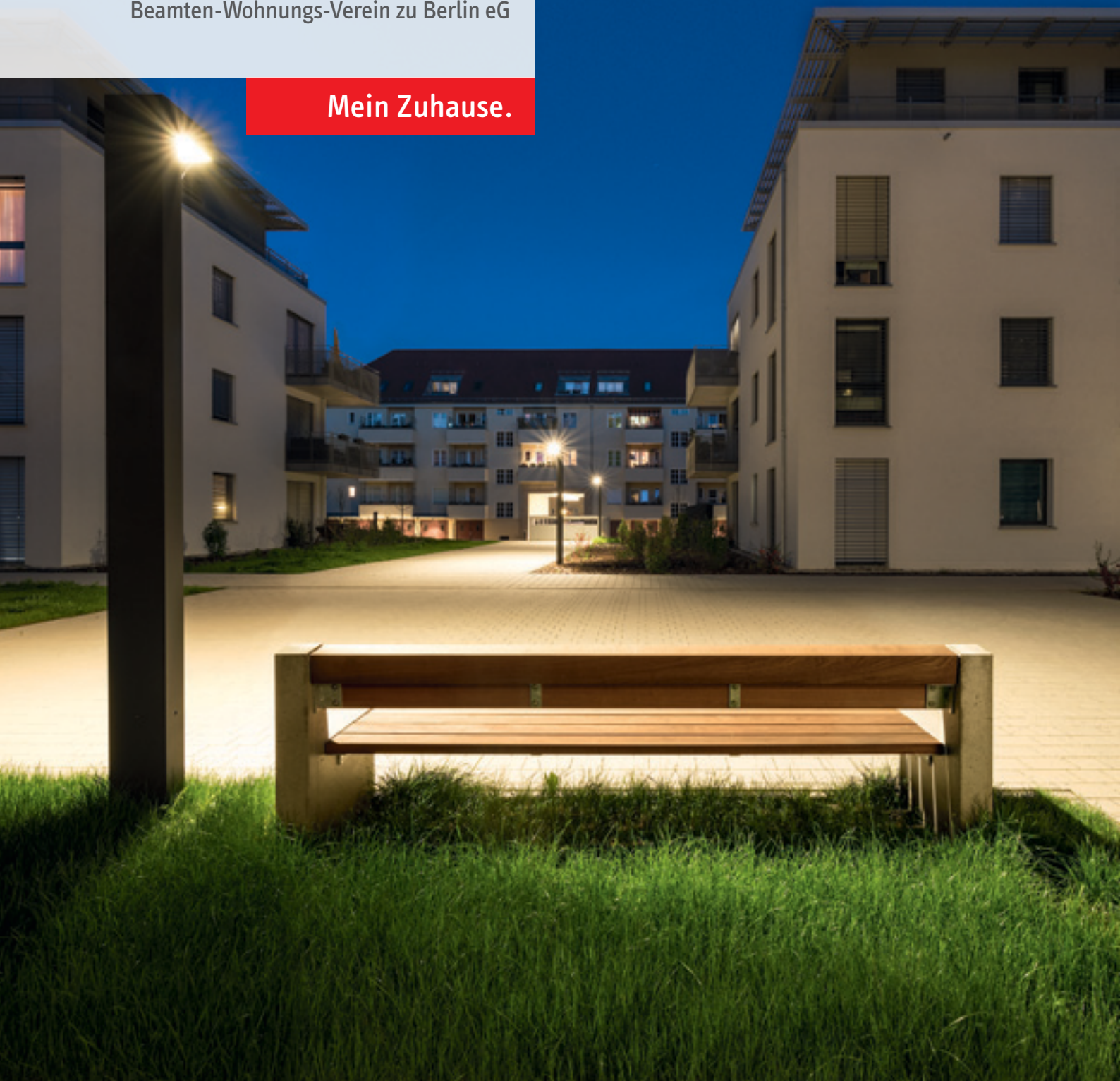
BWV
Beamten-Wohnungs-Verein
zu Berlin eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2017

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG

Mein Zuhause.



Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht 2017

Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017 4

4 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
6 Der Berliner Wohnungsmarkt
9 Die Zukunft der Genossenschaften
11 Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung
18 Bestandserweiterung und Bautätigkeit
20 Bestandsoptimierung und Bestandserhaltung
24 Organisation und Personal
26 Vermögenslage
30 Finanzlage
32 Ertragslage
34 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung
40 Strategische Entwicklung – Ein Ausblick

Gewinnverwendungsvorschlag 44

Bericht des Aufsichtsrates 45

Erläuterungen zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2017 48

Bilanz zum 31. Dezember 2017 62

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 66

Anhang 68

Bestätigungsvermerk 82

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich bereits seit einigen Jahren in einem stetigen und breit angelegten Aufschwung basierend auf einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Branchenkapazitäten sind mehrheitlich gut ausgelastet, die Beschäftigung befindet sich auf Rekordniveau und die Verbraucherpreise entwickeln sich weiterhin verhältnismäßig stabil. Im Jahr 2017 ist die Wirtschaft der Bundesrepublik so kräftig gewachsen, wie seit 2011 nicht mehr: um 2,2 % nahm das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt zu. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Im Vergleich zu den Vorjahren konnte das Tempo nochmals erhöht werden. Im Jahr 2016 war das Bruttoinlandsprodukt bereits deutlich um 1,9 % und 2015 um 1,7 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag. Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts konnten nahezu alle Wirtschaftsbereiche positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2017 beitragen.

Der Aufwärtstrend der deutschen Wirtschaft setzt sich auch zu Beginn des Jahres 2018 fort, wobei sich das Tempo leicht abschwächt. Die einschlägigen Indikatoren für das Geschäftsklima bestätigen die geringe Abschwächung auf hohem Niveau. Für das Jahr 2018 wird ein Zuwachs von 2,4 % erwartet. Das weltwirtschaftliche Umfeld ist weiterhin günstig, die schwelenden Handelskonflikte bergen allerdings auch erhöhte Risiken für die deutsche Wirtschaft. Korrekturen an den Kapitalmärkten im ersten Quartal 2018 haben bei Investoren für gewisse Verunsicherung gesorgt, aber keine Trendwende angezeigt. Die Dynamik bei den Auftragseingängen im verarbeitenden Gewerbe und bei der Industrieproduktion bleibt ebenso bestehen, wie die Konsumnachfrage der privaten Haushalte. Der Handel berichtet über eine weiterhin zuversichtliche Stimmung.

Die hohe Nachfrage nach Arbeitskräften in weiten Teilen der Wirtschaft sorgt für eine stetig steigende Beschäftigung. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Berechnungen zufolge waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert aus einer Ausweitung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland glichen altersbedingte demographische Effekte aus. Die verbesserten Arbeitsmarktchancen für Bewerber gehen einher mit höheren Herausforderungen für viele Arbeitgeber bei der Mitarbeitersuche. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sinken weiter. Die gute konjunkturelle Entwicklung dürfte auch zukünftig am Arbeitsmarkt ankommen: die Zahl der Erwerbslosen soll in diesem Jahr auf rund 2,3 Millionen fallen und damit erstmals seit der Wiedervereinigung unter der Grenze von 2,5 Millionen liegen. 2019 sollen es dann 2,2 Millionen sein. Die Zahl der Beschäftigten dürfte bis dahin auf das Rekordniveau von rund 45,3 Millionen steigen. Das wären eine Million Beschäftigte mehr als 2017.

Der Staat erzielte im Jahr 2017 einen Überschuss in Höhe von 38,4 Milliarden Euro und beendete das Jahr zum vierten Mal in Folge mit einem Überschuss. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen errechnet sich für den Staat im Jahr 2017 eine Überschussquote von 1,2 %. Auch für das Jahr 2018 wird von einem Rekordüberschuss von fast 38 Milliarden Euro ausgegangen, der im Jahr 2019 ähnlich hoch ausfallen dürfte. Inwieweit die Leistungsausweitungen in der gesetzlichen Rentenversicherung und bei den staatlichen Investitionen die Nachhaltigkeit der Staatsfinanzen negativ beeinflussen, bleibt abzuwarten.

Die wirtschaftliche Stärke Deutschlands wird Experten zufolge wahrscheinlich nicht in eine starke Inflation münden. Zahlreiche Institute gehen davon aus, dass die Teuerungsrate in Deutschland sowohl in diesem als auch im kommenden

Jahr unter zwei Prozent verbleibt. Die EZB strebt für die gesamte Euro-Zone ein Inflationsziel von knapp zwei Prozent an. Aufgrund der Exportstärke Deutschlands dürfte der Überschuss in der Leistungsbilanz in beiden Jahren bei jeweils rund acht Prozent des Bruttoinlandsproduktes liegen. Die EU-Kommission sieht bereits Werte ab sechs Prozent als stabilitätsgefährdend an, da Ländern mit Überschüssen, Staaten mit hohen Defiziten gegenüberstehen.

Europa insgesamt und vor allem die Eurozone haben Jahre der Krise mit schwacher Konjunktur und gar schrumpfenden Volkswirtschaften hinter sich. Das Wirtschaftswachstum in der Eurozone ist im vergangenen Jahr auf ein Zehn-Jahres-Hoch gestiegen. Sowohl in der EU als auch in der Eurozone stieg die Wirtschaftsleistung im vergangenen Jahr um 2,5 % an, wie die Statistikbehörde Eurostat mitteilte.

