



bauen wohnen vertrauen



Geschäftsbericht 2022

Beamten-
Wohnungs-Verein
zu Köpenick eG



Jahresabschluss 2022

Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.334,00	9.849,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	213.834.190,14		194.898.303,24
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	14.896.797,27		14.896.797,27
Technische Anlagen und Maschinen	73.281,00		112.391,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.566,00		222.721,00
Anlagen im Bau	0,00		18.021.122,95
Bauvorbereitungskosten	2.448.351,79		1.168.689,60
Geleistete Anzahlungen	403.525,26	231.837.711,46	403.525,26
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25.564,59
Andere Finanzanlagen	52.000,00	77.564,59	52.000,00
Anlagevermögen insgesamt		231.917.610,05	229.810.963,91
B. Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	10.685.745,95		11.065.315,62
Andere Vorräte	72.284,60	10.758.030,55	30.592,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	216.782,90		65.516,05
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	542.760,34		114.882,64
Sonstige Vermögensgegenstände	2.002.062,32	2.761.605,56	1.931.763,17
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		18.909.323,84	12.304.358,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.089,20	13.089,20	12.655,38
Bilanzsumme		264.359.659,20	255.336.047,83

Passiva	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	153.140,00		153.450,00
der verbleibenden Mitglieder	11.703.120,00		11.645.770,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.680,00	11.864.940,00	6.200,00
Kapitalrücklage		564.944,33	564.944,33
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	15.552.872,74		15.552.872,74
Gesetzliche Rücklage	7.834.710,09		7.248.104,71
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 586.605,38 € (Vorjahr 498.102,72 €)			
Bauerneuerungsrücklage	5.573.081,51		5.573.081,51
Andere Ergebnisrücklagen	43.540.661,22	72.501.325,56	39.057.736,72
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 4.482.924,50 € (Vorjahr 4.833.341,91 €)			
Bilanzgewinn		5.279.448,38	4.482.924,50
Eigenkapital insgesamt		90.210.658,27	84.285.084,51
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.721.065,00		6.892.479,00
Steuerrückstellungen	107.404,00		160.748,00
Sonstige Rückstellungen	659.215,76	7.487.684,76	1.099.352,93
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.539.184,81		64.860.861,38
Spareinlagen	84.696.328,74		82.295.790,27
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten 36.930.268,93 € (Vorjahr 41.256.405,05 €)			
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten 47.766,059,81 € (Vorjahr 41.039.385,22 €)			
Erhaltene Anzahlungen	11.990.725,64		11.745.785,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.962,18		117.464,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.033.113,12		3.632.995,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.000,00		15.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	285.770,70	166.654.085,19	223.208,47
davon aus Steuern 52.880,09 € (Vorjahr 28.747,03 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.230,98	7.230,98	7.278,48
Bilanzsumme		264.359.659,20	255.336.047,83

Jahresabschluss 2022

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022		2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.919.297,36		37.277.089,32
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.045,83	39.966.343,19	60.751,01
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-379.569,67	967.806,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		157.602,00	173.216,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		995.537,05	976.036,78
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		22.791.433,12	22.986.014,52
Rohergebnis		17.948.479,45	16.468.884,95
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.108.063,50		2.855.330,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	862.564,53	3.970.628,03	1.041.838,14
davon für Altersversorgung 258.055,44 € (Vorjahr 478.778,72 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		4.905.870,17	4.480.262,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.676.630,47	1.590.314,34
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	1.040,00		910,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.980,21	4.020,21	598,07
davon aus Abzinsung von Rückstellungen 849,85 € (Vorjahr 0,00 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.329.437,30	1.508.502,87
davon aus Abzinsung von Rückstellungen 125.644,00 € (Vorjahr 161.245,34 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		203.879,93	13.117,58
13. Ergebnis nach Steuern		5.866.053,76	4.981.027,22
14. Jahresüberschuss		5.866.053,76	4.981.027,22
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage gemäß § 39 Abs. 2 der Satzung		586.605,38	498.102,72
16. Bilanzgewinn		5.279.448,38	4.482.924,50

