	57	56	57

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	
„Die Corona-Krise: Eine Herausforderung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt“ von Julian Nida-Rümelin	6
Wohnungsmarkt Berlin	8
Themen des Jahres	
Corona: Herausforderungen und Chancen durch die Pandemie	10
Vertreterwahl und -versammlung: Mitbestimmung im Krisenjahr	12
Mietendeckel: Hemmschuh für Bestandsinvestitionen und Neubau	14
Neubau an drei Standorten: Investieren in den Bestand von morgen	16
<hr/>	
Lagebericht des Vorstandes	19
Grundlagen des Unternehmens	19
Wirtschaftsbericht	19
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	19
Geschäftstätigkeit	20
Nutzungsgebühren	20
Wohnungswechsel	21
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
<hr/>	
Bericht des Aufsichtsrates	34
<hr/>	
Jahresabschluss 2020	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
<hr/>	
Bestätigungsvermerk	48

Vorwort des Vorstandes

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

wir haben im Jahr 2020 erlebt, wie rasant sich die Welt verändern kann. Zu Beginn des Jahres kamen uns Begriffe wie „Quarantäne“, „Mundnasenschutz“ und „Abstandsregeln“ nur selten oder kaum in den Sinn – heute gehen sie uns schon sehr flüssig über die Lippen.

Inzwischen gehören Maske und Abstand zu unserem Alltag und aller Wahrscheinlichkeit nach werden wir uns an ein Leben mit dem Virus gewöhnen müssen. Dieser wird dann aber hoffentlich eines Tages wie andere Erkältungs- und Grippeviren auch, viel von seinem derzeitigen Schrecken verloren haben.

Schon heute zeichnen sich auf der anderen Seite ein paar positive Begleiterscheinungen der Pandemie ab, die Einzug in unser Berufsleben gehalten haben: Die ein oder andere Besprechung wird auch in Zukunft per Video stattfinden und wir werden die Digitalisierung einzelner Prozesse weiter vorantreiben, um auch zukünftig flexibel auf Krisensituationen zu reagieren und unseren Service weiter zu verbessern. Wir freuen uns aber auch schon darauf, mit Geschäftspartnern, Kollegen, Vertretern und Mitgliedern wieder in den persönlichen Austausch zu kommen, da die zwischenmenschliche Komponente nicht zu ersetzen ist.

Rückblickend waren wir im Frühjahr 2020 noch „Pandemieanfänger“: Angesichts der sich überschlagenden Infektionszahlen war schnelles Handeln gefordert, ohne dass uns genaue Erkenntnisse über den Ursprung, die Verbreitungswege und die Auswirkungen des neuen **Corona-Virus** vorlagen. Für unsere Genossenschaft hieß dies, dass wir den Kontakt mit unseren Mitgliedern auf telefonische und digitale Wege beschränken mussten und nur in den dringendsten Fällen persönliche Kontakte zuließen. Die „AHA“-Regeln mit Abstand, Hygiene und Alltagsmasken wurden in kürzester Zeit eingeübt und eingehalten.

Gleichzeitig mussten wir die nachbarschaftlichen Angebote in unseren **Gemeinschaftseinrichtungen** absagen und die Türen der Häuser schließen: Für viele unserer ehrenamtlich tätigen Mitglieder und die vielen aktiven Besucher unserer Treffpunkte ein herber Einschnitt. Es folgten die Absagen der **Sommerfeste**, der Vertreterversammlung und des Kinderbadefestes. Diese Ausfälle ließen sich nur schwer kompensieren, aber mit drei individuell durchführbaren Stadtralleys im Herbst und Live-Musik im Winter in den Höfen unserer Wohngebiete boten wir zumindest einen kleinen Ersatz.

Die **Vertreterversammlung** führten wir aufgrund der anhaltend hohen Infektionszahlen schließlich am Ende des Jahres im schriftlichen Umlaufverfahren durch: Die Beteiligung von 72% der Vertreterinnen und Vertreter belegt, dass auch so erfolgreich abgestimmt werden kann.

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit
verzichten wir auf die durchgängige
gleichzeitige Verwendung männlicher,
weiblicher und diverser Schreibformen.
Sämtliche Personenbezeichnungen
gelten gleichwohl für alle Geschlechter
und Identitäten.*

Die im 5-Jahres Turnus stattfindende **Vertreterwahl** stellte uns aufgrund der erschwerten Bedingungen durch die Corona-Pandemie vor einige zusätzliche Aufgaben. Statt wie gewohnt auf Präsenzveranstaltungen, fand die Vorbereitung durch den Wahlausschuss per Telefonkonferenz statt. Abstands- und Hygienevorschriften wurden bei der Stimmentzählung streng eingehalten. Neben dem erfolgreichen Abschluss des Wahlablaufes freut uns insbesondere die hohe Anzahl an Kandidaten, die sich für das Amt im Rahmen der Vertreterwahl bewarben. Zeigt dies doch, dass unsere auf demokratische Mitwirkung gründende genossenschaftliche Organisationsstruktur – die sich damit deutlich von anderen Unternehmensformen unterscheidet – auf Zuspruch und Unterstützung bei den Mitgliedern stößt.

Während das Pandemiegeschehen die Schlagzeilen des Jahres 2020 bestimmte, ist ein Thema etwas in den Hintergrund geraten, das ansonsten wahrscheinlich mehr Aufmerksamkeit erhalten hätte: Das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (MietenWoG Bln) – kurz der **„Berliner Mietendeckel“** trat vorerst in Kraft und senkte die Mieten von rund 340.000 Wohnungen in Berlin. In unserer Genossenschaft betraf die Regelung zur Absenkung überhöhter Mieten nur vier Wohnungen, und in diesen Fällen lagen

die Ursachen in individuellen Umständen, die zur Ausschöpfung des Mieterhöhungs-spielraumes führten. So wenig, wie der Mietendeckel bei sozialverantwortungsbewussten Vermietern wie Genossenschaften ein gerechtfertigtes Instrument war, so wenig hat diese Maßnahme während seiner Geltungsdauer als eine „Atempause“ für den angespannten Wohnungsmarkt gewirkt. Ganz im Gegenteil führte der Mietendeckel im letzten Jahr zu einer deutlichen Verknappung des Angebotes an Mietwohnungen, da aufgrund der höheren Renditen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden. Nach einer längeren Phase der Rechtsunsicherheit wurde jetzt kurz vor Redaktionsschluss unseres Geschäftsberichtes das Urteil des Bundesverfassungsgerichts verkündet: Da das Mietrecht in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fällt und dort abschließend mit der „Mietpreisbremse“ geregelt sei, stellten die obersten Richter in Karlsruhe die Verfassungswidrigkeit des MietenWog Bln fest. Damit wurde der Mietendeckel gekippt, weil der Berliner Senat eindeutig seine Gesetzgebungskompetenz überschritten habe. Auch wenn wir die Entscheidung begrüßen, bleibt das Problem der Schieflage auf dem Berliner Wohnungsmarkt erhalten.

Insbesondere im Wahljahr gilt es, einer weiteren Polarisierung der wohnungspolitischen Akteure entgegenzuwirken. Stattdessen sollte zur Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt eine gemeinsame Neubauoffensive von sozialverantwortlichen Unternehmen und Entscheidern aus Verwaltung und Politik initiiert werden.

*„Eines kann man sagen:
So viel Wissen über unser Nichtwissen
und über den Zwang, unter Unsicherheit
handeln und leben zu müssen,
gab es noch nie.“*

Vorwort des Vorstandes

Auch wenn das abgelaufene Geschäftsjahr uns vor große Herausforderungen stellte, blicken wir optimistisch in die Zukunft. Aufgrund der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in Berlin bleibt es auch in den kommenden Jahren das vorrangige Ziel, das Angebot an genossenschaftlichen Wohnungen zu vergrößern und damit den satzungsgemäßen Auftrag der Wohnraumversorgung unserer Mitglieder zu erfüllen. Glücklicherweise blieben unsere **Neubauaktivitäten** im letzten Jahr weitestgehend unbeeinflusst vom Pandemiegeschehen und konnten mit ungeminderter Kraft vorangetrieben werden.

Bis Anfang 2022 wird der dritte Bauabschnitt in *Schöneiche* mit 70 neuen Wohnungen fertiggestellt sein. Perspektivisch wird die Gartenstadt Schöneiche nach Gesamtfertigstellung das Portfolio der Genossenschaft um 680 attraktive Wohnungen in landschaftlich reizvoller Lage ergänzen.

Als weitere Neubaumaßnahmen befinden sich die Erweiterung des Bestandes in *Marienfelde* mit 300 Wohnungen und der Neubau auf dem 2017 erworbenen Grundstück in *Falkenberg*, Ortsteil Bohnsdorf, mit ca. 500 Wohnungen in Planung.

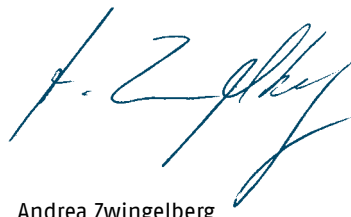
Abschließend möchten wir allen Geschäftspartnern, Vertretern, Mitgliedern und auch unseren Mitarbeitern für das konstruktive Miteinander und die gute Zusammenarbeit im letzten Jahr danken. Die außergewöhnlichen Umstände haben uns oft kurzfristig mit neuen Problemen konfrontiert, deren Lösungen nicht als Blaupausen vorlagen. Gemeinsam ist es uns aber gelungen, mit Verständnis, Flexibilität und einer zusätzlichen Kraftanstrengung das Krisenjahr 2020 zu meistern. Besondere Erschwernisse hatten dabei oft Mitarbeiter zu schultern, die mit Mobilem Arbeiten, Homeschooling ihrer Kinder und pandemiebedingten zusätzlichen Verwaltungsaufgaben in vielfacher Hinsicht betroffen waren. Ihren Einsatz wissen wir sehr zu schätzen und möchten dies unter anderem mit einer Bilderstrecke in diesem Geschäftsbericht würdigen. Sehen Sie auf den Seiten 18 und 32 einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft, die uns zeigen, wie sie im Homeoffice den vielen Video-Konferenzen des letzten Jahres zugeschaltet waren.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre unseres Geschäftsberichtes, bleiben Sie gesund und optimistisch.

Herzlichst



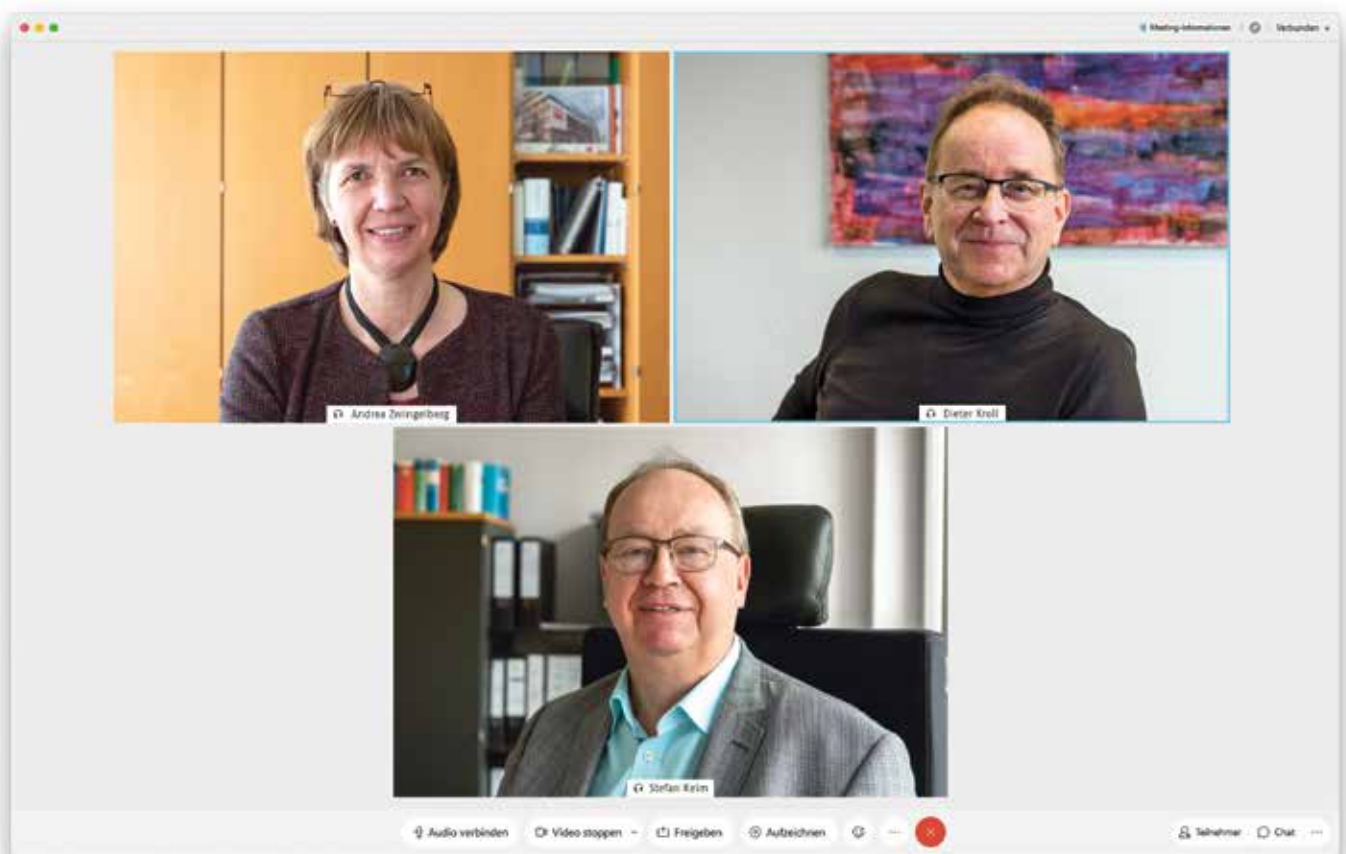
Stefan Keim



Andrea Zwingelberg



Heinz-Dieter Kroll



Julian Nida-Rümelin

Die Corona-Krise: Eine Herausforderung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt

Seit Anfang des Jahres 2020 hält die Corona-Pandemie die Welt in Geiselhaft. Im Norden, wie im Süden, in den ökonomisch hoch entwickelten, ebenso wie in den Armutsregionen, haben die Behörden Maßnahmen ergriffen, um die Gesundheitsgefahren der Pandemie zu begrenzen. Diese Maßnahmen waren unterschiedlich wirksam, zugleich hatten sie teilweise massive, ökonomische, soziale und kulturelle Auswirkungen, zu denen gehört, dass die Erfolge der Armutsbekämpfung seit den 1990er Jahren wieder zunichtegemacht wurden und die Zahl der Hungertoten ansteigt. Aber auch unabhängig von staatlichen Maßnahmen verhalten sich die Menschen in der Krise anders. Fremde werden als mögliche Infektionsquelle wahrgenommen, die Aufforderung Abstand zu halten, wirkt sich als „Social Distancing“ aus, viele Menschen vereinsamen, manche verzweifeln. Diejenigen, deren wirtschaftliche Existenz gefährdet oder gar vernichtet ist, diejenigen die ihren Arbeitsplatz verloren haben, Alleinerziehende, die auf Berufstätigkeit verzichten müssen, um sich um ihre Kinder zu kümmern, Eltern die durch Homeoffice und Homeschooling überfordert sind, bilden ein wachsendes Reservoir der Unzufriedenheit, aus dem Ideologen, sogenannte Verschwörungstheoretiker, und Demokratiegegner Kampagnen organisieren, zu denen sich in großer Zahl auch Wohlmeinende, Besorgte oder lediglich Verwirrte gesellen.