Insbesondere Frankreich hat zugelegt, beflügelt durch die Wahl von Emmanuel Macron zum Präsidenten. Dort stieg das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr um 1,9 % und war damit fast doppelt so hoch wie im Jahr 2016.

In Spanien sorgte die Katalonienkrise bei Investoren und Konsumenten für Unsicherheiten. Dennoch stieg das Bruttoinlandsprodukt um 3,1 %. Ende 2017 verlor die spanische Wirtschaft allerdings etwas an Fahrt.

Auch Italien befindet sich nach Jahren der wirtschaftlichen Flaute im Aufwind. Die Regierung des sozialdemokratischen Ministerpräsidenten Paolo Gentiloni rechnet für das vergangene Jahr mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,5 %. Es wäre das beste Ergebnis seit 2010.

Die EU-Kommission rechnet für das Jahr 2018 in den 19 Ländern, die den Euro als Währung haben, mit einer Zunahme des Bruttoinlandprodukts (BIP) um 2,3 %. Im kommenden Jahr soll sich der positive Trend weitgehend fortsetzen. 2019 soll das Wachstum in der Eurozone bei 2,0 %, in den 27 EU-Staaten ohne Großbritannien bei 2,1 % liegen. Das Vereinigte Königreich wird die EU voraussichtlich Ende März 2019 verlassen.

Die EU-Kommission drängt auch vor dem Hintergrund einer anhaltend niedrigen Inflation in Europa auf Reformen der Wirtschafts- und Währungsunion. Für 2017 und 2018 rechnet die Behörde mit Inflationsraten von 1,5 % in der Eurozone. 2019 sollen es dann 1,6 % sein. Das Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB), die eine Teuerungsrate von knapp zwei Prozent anstrebt, würde damit weiterhin verfehlt. Ein deutliches Signal, die nach wie vor sehr lockere Geldpolitik einzuschränken, gäbe es damit nicht.

Der globale Handel wird allen ökonomischen und politischen Risiken zum Trotz nach Einschätzung der Welthandelsorganisation (WHO) 2018 stark wachsen – sofern die Staaten darauf verzichten, Handelsschranken zu errichten. Ihre Prognose für das Wachstum des globalen Warenaustauschs 2018 hob die Organisation trotz des Zollstreits zwischen den USA und China im April dieses Jahres von 3,2 auf 4,4 % deutlich an. 2017 war das Volumen des Welthandels um 4,7 % gewachsen. Derzeit profitiert die Weltwirtschaft vor allem von dem Schub durch die Steuerreform in den USA.

Auch haben sich Befürchtungen, die USA würden nach der Präsidentschaftswahl auf radikalen Protektionismus-Kurs gehen, bislang (noch) nicht bewahrheitet. Auch die Ergebnisse der Parlamentswahlen in Frankreich und den Niederlanden, bei denen die Populisten schlechter abschnitten als befürchtet, haben die Wirtschaftsakteure aufatmen lassen. Selbst die ungeklärten Modalitäten den Brexit betreffend, viele ungelöste strukturelle Probleme in den Schwellenländern und zahlreiche geopolitische und militärische Konflikte scheinen der anhaltenden Dynamik der Weltwirtschaft nicht maßgeblich zu schaden. Damit scheint die Weltwirtschaft die Folgen der Weltwirtschaftskrise von 2008 weitgehend überwunden zu haben.

Der Berliner Wohnungsmarkt

Berlins Bevölkerungszahlen wachsen stetig und damit auch die Anzahl der mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte. Im Schatten dieser Entwicklung verändern sich auch die Wohnungsmärkte: Preise für Mietwohnungen und Wohneigentum steigen, Neubauprojekte werden realisiert. Berlins Neubaulandschaft hat sowohl die öffentlichen Wohnungsunternehmen, private Investoren, Projektentwickler als auch den genossenschaftlichen Wohnungsbau erreicht. In Summe nehmen jedoch aktuell die fertiggestellten Wohnungen nicht maßgeblich den Druck aus dem Mietwohnungsmarkt. Hierfür ist die Neubauquote im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung und zu den Auswirkungen des demographischen Wandels noch immer zu gering. Zu keinem Zeitpunkt in den zurückliegenden 25 Jahren war Wohnraum in der deutschen Hauptstadt so knapp und die Mietpreise so hoch.

Angetrieben durch Wachstum und Zuwanderung, wird der Wohnungsbedarf bis 2030 auf mindestens 135.000 Einheiten geschätzt. Die Zahl der Hauptstädter erhöhte sich im Jahr 2017 um 41.308 auf 3.711.930. Die Bevölkerungszahl der Stadt wuchs damit um 1,1 %. Dem Bezirk Pankow zeichnet eine besondere Dynamik aus. Als Bevölkerungszahl wurde im vergangenen Jahr die Marke von 400.000 überschritten. Den höchsten Zuwachs verzeichnet der Bezirk Mitte mit 6.558 Anmeldungen, gefolgt vom Bezirk Treptow-Köpenick mit 5.475 Anmeldungen. Die meisten Neuberliner kamen aus dem Ausland, 2017 waren es 34.541 Personen. Bis 2030 wird die Berliner Bevölkerung auf fast vier Millionen Bewohner anwachsen. Es muss und kann also auch für die kommenden Jahre mit steigenden Immobilienpreisen und Mietkosten in Berlin, aber auch mit einer verstärkten Umlandnachfrage, gerechnet werden. Gleichwohl: der Preisauftrieb hat sich seit 2016 etwas verlangsamt.

Erstmals seit 2010 sind in Berlin weniger Baugenehmigungen für Wohnungen vergeben worden. Die Behörden genehmigten nach Angaben des Statistischen Landesamtes 2017 zwar mehr Neubauwohnungen als im Vorjahr (+ 2,2 %), jedoch entstehen weniger Wohnungen mittels Umbau, etwa indem Dächer ausgebaut oder Büros umgewidmet werden (- 19,4 %). Insgesamt bekamen rund 24.700 neue Wohnungen eine Genehmigung. Das waren 1,2 % weniger als im Vorjahr. Dass im Bundesdurchschnitt die Baugenehmigungen sogar um 7,3 % zurückgegangen sind, hilft der Bundeshauptstadt dabei wenig.

Problem verschärfend kommt hinzu, dass die bauliche Umsetzungsquote ebenfalls hinter den Genehmigungszahlen zurückbleibt. Als hierfür verantwortlich können u.a. Spekulationsstrategien aber auch die Auslastungsquote der Bauwirtschaft ausgemacht werden. Handwerker und Baufirmen sind durch Aufträge ausgelastet und suchen Fachkräfte. Ein überdurchschnittlicher Preisauftrieb bei den Bauleistungen und Bauverzögerungen durch kapazitative Engpässe sind zu beobachten.

Um 60.000 Menschen wuchs Berlins Bevölkerung im Jahr 2016. Der Wohnungsbestand in der Stadt stieg im Jahr 2016 aber nur um knapp 14.000 Wohnungen. Rein rechnerisch wurden also allein im Jahr 2016 knapp 30.000 Wohnungen zu wenig gebaut, gemessen an der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Stadt (1,7 Personen je Haushalt).

85 % der Berliner wohnen in Mietwohnungen. Jeder zweite Berliner hat aufgrund der Einkommenssituation einen theoretischen Anspruch auf eine geförderte Sozialwohnung. Aktuell umfasst der Bestand an Sozialwohnungen 107.000 Einheiten. Tendenz sinkend, denn der Neubau geförderter Mietwohnungen wird den Anteil der aus der Mietpreisbindung herausfallenden Wohnungen offenbar nicht decken können. Um gegenzusteuern, wurde im Jahre 2014 ein neues Sozialwohnungsprogramm gestartet, um den Bestand der Sozialbauwohnungen bei ungefähr 100.000 zu halten. Erklärtes Ziel des Senats war, jährlich mindestens 3.000 Sozialwohnungen zu bauen. Seit 2014 sind jedoch lediglich etwas mehr als 800 Sozialwohnungen fertiggestellt worden, in diesem Jahr kommen voraussichtlich etwa 1.500 dazu.

Schätzungen zufolge sind die durchschnittlichen Mietpreise bei Anmietung einer Wohnung im vergangenen Jahr um 8,8 %

gestiegen, die Haushaltseinkommen jedoch im Vergleich nur um ein Viertel dieser Steigerungsrate. Im Mittel beträgt die Wohnkostenquote 29 % und damit mehr als ein Viertel des Gesamteinkommens der Mieter. Tendenz steigend.

Die Preisentwicklung und das mangelnde Angebot machen verstärkt Stadtrandlagen und das Berliner Umland für Interessenten attraktiv. Diesen Trend bestätigt der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin. In den 50 Umlandgemeinden wuchs demnach die Einwohnerzahl von 2012 bis 2016 um 5,6 % und damit fast genauso stark wie in Berlin (5,9 %).Damit einhergehend steigt jedoch auch der Bedarf an einer besseren Infrastruktur, die vielerorts der Nachfrage aktuell noch nicht standhält.