Jahresabschluss 2022

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 2022 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 aktuellen Fassung der Formblätter für Wohnungsunternehmen.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (Software für die EDV-Anlage) werden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 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 2022 beträgt 1,78 %. Der Unterschiedsbetrag zwischen den mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn und der letzten sieben Jahre abgezinsten Verpflichtungsbeträgen liegt bei 276,3 T€. Als Berechnungsmethode dient die projizierte Einmalbeitragsmethode (Projected-Unit-Credit-Methode) auf Basis der Richttafeln Heubeck 2018G® unter folgenden Prämissen: keine Fluktuation, Dynamik der anrechenbaren Bezüge mit 1 % p.a., Rentenanpassungen mit 2 % p.a. und Dynamik der Beitragsbemessungsgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung mit 1 % p.a.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Jahresabschluss 2022

Anhang zum Jahresabschluss

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die sich über mehrere Jahre erstreckende Komplexsanierung der Wohnanlage Schulzendorfer Straße/Neue Hochstraße im Wedding führte im Berichtsjahr zu Kosten in Höhe von insgesamt 4.765,1T€, die im Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ihren Niederschlag finden. Weitere Maßnahmen in Marienfelde, Köpenick und Wilmersdorf führten in demselben Posten insgesamt zu nachträglichen Herstellungskosten i. H. v. 108,0T€.

In 2022 wurde im Rahmen des 3. Bauabschnittes die Bebauung von Bestandsgrundstücken in Schöneiche abgeschlossen. Insgesamt sind in 2022 Kosten in Höhe von 812,0T€ entstanden, die gemeinsam mit den zu Jahresbeginn im Posten „Anlagen im Bau“ befindlichen 17.231,1T€ in den Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ als Zugang erfasst wurden.

Für die Entwicklung künftiger Bauvorhaben zur Bestandserweiterung in Schmargendorf, Marienfelde und Schöneiche (4. Bauabschnitt) wurden insgesamt 1.279,7T€ für die Bauvorbereitung ausgegeben. Sie sind im Posten „Bauvorbereitungskosten“ dargestellt.

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 31.12.2022	per 31.12.2022	
	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 10.685,7T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

1.922,1T€ der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände haben Restlaufzeiten von über einem Jahr (Vorjahr 1.811,6T€). Insbesondere ist hierin der Rückkaufwert für eine Lebensversicherung in Höhe von 1.914,9T€ enthalten.

Aufgrund des ausgewiesenen Jahresergebnisses rechnet die Genossenschaft für 2022 mit einer Belastung aus Körperschaftsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer. Auf Basis einer Hochrechnung durch die steuerberatend tätige DOMUS AG wurde daher unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Vorauszahlungen eine Rückstellung gebildet (107,4T€).

Die „Sonstigen Rückstellungen“ enthalten Kosten für:

	2022	Vorjahr
	T€	T€
Unterlassene Instandhaltung	389,9	880,0
Prüfung, Beratung und Veröffentlichung	120,1	117,9
Urlaubsansprüche und Mehrarbeitsstunden	41,2	25,0
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	26,0	26,0
Wertguthaben von Mitarbeitern	25,6	0,0
Prozesskosten u.ä.	22,2	18,6
Bonus VL Spareinlagen	20,0	17,6
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14,2	14,3
	659,2	1.099,4

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 31.12.2022	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.860.861,38	7.325.551,45	13.554.371,96	43.980.937,97	64.860.861,38	GPR*
	65.539.184,81	7.169.227,03	13.399.001,56	44.970.956,22	65.539.184,81	GPR*
Spareinlagen	82.295.790,27	52.952.242,41	22.608.673,04	6.734.874,82	0,00	-
	84.696.328,74	55.031.874,10	22.756.311,39	6.908.143,25	0,00	-
Erhaltene Anzahlungen	11.745.785,27	11.745.785,27	0,00	0,00	0,00	-
	11.990.725,64	11.990.725,64	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.464,28	117.464,28	0,00	0,00	0,00	-
	93.962,18	93.962,18	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.632.995,24	2.129.843,47	1.503.151,77	0,00	0,00	-
	4.033.113,12	2.303.953,76	1.729.159,36	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	223.208,47	149.286,16	73.922,31	0,00	0,00	-
	285.770,70	213.295,20	72.475,50	0,00	0,00	-
Gesamtbetrag	162.891.104,91	74.420.173,04	37.740.119,08	50.730.812,79	64.860.861,38	-
	166.654.085,19	76.803.037,91	37.956.947,81	51.894.099,47	65.539.184,81	-