In manchen demokratischen Ländern richtet sich der Unmut in erster Linie gegen die Regierungen, in anderen ist die Solidarität mit den Regierungsmaßnahmen groß und der Widerstand klein, wie zum Beispiel in Italien. Das erkennbare Fehlen einer nachhaltigen Strategie, wie mit einer solchen Pandemie kohärent und wirksam umzugehen ist, die unterschiedlichen Kriterien, nach denen Maßnahmen ergriffen werden, auch der Dissens in den wissenschaftlichen Disziplinen, die nach wie vor unzureichende empirische Datengrundlage und die fehlende Transparenz des Regierungshandelns machen die Corona-Krise auch zu einem Stresstest für die Demokratie. Erfahrungen aus vergangenen Krisen zeigen, dass es in hohem Maße von dem gesellschaftlichen Zusammenhalt, von einem Grundbestand gemeinsamer Normen und Werte abhängt, ob die Demokratie unbeschadet eine solche Krise bewältigen kann oder ob sie gar in den Turbulenzen der Krise, wie Anfang der 1930er Jahre in Deutschland, kollabiert. Dabei genügt es nicht, dass eine große Mehrheit der Bevölkerung die Regierungsmaßnahmen in der Krise unterstützt oder wenigstens, wenn auch widerwillig, umsetzt, von entscheidender Bedeutung ist, dass sich nicht Teile der Bevölkerung abgehängt, alleingelassen, gar verächtlich gemacht fühlen.



Julian Nida-Rümelin gilt als einer der „renommiertesten Philosophen in Deutschland“ (Handelsblatt vom 30. Juli 2017) und lehrt Philosophie und politische Theorie an der Ludwig-Maximilians-Universität in München. Er gehörte als Staatsminister für Kultur und Medien dem ersten Kabinett Schröder an. Er ist Mitglied der Akademie der Wissenschaften zu Berlin und der Europäischen Akademie der Wissenschaften, Direktor am bayrischen Institut für digitale Transformation (bidt). 2016 verlieh ihm die bayrische Staatsregierung die Europa-Medaille. Im Jahre 2019 erhielt er den Bayerischen Verdienstorden. Seit Mai 2020 ist er stellvertretender Vorsitzender des Deutschen Ethikrats.

Die Social Media-Kommunikation spielt heute nicht nur eine wichtige Rolle bei Information und Meinungsbildung, sondern trägt zudem zur Ausbildung von Meinungsblasen und zur Radikalisierung von Positionen bei. Ein harmloser Spruch, wie: „Eure Großeltern mussten in den Krieg, ihr müsst lediglich zu Hause bleiben!“, kann dabei eine Dynamik der wechselseitigen Diffamierung auslösen, die den Zusammenhalt gefährdet. Diejenigen, die ihren Job verloren haben oder deren wirtschaftliche Existenz gefährdet ist, die unter der Doppelbelastung von Home-schooling und Homeoffice ächzen, empfinden diesen Spruch als puren Zynismus, als Missachtung und Verächtlichmachung ihrer existenziell gefährdeten Lebenssituation. Andere, vor allem Jüngere, denen das Alleinsein besonders schwerfällt, die sich zum Beispiel als Pubertierende oder junge Erwachsene in der häuslichen Umgebung ihrer Kindheit nicht aufgehoben fühlen, die Konflikte mit ihren Eltern haben, denen sie gerne aus dem Weg gehen würden, die ihre Freundinnen und Freunde brauchen, um sich zu stabilisieren und einen eigenen Weg ins Erwachsensein zu finden, die in Schule, Ausbildung und Studium den Anschluss verloren haben, weil sie die Zusammenarbeit mit Gleichaltrigen und vielleicht auch den unmittelbaren Kontakt mit Lehrenden benötigen,

empfinden den Spruch als herablassende Kampfansage derjenigen, um deren Gesundheit willen man doch gegenwärtig auf so vieles verzichtet. Die Tatsache, dass sich die Gesundheitsrisiken dieser Pandemie auf Hochaltrige und Vorerkrankte konzentrieren und daher Solidarität mit den Gefährdeten und nicht die Sorge um die eigene Gesundheit für die allermeisten Jüngeren ausschlaggebendes Motiv ist, macht die Lage nicht einfacher.

Das Auftreten von Regierenden als Herbergsmütter oder -väter, die ihren Kindern leider noch keinen Ausgang erlauben dürfen, weil sich diese noch nicht hinreichend an die Vorgaben halten, ist offenbar für Teile der Bevölkerung eine Provokation eigenen Typs. Sie haben den Eindruck das zu verlieren, was in einer Demokratie das Wertvollste ist: ihre individuelle Freiheit, ihre Unabhängigkeit von staatlichen Eingriffen, die Selbstbestimmtheit in ihrem Leben. Dass dies ausgerechnet von manchen instrumentalisiert wird, die ansonsten als Kritiker und nicht als Verteidiger der Demokratie auftreten, ist ein neues, politisch aus den USA importiertes Phänomen: die Verbindung von libertärem Gedankengut mit rechtsradikalem. Diese Verbindung gewinnt gegenwärtig in allen westlichen Demokratien an Einfluss und stellt eine besondere Gefahr für die Zivilkultur der Demokratie dar, die auf wechselseitigem Respekt, gleicher individueller Freiheit, aber eben auch auf Kooperation und Solidarität beruht.¹

Weltweit gibt es eine Vielzahl globaler Herausforderungen, die mit nationalen Antworten allein, nicht zu bewältigen sind. Wir haben in den vergangenen Monaten erneut vor Augen geführt bekommen, dass die politische Handlungsfähigkeit der Weltgesellschaft angesichts einer weit fortgeschrittenen ökonomischen Globalisierung und wachsender globaler Herausforderungen zu denen auch Artensterben, Ökologie und Klimakrise gehören, nur unzureichend gerüstet ist. Auf dieser Welt ist unter den heutigen Bedingungen so gut wie jede Gefahr an einem Ort, mit Gefahren an anderen Orten verknüpft² was eine handlungsfähige Weltbürgerschaft erforderlich macht. In den 1970er Jahren war einmal die Rede von der Notwendigkeit von Weltinnen- und Weltsozialpolitik. Dieses hat die Krise gezeigt, dass nicht nur europäische Solidarität, die in beachtlichem Maße realisierbar war, sondern globale Solidarität erforderlich ist und dass wir alles tun müssen, um die Zivilkultur der Demokratie in und nach der Krise wieder zu stärken.

¹ Vgl. J. Nida-Rümelin: *Die gefährdete Rationalität der Demokratie. Ein politischer Traktat*. Hamburg: Edition Körber 2020.

² Vgl. J. Nida-Rümelin & N. Weidenfeld: *Die Realität des Risikos. Über den vernünftigen Umgang mit Gefahren*. München: Piper 2021

Wohnungsmarkt Berlin

Keine Entspannung im Jahr der Corona-Pandemie und des Mietendeckels

Der Wohnungsmarkt in der Hauptstadt stand 2020 unter besonderen Vorzeichen: Die Corona-Pandemie wirkte sich massiv auf alle gesellschaftlichen Bereiche aus und bremste vor allem über geringere Wanderungsbewegungen das dynamische Bevölkerungswachstum der Vorjahre. Von übergeordneter Bedeutung war zudem der „Berliner Mietendeckel“: Dieser drastische staatliche Eingriff in den Wohnungsmarkt entlastete viele Mieter, bremste im Umkehrschluss aber auch die Investitionsmöglichkeiten vieler Wohnungsunternehmen, von denen zahlreiche sozial verantwortungsbewusste Vermieter wie Genossenschaften, zu Unrecht getroffen wurden.

Der Trend zum Heim im Grünen

Nach Jahren mit zum Teil hohen Wachstumsraten verzeichnete die Metropole Berlin im Corona-Jahr 2020 erstmalig einen leichten Bevölkerungsrückgang. In den ersten 9 Monaten nahm die Einwohnerzahl Berlins um 6.200 Personen bzw. 0,2 % seit Jahresbeginn ab, während im Vorjahreszeitraum das Wachstum noch bei 11.700 Personen bzw. 0,3 % lag. Ursächlich für den Rückgang waren neben Corona der geringere Zuzug aus dem Ausland sowie der anhaltende Trend der Suburbanisierung. 14.900 Personen verlegten ihren Wohnsitz von Berlin nach Brandenburg, davon allein 10.800 in das angrenzende Umland.

Mietenanstieg deutlich gebremst

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2020 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 0,7%. Damit lag die Entwicklung unter dem Vorjahreswert (+1,4 %) und leicht über dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung (0,5 %). Ursächlich für den deutlich geringeren Anstieg war vor allem das im letzten Jahr eingeführte „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (MietenWoG Bln) – der „Berliner Mietendeckel“, der Obergrenzen für alle ab 1. Januar 2014 gebauten Mietwohnungen festlegte. Schätzungen gehen davon aus, dass in Berlin ca. 340.000 Wohnungen vom Mietendeckel betroffen waren. Am 15. April 2021 verkündete das Bundesverfassungsgericht, dass der Berliner Senat mit dem Mietendeckel seine Gesetzgebungskompetenz überschritten habe. Der Bund habe als Gesetzgeber das Mietpreisrecht bereits abschließend geregelt, so dass für eine zusätzliche Gesetzgebung seitens eines Bundeslandes kein Raum sei. Da das Mietendeckelgesetz in Berlin ebenfalls die Miethöhe regelt, sei „es insgesamt nichtig“.

Mietendeckel + Corona: Angebot auf Talfahrt

Seit Einführung des Mietendeckels und unter den Bedingungen der Corona-Pandemie reduzierte sich das Wohnungsangebot im letzten Jahr drastisch. In der ersten Jahreshälfte 2020 stabilisierte sich das Volumen der Mietangebote zunächst bei etwa 50 % des Vorjahrangebotes und erreichte im Oktober ein historisches Tief.



Studien ermitteln Einbrüche von fast 60% gegenüber den Vorjahreswerten.¹ Es ist davon auszugehen, dass die Mietendeckel-Effekte durch die Corona-Pandemie katalysiert wurden: Statt leere Wohnungen zu vermieten, boten Eigentümer diese aufgrund der geringeren Mieteinnahmen vermehrt zum Kauf an. Zusätzlich nahm die Fluktuation, ausgelöst durch die Unsicherheiten der Corona-Krise, deutlich ab.

Bei den Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft gab es nach Angaben des BBU, dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), wegen des Mietendeckels keine nennenswerten Veränderungen hinsichtlich der Fluktuation. Allerdings ging der Mietendeckel zu Lasten der Investitionen in Neubau, Klimaschutz oder Modernisierung.

Angespanntes Angebot insbesondere bei günstigen Mieten

Auch nach Einschätzung von 200 befragten Expertinnen und Experten² lässt sich bisher keine Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt feststellen. Insbesondere im unteren (< 7 €/m²) Mietpreissegment besteht in allen Berliner Bezirken ein deutliches Angebotsdefizit. Das gleiche gilt für das mittlere Preissegment (7–10 €/m²), bei dem lediglich für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf eine ausgewogene Marktlage konstatiert wird. Innerhalb der Wohnungsgrößenklassen sind vor allem Wohnungen mit 45 bis 100 m² Wohnfläche gefragt. Im oberen Preissegment (10 €/m² und mehr) hingegen herrscht zwischen Angebot und Nachfrage ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis in allen Berliner Bezirken.

Neubau mit Hemmnissen

Die Baupreise stiegen dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohnungen verteuerte sich im Schnitt um 3,1%. Selbst im vierten Quartal – im Bund von einem (minimalen) Preisrückgang bei Neubauten gekennzeichnet – stiegen die Baupreise in Berlin weiter.

Der IBB Marktstudie folgend, sind nach Expertensicht die beiden größten Herausforderungen am Mietwohnungsmarkt weiterhin das zu wenig vorhandene bzw. zu wenig geeignete Bauland und der Widerstand gegen neue Bauvorhaben. Neu hinzugekommen sind als direkte Auswirkungen der Corona-Pandemie spürbare Engpässe bei den Baukapazitäten sowie bei der Bearbeitung von Bauanträgen und Baugenehmigungen in den Behörden.

Neue Impulse durch Homeoffice-Trend

Die Abstands- und Hygienevorschriften der Corona-Pandemie erschwerten die Präsenzarbeit in vielen Unternehmen, so dass sich im Laufe des Jahres 2020 Modelle des „Mobilen Arbeitens“ großflächig durchsetzten. Nach einer Umfrage der IHK Berlin gaben 65,8% aller befragten Unternehmen an, aufgrund der Corona-Krise verstärkt im Homeoffice zu arbeiten, 14,8% setzten schon länger auf diese Arbeitsform und für 19,4% kam Mobiles Arbeiten aufgrund des Tätigkeitsfeldes nicht in Frage.³

Fast die Hälfte der befragten Unternehmen planen auch für die Zukunft einen Hybrid-Mix aus Präsenzarbeit und Homeoffice, da sich die Arbeitsform als besonders effizient erwiesen und in der Krise bewährt habe. Auch die höhere Zufriedenheit der Beschäftigten, eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie mehr Flexibilität spielen maßgeblich eine Rolle.

Nach einer Untersuchung des Branchenverbandes Bitkom⁴ befördert der Trend zum Homeoffice bei vielen Arbeitnehmern den Wunsch nach einem Umzug ins Umland. Demnach würde jeder fünfte Berufstätige (21%) umziehen, wenn er oder sie in Zukunft größtenteils im Homeoffice arbeiten könnte. Hier erwarten die Befragten eine Verbesserung der Wohnsituation durch das Leben im Grünen, der größeren Nähe zu Freunden und Familie oder eine günstigere Miete.

¹ Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) stellt im Wochenbericht 8/2021 einen Rückgang der Wohnungsangebote von 57,5% nach Inkrafttreten des Mietendeckels fest.