Die landespolitischen Instrumente zur Regulierung des Berliner Wohnungsmarktes sind inzwischen vielfältig. Vorkaufsrechte für Mieter bei Umwandlung in Eigentumswohnungen und die Erweiterung des Sonderkündigungsschutzes vor Eigenbedarf sind hier beispielhaft zu nennen. Die vom Bund eingeführte und regional umzusetzende Mietpreisbremse, die Deckelung der Umlage von Modernisierungskosten, das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnungen als Ferienwohnungen und der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum sind gleichermaßen zu nennen. Auch die Erhöhung der Grunderwerbssteuer in 2014 auf 6 % und die aktuelle Neubauförderung sind in diesem Kontext einschlägig. Das Grundmotiv der Politik, die Mieten bezahlbar zu halten und Mieter vor Verwerfungen auf dem freien Wohnungsmarkt zu schützen, wurde jedoch damit bislang nicht im erforderlichen Umfang erreicht.

Der Berliner Senat will den negativen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Berlin darüber hinaus mit einer Wohnungsbauoffensive begegnen. Allein die sechs landeseigenen Wohnungsgesellschaften sollen bis 2021 rund 30.000 neue Wohnungen bauen. Im vergangenen Jahr wurden von 6.000 geplanten nur 3.000 Wohnungen tatsächlich gebaut. Zahlreiche Wohnungsbaugenossenschaften haben gegenüber dem Senat deutlich gemacht, maßgeblich in den Wohnungsneubau investieren zu wollen, sofern die Voraussetzungen für Genossenschaften verbessert werden. Insbesondere die Zurverfügungstellung von preiswerten Landesgrundstücken zur Bebauung könnte hierfür impulsgebend sein. Die Erwartungen des genossenschaftlichen Wohnungssektors an die Politik wurden bislang lediglich in Einzelfällen erfüllt. Auch die aktuell vom Abgeordnetenhaus beschlossene Förderung von Genossenschaften im Umfang von 20 Mio. € werden als nicht ausreichend bewertet.

Der Koalitionsvertrag der Bundesregierung nimmt an diversen Stellen Bezug auf die vielerorts angespannten Wohnungsmärkte. Hierbei sind als Stichworte die Mietpreisbremse, die Modernisierungsumlage, das Baukindergeld und die Neubauförderungen hervorzuheben. Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft hat das Bundesbauministerium darüber hinaus eine Ausschreibung zu seriellen und modularen Bauweisen gestartet. Ziel ist, neuen Wohnraum kostengünstig und in guter Qualität zu bauen. Inwieweit die Instrumente die gewünschte Wirkung entfalten, bleibt abzuwarten.

Der Berliner Wohnungsmarkt wird nach mehrheitlicher Meinung auch in den nächsten Jahren eine dynamische Entwicklung erleben. Verlangsamt sich die Zuzugsbewegung aus dem Ausland und erhöht sich die Wegzugsbewegung in das Umland bei gleichzeitiger Dynamisierung des Neubausektors könnte jedoch der seit Jahren anhaltende Preisanstieg ausgebremst werden. Nichtsdestotrotz hat die Beratungsgesellschaft PriceWaterhouseCoopers Berlin zur attraktivsten europäischen Stadt für Immobilieninvestoren im Jahr 2018 erklärt.

Die Zukunft der Genossenschaften

Friedrich Wilhelm Raiffeisen gilt als Vordenker der Genossenschaftsidee, welche die Welt verändert hat. Am 30. März 2018 jährte sich sein Geburtstag zum 200. Mal. Das Jubiläum rückt die Genossenschaftsidee verstärkt ins öffentliche Bewusstsein.

Das gemeinschaftliche Wirtschaften und Leben auf der Basis von Werten und Überzeugungen begleitet die Menschheit von Beginn an. Im Laufe der Jahrhunderte nahm dieses gemeinsame Wirtschaften neue Formen an. Das 19. Jahrhundert war ein Jahrhundert der Umbrüche, welches die noch mittelalterlich geprägte Ordnung und die tradierten Formen des Wirtschaftens überwand: politisch, religiös, wissenschaftlich, technisch, wirtschaftlich. Die Folgen waren leider nicht ausschließlich positiv, sondern führten beispielsweise auch zu ruinösen Wettbewerb, schlechten Arbeits- und Lebensbedingungen bis hin zur Verelendung.

Friedrich Wilhelm Raiffeisen griff diese Entwicklungen und den Gedanken des gemeinschaftlichen Wirtschaftens auf und entwickelte daraus die moderne Genossenschaft, wie wir sie kennen. Genossenschaften sind heute als Arbeitgeber und bedeutender Wirtschaftsfaktor bekannt, die nicht nur in Deutschland, sondern überall auf der Welt das Leben der Menschen besser machen. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG ist eine von rund 8.000 weiteren Genossenschaften in ganz Deutschland aus allen Bereichen des Lebens.

In einer Vielzahl zivilgesellschaftlicher Bereiche ist ein wachsender Bedarf an Partizipation und politischer Mitgestaltung spürbar. Nicht selten werden aus lokalen bürgerschaftlichen Initiativen oder aus bürgerschaftlichem Engagement für das soziale Umfeld heraus neue Genossenschaften gegründet. Ziel ist in der Regel die Verknüpfung von Wohnung, Nachbarschaftshilfe, Kultur, Betreuung und Unterstützung im Quartier. Insofern sind Genossenschaften sowohl Traditionsmarke, aber auch Zukunftsmodell. Die wesentlichen Prinzipien und Strukturen des genossenschaftlichen Wertemodells sind in deren Geschichte nahezu unverändert geblieben: Hilfe zur Selbsthilfe durch solidarisches Handeln in Selbstverwaltung. Oder anders ausgedrückt: was dem Einzelnen an Kraft und Mitteln fehlt, erreichen viele in gemeinsamer Verantwortung. Beeindruckend ist, dass sich Genossenschaften trotz oder gerade wegen dieser Tradition im gesellschaftlichen Wandel erfolgreich behaupten. Bei der Bewältigung der Herausforderungen des demographischen Wandels, der Konsequenzen der Energiewende, dem Neubau von Wohnraum zu sozial verträglichen Entgelten oder auch durch die Förderung der lokalen Wirtschaft sind Genossenschaften impulsgebend im positiven Sinne.

Die lange verstaubt wirkende Rechtsform der Genossenschaft erlebt in Zeiten vieler Umbrüche mit ihrer Betonung auf Solidarität eine Renaissance. Viele Organisationen, Parteien und Verbände verlieren heute Mitglieder, aber bei Genossenschaften zeigt der Trend Richtung Mitgliederwachstum. Mehr als 22 Millionen Menschen in Deutschland sind Mitglied einer Genossenschaft. 2017 hat es die Genossenschaftsidee als erste Eintragung Deutschlands in die Unesco-Liste des Immateriellen Kulturerbes geschafft. Nachhaltig – das ist nicht nur die Idee von Friedrich Wilhelm Raiffeisen, die sich in die ganze Welt ausgebreitet hat. Sie ist auch ein Kriterium für jede einzelne Genossenschaft.

Auch auf globaler Ebene sind Genossenschaften durch nachhaltiges Wirtschaften ein Garant für Stabilität. Zahlreiche Wirtschaftswissenschaftlicher vertreten die Auffassung, dass genossenschaftliches Wirtschaften auch als ein Mittel zur Bekämpfung von Fluchtursachen angesehen werden kann, die aktuell ohne Zweifel zu den drängendsten Aufgaben der Weltgemeinschaft gehört. Armut, Hunger, Ungleichheiten, mangelnde Bildung und die Benachteiligung von Frauen und Jugendlichen kann durch nachhaltiges Wirtschaften und einen nachhaltigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen durch Genossenschaften ohne Gewinnmaximierung wirksam entgegengewirkt werden. Leider gehen internationale Förderprogramme zur Gründung von Genossenschaften über Modellprojekte selten hinaus.

Deutschlands Ballungsräume charakterisieren in den vergangenen Jahren mehrheitlich angespannte Mietwohnungsmärkte. Es stellen sich deshalb zunehmend Fragen nach den Möglichkeiten, Chancen und Risiken der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Der weitgehende politische Rückzug aus der staatlichen Wohnungsbauförderung hat sich als Irrweg erwiesen. Der frei finanzierte Wohnungsbau deckt bestimmte Nachfragebedürfnisse hinsichtlich Preis und Qualität nicht ab. In Berlin führt die Mietentwicklung, welche auf die Verknappung von Wohnraum zurückzuführen ist, bereits zu sozialen Konflikten. Andererseits bestehen insbesondere in Berlin beste Voraussetzungen, um den in der aktuellen politischen und gesellschaftlichen Diskussion beherrschenden Themen der Wohnungsknappheit und der dynamischen Mietpreisentwicklung maßgeblich entgegenzuwirken. Es verwundert in diesem Kontext, dass das Investitionspotenzial des Genossenschaftssektors nicht stärker seitens der öffentlichen Hand durch breit angelegte Förderprogramme und die Bereitstellung fiskalischer Grundstücke gehoben wird.