*GPR = Grundpfandrecht

Vorjahreswerte

Werte 2022

Jahresabschluss 2022

Anhang zum Jahresabschluss

Entwicklung des Anlagevermögens 2022	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen plus/minus
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	367.865,00	1.926,97	8.984,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	328.417.557,05	5.685.157,13	0,00	18.021.122,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.896.797,27	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.171.367,37	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.211.758,36	45.770,02	26.756,51	0,00
Anlagen im Bau	18.021.122,95	0,00	0,00	-18.021.122,95
Bauvorbereitungskosten	1.168.689,60	1.279.662,19	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	403.525,26	0,00	0,00	0,00
	366.290.817,86	7.010.589,34	26.756,51	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	366.736.247,45	7.012.516,31	35.740,51	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen (kumulierte) bis 31.12.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) bis 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022
€	€	€	€	€	€
360.807,97	358.016,00	9.441,97	8.984,00	358.473,97	2.334,00
352.123.837,13	133.519.253,81	4.770.393,18	0,00	138.289.646,99	213.834.190,14
14.896.797,27	0,00	0,00	0,00	0,00	14.896.797,27
1.171.367,37	1.058.976,37	39.110,00	0,00	1.098.086,37	73.281,00
2.230.771,87	1.989.037,36	86.925,02	26.756,51	2.049.205,87	181.566,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.448.351,79	0,00	0,00	0,00	0,00	2.448.351,79
403.525,26	0,00	0,00	0,00	0,00	403.525,26
373.274.650,69	136.567.267,54	4.896.428,20	26.756,51	141.436.939,23	231.837.711,46
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
373.713.023,25	136.925.283,54	4.905.870,17	35.740,51	141.795.413,20	231.917.610,05

Jahresabschluss 2022

Anhang zum Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

	2022	Vorjahr
	T€	T€
Ausgewiesen werden bei den „Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung“ die folgenden periodenbezogenen Erlöse:		
Sollmieten abzüglich Erlösschmälerungen	28.782,3	26.747,7
Abgerechnete Betriebskosten	10.987,8	10.378,7
Aufwendungszuschüsse u. ä.	90,1	73,9
Gartennutzungsentgelt	24,3	24,0
Erlöse aus Sondereinrichtungen:		
· Gästewohnungen	28,5	46,6
· Wasch- und Trockenanlagen	6,3	6,2
	39.919,3	37.277,1

	2022	Vorjahr
	T€	T€
Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen:		
Förderung für den Betrieb von BHKW's	28,0	12,2
Nutzer-Beteiligung für Wunschausstattungen	13,2	35,9
Pachterlöse u. a.	3,2	12,7
Vermietung von Gemeinschaftseinrichtungen	2,6	0,0
	47,0	60,8

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von insgesamt 995,5T€ sind im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (382,1T€), einbehaltene Skonti (277,4T€), Erträge aus früheren Jahren (137,5T€), die Erhöhung des Rückkaufwertes einer Lebensversicherung (107,0T€), Zuschüsse aus Personalkosten (34,5T€) und Umsatzbeteiligungen (32,3T€) enthalten.

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

	2022	Vorjahr
	T€	T€
Instandhaltungskosten	11.816,6	11.270,2
Betriebskosten	10.883,0	11.635,5
Sonstige Aufwendungen	91,8	80,3
	22.791,4	22.986,0

In den Instandhaltungskosten sind die in den „Sonstigen Rückstellungen“ benannten voraussichtlichen Kosten für Unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen (389,9T€), die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, enthalten.