² IBB Wohnungsmarktbarometer 2020

³ IHK Umfrage Juli-August 2020: „Home Office – neue Normalität oder zurück zur Präsenzkultur?“

⁴ Ergebnis einer Befragung des Branchenverbandes Bitkom im Januar 2021

Corona

Herausforderungen und Chancen durch die Pandemie

Mit der Ausbreitung der Corona-Pandemie in 2020 wurde der „Normalbetrieb“ von Gesellschaft und Wirtschaft außer Kraft gesetzt. Schon im ersten Lockdown passten wir zahlreiche Geschäftsabläufe entsprechend den Kontaktbeschränkungen an: Beratungen erfolgten telefonisch oder online, Mitarbeiter wechselten ins Homeoffice, Gemeinschaftseinrichtungen schlossen ihre Türen, Veranstaltungen wurden abgesagt und die Vertreterversammlung letztendlich im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Wo früher der persönliche Kontakt zählte, wurde dieser jetzt nach Möglichkeit gemieden. In kürzester Zeit mussten neue Abläufe und Organisationsformen gefunden werden, um den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten. Gleichzeitig galt die Sorge auch den Mitgliedern, die von Kurzarbeit betroffen waren oder aufgrund ihrer Zugehörigkeit zu einer Risikogruppe ihre Wohnungen kaum noch verlassen konnten.

Mobiles Arbeiten im Homeoffice

Um schnell und effektiv auf die Virusausbreitung zu reagieren, richtete unsere Genossenschaft bereits im Frühjahr Möglichkeiten für mobiles Arbeiten ein. Flexiblere Arbeitszeiten kamen dem Wunsch vieler Eltern entgegen, die zusätzlich ihre schulpflichtigen Kinder im Homeschooling unterrichteten. Mit detaillierten Arbeitsplänen vermieden wir Doppelbelegungen in den Büros und stellten gleichzeitig sicher, dass alle wichtigen Geschäftsabläufe aufrecht erhalten blieben. Für die Mitarbeiter stellte sich als positiver Nebeneffekt des mobilen Arbeitens die Zeitersparnis durch die Reduzierung der Anfahrtswege ein.

So gut es ging, hielten unsere Ehrenamtlichen den Kontakt aufrecht – wie hier beim „Walken auf Distanz“.

Mit Nachbarschaftshilfe gemeinsam durch die Krise

In den Nachbarschaften entwickelten sich auf Initiative von Anwohnern zahlreiche Hilfsangebote für diejenigen Mitglieder, die aus Alters- oder Gesundheitsgründen zu den Risikogruppen zählen. Auch unsere Sozialarbeiterinnen, Hauswarte und Hausbesorger unterstützten die Versorgung der wohnenden Mitglieder während der Kontakt- und Ausgehbeschränkungen. In manchen Hausgemeinschaften entwickelte sich eine besondere, generationsübergreifende Nachbarschaftshilfe in der Krise.

Nicht wenige Arbeitnehmer konnten aufgrund des Umsatzeinbruches in vielen Branchen nur noch in Kurzarbeit beschäftigt werden. Um auf eventuelle Zahlungsschwierigkeiten reagieren zu können, bereiteten wir mieterfreundliche Stundungsmodelle vor, die jedoch nur in geringem Ausmaß in Anspruch genommen wurden.

Mitgliederaktivitäten unter Wahrung der AHA-Regeln

Coronabedingt mussten die traditionellen Sommerfeste sowie das Kinderbadefest ausfallen. Als Ersatz in dieser ereignisarmen Zeit organisierten wir für unsere Mitglieder im Herbst drei Stadtralleys, die individuell und unter Wahrung der Abstands- und Hygieneregeln durchgeführt werden konnten. Dieses Angebot stieß mit über 100 teilnehmenden Familien auf große Resonanz.



Ein wahrer Farbenrausch bot sich beim „Festival of Lights“, das vom 11.–20. September zahlreiche Berliner Gebäude in spektakulären Farben erstrahlen ließ. Gemeinsam mit sieben weiteren Köpenicker Genossenschaften unterstützten wir die Illumination des Köpenicker Rathauses, das im Rahmen dieses beliebten, seit 16 Jahren stattfindenden Lichterfestes erstmalig beleuchtet wurde.

Der harte Lockdown zum Jahresende bedeutete für viele Menschen eine entbehrungsreiche Zeit. Zur musikalischen Aufmunterung ließen wir am zweiten Adventswochenende von Bläsertrios in den Höfen unserer Wohngebiete weihnachtliche Musik erklingen.

Corona als Beschleuniger der Digitalisierung

Das Jahr 2020 wird zweifelsfrei als eines der herausforderndsten Jahre in die Geschichte eingehen. Neben den zahlreichen negativen Auswirkungen verzeichnen wir auf der anderen Seite einen Entwicklungsschub für digitale Kommunikations- und Arbeitsprozesse. Diese Entwicklung beinhaltet auch Chancen für zukünftige Strukturen, die stärker die Bedürfnisse der Arbeitnehmer nach mehr Flexibilität berücksichtigen und gleichzeitig die Effektivität der Arbeitsabläufe steigern.



Beim Festival of Lights im September illuminierten wir mit sechs weiteren Genossenschaften das Rathaus Köpenick.



Über 100 Familien nahmen an den Stadtralleys teil – wie diese Schmargendorfer Familie am „Wilden Eber“.



Boten was zum Hören und zum Sehen: Unser musikalisches Weihnachtsmann-Trio in Köpenick.

Themen des Jahres



Die Vorbereitung und Durchführung
der Vertreterwahl lag in ihren Händen:
Die Mitglieder des Wahlausschusses
im November 2019.



Vertreterwahl und Vertreterversammlung

Mitbestimmung im Krisenjahr

Genossenschaften wie der BWV zeichnen sich durch ein verantwortungsvolles Miteinander der Gremien und ihrer Selbstverwaltung aus. Aufsichtsrat, Vorstand und Vertreterversammlung verfolgen das gemeinsame Ziel, die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft zu erhalten und auszubauen. Dabei bringen sich die Mitglieder entsprechend ihres Verantwortungsbereiches mit ihrem Wissen und ihrer Erfahrung in die Gremienarbeit ein.

Vertreterwahl 2020

Im 5-Jahresturnus fordert die Genossenschaft alle Mitglieder auf, sich als Kandidatin bzw. Kandidat für die Vertreterwahl zu bewerben. Mit 152 Bewerberinnen und Bewerbern folgten 2020 dieser Aufforderung so viele Mitglieder wie noch nie zuvor. Gleichzeitig verzeichnete die Genossenschaft mit 12.020 wahlberechtigten Mitgliedern und 3.034 abgegebenen Stimmen neue Höchstmarken der demokratischen Mitwirkung. Die gewählte Vertreterversammlung mit ihren 101 Mitgliedern steht für die Vitalität und Erneuerungsfähigkeit der Genossenschaft. Noch nie gehörten so

viele weibliche Vertreterinnen zum Parlament (35%) und fast die Hälfte der Mitgliedervertreter wurden erstmalig in das Gremium gewählt. Die andere Hälfte setzt sich aus teilweise langjährig dazugehörigen Vertreterinnen und Vertretern zusammen, die auf ein gutes Netzwerk zu Nachbarschaften und Wohngebieten verfügen. Im Ergebnis werden die demokratischen Entscheidungsstrukturen in der Genossenschaft durch eine lebendige, diversifizierte Vertreterversammlung gestützt, in der sich die Qualitäten „Erneuerung“ und „Erfahrung“ die Waage halten.

Vertreterversammlung 2020

Nachdem die Versammlung aufgrund der Corona-Pandemie vom Juni in den Herbst verschoben wurde, musste letztendlich auch der Nachholtermin abgesagt werden. Steigende Fallzahlen verhinderten auch im November die Durchführung einer Präsenzveranstaltung. Alternativ und erstmalig in der Geschichte des BWV wurden die Beschlussfassungen in einem schriftlichen Umlaufverfahren eingeholt.

Mit einer Beteiligung von 72% aller Vertreterinnen und Vertreter zeigte sich, dass Mitbestimmung auch in dieser Form stattfinden kann. Alle Kenntnisnahmen, Beschlussfassungen sowie die Wahl zum Aufsichtsrat erfolgten komplikationslos per schriftlicher Abstimmung.

Aufgrund der im Frühjahr stattgefundenen Vertreterwahl war dies die letzte Versammlung in der alten Zusammensetzung. Aufsichtsvorsitzender Carsten Bethke: „In 2021 wollen wir vor allem das Ausscheiden zum Teil langjähriger Vertreterinnen und Vertreter aus der Vertreterversammlung noch einmal in geeigneter Form würdigen. Für dieses Jahr freuen wir uns, dass die Vertreterversammlung in dieser besonderen Form so gut geklappt hat.“

Unser besonderer Dank geht an die Mitglieder des Wahlausschusses und die ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer, die unter den erschwerten Bedingungen der Corona-Pandemie wesentlich zum Gelingen der Vertreterwahl beigetragen haben.



Beim Versand des Wahlaufufes im Januar 2020 halfen viele Mitarbeiter der Genossenschaft. Das Thema „Mindestabstand“ trat erst in den Folgemonaten in Kraft.



Mit Abstand und Maske wurden im Dezember 2020 die Stimmen zur Vertreterversammlung gezählt.

Mietendeckel

Hemmschuh für Bestandsinvestitionen und Neubau

Mit Einführung des Gesetzes „zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (MietenWoG Bln) Anfang 2020 sollten für 5 Jahre die Mietobergrenzen für alle vor 2014 erbauten Mietwohnungen festgelegt werden. Gut ein Jahr später kippte das Bundesverfassungsgericht den vom Berliner Senat beschlossenen „Mietendeckel“: Das Landesgesetz sei nichtig, da der Bund das Mietpreisrecht bereits abschließend geregelt habe. Nach Überzeugung des Gerichts habe das Land Berlin seine Gesetzgebungskompetenzen überschritten.

Der „Mietendeckel“: Chronologie einer Fehlentscheidung

Mit der Einführung des MietenWog Bln am 23. Februar 2020 versprach sich der Berliner Senat ein geeignetes Instrument zur Beseitigung der Schieflage auf dem Wohnungsmarkt geschaffen zu haben. Schätzungsweise 340.000 Wohnungen galten im Sinne des Gesetzes als überhöht und wurden mit der zweiten Stufe des Mietendeckels im November 2020 gesenkt.

Die negativen Auswirkungen des Mietendeckels ließen nicht lange auf sich warten: Auf dem gesamten Berliner Wohnungsmarkt wurden im Zusammenhang mit der Einführung des Mietendeckels Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Nach Einführung des Mietendeckels brach das Angebot an inserierten Mietwohnungen um fast 60% ein. Demgegenüber explodierte die Nachfrage entsprechend einer „Immoscout“ Analyse von September 2019 bis September 2020 um 172%.² Statt einer Entlastung des Wohnungsmarktes ist mit der Einführung des Mietendeckels eine weitere Zuspitzung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten.

Genossenschaften wurden als Kollateralschaden in Kauf genommen

Genossenschaften wie der BWV wurden jedoch ganz zu Unrecht von den Bestimmungen des Mietendeckels beeinträchtigt, denn sozialverträgliche Mieten sind in der genossenschaftlichen DNA fest verankert. In unserem Bestand mit knapp 5.400 Wohnungen mussten nur bei 4 Verträgen die nach Gesetz überhöhten Mieten abgesenkt werden. Viel gravierender waren die Einschnitte im Falle der Neuvermietung: Hier zahlte der Mieter nur die Vormietermiete.

Nach internen Berechnungen hätten der Genossenschaft in den nächsten fünf Jahren durch die Einführung des Mietendeckels 6,5 Mio. € Mieteinnahmen und damit Eigenmittel gefehlt. Auf der Basis der ursprünglichen strategischen Planung zur Mietentwicklung war vorgesehen, die aktuellen durchschnittlichen Nettokaltmieten im Bestand in Höhe von 5,58 €/m² alle 3 Jahre um 5% anzuheben. Diese Einnahmen sowie moderate Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung sind jedoch die Voraussetzungen für umfangreiche Instandhaltungen, soziale Leistungen und Neubau. Die durch den Mietendeckel verursachten Mindereinnahmen hätten aber zwangsläufig den Aktionsradius beschränkt und eine Kürzung von Investitionen zur Folge gehabt.

Und wie geht es weiter?

Die Genossenschaft wird die vertraglich vereinbarten Differenzmieten geltend machen. Dies ist nicht nur dem in der Genossenschaft geltenden Gleichbehandlungsgrundsatz, sondern auch der Wahrung der Interessen aller anderen Mitglieder geschuldet. Selbstverständlich werden wir uns bemühen, sozialverträgliche Lösungen anzubieten um Härtefälle zu vermeiden.

Wir werden zu unserer bewährten Investitions- und Mietenstrategie zurückkehren und beispielsweise, Wohnungen nach einem Mieterwechsel wieder saniert übergeben können.

Wir als Genossenschaft stehen zu unserer Verantwortung und versorgen unsere Mitglieder, wenn sie es denn wünschen, ein Leben lang mit bezahlbarem Wohnraum. Damit unterscheiden wir uns von anderen Vermietern auf dem Berliner Wohnungsmarkt, von denen einige „schwarze Schafe“ zu den überhöhten Mieten, insbesondere in begehrten Stadtlagen, beigetragen haben. Es ist richtig, mit geeigneten Maßnahmen diesen Auswüchsen entgegenzuwirken.

Uns bleibt die Hoffnung, dass der nächste Versuch einer Bundes- oder Landesregierung zu einer rechtmäßigen und vor allem sachgerechten Lösung führt. Geeignete Lösungsstrategien zur Bewältigung des Wohnungsmangels sollten sich auf den Neubau von Wohnungen konzentrieren. Jetzt gilt es, statt einer weiteren Polarisierung der wohnungspolitischen Akteure gemeinschaftlich eine mietensenkende Neubau-Offensive auf den Weg zu bringen, um die Mietpreisentwicklung in angespannten Lagen in den Griff zu bekommen. Richtungsweisende Modelle lassen sich andernorts, wie z.B. in Hamburg, schon studieren: Im „Bündnis für Wohnen“ sorgt eine kooperative Wohnungspolitik von Senat, Verbänden, Wohnungswirtschaft und Mietervereinen für eine sozialverträgliche Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes und eine deutliche Steigerung der Neubauzahlen.



Öffentlichkeitswirksamer Protest der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften gegen den Berliner Mietendeckel.

1 DIW Wochenbericht Nr. 8/2021

2 ImmoScout 24, Medieninformationen 19.10.2020



Die obersten Richter am Verfassungsgericht in Karlsruhe kippten im April 2021 den Berliner Mietendeckel.