Genossenschaften unterliegen nicht der maximierenden Gewinnerzielungsabsicht, jedoch dem Erfordernis der Kostendeckung. Sofern keine geeigneten Strategien und Instrumente der Wohnungsbauförderung zur Verfügung stehen, werden Genossenschaften niedrige Neubaumietentgelte nur dann anbieten können, wenn eine solidarische Mitfinanzierung von Erlösdefiziten durch die genossenschaftliche Gemeinschaft erfolgt. Dies schränkt den Gesamtumfang des Neubaupotenzials ein, führt tendenziell auch zum Mietpreisanstieg oder geht zu Lasten der Instandhaltungsquote. Rahmenbedingungen für den genossenschaftlichen Neubau, welche die Grundstücks- und Kapitalkosten signifikant verbessern, könnten der Erfüllung des gesellschaftlichen Grundbedürfnisses nach bezahlbaren Wohnraum zuträglich sein.

Genossenschaften bieten eine potenzielle Chance für die Integration von Teilhabe, Zugang und Effizienz. Insofern können Genossenschaften ein wesentliches Bindeglied zwischen Gesellschaft und Ökonomie bilden. Genossenschaften ermöglichen aber auch ökonomisches Handeln jenseits der Rentabilitätsziele des Marktes.

Der Wandel wird auch für Genossenschaften ein ständiger Begleiter bleiben. Beispielsweise bedeutet genossenschaftliches Wohnen mehr als erschwingliche Nutzungsgebühren. Mit der Anmietung einer Genossenschaftswohnung verpflichten sich die Bewohnerinnen und Bewohner auch, die Werte der Genossenschaft zu teilen, Verantwortung zu übernehmen und sich gegenseitig zu unterstützen. Einige Mitglieder – darunter auch Mitglieder unserer Genossenschaft – beklagen einen vermeintlich rückläufigen Trend in Bezug auf ein aktives und breites Gemeinschaftsleben. Unser Eindruck ist vielmehr, dass sich Menschen weiterhin in ihrer Nachbarschaft engagieren und dieses teilweise mit beachtlichem Einsatz. Jedoch hat sich das rein formale Engagement in traditionellen Gremien und Strukturen tendenziell hin zu punktuellem und informellem Engagement verschoben. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG wird dieser Entwicklung auch in ihren Strukturen und Angeboten Rechnung tragen.

Auch in Bezug auf die rechtlichen Grundlagen für Genossenschaften hat der Wandel Einzug gehalten. Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften“ im Jahre 2017 wurde das Genossenschaftsrecht modernisiert und für Neuerungen der digitalen Kommunikation geöffnet.

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Plan und Zielvorgaben wurden erreicht und teilweise übertroffen.

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

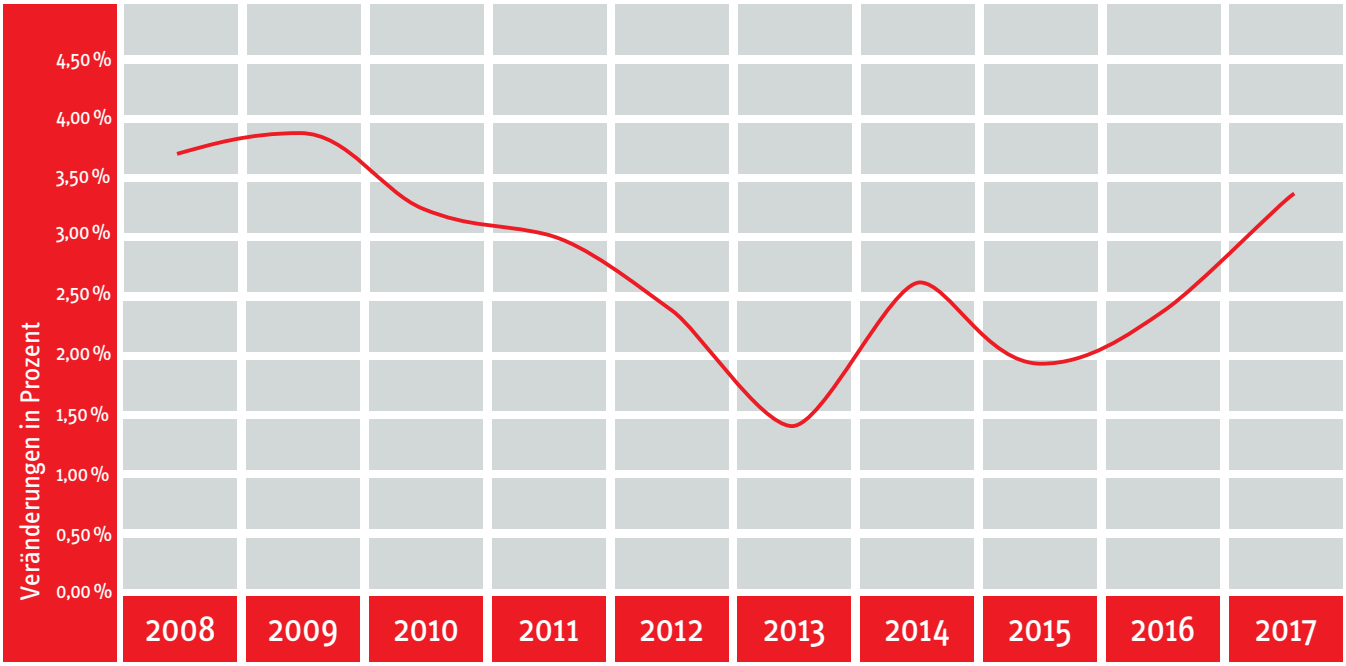
	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
	Anzahl der Einheiten	Anzahl der Einheiten
Wohnungen	7.179	6.963
Gewerbeeinheiten	54	51
Gästewohnungen	13	13
Veranstaltungsräume	21	20
	7.267	**7.047**
Garagen/Einstellplätze	1.098	984
eigengenutzte Einheiten	7	7
	8.372	**8.038**

Die Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr weiter auf ihr Kerngeschäft, die Verwaltung der eigenen Wohnungsbestände, konzentriert. Trotz Investitionen in die Wohnungsbestände durch z.B. wohnwerterhöhende Maßnahmen in einzelnen Wohnanlagen hat die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG auch in 2017 weitestgehend auf modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nutzungsgebühren verzichtet.

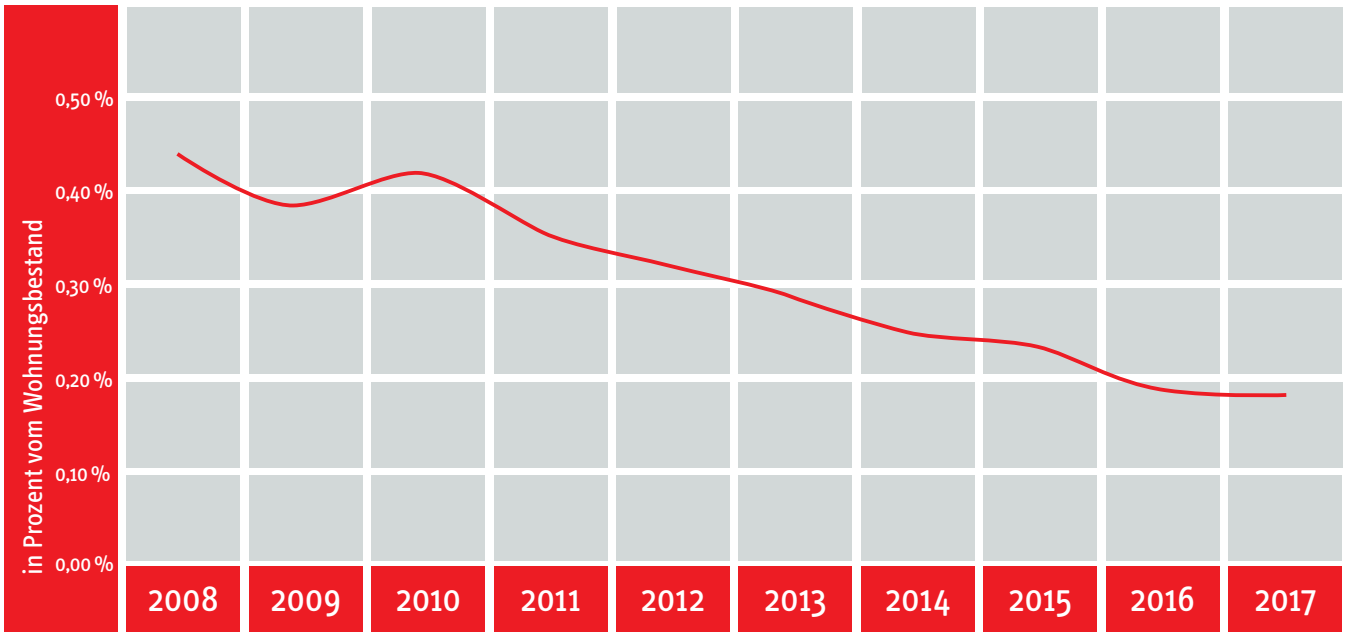
Wesentlich für die Entwicklung der Sparte Hausbewirtschaftung war eine Steigerung bei den Umsatzerlösen ohne Umlagen (+3,4 % = 1.233,8 T€) bei einer gleichzeitigen Senkung der Instandhaltungsaufwendungen (4,3 % = 670,0 T€).