	2022	Vorjahr
	T€	T€
Ausgewiesen werden bei den Betriebskosten Aufwendungen für:		
Heizung und Warmwasser	2.922,7	3.359,8
Entwässerung	1.160,5	1.243,4
Gartenpflege	1.058,4	1.034,5
Hausreinigung	929,3	1.006,5
Müllabfuhr	876,1	883,6
Wasserversorgung	809,9	858,9
Versicherungen	601,0	543,3
Kabel-TV	331,1	316,6
Sonstiges	281,7	372,9
Aufzugsanlagen	235,3	199,8
Schneebeseitigung	190,0	222,2
Straßenreinigung	132,4	131,4
Beleuchtung	67,9	160,0
Schornsteinreinigung	3,7	5,7
Grundsteuern	1.283,0	1.297,0
	10.883,0	11.635,6

	2022	Vorjahr
	T€	T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen werden ausgewiesen für:		
Darlehen und ähnliche Verbindlichkeiten	835,9	995,0
Spareinlagen und ähnliche Verbindlichkeiten	325,0	317,8
Abzinsung von Rückstellungen	125,6	161,2
Verwahrtgelt	42,9	34,5
Zinsen für andere Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	1.329,4	1.508,5

Die Zinseinsparungen bei Darlehen und ähnlichen Verbindlichkeiten (-159,1T€) sind im Wesentlichen durch Ablösung von mehreren Darlehen mit Spareinlagen sowie durch Tilgung erreicht worden. Gründe für den leichten Anstieg der Zinsgutschriften auf Sparguthaben (+7,1T€) sind die Zinserhöhung im Oktober sowie ein höheres Sparvolumen (+2,4 Mio. €).

Die Aufwendungen aus der Abzinsung entfallen komplett auf Pensionsrückstellungen (Vorjahr 161,1T€).

Jahresabschluss 2022

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 257,6T€ 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	14,62	8,76
Technische Mitarbeiter	14,25	0,93
Auszubildende	2,42	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte u. a.	9,67	
	40,96	9,69

* (Geschäftsjahr 2022 im Durchschnitt)

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	12.251 Mitglieder mit	37.567 Anteilen
Zugang 2022	279 Mitglieder mit	1.061 Anteilen
Abgang 2022	246 Mitglieder mit	876 Anteilen
Ende 2022	12.284 Mitglieder mit	37.752 Anteilen
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um		57.350,00€
Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt		11.703.120,00€

Gemäß der Satzung haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2022 haben, sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 5.866.053,76€ ab. Gemäß §39 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 586.605,38€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 5.279.448,38€ 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 (bis 30.6.2022)
Andrea Zwingelberg

Immobilienbetriebswirt
Bankdirektor a. D.
Immobilienkauffrau und
Betriebswirtin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Carsten Bethke
(Vorsitzender)
Dirk Lamprecht
(stellv. Vorsitzender, Koordinator
für Finanz- und Prüfungsangelegenheiten)
Gerhard Lindhorst
(Koordinator für Bau- und Wohnungs-
angelegenheiten)
Susanne Harmsen
(Schriftführerin)
Uwe Fahnert
(stellv. Schriftführer)
Prof. Nikola-Fee Budilov-Nettelmann

Hans Dabel

Melanie Grunow
Carsten B. Loth

Rechtsanwalt

Geschäftsführer, Diplom Pol.,
Bankkaufmann

Diplom-Ingenieur, Architekt

Diplom-Journalistin, Fachübersetzerin

Immobilienkaufmann

Steuerberaterin, Professorin für
BWL und Steuern
Diplom-Ingenieur FH,
Vermessungstechnik
Diplom-Kauffrau
Geschäftsführer, Immobilienkaufmann

Berlin, den 28. März 2023

Der Vorstand



Stefan Keim



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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 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 26. April 2023

BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.



Zimdars
Wirtschaftsprüfer



Fiolka
Wirtschaftsprüfer