Gegen den Wohnungsmangel in der Hauptstadt hilft vor allem eine gemeinsame Anstrengung zum Neubau von Wohnungen.

Themen des Jahres



Auch in den Wintermonaten
2020/21 schritten die Bauarbeiten
in Schöneiche zügig voran.



Großzügige Räumlichkeiten in den
Dachgeschosswohnungen am Stegweg

Neubau an drei Standorten

Investieren in den Bestand von morgen

Wohnen in Genossenschaften zählt zu den attraktivsten Wohnformen – das lässt sich auch an dem anhaltenden Mitgliederwachstum des BWV seit 2011 erkennen. Dem starken Anstieg der Mitgliedschaften steht jedoch ein sehr viel geringeres Wachstum des genossenschaftlichen Wohnungsangebotes gegenüber. Um den satzungsgemäßen Auftrag der Wohnraumversorgung unserer Mitglieder erfüllen zu können, zählt seit 2013 der Neubau von Wohnungen neben der Bestandsaufwertung wieder zu einem weiteren Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit. In den letzten sechs Jahren wurden 210 neue Wohnungen errichtet. Mittel- bis langfristig strebt unsere Genossenschaft an, die Neubautätigkeit noch zu verstärken.

Wohnen mit der ganzen Familie in der grünen Gartenstadt Schöneiche

In Berlins südöstlicher Nachbargemeinde wächst die größte Neubausiedlung der Genossenschaft. Die Gartenstadt Schöneiche bietet modernes, naturnahes Wohnen in Verbindung mit den Annehmlichkeiten der nahegelegenen Großstadt.

Im August 2020 wurde mit den Arbeiten für den dritten Bauabschnitt mit 70 Wohnungen in 4 Gebäuden begonnen, die die Gartenstadtarchitektur der bestehenden Siedlung fortsetzt. Fast alle neuen Wohnungen sind mit Aufzügen schwellenlos erreichbar, 20 Wohnungen explizit barrierefrei. Bis spätestens Anfang 2022 werden die familien- und seniorengerechten Wohnungen fertiggestellt sein. Die Planungen für 150 weitere Wohnungen haben bereits begonnen. Perspektivisch wird die Gartenstadt Schöneiche nach Gesamtfertigstellung das Portfolio der Genossenschaft um 680 attraktive Wohnungen in landschaftlich reizvoller Lage ergänzen.

Städtisches Wohnen in der Marienfelder Vielfalt

Vor gut 50 Jahren errichtete der BWV insgesamt 1.210 Wohnungen in Marienfelde und schuf damit den Grundstein für einen neuen Siedlungsschwerpunkt. Mit hohen Investitionen in komplexe Baumaßnahmen sorgt die Genossenschaft für gleichbleibend hohen Wohnkomfort der mehrgeschossigen Gebäudeanlage. Jetzt ist es an der Zeit, das Wohngebiet angrenzend an die Hildburghäuser Straße und den Tirschenreuther Ring grundlegend aufzuwerten und an den gewandelten Ansprüchen heutiger Generationen auszurichten. Durch Aufwertung,

Umgestaltung und Erweiterungen im Planungsbereich werden rund 300 zusätzliche Wohnungen geschaffen.

In 2020 fand im Rahmen des B-Plan-Änderungsverfahrens die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Die daraus resultierenden Erkenntnisse werden in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Unsere Genossenschaft geht davon aus, 2022 mit den Bauarbeiten beginnen zu können.

Neues Wohnen am Falkenberg

Am südlichen Stadtrand von Berlin, in Nachbarschaft zur Gemeinde Schönefeld mit dem internationalen Flughafen BER, erwarben wir 2017 ein Grundstück mit 66.400 m² in attraktiver Lage. Hier ist mittelfristig die Entwicklung und Bebauung eines neuen Standortes mit ca. 500 Wohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft geplant. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Weltkulturerbe der „Tuschkastensiedlung“ von Bruno Taut besteht die Herausforderung, moderne Architekturformen mit dem historischen Umfeld in Einklang zu bringen und insbesondere die mit besonderen Herausforderungen verbundene Erschließung zu lösen.



Nach Fertigstellung der neuen Häuser entsteht ein harmonisches Bauensemble mit den Gebäuden von 1997 (Mitte) und 2019 (hinten).



Mit der Fertigstellung des Rohbaus der vier neuen Häuser war im März 2021 ein wichtiges Etappenziel erreicht.



Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wechselten seit Ausbruch der Pandemie nach Möglichkeit zeitweise ins Homeoffice. So wurden die Infektionsgefahr im Büro minimiert und gleichzeitig die Geschäftsabläufe aufrecht erhalten.

Lagebericht des Vorstandes

Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 5.388 Wohneinheiten, 25 Gewerbeeinheiten sowie 1.122 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 (BWW) 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

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaft 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 2020 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die Corona-Pandemie hinterließ deutliche Spuren in nahezu allen Industrie- und Dienstleistungsbereichen – nur das Baugewerbe legte mit 1,4 % gegenüber dem Vorjahr zu.

Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie zuvor verzeichneten (Handel, Verkehr und Gastgewerbe –6,3 % gegenüber 2019).

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 lediglich um 0,5 % gegenüber 2019. Damit lag die Jahresteuerrate deutlich niedriger als im Vorjahr (1,4 %).

Für 2021 wird zwar mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet, allerdings ist eine Prognose angesichts der weltweiten Corona-bedingten Wirtschaftskrise und der Risiken weiterer Infektionswellen mit hohen Unsicherheiten behaftet. Umfangreiche staatliche Förderprogramme und Überbrückungshilfen verhinderten bisher einen noch stärkeren Wirtschaftseinbruch, lassen jedoch auch die Gefahr der Verschleppung von Insolvenzen steigen.

Die Berliner Wirtschaft ist von der Krise stärker betroffen als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. 2020 wird der Einbruch des Bruttoinlandsproduktes in Berlin mit einem voraussichtlichen Minus von 6 % noch stärker als im Bundesdurchschnitt ausfallen. Hintergrund ist die stärkere Ausrichtung der Berliner Wirtschaft auf Dienstleistungen und Handel, die beide durch die Pandemie und ihre Folgen besonders stark in Mitleidenschaft gezogen worden sind.

Eine Prognose für 2021 ist auch für Berlin angesichts der zahlreichen Unsicherheitsfaktoren schwierig, ein Lichtblick könnte die Entwicklung im Baugewerbe sein. Allerdings ist hier noch unklar, inwiefern sich der „Mietendeckel“ weiter negativ auswirken wird. Eine Rückkehr der Wirtschaftsleistung auf das Vorkrisenniveau wird wohl frühestens 2022 denkbar sein.

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

Die Wohnungswirtschaft musste 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit 7 Jahren vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien.

Bei der Wohnungsvermietung sind hingegen bisher keine signifikanten Mietrückstände oder Einnahmeausfälle feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung. Selbst bei Andauern der Pandemielage ist auch für 2021 mit einer weitgehenden Stabilität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu rechnen.

Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. Im vierten Quartal 2020 gab es deshalb einen minimalen Rückgang der Preise für Neubau von Wohngebäuden von 0,1 %. 2021 dürfte auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung wieder für steigende Bauleistungspreise sorgen.

Nach Jahren mit zum Teil hohen Wachstumsraten verzeichnete Berlin 2020 erstmalig einen leichten Bevölkerungsrückgang. In den ersten 9 Monaten nahm die Bevölkerung Berlins um 6.200 Personen bzw. 0,2 % seit Jahresbeginn ab, während im Vorjahreszeitraum das Wachstum noch bei 11.700 Personen bzw. 0,3 % lag. Das Defizit entstand insbesondere durch den geringeren Zuzug aus dem Ausland in Verbindung mit einem Nettofortzug aus Berlin nach Brandenburg (14.900) und darunter vor allem in das Berliner Umland (10.800 Personen).

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2020 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 0,7 %. Damit lag die Entwicklung unter dem Vorjahreswert (+1,4 %) und leicht über dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung (0,5 %). Die Baupreise stiegen dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohnungen verteuerte sich im Schnitt um 3,1 %. Selbst im vierten Quartal – im Bund von einem (minimalen) Preisrückgang bei Neubauten gekennzeichnet – stiegen die Baupreise in Berlin weiter.

Aufgrund des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Verfassungsrechtlich angegriffene Maßnahmen wie der „Berliner Mietendeckel“ oder die fortdauernde Debatte über die Enteignung großer Wohnungsunternehmen sind vermutlich mit ursächlich dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung am Berliner Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht wahrscheinlich wenig ändern wird.

Geschäftstätigkeit

Das Geschäftsjahr 2020 stand unter den besonderen Vorzeichen der Corona-Pandemie und der Einführung des MietenWoG Bln. Obwohl der zu Beginn der Pandemie befürchtete Anstieg der Mieterforderungen und damit signifikante wirtschaftliche Auswirkungen ausblieben, führten die Abstands- und Hygieneregeln zu einem erhöhten Verwaltungsaufwand. Einzelne Prozessschritte und Aufträge mussten gestreckt bzw. verschoben werden. Da viele Prozesse bei der Genossenschaft bereits digital abgewickelt werden, konnte sehr kurzfristig auf ein hybrides Arbeiten umgestellt werden.

Für die Genossenschaft gravierender sind die Auswirkungen des seit Februar 2020 geltenden MietenWoG Bln. Seit diesem Zeitpunkt können die Wohnung bei einem Wohnungswechsel nur noch zu der Miete des Vormieters vermietet werden. Um den genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz zu wahren, wurden die sonst bei Mieterwechseln vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere der Bäder – nicht mehr durchgeführt. Auch das bislang bei der Genossenschaft eingesetzte Verfahren der Refinanzierung großer Bestandsinvestitionen ist durch das MietenWoG Bln vorübergehend nicht mehr möglich: Statt wie bisher eine Anhebung der Mieten an die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis des § 558 BGB vornehmen zu können, müssen die Modernisierungsanteile nunmehr auf Basis des § 559 BGB geltend gemacht werden. Dieser Strategiewechsel führte neben einem erhöhten Erklärungsbedarf gegenüber den Nutzern auch zu einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand im Unternehmen. Dies galt auch im besonderen Maße für das nach MietenWoG geforderte Informationsschreiben an alle Nutzer zu ihrer Miethöhe.

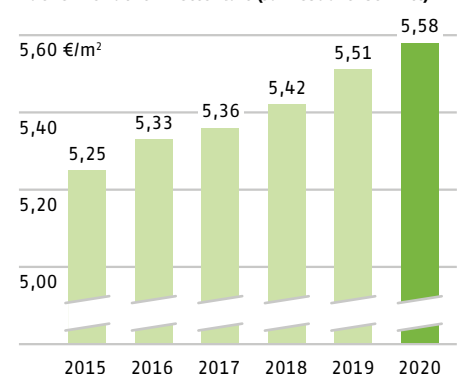
Nutzungsgebühren

Im Jahr 2020 betrug die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für Wohnungen der Genossenschaft 5,58 €/m² Wohnfläche netto kalt. Nach durchgeführten Modernisierungen hat die Genossenschaft Anhebungen der Nutzungsgebühr entsprechend der im MietenWoG Bln erlaubten umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen nachgeholt, die wegen gesetzlicher Regelungen allerdings mit einer Verzögerung von 6 Monaten und daher erst in 2021 wirksam werden.

Nach Abzug der Erlösschmälerungen erzielte die Genossenschaft 26,4 Mio. € aus den Nutzungsgebühren und den Mieten für Wohnungen, Gewerberäume, Keller, Garagen und Stellplätze. Die Mieterträge erhöhten sich um 384 T€ (1,5 %) gegenüber dem Vorjahr. Aus den Regelungen des MietenWoG Bln ergaben sich im Geschäftsjahr Mindererlöse in Höhe von insgesamt rd. 28 T€. Im Monat Dezember betragen sie 6,7 T€.

Der Anstieg der Mieterträge gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus den Nachwirkungen von unterjährigen Veränderungen in 2019 (+317 T€). Hinzu kamen zusätzliche Erträge aus Neuvermietungen zu Beginn des Jahres (+36 T€) und Anpassungen im Bereich Sozialer Wohnungsbau (+18 T€ p. a.).

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



Wohnungswechsel

Die Anzahl der Wohnungskündigungen stieg im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr auf 250 (2019: 248), dies entspricht einer Fluktuationsrate von 4,6 % (2019: 4,6 %). Wesentliche Kündigungsgründe waren der Umzug in Senioren- oder Pflegeheime (16,4 %), das Ableben von Mitgliedern (23,6 %) sowie der Wechsel in eine andere Wohnung der Genossenschaft (23,2 %).

Frei gewordene Wohnungen wurden zügig wieder vermietet. Die durchschnittliche Leerstandszeit der gekündigten Wohnungen betrug 1,8 Monate (2019: 1,4 Monate). Im Wesentlichen ist diese durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begründet. Die Genossenschaft investierte in die Herrichtung der frei gewordenen Wohnungen entsprechend dem angepassten genossenschaftlichen Standard insgesamt 2.584 T€ (2019: 3.162 T€).

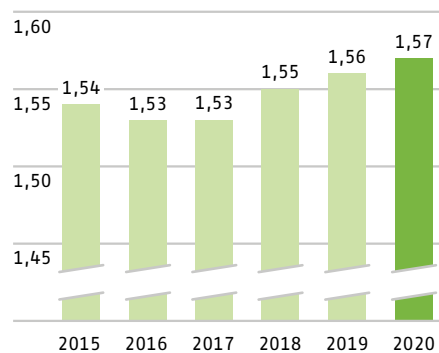
Am 31. Dezember 2020 standen insgesamt 40 Wohnungen leer. Das waren 7 Wohnungen mehr als zum Vergleichszeitpunkt im Vorjahr. Die höhere Anzahl ist auf das Vorhalten von 19 Umsetzwohnungen für die komplexen Sanierungsmaßnahmen im Wedding zurückzuführen. Auch bei der durchschnittlichen Leerstandszeit führen die Umsetzwohnungen im Wedding zu einer Erhöhung um 0,4 Monate.

Die **Erlösschmälerung** wegen Leerstands erhöhten sich entsprechend gegenüber dem Vorjahr auf 180 T€ (2019: 147 T€).