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

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen)



Leerstandsquote im Jahresdurchschnitt



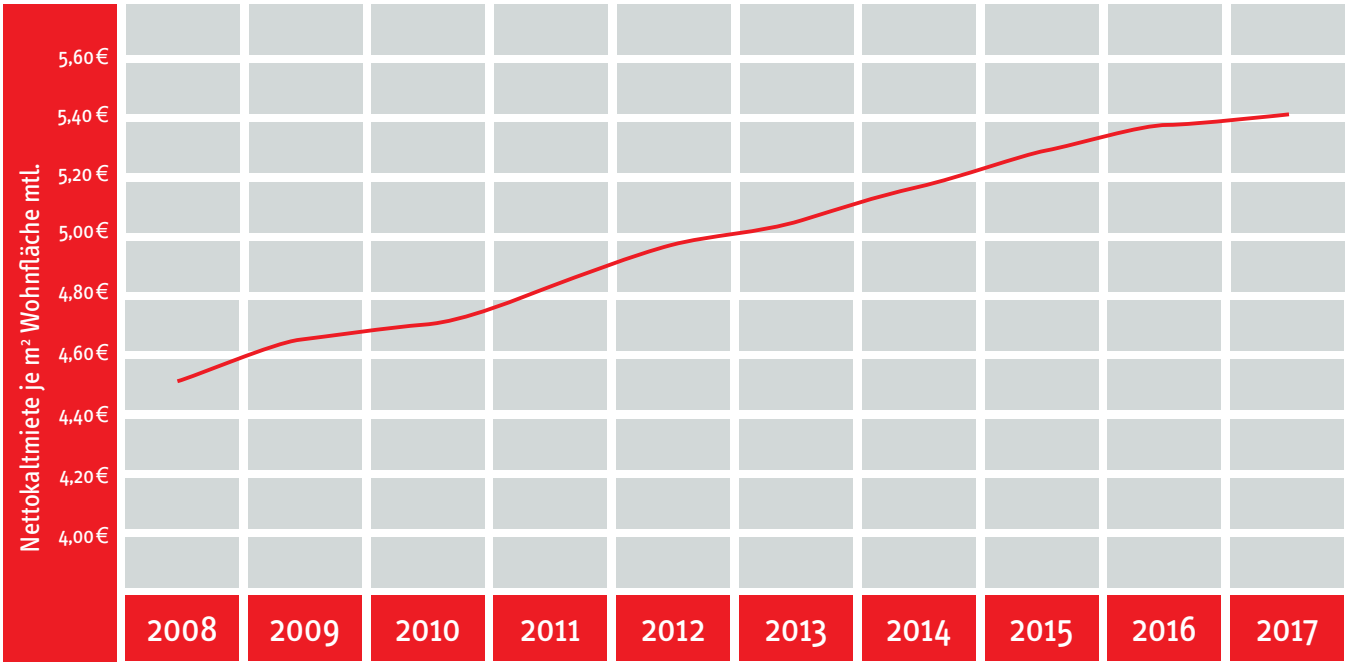
Das Vermietungsergebnis des Jahres 2017 kann weiterhin als überdurchschnittlich positiv bewertet werden. Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,18 % (Vorjahr: 0,19 %) konnte nicht nur der Branchendurchschnitt (2016: 1,16 %) deutlich unterschritten, sondern das ausgezeichnete Ergebnis des Vorjahres wiederholt werden.

Gleiches gilt für das Umzugsverhalten der Wohnungsnutzer. Traditionell ist die Fluktuationsrate bei Genossenschaften gleicher Größe in Berlin bereits unterhalb des Marktdurchschnittes (2016: 5,26 %) angesiedelt. So liegt auch bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG die Kündigungsquote mit 3,69 % unterhalb der Benchmark und ist in diesem Jahr nochmals geringer als im Vorjahr (2016: 4,27 %).

Die oberste Maxime der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen. Diesem Grundsatz entsprechend erfolgt die Entwicklung der Nutzungsentgelte weiterhin moderat. Das Preis-Leistungs-Verhältnis auch und gerade im Vergleich zu den Mietentgelten für Wohnraum in vergleichbaren Lagen zeigt den wirtschaftlichen Marktvorteil für die in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr (nettokalt) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % auf nunmehr 5,40 € (Vorjahr 5,37 €) je qm Wohnfläche erhöht.

Nutzungsgebühren nettokalt (Wohnungen)



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

Das Bedürfnis nach sicherem Wohnraum zu angemessenen Preisen beschert der Genossenschaft bereits seit einigen Jahren einen dynamischen Mitgliederzuwachs. Zum 31.12.2017 hatte die Genossenschaft 21.133 Mitglieder. Dies entspricht einem Realwachstum zum Bilanzstichtag des Vorjahres um 2.110 Mitglieder. Ein Ende dieses positiven Trends, sichert er doch die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der genossenschaftlichen Bestände, ist derzeit nicht in Sicht.

Das in der Genossenschaft angewandte Miethöhesystem hat bereits in den vergangenen Jahren dazu geführt, das teilweise unterschiedliche Niveau der Nutzungsgebühren für vergleichbare Wohnungen anzugleichen. Als Instrumente setzt die Genossenschaft hierfür auf die „Interne Orientierungshilfe zur Mietpreisbildung“ in Verbindung mit der genossenschaftlichen Rückvergütung.

Bei unseren Mitgliedern findet das einzig auf Genossenschaften zugeschnittene Modell der Rückvergütung von Nutzungsgebühren große Zustimmung. Der moderate Ansatz bei der Entwicklung der Nutzungsgebühren und die weitgehende Planungssicherheit für die zukünftige Mietpreisentwicklung zeichnen das Modell ebenso aus, wie die Erhöhung der Nutzergerechtigkeit und die Objektivierung der Eingruppierungsmaßstäbe im Miethöhesystem der Genossenschaft.

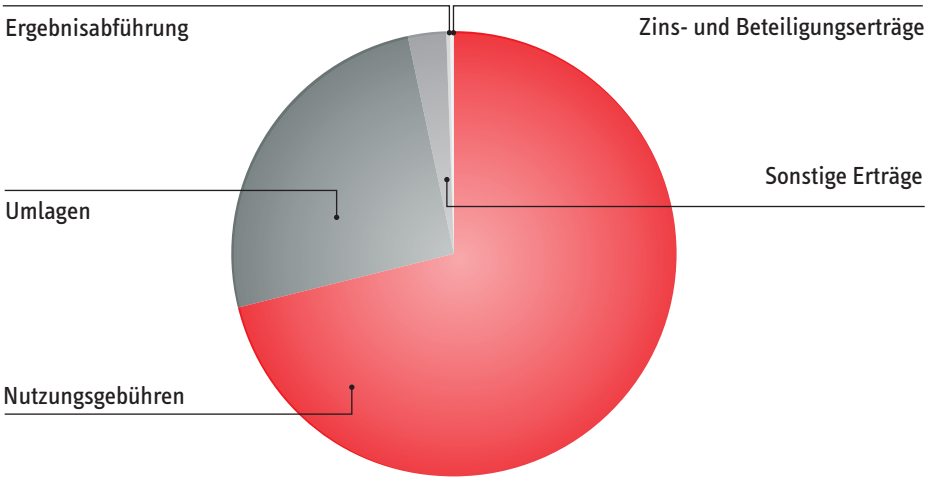
Die nachfolgende Übersicht gliedert die Entwicklung der Sollmieten für Wohnungen nach Ursachen im Vergleich zum Vorjahr:

	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
	in T€	in T€
Mieterhöhungen nach § 557 bis 559 BGB	394,6	335,6
Neuvermietungszuschläge	195,7	218,7
Bestandserweiterung	659,3	141,3
sonstige Mietänderungen	-8,7	-17,9
	1.240,9	**677,7**

Neben der Möglichkeit der Anmietung einer Genossenschaftswohnung mit ihren Vorteilen, ist die direkte Beteiligung der Mitglieder am Unternehmenserfolg eine jahrzehntelang gelebte Praxis. Neben der durch die Vertreterversammlung beschlossenen Dividendenzahlung an alle Mitglieder, gewährt die Genossenschaft ihren wohnenden Mitgliedern bereits seit mehr als 10 Jahren eine genossenschaftliche Rückvergütung. Nicht nur, dass wir das Mitgliederinteresse nach sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum erfüllen, wird dadurch ein aus kaufmännischer Sicherheit gebildeter Risikopuffer bei der Kalkulation der Mietentgelte in Form der genossenschaftlichen Rückvergütung an die wohnenden Mitglieder zurückgegeben. Bei uns verdient also kein Dritter an der Wertschöpfung aus dem Mitgliederkreis, sondern die Erfolgspartizipation orientiert sich am Mitgliederkreis.

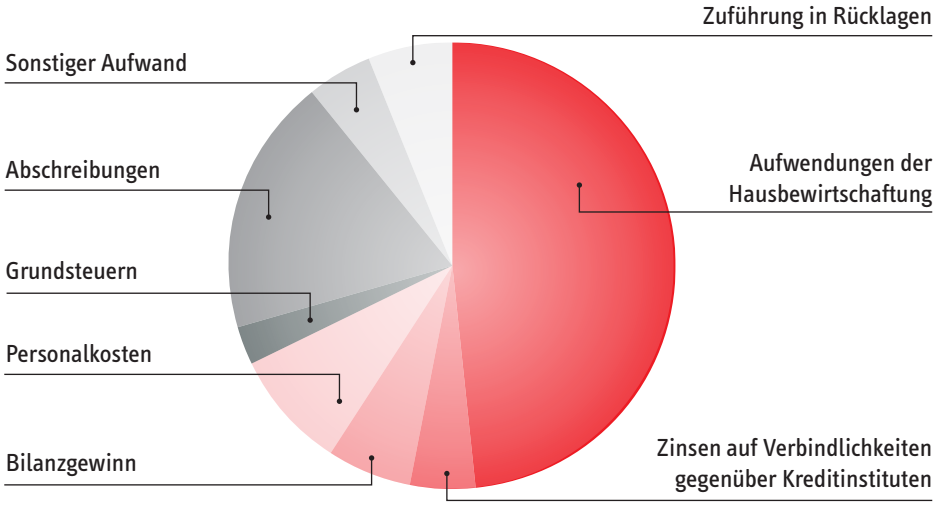
In der nachstehenden Grafik wird die Unternehmensleistung nach Mittelentstehung und Mittelverwendung ins Verhältnis gesetzt. Im Ergebnis kann resümiert werden, dass die geschäftlichen Aktivitäten der Genossenschaft nicht nur alle damit im Zusammenhang stehenden Aktivitäten finanzieren, sondern auch eine Rücklagenbildung in der Größenordnung von 3,1 Mio. € ermöglichen. Die Eigenkapitalquote ist auf 57,3 % (Vj: 54,9 %) angestiegen.

Entstehung von 52,02 Mio. € durch



Zins- und Beteiligungserträge	71,13 %
Umlagen	25,60 %
Sonstige Erträge	2,93 %
Ergebnisabführung	0,10 %
Nutzungsgebühren	0,24 %
Summe	**100 %**

Verwendung von 52,02 Mio. € für



Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	48,55 %
Zuführung in Rücklagen	4,75 %
Sonstiger Aufwand	5,97 %
Abschreibungen	8,58 %
Grundsteuern	2,71 %
Personalkosten	18,71 %
Bilanzgewinn	4,75 %
Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5,98 %
Summe	**100 %**

Bestandserweiterung und Bautätigkeit

Das Jahr 2017 war im Bereich der Bestandserweiterung und des Neubaus ein sehr erfolgreiches Jahr für die Genossenschaft. Es konnten die Wohnanlagen 608 Prenzlauer Berg IV mit 63 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten als auch die Wohnanlage 603 Prenzlauer Berg III mit 10 Wohneinheiten käuflich erworben werden. Darüber hinaus wurden die beiden Neubauvorhaben Wohnanlage 286 Kurfürstenhof mit 60 Wohnungen sowie der Neubaukomplex Ötztal-Carré (Wohnanlage 620) mit 81 Wohnungen fertiggestellt und an die Nutzerinnen und Nutzer übergeben. Der Wohnungsbestand der Genossenschaft konnte somit um insgesamt 204 Wohnungen erweitert werden, so dass sich die Anzahl der Wohnungen zum Jahresende 2017 auf nunmehr 7.179 erhöht hat.

Besonders erfreulich war der Ankauf der Wohnanlage 608, Pappelallee 12/13 in Berlin – Prenzlauer Berg. Das Grundstück liegt in begehrter Lage im Milieuschutzgebiet Helmholtzplatz. Der Altbau wurde ca. 1918 errichtet und besteht aus einem Vorderhaus, zwei Seitenflügeln, einem Quergebäude und zwei begrünten Innenhöfen. Obwohl der überwiegende Gebäudebestand im Helmholtzkiez unter Denkmalschutz steht, bestehen für die Pappelallee 12/13 keine Denkmalschutzauflagen. 1998 wurde der Gebäudekomplex als Leerstandobjekt unter Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln aus dem Programm „soziale Stadterneuerung“ umfänglich saniert und die 63 Wohnungen unterliegen noch einer Mietpreis- und Belegungsbindung bis zum 29.04.2020.

Das bereits im Jahr 2015 begonnene Neubauprojekt Kurfürstenhof wurde zum 01.05.2017 fertig gestellt und der Wohnkomplex Ötztal-Carré wurde zum 01. November 2017 an die Mitglieder zur Nutzung übergeben. Der Zugang an neuen Wohnungen durch die beiden Neubauvorhaben ist umso erfreulicher, da der Zuwachs an neuen Mitgliedern in die Genossenschaft ungebrochen ist und mittlerweile die 21.000 Mitglieder-Grenze überschritten wurde. Mit wachsender Mitgliederzahl unserer Genossenschaft und der generell zunehmenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin, steht auch die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG weiterhin vor der zentralen Aufgabe, die Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes durch Neubau oder Bestandszukäufe voranzubringen. Dem wird die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren beispielsweise mit dem geplanten Neubauvorhaben in Rudow gerecht, für welches im Berichtsjahr weitere Planungsleistungen erbracht wurden.

Das Investitionsvolumen im Jahr 2017 liegt mit rund 25,0 Mio. € niedriger als im Vorjahr, welches mit rund 36,3 Mio. € abgeschlossen wurde.

Die Neubautätigkeit hat im Berichtszeitraum wiederum einen hohen Anteil an den Gesamtinvestitionen eingenommen. Mit rund 10,5 Mio. € lag es zwar deutlich unter den Vorjahreskosten (rund 20,7 Mio. €), ist aber mit rund 42 % der Gesamtinvestitionen erneut das Budget mit dem größten Volumen, welches sich auf insgesamt drei Bauvorhaben verteilt – die beiden fertiggestellten Neubaukomplexe Kurfürstenhof und Ötztal-Carré sowie Planungsleistungen für das Neubauvorhaben in Rudow.

Mit dem Erwerb der Wohnanlage 285 Mariendorf V in der Kurfürstenstraße 103–106 im Jahr 2013 eröffnete sich für uns die Möglichkeit, auf dem zum Grundstück gehörenden und direkt an den Teltowkanal angrenzenden Gartengelände 60 Geschosswohnungen neu zu errichten. Im Dezember 2014 wurde der Bauantrag für die Errichtung der drei Gebäudekörper einschließlich Tiefgarage eingereicht und am 15. Oktober 2015 wurde die Grundsteinlegung festlich vollzogen. Das Richtfest fand planmäßig am 15.April 2016 statt und wurde mit Aufziehen des Richtkranzes zünftig gefeiert. Der Erstbezug der 60 Wohnungen und der 48 Tiefgaragenstellplätze erfolgte zum 01. Mai 2017 und lag somit ebenfalls im geplanten Zeitrahmen. Bis zum Jahresende 2017 wurden die Außenanlagen mit Errichtung des Spielplatzes für die jungen Bewohner weitestgehend fertiggestellt. Die drei Gebäude wurden im KfW 70-Standard errichtet unter Einbeziehung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW).

Alle Wohnungen, zwischen 50 und 110 m² groß, werden durch Aufzugsanlagen erschlossen, so dass ein schwellenloser Zugang von der Tiefgarage bis zu den Wohnungen möglich ist. Im Berichtsjahr wurde das Bauvorhaben Kurfürstenhof (bis auf letzte Landschaftsbauarbeiten) fertiggestellt und es wurden bisher insgesamt rund 12,7 Mio. € in das Neubauvorhaben investiert, davon anteilig im Jahr 2017 rund 2,6 Mio. €.

Durch den Ankauf des unbebauten Grundstückes mit Bauverpflichtung in der Ötztaler Straße in Berlin-Pankow, ergab sich für die Genossenschaft im Jahr 2016 eine ideale Möglichkeit, kurzfristig weitere Neubauwohnungen zu errichten.
Baubeginn war im Frühjahr 2016 und bereits am 21. Januar 2017 fand das Richtfest statt. Zum 01.November 2017 wurde die Bezugsfertigkeit der 81 Wohnungen hergestellt, die sich in dem u-förmig angelegten fünfgeschossigen Gebäudekomplex zuzüglich Staffelgeschoss befinden. Auch bei diesem Objekt wurde eine Tiefgarage mit Stellplätzen für 54 Pkw errichtet. Alle Wohnungen – mit Größen zwischen 51 und 121 m² Wohnfläche – verfügen über einen Balkon, Loggia, Terrasse oder Mietergarten und werden schwellenlos über Aufzugsanlagen erschlossen. Analog dem Neubau Kurfürstenhof wird auch bei dem Neubau Ötztal-Carré der energetische Standard eines KfW-70-Gebäudes durch Einbeziehen eines Blockheizkraftwerk (BHKW) erreicht. Die Außenanlagen einschließlich der Gestaltung des Spielplatzes und des Müllhauses wurden im Wesentlichen bis zum 31.12.2017 fertiggestellt. Die Investitionen in das Neubauvorhaben Ötztal-Carré belaufen sich auf insgesamt 21,6 Mio. €. Im Jahr 2017 wurden davon anteilig rund 7,5 Mio. € investiert.