Betriebskosten

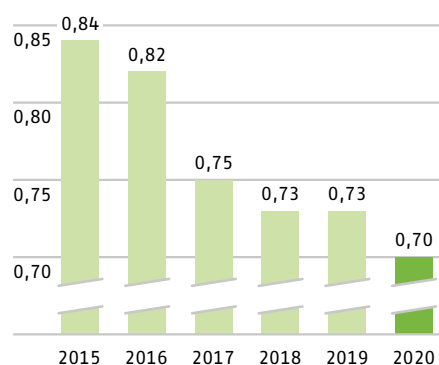
Die im Jahr 2020 für das Vorjahr abgerechneten kalten Betriebskosten erhöhten sich im Jahresvergleich leicht von 1,56 €/m² auf 1,57 €/m². Der Anstieg liegt im Rahmen der allgemeinen Preisanpassungen für Gebühren, Versicherungen und externe Dienstleistungen (z.B. Müllabfuhr, Gartenpflege etc.).

Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten in €/m² Wohnfläche



Die Heiz- und Warmwasserkosten für 2019, die mit den kalten Betriebskosten im Jahr 2020 abgerechnet wurden, liegen mit 0,70 €/m² unter dem Wert des Vorjahres. Aufgrund der fortgesetzten energetischen Sanierungsmaßnahmen, der vergleichsweise milden Witterung und der langfristig vereinbarten Rahmenverträge mit den Energieversorgern konnte eine Reduzierung der Heiz- und Warmwasserkosten erreicht werden.

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



Lagebericht des Vorstandes



Die Gebäude der Wohnanlage im Wedding aus mehreren Baujahren von 1960 bis 1980 zeigen altersbedingten Sanierungsbedarf.



Bad mit neuen Sanitärelementen nach der Strangsanierung im Wedding.



In enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz wird die Fenstererneuerung in Schmargendorf fortgesetzt. In einem patentierten Verfahren werden nach dem einzelnen Ausmessen aller Fenster neue Außenelemente mit der gleichen Profilierung, Sprosseneinteilung und sonstiger Merkmale anfertigt.

Bestandspolitik

Schwerpunkte der Investitionen in 2020 waren die Pflege und Aufwertung des Bestandes.

Aufwertung des Bestandes

Im Jahr 2020 wurden für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes 9,8 Mio. € aufgewendet. Hinzu kommen 6,5 Mio. € für aktivierungspflichtige Sanierungsmaßnahmen im Wedding. Damit konnten wir trotz der Einschränkungen durch die Berliner Infektionsschutzmaßnahmenverordnung (Covid-19) überwiegend planmäßig unsere Schwerpunktinvestitionen umsetzen.

Bereits in 2019 wurde im Wedding (Neue Hochstraße) mit einer umfangreichen Strangsanierung begonnen, die vor allem die Erneuerung aller haustechnischen Leitungen und der Bäder zum Ziel hat, bei der aber auch weitere Baumaßnahmen (Treppenhäuser, Wohnungseingangstüren, Kellertrennwände, Tiefgarage, Außenanlagen / Parkplatz) umgesetzt werden. Im Zuge der umfangreichen Arbeiten fanden alle Bewohner für den Zeitraum von 4–5 Wochen eine Ausweichunterkunft in einer Wohnung derselben Siedlung. Mit kurzer Corona-bedingter Unterbrechung konnten im ersten Halbjahr 71 Wohnungen saniert werden; ein zweiter Bauabschnitt mit 28 Wohnungen folgte im Herbst. Weitere 234 Wohnungen werden in den beiden kommenden Jahren folgen.

Aufgrund der positiven denkmalrechtlichen Genehmigungssituation wird der Austausch der Kastendoppelfenster in Schmargendorf und Köpenick fortgesetzt. Das Investitionsvolumen betrug in 2020 fast 2 Mio. €.

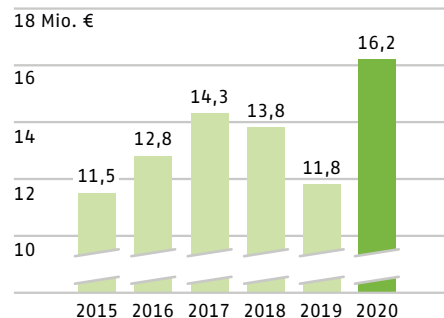
In einem ersten Teilbereich in Schmargendorf sind zusätzliche Dachdämmmaßnahmen zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes begonnen worden. In Lankwitz haben wir den ersten Bauabschnitt der Sanierung der Flach- und Steildächer umgesetzt.

In Marienfelde stand in 2020 die Umsetzung von Brandschutzmaßnahmen durch den Einbau von Brandschutztüren an. Nach anfänglichen Lieferschwierigkeiten als Folge der Einschränkungen durch Corona wurde die Maßnahme im I. Quartal 2021 abgeschlossen. Ferner mussten aufgrund

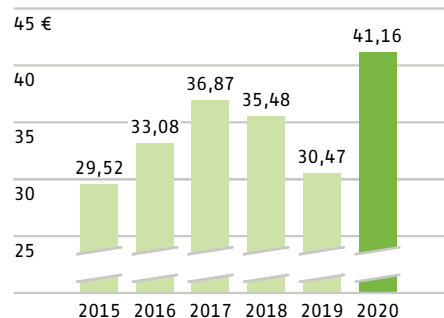
der Abschaffung der sogenannten „Berliner Behälter“ in zwei Wohnanlagen die letzten im BWV vorhandenen Müllabwurfanlagen außer Betrieb genommen werden. Durch Neubau bzw. Erweiterung von Müllstandorten konnten die Entsorgungsbehälter in die Außenanlagen integriert werden.

Weitere Schwerpunkte waren die Erneuerung von mehreren zentralen Heizungsanlagen quer durch den Bestand sowie die Erneuerung eines Aufzuges in Marienfelde.

Investitionen in den Gebäudebestand gesamt im Geschäftsjahr (inkl. Instandhaltung, ohne Erweiterung/Neubau)



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



Neubau

Nachdem 2019 in Schöneiche bereits 9 Häuser mit insgesamt 86 Wohnungen fertiggestellt wurden, haben im August 2020 die Bauarbeiten für den nächsten Bauabschnitt begonnen. In Fortsetzung des Städtebaus und der architektonischen Gestaltung der Gebäude werden nun am Stegweg vier weitere Wohnhäuser errichtet. Zum Jahresende standen die Rohbauten kurz vor der Fertigstellung. Die Bezugfertigkeit der 70 Wohnungen ist für das 1. Quartal 2022 geplant.

An zwei weiteren Standorten (Marienfelde und Treptow-Köpenick) plant die Genossenschaft, Neubauwohnungen zu errichten. In Vorbereitung dessen werden derzeit gemeinsam mit den Bezirken die Bebauungspläne erarbeitet.

Im Berichtsjahr haben wir im Bereich Neubau 7,07 Mio. € investiert.

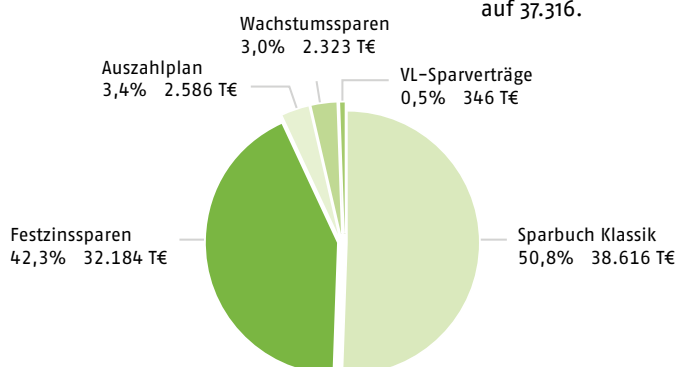
Spareinrichtung

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.

Unter Berücksichtigung der Entwicklungen am Kapitalmarkt hat die Genossenschaft die Zinsen per 15. November 2020 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.

Art der Spareinlagen:
Stand 31. Dezember 2020



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.

Die Zahl der Sparer stieg im Vergleich zum Vorjahr von 3.340 auf 3.393 (+1,6%). 2.194 Mitglieder und 1.199 Angehörige unterhielten zum Jahresultimo 5.547 Sparverträge. Die Anzahl der Verträge stieg um 114 gegenüber dem Vorjahresstand. 357 neue Sparverträge wurden eröffnet, 243 wurden aufgelöst. Entgegen Befürchtungen zu Beginn der Pandemie, dass die Sparer der Genossenschaft verstärkt auf ihre Rücklagen zugreifen müssen, wuchs das Sparvolumen um 5,3 Mio. € (+7,5%) und betrug zum Jahresende 76,1 Mio. €. Die Sparer erhielten für das Jahr 2020 Zinsen in Höhe von 370 T€ bzw. eine durchschnittliche Verzinsung von 0,50%.

Mitglieder

Nachdem die Genossenschaft seit Januar 2020 wieder uneingeschränkt Mitglieder aufgenommen hatte, hat sie aufgrund der Pandemie ab dem 17. März 2020 einen Aufnahmestopp für neue Mitglieder ausgesprochen. Aufsichtsrat und Vorstand haben in ihrer Frühjahrssitzung aufgrund der hohen Nachfrage von wohnungssuchenden Mitgliedern zunächst einen unbefristeten Aufnahmestopp beschlossen. Die Notwendigkeit des Stopps wird jedoch regelmäßig geprüft. Ausgenommen von diesem Stopp sind nur minderjährige Kinder von Mitgliedern und Aufnahmen im Zusammenhang mit einer Wohnungsanmietung. Vor diesem Hintergrund nahm die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft im Jahresverlauf 2020 von 12.030 nur um 205 auf 12.235 zu. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich um 144 T€ auf 11.568 T€ und die Anzahl der Geschäftsanteile um 463 auf 37.316.



Bei der Dachsanierung in Lankwitz kam erstmalig eine innovative Oberlagbahn zum Einsatz, die aufgrund ihrer Beschichtung mit einer photokatalytischen Wirkung schädliche Stickoxide aus der Luft aufnimmt und umwandelt.



Holzverkleidete Müllstellflächen und eine abschließbare Fahrradgarage ergänzen die ökologisch orientierte Umgestaltung der Außenanlagen in der Köpenicker Annenallee.



Im Bestand wurden mehrere Heizungsanlagen erneuert, wie diese Doppelkesselanlage mit Gasbrennwerttechnik in der Köpenicker Bahnhofstraße.



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. Darüber hinaus birgt die fortschreitende Entwicklung der Informationstechnologien und Digitalisierung diverse Risiken im Zusammenhang mit der Verarbeitung von internen und externen Informationen. 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 Stress-tests 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 umfassenden 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 auch 2020 keine vertraglichen Beziehungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen Mitgliedern des Vorstands und dem BWV, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung hinausgehen. Mit dem Ingenieurbüro eines Aufsichtsratsmitgliedes wurden für 2 Baumaßnahmen je ein Vertrag über die Erbringung von Architekten- und Ingenieurleistungen abgeschlossen. Es handelte sich hierbei um pandemiebedingte Ausnahmefälle. Die Vergabe erfolgte unter Berücksichtigung der Vergaberichtlinien der Genossenschaft sowie der Regelungen des Corporate Governance Kodex. Interessenkonflikte sind nicht gemeldet oder erkannt worden.

Lage der Genossenschaft

Finanz- und Vermögenslage	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	rd. T€	%	rd. T€	%	rd. T€	%
Vermögensstruktur						
Langfristiger Bereich						
Sachanlagen	214.353	92,9	205.188	92,3	9.165	4,5
Finanzanlagen	78	0,0	78	0,0	0	0,0
	214.431	92,9	205.266	92,3	9.165	4,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich						
Liquide Mittel	13.989	6,1	14.903	6,7	-914	-6,1
Übrige Vermögensgegenstände	2.314	1,0	2.145	1,0	169	7,9
	16.303	7,1	17.048	7,7	-745	-4,4
	230.734	100,0	222.314	100,0	8.420	3,8
Kapitalstruktur						
Langfristiger Bereich						
Eigenkapital	79.067	34,3	73.553	33,1	5.514	7,5
Darlehen	59.656	25,9	67.180	30,2	-7.524	-11,2
Spareinlagen (Laufzeit ab 5 Jahre)	13.423	5,8	13.631	6,1	-208	-1,5
Pensionsrückstellungen	7.192	3,1	6.979	3,2	213	3,1
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	77	0,0	78	0,0	-1	-1,5
	159.415	69,1	161.421	72,6	-2.006	-1,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich						
Spareinlagen (Laufzeit unter 5 Jahre)	62.631	27,1	57.120	25,7	5.511	9,6
Sonstige und Steuerrückstellungen	1.525	0,7	198	0,1	1.327	670,2
Rechnungsabgrenzungsposten	11	0,0	0	0,0	11	
Übrige Verbindlichkeiten	7.152	3,1	3.575	1,6	3.577	100,1
	71.319	30,9	60.893	27,4	10.426	17,1
	230.734	100,0	222.314	100,0	8.420	3,8

Lage der Genossenschaft

Vermögensstruktur

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich durch Investitionen (13.551 T€) und aktivierte Eigenleistungen (138 T€).

Diesen Zuwächsen im Bereich der Sach- und Finanzanlagen stehen Abschreibungen (4.366 T€) und Abgänge (158 T€) gegenüber.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes ergibt sich aus Zuflüssen der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 16.221 T€, Abflüssen aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 3.456 T€ sowie Abflüssen aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 13.679 T€.

Kapitalstruktur

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss (5.370 T€) und den Zuwachs an Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder (144 T€).

Im Berichtsjahr wurden Tilgungen in Höhe von 2.623 T€ geleistet – es wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 4.815 T€ bzw. 2.900 T€ ganz oder teilweise abgelöst bzw. umfinanziert. Zur Förderung der Investitionstätigkeit hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau einen Tilgungszuschuss in Höhe von 87 T€ gewährt. Der Zuwachs an Spareinlagen betrug 5.303 T€.

Die Rückstellungen stiegen hauptsächlich aufgrund gebildeter Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 1.162 T€ (Vorjahr: 0 T€) und voraussichtlich zu zahlender Steuern vom Einkommen und Ertrag (150 T€) an.