Ein besonderes Projekt stellt für die Genossenschaft das Neubauvorhaben „Am Theodor-Loos-Weg“ in Rudow dar. Hier soll das vorhandene Parkhaus aus den 60iger Jahren abgerissen und an dessen Stelle ein Wohnhochhaus mit einer zweigeschossigen Tiefgarage errichtet werden. Nachdem im Jahr 2016 ein Architekturwettbewerb ausgelobt wurde, in dessen Ergebnis das Architekturbüro Eike Becker als Sieger hervorgegangen war, stand das Jahr 2017 unter dem Fokus, den Entwurf des Architekturbüros Eike Becker weiter zu entwickeln und das Planungsteam zusammenzustellen. Nunmehr sind drei Gebäudekörper im EnEV-Standard geplant – ein 20 geschossiges Wohnhochhaus mit 100 Wohnungen, ein 5-geschossiger Pavillon mit 16 Wohnungen und ein eingeschossiger Flachbau, in dem ein großer Gemeinschaftsraum, ein Müllplatz und ein Fahrradabstellraum untergebracht sind. Unterlagert werden die Gebäude durch eine zweigeschossige Tiefgarage mit Stellplätzen für 202 Pkw. Es entsteht ein großzügiger Eingangsbereich, der das Hochhaus und den Pavillon verbindet und durch einen Concierge-Bereich ergänzt wird. In den Erdgeschossen des Hochhauses als auch des Pavillons werden Gewerbeeinheiten sowie Nebenräume angeordnet. Eine Wohnnutzung ist hier nicht vorgesehen. Geplanter Baubeginn für den Abriss des Parkhauses ist August 2018, mit der Herstellung der Baugrube soll im November 2018 begonnen werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist mit der Bezugsfertigkeit der Wohnungen im November 2020 zu rechnen.

Für Planungsleistungen wurden im Berichtszeitraum für dieses Bauvorhaben insgesamt 433 T€ investiert.

Bestandsoptimierung und Bestandserhaltung

Neben dem hohen Engagement der Genossenschaft in die Bestandserweiterung durch Ankäufe bzw. Neubaumaßnahmen, ist es weiterhin ihre vorrangige Aufgabe, in die Substanzerhaltung und Wertsteigerung der Bestandsimmobilien zu investieren. Von den rund 25,0 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen im Jahr 2017 ist wiederum ein erheblicher Anteil in die Maßnahmen der Großen Instandsetzung geflossen (in Höhe von 9.426 T€). Hinzu kommen noch Investitionen in die periodischen Maßnahmen (Laufende Instandhaltungen, Nutzerwechselkosten, Wohnungsmodernisierungen nach Nutzerwechsel und barrierereduzierende Umbauten in bewohnten Wohnungen) in Höhe von 4.253 T€ sowie in aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 770 T€.

Mit einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von ca. 26 €/m² Gesamtnutzfläche nimmt die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG damit einen der vorderen Plätze im Vergleich zu Berliner Wohnungsunternehmen ein. Die vorgenommenen Investitionen tragen einerseits dazu bei, den steigenden Ansprüchen unserer Wohnungsnutzer gerecht zu werden und andererseits werden zielgerichtet umfassende Baumaßnahmen durchgeführt, die eine nachhaltige Wertsteigerung unserer Wohnanlagen zur Folge haben.

Der Umfang der aktivierungsfähigen Maßnahmen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren nochmals deutlich reduziert und beträgt im Berichtsjahr 2017 770 T€ (im Vorjahr: 1.194 T€). Der Rückgang ist dadurch begründet, dass 2017 nur noch die Fertigstellung der Sanierung des Bestandsgebäudes Kurfürstenstraße 103–106 der Wohnanlage Mariendorf V mit rund 254 T€ erfolgte und der Aufwand bei der Modernisierung und Instandsetzung von Einfamilienhäusern in der Gartenstadt Zehlendorf bzw. der Wohnanlage 60 Fischtalgrund sich mit der Sanierung nur eines Hauses wiederum stark reduziert darstellt. In der Wohnanlage 60 Fischtalgrund wurde das Einfamilienhaus Irmgardstraße 7 umfassend modernisiert und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Bei einer Wohnfläche von über 250 m² liegt das Investitionvolumen bei rund 267 T€.

In den vergangenen Jahren waren die umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Einfamilienhäusern in der Gartenstadt Zehlendorf und der Wohnanlage Fischtalgrund nach Nutzerwechsel ein ständiger Kostenfaktor der aktivierungsfähigen Maßnahmen. Nunmehr ist – wie im Vorjahr – für das Jahr 2017 nur die Sanierung eines Einfamilienhauses zu verzeichnen.

Eine besondere Investition stellt die Errichtung einer Kunstskulptur in der Außenanlage der Wohnanlage 355 Lankwitz IV dar. Im Kreuzungsbereich der Paul-Schneider-Straße/ Gallwitzallee wurde von den Künstlern Gabriele Rosskamp und Serge Petit das Kunstwerk „Schlüssel zur Welt – Welt der Schlüssel“ errichtet – eine aus rund 3.000 einzelnen Schlüsseln bestehende Kugel mit einem Durchmesser von drei Metern. Hierfür wurden 55 T€ investiert.

Durch den Umbau einer Gewerbeeinheit wurde eine ca. 165 m² große Wohnung in der Wohnanlage 170 Wilmersdorf geschaffen. Die Räume der im Erdgeschoss der Hildegardstraße 20 a befindlichen ehemaligen Kirchengemeinde wurden umfassend unter denkmalrechtlichen Auflagen instandgesetzt und modernisiert und Wohnzwecken zugeführt. Die Investitionskosten beliefen sich hier auf ca. 194 T€.

Im Bereich der Maßnahmen der großen Instandsetzung wurden auch 2017 wiederum beträchtliche Investitionen getätigt, vor allem in die Instandsetzung von Holzfenstern, Fassadensanierungen sowie in die Umstellung von dezentralen Heizungsanlagen auf eine zentrale Wärmeversorgung. Für die Maßnahmen der großen Instandsetzung wurden 2017 insgesamt 9.426 T€ an Investitionskosten aufgewandt und damit das Vorjahresergebnis wieder annähernd erreicht (9.457 T€).

Neben umfassenden Instandsetzungsmaßnahmen wurden auch viele kleinere Maßnahmen durchgeführt. Für das Jahr 2017 schlugen insgesamt rund 160 Maßnahmen mit Investitionen zwischen 5 T€ und 1.380 T€ zu Buche.

Beispielhaft für die Maßnahmen der großen Instandsetzung im Jahr 2017 stehen:

- Umgestaltung der zwei Wirtschaftshöfe im Horstweg in der Wohnanlage 020 Charlottenburg II a mit kompletter Erneuerung des Pflasterbelags sowie Errichtung von neuen Müllstandsflächen und Montage von Fahrradbügeln. Hierfür wurden 163 T€ investiert.

- Instandsetzung der denkmalgeschützten Putz-/Klinkerfassade der Wohnanlage Steglitz I im dritten Bauabschnitt. 2017 wurden die Fassaden, Balkone und Dachbereiche der Klingsorstraße 28–34 und des Vereinswegs 2–3 auf der Hofseite denkmalgerecht instandgesetzt und das Kellermauerwerk abgedichtet. Die Kosten belaufen sich für den dritten Bauabschnitt auf ca. 974 T€. Erfreulich war, dass auch für diesen Bauabschnitt (wie bereits im Vorjahr bei der Durchführung des 2. Bauabschnittes) Fördergelder vom Landesdenkmalamt in Höhe von 49 T€ in Anspruch genommen werden konnten.

- In der Wohnanlage Zehlendorf II a wurde mit der Hüllensanierung der Hauszeile Camphausenstraße 2–20 eine weitere umfassende Gebäudeinstandsetzung nach denkmalgerechten Vorgaben in der Gartenstadt fortgeführt. Es erfolgte die komplette Instandsetzung der Putzfassade nach restauratorischen Befunden mit Anbringen neuer Ornamente, die Abdichtung des Kellermauerwerks, die Instandsetzung bzw. Erneuerung der Hauseingangstreppen und Hauseingangstüren sowie die Wiederherstellung der Außenanlagen. Für die Sanierung dieser Hauszeile wurden 1.142 T€ investiert und auch bei diesem Vorhaben wurden uns Fördergelder vom Landesdenkmalamt in Höhe von 41 T€ zur Verfügung gestellt.

- In der Wohnanlage 601 Prenzlauer Berg II wurden in der Torstraße 3–15 straßenseitig die vorhandenen Kastendoppelfenster schallschutztechnisch ertüchtigt, so dass die Schallschutzklasse IV erreicht wird. Diese Maßnahme erfolgte unter Inanspruchnahme von Fördergeldern der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz in Höhe von rund 290 T€. Die Gesamtinvestition betrug 567 T€.

- Außerdem erfolgte in der Wohnanlage 601 Prenzlauer Berg II im Jahr 2017 die Umstellung von dezentralen Gasetagenheizungen auf eine zentrale Fernwärmeversorgung in insgesamt 185 Wohnungen im ersten Bauabschnitt. Die wartungsintensiven und teilweise überalterten Gasetagenheizungen wurden demontiert und die Wohnungen an die neu errichtete Fernwärmestation angeschlossen. Die Warmwasserversorgung erfolgt nunmehr über moderne dezentrale Wohnungsstationen, so dass zukünftig die Trinkwasserhygiene gewährleistet wird. Für die Heizungsumstellung wurden 2017 rund 1.380 T€ investiert. Damit stellt diese Maßnahme die kostenintensivste Maßnahme der großen Instandsetzung dar.