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 fristenkon-
gruent 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 drei Geschäftsbanken angelegt. Darüber hinaus kann bei Bedarf der von einer der Banken gewährte Kreditrahmen über 3,5 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	2020		2019		Veränderungen	
	rd. T€	%	rd. T€	%	rd. T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36.641	98,1	36.292	97,3	349	1,0
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	22	0,1	7	0,0	15	214,3
Bestandsveränderungen	6	0,0	106	0,3	-100	-94,8
Andere aktivierte Eigenleistungen	138	0,4	72	0,2	66	91,7
Sonstige betriebliche Erträge	521	1,4	810	2,2	-289	-35,6
	37.328	100,0	37.287	100,0	41	0,1
Betriebskosten und Grundsteuer	-10.259	-27,5	-10.204	-27,4	-55	0,5
Instandhaltungsaufwand	-9.777	-26,2	-11.740	-31,5	1.963	-16,7
Personalaufwendungen	-3.949	-10,6	-3.767	-10,1	-182	4,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-4.367	-11,7	-4.292	-11,5	-75	1,7
Zinsaufwand (davon aus Abzinsung von Rückstellungen 184 T€, Vorjahr 212 T€)	-1.654	-4,3	-1.937	-5,2	283	-14,6
Zins- und Beteiligungserträge	1	0,0	1	0,0	0	0,0
Sonstige Aufwendungen	-1.797	-4,8	-1.983	-5,3	186	-9,4
	-31.802	-85,1	-33.922	-91,0	2.120	-6,2
Geschäftsergebnis	5.526		3.365		2.161	64,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-156	-0,4	-31	-0,1	-125	403,0
Jahresergebnis	5.370		3.334		2.036	61,0

Ertragslage

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind im Wesentlichen die Nutzungsgebühren und Mieten abzüglich der Erlösschmälerungen mit 26.447 T€ (2019: 26.093 T€) sowie die Erträge aus abgerechneten Betriebskosten mit 10.072 T€ (2019: 10.051 T€) enthalten. Außerdem beinhaltet diese Position vom Land Berlin gewährte Zuschüsse zur Begrenzung von Mietsteigerungen im geförderten Wohnungsbau mit 56 T€ (2019: 38 T€).

Die Steigerung bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen um 15 T€ hängt im Wesentlichen damit zusammen, dass im Vorjahr die Abrechnung der Blockheizkraftwerke noch nicht vorlag.

Die aktivierten Eigenleistungen beziehen sich auf Neubaumaßnahmen in Schöneiche und die Sanierungsmaßnahmen in den Bauteilen 32 - 34 im Wedding.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge fallen gegenüber dem Vorjahr insbesondere deswegen geringer aus, weil zum einen im letzten Jahr ein Versicherungsschaden erstattet wurde (-129 T€) und außerdem im Zusammenhang mit dem geringeren Instandsetzungsvolumen die einbehaltenen Skonti sanken (-82 T€).

Die Position „Betriebskosten und Grundsteuer“ erhöhte sich um insgesamt 55 T€. Die Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung stiegen dabei im Jahresvergleich an (92 T€), während die kalten Betriebskosten leicht zurückgingen (insgesamt -37 T€).

Der bilanzierte Instandhaltungsaufwand bewegt sich mit 9,8 Mio. € auf einem deutlich geringeren Niveau als im Vorjahr. Dagegen wurden im Berichtsjahr aktivierungsfähige Großmaßnahmen in einem Volumen von insgesamt 6,5 Mio. € in den Wohnanlagen im Wedding vorgenommen (Vorjahr: keine). Die Investitionen in den Bestand lagen damit deutlich über dem Vorjahresniveau.

Die Personalaufwendungen stiegen im Wesentlichen im Bereich Löhne und Gehälter inklusive der Sozialversicherungsanteile um ca. 119 T€. Hinzu kommen Mehraufwendungen im Bereich der Altersversorgung in Höhe von ca. 54 T€.

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

Die Zinsen aus Kreditfinanzierungen konnten insbesondere aufgrund von Tilgungen, Ablösungen und Umschuldungen zu günstigeren Konditionen um 165 T€ weiter reduziert werden. Auch die Zinsaufwendungen der Spareinrichtung gingen trotz anwachsendem Sparvolumen um 88 T€ zurück, was im Wesentlichen durch moderate Konditionenanpassungen bedingt ist.

Der Rückgang der Sonstigen Aufwendungen gegenüber 2019 ist auf geringere Aufwendungen für die Mitgliederbetreuung (Feierlichkeiten rund um 111 Jahre BWV im

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	11	4	27	27
Technische Angestellte	2		4	6	4	16	14
Regiehandwerker				2	1	3	3
Hauswarte			1	5	2	8	7
Hausbesorger							2
Auszubildende	3					3	4
Gesamt	8	5	9	24	11	57	57

(Stand 31.12.2020)

Vorjahr bzw. weniger Veranstaltungen in 2020 aufgrund Corona) zurückzuführen, denen im Wesentlichen Verluste aus dem Abgang von Grundstücksflächen in Schöneiche im Rahmen der Erfüllung eines städtebaulichen Vertrages (+149 T€) gegenüberstehen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren größtenteils aus der für 2020 zu erwartenden Steuerbelastung.

Organisation und Personal

Am 31. Dezember 2020 waren in der Genossenschaft 57 Beschäftigte tätig, davon 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit (Vorjahr: 17).

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 40 T€ in die Personalentwicklung, wobei Veranstaltungen in diesem Jahr oftmals auch virtuell stattfanden.

Die Genossenschaft bildet regelmäßig aus, um freiwerdende Stellen bei Eignung mit eigenem Nachwuchs zu besetzen. Damit wird dem drohenden Fachkräftemangel begegnet. Derzeit bildet die Genossenschaft 3 Auszubildende zum Immobilienkaufmann aus.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für das Jahr 2021 und für die nachfolgenden vier Jahre plant die Genossenschaft aufgrund des MietenWoG Bln mit deutlich geringeren positiven Jahresergebnissen, die dennoch bei weiterer Zuführung zum Eigenkapital die Finanzkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken sollen. Die Genossenschaft plant für das Jahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von voraussichtlich 3,5 Mio. €. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahresergebnis wird insbesondere auf höhere Aufwendungen im Bereich Instandsetzung zurückzuführen sein.

Die Genossenschaft geht davon aus, dass das MietenWoG Bln in den nächsten Monaten in Bezug auf seine Rechtmäßigkeit überprüft wird. Da seine Anwendung noch immer verpflichtend ist, rechnet sie in der Mittelfristplanung weiterhin mit geringeren Überschüssen. Die im Jahr 2020 tatsächlich entstandenen Mindereinnahmen aus Sollmieten fielen mit ca. 300 T€ gegenüber der ursprünglichen Planung noch verhältnismäßig gering aus. In den Jahren 2021 ff. kumuliert sich dieser Effekt gemäß dem im Herbst 2019 betrachteten Szenario und könnte in 2024 zu geringeren Sollmieten von ca. 1,8 Mio. € führen.

Die Genossenschaft musste durch das MietenWoG Bln dazu übergehen, Mietanhebungen nach § 559 BGB für zulässige Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, um Einnahmeausfällen entgegenzuwirken. Sie war nur in vier Einzelfällen gezwungen, die nach MietenWoG Bln als „überhöht“ definierte Miete zu senken. Sollte den Verfassungsbeschwerden gegen das MietenWoG Bln stattgegeben werden, stünden der Genossenschaft aus 2020 Nachforderungen in Höhe von insgesamt knapp 28 T€ zu. Außerdem könnte die Genossenschaft bei einer Unwirksamkeit des Gesetzes wieder zu ihrer bewährten Modernisierungs- und Instandsetzungsstrategie zurückkehren und so im Rahmen des Wohnungswechsels zeitgemäßen Standard schaffen. Auch bei der Refinanzierung von großen Investitionen, die nicht den Anforderungen des § 559 BGB bzw. des MietenWoG Bln genügen, könnte die Genossenschaft wieder auf Anhebungen nach § 558 BGB zurückkehren und damit gewährleisten, dass auch diese Nutzer einen Beitrag leisten. Da jedoch noch

nicht abzusehen ist, wie das Bundesverfassungsgericht entscheiden wird, ist die Genossenschaft bei allen Ansätzen in der Mittelfristplanung von der weiteren Geltung des Gesetzes ausgegangen. Sie wird auch unter diesen schwierigen Bedingungen nicht nur die laufende Instandhaltung durchführen, sondern auch weitere Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnbestände umsetzen und darüber hinaus positive Ergebnisse ausweisen.

Die Neubauaktivitäten auf den bereits vorhandenen Grundstücken in Schöneiche, Falkenberg und Marienfelde können trotz der Mindereinnahmen voraussichtlich wie geplant fortgesetzt werden. Noch in diesem Jahr sollen mit dem Aufsichtsrat Umfang und zeitliche Reihenfolge bei den einzelnen Maßnahmen erörtert und festgelegt werden.

Die für das Jahr 2021 geplanten Gesamtinvestitionen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betragen 12,2 Mio. €. Sie liegen damit deutlich über dem Investitionsbudget des Vorjahres. Grund für die gestiegenen Investitionen sind sowohl Baukostensteigerungen als auch Einzelprojekte mit höherem Bauvolumen, insbesondere im Bereich der Dachsanierungen. Neben den umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen soll in 2021 und 2022 der dritte und letzte Bauabschnitt der Strangsanierung im Wedding abgeschlossen werden.

Neben den umfassenden Bestandsinvestitionen wird die Genossenschaft auch das Neubauprogramm fortführen. In Schöneiche befinden sich aktuell vier Gebäude mit insgesamt 70 Wohnungen im Bau, mit deren Fertigstellung im 1. Quartal 2022 gerechnet wird. Die Bebauung westlich des Stegwegs wird damit abgeschlossen sein. Östlich des Stegwegs gehört der Genossenschaft ein rund 7,5 Hektar großes unbebautes Grundstück, für das von der Gemeinde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. In Vorentwürfen soll nun die Fortsetzung der Bautätigkeit in Schöneiche geprüft werden. Für die Standorte in Marienfelde und Falkenberg in Treptow-Köpenick wird weiterhin an den Bebauungsplan-Verfahren gearbeitet, so dass hier mit einer Umsetzung nicht vor 2023 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 der Corona-Pandemie und einer Zinsanpassung im letzten Jahr mit über 5 Mio. € noch einmal deutlich gestiegen. In der Mittelfristplanung wurde mit einem jährlichen Wachstum von 4 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 2021 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.

Die deutsche Wirtschaft ist – nicht zuletzt aufgrund milliardenschwerer Hilfspakete – bislang besser durch die Krise gekommen als die meisten anderen Länder. Inwieweit dieser Trend sich fortsetzt und bereits 2021 wieder ein positives Wirtschaftswachstum erzielt werden kann, lässt sich nur schwer prognostizieren. Nach den Erfahrungen aus dem Jahr 2020 kann man jedoch zuversichtlich sein, dass die Immobilienwirtschaft auch in 2021 die wirtschaftlichen Folgen verkraften wird. Grund sind hierbei neben soliden Finanzierungskonzepten natürlich auch das günstige Zinsumfeld und die Hilfspakete der Bundesregierung. Angespannter könnte sich die Lage bei Immobilieneigentümern mit einem hohen Anteil an Gewerbeimmobilien darstellen. Mittelbar werden aber auch Eigentümer von Wohnimmobilien mit Auswirkungen der Pandemie zu tun bekommen: Das mobile Arbeiten wird an Bedeutung gewinnen und damit auch der Bedarf an entsprechenden Rückzugsorten.

Auch die Auswirkungen auf die Berliner Wohnungswirtschaft lassen sich mittlerweile besser vorhersagen. Die Nachfrage nach Wohnraum im Allgemeinen und im speziellen nach preiswertem Wohnraum hält unverändert an. Die Zahl der Baufertigstellungen in der Bundeshauptstadt hat sich zwar erhöht, erreicht jedoch mit 18.999 neu errichteten Wohnungen (2019) noch immer nicht das vom Berliner Senat selbstgesteckte Ziel von 20.000 Wohneinheiten pro Jahr. Damit bleiben die Neuzahlen 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. Durch die 1991 in Schöneiche und in 2017 in Köpenick getätigten Grunderwerbe verfügt die Genossenschaft über die Möglichkeit, im Südosten der Stadt bzw. im angrenzenden Umland weitere rund 660 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 unbebauten oder bereits bebauten Grundstücken konzentrieren. Während in Schöneiche aktuell die Bauarbeiten für den letzten Bauabschnitt westlich des Stegwegs im Fokus stehen, wird es an den beiden Standorten Marienfelde und Falkenberg im Bezirk Treptow-Köpenick weiterhin 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. Wichtige Baumaßnahmen werden dabei in den nächsten Jahren die erforderlichen Strangsanierungen im Wedding und Marienfelde sein sowie die Fortsetzung der Erneuerung von Holzkastendoppelfenstern in denkmalgeschützten Siedlungen in Köpenick und Schmargendorf. Die Dachinstandsetzungen in der Borkumer Straße in Schmargendorf und in Lankwitz werden in 2021 fortgesetzt und abgeschlossen. Ein weiterer Investitionsschwerpunkt werden in den nächsten Jahren die inzwischen modernisierungsbedürftigen Aufzugsanlagen sein. Allein in 2021 sind bereits 6 Aufzugsanlagen in der Planung.

Innovative Schwerpunkte der Investitionstätigkeit werden vor allem die für unsere Mitglieder aufzubauende Ladeinfrastruktur, aber auch die damit verbundene Prüfung der Nutzung erneuerbarer Energien sein. In 2021 startet hier zunächst die konzeptionelle Untersuchung der technischen Möglichkeiten und daraus folgend bereits erste Pilotprojekte zur Installation von Ladesäulen und für deren Nutzung erforderliches Last- und Abrechnungsmanagement.

Ein weiteres Thema wird die konzeptionelle Planung von Bewässerungssystemen oder anderen Alternativen zum Erhalt der Grünanlagen und Bäume mit Blick auf die spürbaren Auswirkungen des Klimawandels sein. Auch hier sind nach erster planerischer Untersuchung sinnvolle Umsetzungen in der Praxis geplant.

Die Genossenschaft hat in 2019 und 2020 gemeinsam mit der Stiftung für Mensch und Umwelt 2 Außenanlagen 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 2021–2025 von einem Investitionsvolumen von 56 Mio. € aus. Hinzu kommen aktivierungsfähige Maßnahmen i. H. von 20,6 Mio. €

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 freiwerdende Wohnungen schnell wieder vermietet werden können.

Ausweislich der Finanzpläne für den Zeitraum 2021–2025 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 (Szenario aus Herbst 2019) zu Mindereinnahmen von 5,3 Mio. € im fünfjährigen Betrachtungszeitraum. Die Risiken werden im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend identifiziert, beobachtet und bewertet.

Neben den für die Wohnungswirtschaft typischen Risiken werden auch Risiken aus der Verbreitung des Coronavirus bewertet.

Zur Reduzierung von Kontakten wurden einzelne Prozessschritte angepasst und ein Großteil der Mitarbeiter wechselt zwischen Büro und mobilem Arbeiten in einem hybriden Modell. Die Ergreifung zusätzlicher Maßnahmen wird sowohl anlassbezogen als auch regelmäßig im Rahmen der Vorstandssitzungen 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 Corona-Pandemie. Nach einem Jahr Erfahrung kann auch das Risiko von steigenden Mietausfällen durch verstärkte Auftrags- bzw. Arbeitslosigkeit von Mietern als begrenzt angesehen werden. Zum einen zeigt auch das stetig steigende Sparvolumen der Mitglieder, dass Reserven bestehen, zum anderen scheinen die beschlossenen Hilfspakete der Regierung Ausfälle in signifikanten Größenordnungen zu verhindern. Die Genossenschaft verfügt zudem nur über maximal 10 Gewerbeeinheiten, die durch Zwangsschließungen von Einnahmeausfällen betroffen waren. Ansonsten wird die Genossenschaft durch angemessene Ratenzahlungsvereinbarungen auf Not-situationen 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. Sollte das MietenWoG Bln vom Bundesverfassungsgericht für rechtmäßig erachtet werden und über den im Gesetz vorgesehenen 5-Jahreszeitraum hinaus zur Anwendung gelangen, müsste die Genossenschaft ihre geplanten Investitionen erneut überprüfen.
- Der prognostizierte Fachkräftemangel wird auch an der Immobilienbranche nicht vorbeigehen. Hier gilt es, die bisherige erfolgreiche Aus- und Weiterbildungstätigkeit fortzuführen.



„Wir können das – auch von zu Hause aus“:
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft arbeiteten gewohnt freundlich, motiviert und serviceorientiert im Wechselbetrieb zwischen Büro und Homeoffice.

Lagebericht

- 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, die selbst durch das MietenWoG Bln noch nicht signifikant nachlässt. Dies ist mit langen Vorlaufphasen und –kosten von Immobilienprojekten erklärbar, wobei einzelne Gewerke schon Auftragsstornierungen zu verzeichnen hatten. Die Stresstests belegen, dass auch bei einem weiteren signifikanten Anstieg der Baupreise 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.
- Der Auftragsrückgang für Modernisierungsmaßnahmen im Zuge des Mieterwechsels hat aufgrund der frühzeitigen Kommunikation nicht zu Ausfallrisiken bei den kleineren Nachunternehmern geführt. Die von der Genossenschaft angebotene Badmodernisierung wird von den Nutzern nicht nachgefragt.

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

- Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin wird zu einer steigenden Wohnungsnachfrage führen, davon wird auch die Genossenschaft profitieren.
- Die Genossenschaft wird aufgrund der anhaltenden Nachfrage 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.
- Durch die Corona-Pandemie ist auch bei unseren Auftragnehmern das Interesse an digitalen Lösungen (Rechnungsbearbeitung) gestiegen.

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. In diesem Zusammenhang sind bis 2025 derzeit weitere Zugänge an Spareinlagen in Höhe von 20 Mio. € vorgesehen. Die Konditionen werden entsprechend markt- und bedarfsgerecht gestaltet.

In den kommenden fünf Jahren endet die Zinsbindungsfrist für 15 Darlehen mit einem Volumen von rund 19 Mio. €. Davon wurden im Jahr 2020 bereits für 9,8 Mio. € mittels Forwardfinanzierungen die Anschlusskonditionen gesichert. Weitere 6,4 Mio. € sollen durch neue Darlehen abgelöst bzw. prolongiert werden. Die restlichen Darlehen in Höhe von 2,8 Mio. € sollen mit Spareinlagen umfinanziert bzw. durch Eigenmittel abgelöst werden. Weiterhin sind für umfangreiche Komplexsanierungen und Neubaumaßnahmen bis 2025 entsprechend Kreditneuaufnahmen in Höhe von rund 42,4 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 2021 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. 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 Auswirkungen der Corona-Pandemie lassen sich besser einschätzen als noch vor einem Jahr. Auch wenn noch diverse Unsicherheiten in Bezug auf Ausbreitungsgeschwindigkeit, Einschränkungen und Zielerreichung der Impfquote bestehen, sind die Risiken 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, 25. März 2021

Beamten-Wohnungs-Verein
zu Köpenick eG



Stefan Keim



Heinz-Dieter Kroll



Andrea Zwingelberg

Bericht des Aufsichtsrates

Im Jahr 2020 wurde das Leben auch in unserer Genossenschaft in vielfältiger Weise von der Corona-Pandemie bestimmt. Das galt naturgemäß auch für die Gremien der Genossenschaft, deren Veranstaltungen und Sitzungen aufgrund der vielfältigen Einschränkungen in diesem Jahr zumeist nicht in der gewohnten Weise, sondern unter besonderen Bedingungen, etwa der Zuhilfenahme von Videoschaltungen oder im Falle der Vertreterversammlung sogar nur im schriftlichen Verfahren stattgefunden haben. Gleichwohl konnten alle Gremien ihre Aufgaben auch in diesem Jahr uneingeschränkt wahrnehmen und ihren Verpflichtungen vollumfänglich nachkommen.

1. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in drei Sitzungen ohne Vorstand die wirtschaftliche Lage, den aktuellen Geschäftsverlauf, die strategische Ausrichtung der Genossenschaft und Vorstandsangelegenheiten beraten und im Rahmen seiner Zuständigkeit die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Neben Vorstandsangelegenheiten waren Schwerpunkte der Tätigkeit des Aufsichtsrates in diesem Jahr die aktuellen und zukünftigen Baumaßnahmen der Genossenschaft, insbesondere das Neubauvorhaben in der Gartenstadt Schöneiche nunmehr im 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 maßgeblich in der ersten Jahreshälfte mit dem sog. „Mietendeckel“ (MietenWoG Bln) einschließlich der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheiten befasst.

Grundlage der übrigen Beratungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2020 waren der gemeinsam verabschiedete Bau- und Investitionsplan sowie der Wirtschafts- und Finanzplan für das Jahr 2020, 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, die im Februar 2020 noch als Präsenzveranstaltung in Hamburg durchgeführt werden konnte, hat der Aufsichtsrat sich gemeinsam mit dem Vorstand neben dem Besuch einer Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft schwerpunktmäßig mit der Frage einer Investitions-, Finanzierungs- und Mietenstrategie, den Auswirkungen und der Umsetzung des MietenWoG Bln und den Eckpunkten zur Realisierung des 3. Bauabschnitts im Schöneiche befasst. Gegenstand der Beratungen waren schließlich Vorstandsangelegenheiten zu allen Vorstandsressorts.

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft konnte wegen der erheblichen Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie nicht wie üblich im Juni 2020 stattfinden, sondern ist nach gemeinsamer Entscheidung von Vorstand und Aufsichtsrat zunächst auf den November 2020 verschoben und dann aufgrund der im Herbst wiederum angespannten Situation mit erheblichen Infektionszahlen ausnahmsweise im schriftlichen Verfahren durchgeführt worden.

Die der Vertreterversammlung von Aufsichtsrat und Vorstand zur Beschlussfassung zu unterbreitenden Vorlagen hat zunächst ein Redaktionsausschuss aus Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes im April 2020 vorberaten. Sie sind anschließend am 05. Mai 2020 in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen worden (§ 27 Nr. 19 der Satzung). Zugleich hat der Aufsichtsrat zur Abmilderung der Folgen der Pandemie wegen der nicht bis Ende Juni stattfindenden Vertreterversammlung von einer durch den Gesetzgeber im März 2020 kurzfristig geschaffenen Möglichkeit Gebrauch gemacht und ausnahmsweise den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 in seiner Sitzung am 05. Mai 2020 durch Beschluss festgestellt. Ungeachtet dessen sind allen Vertretern bereits im Juni alle wesentlichen Unterlagen, namentlich der Geschäftsbericht mit Jahresabschluss, Lagebericht des Vorstands und Bericht des Aufsichtsrates bekannt gegeben worden.

Die üblicherweise im Vorfeld der Vertreterversammlung im Frühjahr stattfindenden Vertretergespräche sind wegen der Verschiebung der Vertreterversammlung in diesem Jahr ebenfalls verschoben und im Zusammenhang mit den im Spätsommer stattgefundenen Bauteilbegehungen durchgeführt worden, als alle Beteiligten noch auf eine Durchführung der Vertreterversammlung im November als Präsenzveranstaltung hofften. Auch an diesen Veranstaltungen haben Mitglieder des Aufsichtsrates in wechselnder Zusammensetzung teilgenommen und Anregungen der Vertreterinnen und Vertreter in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand erörtert.

Die ordentliche Vertreterversammlung ist dann in der Zeit vom 19. Oktober 2020 bis zum 03. Dezember 2020 ausnahmsweise im schriftlichen Verfahren durchgeführt worden. Der Aufsichtsrat ist dabei, soweit dies nicht bereits im Juni anlässlich der Beschlussfassung des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss geschehen ist, seinen Berichts- und Mitwirkungspflichten durch Übersendung aller wesentlichen Unterlagen an die Vertreterinnen und Vertreter nachgekommen. Die Ergebnisse der schriftlichen Abstimmungen und Wahlen sind am 04. Dezember 2020 von drei Vertreterinnen und Vertretern ausgezählt und festgestellt sowie allen Vertreterinnen und Vertretern am 07. Dezember 2020 mitgeteilt worden.

Im Anschluss hat sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung ohne Vorstand am 04. Dezember 2020 neu konstituiert. Wiedergewählt in den Aufsichtsrat wurden die Mitglieder Melanie Grunow und Carsten Bethke. Nachdem Herr Michael Schuster nach 21-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat nach seiner Lebensplanung für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung stand, ist Herr Gerhard Lindhorst neu in den Aufsichtsrat gewählt worden. Zum Vorsitzenden wurde Carsten Bethke gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden und zugleich zum Koordinator für Finanz- und Prüfungsangelegenheiten wurde Dirk Lamprecht gewählt. Zum Koordinator für Bau- und Wohnungsangelegenheiten wurde Gerhard Lindhorst gewählt. Susanne Harmsen wurde zur Schriftführerin und Uwe Fahnert zu ihrem Stellvertreter gewählt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, sein Stellvertreter und die Koordinatoren haben sich in informellen Einzelgesprächen mit den Vorstandsmitgliedern fortlaufend über die aktuelle Lage der Genossenschaft sowie über die künftige Bau- und Instandhaltungsplanung ausgetauscht. Die vom BBU üblicherweise gegen Ende des Jahres veranstaltete Konferenz der Aufsichtsratsvorsitzenden von Genossenschaften und ihrer Stellvertreter zu aktuellen Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft hat dieses Jahr aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattgefunden, sondern wurde durch Über-sendung der Tagungsunterlagen ersetzt.

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 2021 als Teil der mittelfristigen Finanzplanung der Genossenschaft,
- Planungen zur weiteren baulichen Entwicklung in Marienfelde mit dem Vorhaben Marienfelder Vielfalt,
- dem Neubauvorhaben in Schöneiche mit dem 3. Bauabschnitt,

- der weiteren Planung zur Entwicklung des Grundstücks in der Gartenstadt Falkenberg in Treptow-Köpenick, Ortsteil Bohnsdorf,
- der gemeinsamen Beschlussfassung mit dem Vorstand über den Wirtschafts- und Finanzplan 2021,
- der Investitions-, Finanzierungs- und Mietenstrategie unter Berücksichtigung politischer Rahmenbedingungen („Mietendeckel“),
- den Vertragsverlängerungen aller Ressorts des Vorstandes und hat Stefan Keim ab dem 01. Januar 2021 für weitere fünf Jahre als technisches Vorstandsmitglied bestellt,
- schließlich den besonderen Umständen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die Durchführung von Veranstaltungen und Sitzungen unter den Bedingungen der Corona-Pandemie.

3. Der Aufsichtsrat hat in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 01. Mai 2021 den Prüfungsbericht 2020 mit den Verbandsprüfern und dem Vorstand erörtert und ihn zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat hat in derselben Sitzung gemäß § 38 GenG den Jahresabschluss 2020, den Lagebericht 2020 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 **4.833.343,91€** der anderen Ergebnissrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals zuzuführen.

4. Der Aufsichtsrat hat schließlich in seiner Sitzung am 11. März 2021 Andrea Zwingelberg ab dem 01. Juli 2021 für weitere fünf Jahre als kaufmännisches Vorstandsmitglied und Heinz-Dieter Kroll ebenfalls ab dem 01. Juli 2021 für zunächst ein weiteres Jahr als nebenamtliches Vorstandsmitglied für die Spareinrichtung bestellt.

5. Die Vergütung des Aufsichtsrates erfolgte im Jahr 2020 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 2020 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 besonderen Dank für die in diesem so außerordentlichen Jahr 2020 geleistete Arbeit aus.

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

Berlin, den 01. Mai 2021

Carsten Bethke
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Die Mitglieder des Aufsichtsrates im September 2019

Jahresabschluss 2020

Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		21.048,00	40.914,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	190.056.418,88		187.414.770,39
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	14.896.797,27		15.714.199,65
Technische Anlagen und Maschinen	193.681,00		280.327,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	272.604,00		208.159,00
Anlagen im Bau	7.792.875,31		0,00
Bauvorbereitungskosten	716.322,67		1.113.068,32
Geleistete Anzahlungen	403.525,26	214.332.224,39	417.036,62
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
Andere Finanzanlagen	52.000,00	77.564,59	52.000,00
Anlagevermögen insgesamt		214.430.836,98	205.266.039,57
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	10.097.509,26		10.092.034,64
Andere Vorräte	27.655,23	10.125.164,49	40.370,22
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	78.749,28		61.581,27
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	335.223,91		222.978,91
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		64,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.850.397,42	2.264.370,61	1.792.549,96
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.988.891,58	14.903.151,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	21.810,34	21.810,34	27.260,47
Bilanzsumme		240.831.074,00	232.406.030,97

Passiva	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	159.650,00		159.030,00
der verbleibenden Mitglieder	11.567.960,00		11.424.430,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.650,00	11.732.260,00	4.030,00
Kapitalrücklage		564.944,33	564.944,33
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	15.552.872,74		15.552.872,74
Gesetzliche Rücklage	6.750.001,99		6.212.963,78
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 537.038,21 € (Vorjahr 333.393,86 €)			
Bauerneuerungsrücklage	5.573.081,51		5.573.081,51
Andere Ergebnisrücklagen	34.224.392,81	62.100.349,05	31.223.848,12
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 3.000.544,69 € (Vorjahr 3.966.460,35 €)			
Bilanzgewinn		4.833.343,91	3.000.544,69
Eigenkapital insgesamt		79.230.897,29	73.715.745,17
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.192.556,00		6.978.819,00
Steuerrückstellungen	149.565,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.375.560,54	8.717.681,54	197.478,21
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.641.014,01		67.165.630,42
Spareinlagen	76.053.629,10		70.751.196,64
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten 38.615.490,90 € (Vorjahr 35.916.840,80 €)			
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten 37.438.138,20 € (Vorjahr 34.834.355,84 €)			
Erhaltene Anzahlungen	11.737.298,27		11.658.680,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.557,75		101.691,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.118.364,49		1.566.068,42
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.000,00		15.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	206.555,57	152.871.419,19	255.721,20
davon aus Steuern 31.582,23 € (Vorjahr 72.741,68 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.075,98	11.075,98	0,00
Bilanzsumme		240.831.074,00	232.406.030,97

Jahresabschluss 2020

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

	2020		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.641.389,01		36.291.923,27
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.551,81	36.662.940,82	7.037,50
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.474,62	105.496,63
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		138.034,00	71.950,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		521.376,98	810.109,77
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		20.114.608,38	22.034.053,91
Rohergebnis		17.213.218,04	15.252.463,26
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.865.329,37		2.755.264,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.083.805,02	3.949.134,39	1.011.360,63
davon für Altersversorgung 529.043,56 € (Vorjahr 474.765,71 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		4.366.636,89	4.291.642,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.718.468,54	1.893.689,34
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	575,58		663,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	452,21	1.027,79	427,36
davon aus Abzinsung von Rückstellungen 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.653.686,31	1.936.488,54
davon aus Abzinsung von Rückstellungen 184.223,84 € (Vorjahr 211.843,15 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		155.937,58	31.169,91
13. Ergebnis nach Steuern		5.370.382,12	3.333.938,55
14. Jahresüberschuss		5.370.382,12	3.333.938,55
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung		537.038,21	333.393,86
16. Bilanzgewinn		4.833.343,91	3.000.544,69

Jahresabschluss 2020

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 2020 wurde entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), dem Genossenschaftsgesetz sowie der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Fassung der Formblätter für Wohnungsunternehmen vom 16. Oktober 2020.

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 2020 beträgt 2,30 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn und der letzten sieben Jahre abgezinsten Verpflichtungsbetrag liegt bei 618,1 T€. Als Berechnungsmethode dient die projizierte Einmalbeitragsmethode (Projected-Unit-Credit-Methode) auf Basis der Richttafeln Heubeck 2018G® unter folgenden Prämissen: keine Fluktuation, Dynamik der anrechenbaren Bezüge mit 1 % p.a., Rentenanpassungen mit 2 % p.a. und Dynamik der Beitragbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung mit 1 % p.a.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Jahresabschluss 2020

Anhang zum Jahresabschluss

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Komplexsanierung der Wohnanlage Schulzendorfer Straße / Neue Hochstraße im Wedding führte im Berichtsjahr zu Kosten in Höhe von insgesamt 6.471,1 T€, die im Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ihren Niederschlag finden.

Der Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erhöhte sich zudem wegen der Endabrechnung von Ingenieurleistungen für die in 2013 fertiggestellte Wohnanlage Hämmerlingstraße in Köpenick um 61,0 T€.

In 2020 wurde im Rahmen des 3. Bauabschnittes mit der Bebauung von Bestandsgrundstücken in Schöneiche fortgefahren. Insgesamt sind in 2020 Kosten in Höhe von 6.352,1 T€ entstanden, die den Posten „Anlagen im Bau“ entsprechend erhöhten. Die im Vorfeld für dieses Neubauvorhaben bereits angefallenen Bauvorbereitungskosten (694,0 T€) sowie die Grundstückskosten (746,8 T€) wurden hierhin umbucht.

Für den 2. Bauabschnitt fielen noch 357,4 T€ hauptsächlich aus der Endabrechnung von Restleistungen an, die in den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ eingeflossen sind.

Für die Entwicklung künftiger Bauvorhaben zur Bestandserweiterung in Marienfelde und Köpenick wurden insgesamt 297,3 T€ für die Bauvorbereitung ausgegeben.

Im Zusammenhang mit der genannten Bestandserweiterung soll eine Wohnanlage im Luckeweg (Marienfelde) mit sehr hohem Sanierungsbedarf zurückgebaut werden.

Die betroffenen Wohnungen werden im Falle eines anstehenden Auszugs seit 2018 nicht mehr dauerhaft vermietet. Entsprechend des Flächenanteils wurde daher analog zum Vorjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 150,3 T€ vorgenommen.

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

	Buchwert	Eigenkapitalanteil	
	per 31.12.2020	per 31.12.2020	
	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 10.097,5 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

1.707,8 T€ der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben Restlaufzeiten von über einem Jahr (Vorjahr 1.608,6 T€). Insbesondere ist hierin der

Rückkaufswert für eine Lebensversicherung in Höhe von 1.704,7 T€ enthalten.

Aufgrund des ausgewiesenen Jahresergebnisses rechnet die Genossenschaft mit einer Belastung aus Körperschaft- bzw. aus Gewerbesteuer. Auf Basis einer Hochrechnung durch die steuerberatend tätige DOMUS AG wurde eine entsprechende Rückstellung in Höhe von 149,6 T€ gebildet.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten Kosten für:

	2020	Vorjahr
	T€	T€
Unterlassene Instandhaltung	1.162,0	0,0
Prüfung, Beratung und Veröffentlichung	101,7	100,7
Urlaubsansprüche und Mehrarbeitsstunden	32,3	15,7
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	25,0	22,0
Bonus VL Spareinlagen	21,8	26,4
Prozesskosten u.ä.	18,6	18,6
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14,2	14,1
	1.375,6	197,5

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

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

Verbindlichkeiten per 31.12.2020	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.165.630,42	2.723.729,05	11.883.420,50	52.558.480,87	67.165.630,42	GPR*
	59.641.014,01	2.775.652,73	13.248.063,39	43.617.297,89	59.641.014,01	GPR*
Spareinlagen	70.751.196,64	48.683.494,77	18.244.732,10	3.822.969,77	0,00	-
	76.053.629,10	45.739.003,91	23.834.675,92	6.479.949,27	0,00	-
Erhaltene Anzahlungen	11.658.680,16	11.658.680,16	0,00	0,00	0,00	-
	11.737.298,27	11.737.298,27	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.691,75	101.691,75	0,00	0,00	0,00	-
	99.557,75	99.557,75	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.566.068,42	1.470.606,72	95.461,70	0,00	0,00	-
	5.118.364,49	4.733.205,92	385.158,57	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen 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	255.721,20	178.568,83	77.152,37	0,00	0,00	-
	206.555,57	130.582,74	75.972,83	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	151.513.988,59	64.816.771,28	30.300.766,67	56.396.450,64	67.165.630,42	-
	152.871.419,19	65.215.301,32	37.543.870,71	50.112.247,16	59.641.014,01	-

*GPR = Grundpfandrecht

 Vorjahreswerte

 Werte 2020

Jahresabschluss 2020

Anhang zum Jahresabschluss

Entwicklung des Anlagevermögens 2020	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen plus/minus
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	393.966,72	0,00	26.663,25	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	312.621.839,99	6.889.603,93	83.277,12	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.714.199,65	135,63	70.780,28	-746.757,73
Technische Anlagen und Maschinen	1.171.367,37	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.093.542,27	150.130,21	37.517,45	13.511,36
Anlagen im Bau	0,00	6.352.071,08	0,00	1.440.804,23
Bauvorbereitungskosten	1.113.068,32	297.300,85	0,00	-694.046,50
Geleistete Anzahlungen	417.036,62	0,00	0,00	-13.511,36
	333.131.054,22	13.689.241,70	191.574,85	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	52.000,00	0,00	0,00	0,00
	77.564,59	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	333.602.585,53	13.689.241,70	218.238,10	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumulierte) bis 31.12.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) bis 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020
€	€	€	€	€	€
367.303,47	353.052,72	19.866,00	26.663,25	346.255,47	21.048,00
319.428.166,80	125.207.069,60	4.164.678,32	0,00	129.371.747,92	190.056.418,88
14.896.797,27	0,00	0,00	0,00	0,00	14.896.797,27
1.171.367,37	891.040,37	86.646,00	0,00	977.686,37	193.681,00
2.219.666,39	1.885.383,27	95.446,57	33.767,45	1.947.062,39	272.604,00
7.792.875,31	0,00	0,00	0,00	0,00	7.792.875,31
716.322,67	0,00	0,00	0,00	0,00	716.322,67
403.525,26	0,00	0,00	0,00	0,00	403.525,26
346.628.721,07	127.983.493,24	4.346.770,89	33.767,45	132.296.496,68	214.332.224,39
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
347.073.589,13	128.336.545,96	4.366.636,89	60.430,70	132.642.752,15	214.430.836,98

Jahresabschluss 2020

Anhang zum Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

	2020	Vorjahr
	T€	T€
Ausgewiesen werden bei den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ die folgenden periodenbezogenen Erlöse:		
Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen	26.447,0	26.092,7
Abgerechnete Betriebskosten	10.072,2	10.051,4
Aufwendungszuschüsse u. ä.	55,9	37,9
Gartennutzungsentgelt	24,0	23,9
Erlöse aus Sondereinrichtungen:		
· Gästewohnungen	31,3	56,9
· Wasch- und Trockenanlagen	7,1	6,6
· Hallenbad	3,9	22,5
	36.641,4	36.291,9

	2020	Vorjahr
	T€	T€
Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen:		
Förderung für den Betrieb von BHKW's	10,7	0,0
Nutzer-Beteiligung für Wunschausstattungen	8,3	0,0
Vermietung von Gemeinschaftseinrichtungen	0,7	4,1
Pachterlöse u. a.	1,9	2,9
	21,6	7,0

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von insgesamt 521,4 T€ sind im Wesentlichen einbehaltene Skonti (215,2 T€), Erträge aus früheren Jahren (insgesamt 139,2 T€), die Erhöhung des Rückkaufswertes einer Lebensversicherung (99,7 T€), Umsatzbeteiligungen (30,4 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (11,8 T€) enthalten.

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

	2020	Vorjahr
	T€	T€
Instandhaltungskosten	9.776,6	11.740,0
Betriebskosten	10.259,3	10.204,2
Sonstige Aufwendungen	78,7	89,9
	20.114,6	22.034,1

In den Instandhaltungskosten sind die in den „Sonstigen Rückstellungen“ benannten voraussichtlichen Kosten für Unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen (1.145,0 T€), die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, enthalten.

	2020	Vorjahr
	T€	T€
Ausgewiesen werden bei den Betriebskosten Aufwendungen für:		
Heizung und Warmwasser	2.863,2	2.771,2
Entwässerung	1.277,4	1.229,1
Wasserversorgung	852,5	854,7
Müllabfuhr	845,6	829,6
Gartenpflege	786,0	765,9
Hausreinigung	629,1	763,1
Versicherungen	528,5	503,2
Kabel-TV	336,4	328,5
Sonstiges	250,4	232,4
Aufzugsanlagen	185,1	186,3
Schneebeseitigung	184,5	179,0
Straßenreinigung	126,7	126,6
Stromkosten	119,6	160,3
Schornsteinreinigung	6,0	7,3
Grundsteuern	1.268,3	1.267,0
	10.259,3	10.204,2

	2020	Vorjahr
	T€	T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden ausgewiesen für:		
Darlehen und ähnliche Verbindlichkeiten	1.075,0	1.243,6
Spareinlagen und ähnliche Verbindlichkeiten	370,3	458,7
Abzinsung von Rückstellungen	184,2	211,9
Verwahrtgelt	24,0	0,2
Zinsen für andere Verbindlichkeiten	0,2	22,1
	1.653,7	1.936,5

Die Zinseinsparungen bei Darlehen und ähnlichen Verbindlichkeiten (-168,6 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. Diese Tatsache und eine moderate Anpassung der Guthabenzinssätze führten zu einem Rückgang der Zinsen auf Sparguthaben (-88,4 T€).

Die Aufwendungen aus der Abzinsung entfallen mit 184,0 T€ fast komplett auf Pensionsrückstellungen (Vorjahr 211,6 T€).

Jahresabschluss 2020

Anhang zum Jahresabschluss

Sonstige Angaben

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

Darüber hinaus 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	12,96	11,13
Technische Mitarbeiter	13,42	
Auszubildende	3,42	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	10,83	0,05
	40,63	11,18

* (Geschäftsjahr 2020 im Durchschnitt)

Mitgliederbewegung

Anfang 2020	12.030 Mitglieder mit	36.853 Anteilen
Zugang 2020	441 Mitglieder mit	1.287 Anteilen
Abgang 2020	236 Mitglieder mit	824 Anteilen
Ende 2020	12.235 Mitglieder mit	37.316 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	143.530,00€
------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt	11.567.960,00€
-----------------------------------------------------------------------------	----------------

Gemäß der Satzung haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2020 haben, sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 5.370.382,12€ ab. Gemäß §39 Abs.2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 537.038,21€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 4.833.343,91€ 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
Heinz-Dieter Kroll
Andrea Zwingelberg

Immobilienbetriebswirt
Bankdirektor a. D.
Immobilienkauffrau und
Betriebswirtin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Carsten Bethke
(Vorsitzender)
Michael Schuster
(stellv. Vorsitzender) bis 4.12.2020
Dirk Lamprecht
(stellv. Vorsitzender ab 4.12.2020)
Susanne Harmsen
(Schriftführerin)
Uwe Fahnert
(stellv. Schriftführer)
Prof. Nikola-Fee Budilov-Nettelmann

Hans Dabel

Melanie Grunow
Gerhard Lindhorst ab 4.12.2020
Carsten B. Loth

Rechtsanwalt

Diplom-Ingenieur (Architekt)

Geschäftsführer, Diplom Pol.,
Bankkaufmann
Diplom-Journalistin, Fachübersetzerin

Immobilienkaufmann

Steuerberaterin, Professorin für
BWL und Steuern

Diplom-Ingenieur FH,
Vermessungstechnik
Diplom-Kauffrau
Diplom Ingenieur (Architekt)
Geschäftsführer, Kaufmann in der
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Berlin, den 25. März 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 und ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren

haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

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

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

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

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

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

Berlin, den 19. April 2021

BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.



Zimdars
Wirtschaftsprüfer



Fiolka
Wirtschaftsprüfer



„Gesellschaft braucht Genossenschaft“
lautete die Botschaft der Aktion „Flagge zeigen“
beim Internationalen Genossenschaftstag
am 4. Juli 2020

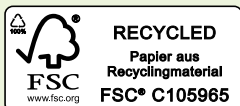
Gestaltung

adlerschmidt kommunikationsdesign

Herstellung

Oktoberdruck

Gedruckt auf RecyStar Polar Recyclingpapier



Fotonachweise

BWV-Archiv

Titel, S. 5, 11, 24: Erik-Jan Ouwerkerk

S. 7: Diane von Schoen

S. 9: Mikey Harris, Unsplash

S. 10: Zander & Partner GmbH

S. 12, div.: Anno Dittmer, Studio Faceland

S. 14: Bundesverfassungsgericht, Uwe Stohrer, Freiburg

S. 15: Oliver, Adobe Stock

S. 16: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Anja Jung, Schöneiche bei Berlin

S. 18, 32: adlerschmidt kommunikationsdesign

S. 35: Stefan Zeitz