- Großer Wert wird nach wie vor auf die Instandsetzung der Holz-Kastendoppelfenster gelegt. Im Bestand der Genossenschaft befinden sich diese überwiegend in den Gebäuden aus den Jahren 1904–1939, die fast ausnahmslos unter Denkmalschutz stehen. Diese Fenster mit einem Alter von teilweise mehr als 100 Jahren sollen erhalten bleiben und es werden deshalb jedes Jahr erhebliche Investitionen getätigt zur regelmäßigen tischler- und malermäßigen Instandsetzung der Holzfenster und Balkontüren. Im Berichtsjahr 2017 wurden insgesamt rund 730 T€ für Instandsetzungsmaßnahmen der Holzfenster in diversen Wohnanlagen investiert.

- Zur Verbesserung des Wohnumfeldes werden ebenfalls regelmäßig erhebliche Investitionen getätigt. Im Vordergrund stehen hier die Treppenhaussanierungen v.a. in den denkmalgeschützten Wohnanlagen. 2017 wurden u.a. in den Wohnanlagen 160 Tempelhof I, 601 Prenzlauer Berg II, 604 Johannisthal I, 606 Helenenhof sowie 610 Pankow I-III umfassende Treppenhausinstandsetzungen mit Kosten in Höhe von rund 410 T€ unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes durchgeführt. Es wurden die Wand- und Deckenanstriche entsprechend der restauratorischen Befunde wieder hergestellt, erstmalig Kokosläufer verlegt und die gesamten elektrischen Anlagen der Treppenhäuser erneuert. Ein positiver Aspekt im Jahr 2017 war auch hier der Erhalt von Fördermitteln der Unteren Denkmalschutzbehörde für zwei Treppenhäuser im Umfang von 30 T€.

- In diversen Wohnanlagen wurden im Berichtsjahr 2017 Maßnahmen zur Heizungsoptimierung durch Erneuerung von Heizungspumpen durchgeführt. Insgesamt wurden rund 91 T€ investiert, davon wurden rund 27 T€ an Fördergeldern durch das Förderprogramm der BAFA zur Verfügung gestellt.

Hervorzuheben ist, dass bei einer Gesamtinvestition von 9.426 T€ in die großen Instandsetzungsmaßnamen insgesamt rund 436 T€ durch Fördergelder refinanziert werden konnten.

Um den Wohnungsbestand der Genossenschaft weiterhin attraktiv und zeitgemäß zu erhalten, werden nach Nutzerwechseln die Wohnungen auf einen modernen Standard gebracht. Im Berichtszeitraum 2017 wurden in insgesamt 109 Wohnungen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Nutzerwechsel durchgeführt. Die Anzahl der Wohnungsmodernisierungen ist im Vergleich zum Vorjahr 2016 (112 Modernisierungsmaßnahmen) etwas gesunken. Es wurden 1.807 T€ investiert, was einem durchschnittlichen Wert von rund 16,6 T€ pro Wohnungsmodernisierung entspricht.

Neben der Erneuerung der Elektroinstallation werden hauptsächlich die Bäder und Küchen modernisiert. Es werden neue Objekte und Armaturen eingebaut und Fliesenbeläge erneuert. Dabei wurde die Auswahl der Fliesen dem heutigen Standard angepasst (größere Fliesenformate und zeitgemäße Dekore). Wo es sich anbietet, werden die Grundrisse der Wohnungen verändert, um die Badsituation zu verbessern (z.B. durch Abriss vorhandener Speisekammern).

Einen besonderen Stellenwert nehmen inzwischen die Maßnahmen im Bereich der barrierereduzierenden Umbauten ein. Die Mitarbeiterin der Abteilung Soziale Dienste der Genossenschaft nimmt sich den Wünschen der älteren bzw. durch Krankheit eingeschränkten Wohnungsnutzer an und versucht gemeinsam mit den Technikern bauliche Lösungen in- und außerhalb der Wohnungen zu schaffen, die den Alltag erleichtern sollen. Vor allem im Jahr 2016 war ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. In den Vorjahren wurden ca. 100 T€ in diesem Bereich investiert und im Jahr 2016 war die Nachfrage so hoch, dass in insgesamt 25 Bädern barrierereduzierende Umbauten stattfanden, die einen Investitionsbedarf von rund 230 T€ erforderlich gemacht haben.
Im Berichtszeitraum 2017 war der Investitionsbedarf für barrierreduzierende Maßnahmen in Höhe von 78 T€ geringer. Die Umbaumaßnahmen betrafen auch im Jahr 2017 vor allem die Schaffung bodengleicher Duschen anstelle von Badewannen. In insgesamt zehn Bädern wurden diese Umbaumaßnahmen durchgeführt und in den überwiegenden Fällen (bei sieben Badumbauten) wurde eine Teilfinanzierung über die Pflegekassen erreicht.

Die Kosten der laufenden Instandhaltung und Nutzerwechselkosten sind mit insgesamt 2.368 T€ im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls etwas rückläufig (2.542 T€).

Organisation und Personal

Für unsere Verwaltungsleistungen gilt die Zielsetzung, alle Geschäftsvorgänge zeit- und bedarfsgerecht für unsere Mitglieder zu erbringen.

Den entscheidenden Beitrag zur Verwirklichung dieses Anspruches leisten unsere Mitarbeiter. Diese verfügen über ein hohes Maß an Qualifikation und Motivation, welches sie regelmäßig im Sinne der Kundenzufriedenheit einsetzen.

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

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	Mitarbeiter gesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter gesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	-	2	-
Prokuristen	1	-	1	-
Angestellte	39	7	41	8
Auszubildende	3	-	3	-
Hauswarte	24	16	27	19
Betriebshandwerker	2	-	2	-
Büroreinigung	2	2	2	2
	73	**25**	**78**	**29**

Mit der gegenwärtigen Personalstruktur ist die Genossenschaft in der Lage, alle mit der Verwaltung ihrer Bestände im Zusammenhang stehenden Aufgaben quantitativ und qualitativ zu erfüllen. Der Personalbestand ist im Verhältnis zum Bewirtschaftungsumfang zweckmäßig und hinsichtlich der Mitarbeiterqualifikation solide. Die Organisation der Genossenschaft orientiert sich an den betrieblichen Bedürfnissen. Dabei praktizieren wir einen Mix aus zweckmäßiger Aufgabenverteilung unter Berücksichtigung der Qualifikation und Kompetenz der Mitarbeiter. Jederzeit ist die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG bestrebt, ihre Mitarbeiter entsprechend deren Fähigkeiten einzusetzen und individuell zu fördern. Wir bauen unsere Mitarbeiter systematisch auf und eröffnen Chancen, um sich weiterentwickeln zu können.

Dazu trägt auch ein breit gefächertes Weiterbildungs- und Fortbildungsangebot bei. So fördern wir aktiv den Nachwuchs, unterstützen berufsbegleitende Fortbildungen und andere Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen.

Die Ausstattung der gewerblichen Arbeitnehmer mit einer einheitlichen Arbeitskleidung hat neben dem einhergehenden Imageeffekt in der Wahrnehmung in unseren Wohnanlagen auch zur weiteren Identifikation bei den Mitarbeitern und mit dem Genossenschaftsgedanken geführt.

Die Mitarbeiter der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG werden nach Prinzipien tariflicher und zeitgemäßer Vergütung entlohnt. Neben dem Geltungsbereich der wohnungswirtschaftlichen Tarife finden ergänzend Betriebsvereinbarungen Anwendung, die beispielsweise den Rahmen für die betriebliche Altersversorgung oder die betriebliche Arbeitszeit bilden. Der aktuell gültige Vergütungstarif für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat noch eine Mindestlaufzeit bis zum 30.06.2019. Das Geschäftsergebnis im Geschäftsjahr 2017 war überdurchschnittlich und hat unsere Erwartungen jederzeit erfüllt. Entscheidend für diesen Erfolg ist die Leistungsbilanz unserer Mitarbeiter, die jedem Einzelnen ein hohes Maß an Kompetenz und Leistungsvermögen abverlangt. In beispielgebender Art und Weise hat sich das Personal für das Wohl und die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft eingesetzt. Der Vorstand spricht an dieser Stelle allen Mitarbeitern ausdrücklichen Dank und Anerkennung aus. Auch den Mitarbeitern der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH gilt unser Dank für ihr engagiertes Wirken. Die Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH ist 100 %ige Tochtergesellschaft der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG.

Vermögenslage

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

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016		Veränderungen
AKTIVA	T€	%	T€	%	T€
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,5	0,0	2,6	0,0	-2,1
Sachanlagen	259.405,9	94,8	245.492,4	89,4	13.913,5
Finanzanlagen	243,2	0,1	243,1	0,1	0,1
Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0	9,0	0,0	-9,0
Zwischensumme	**259.649,6**	**94,9**	**245.747,1**	**89,5**	**13.902,5**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	32,1	0,0	36,2	0,0	-4,1
Forderungen	868,0	0,3	1.118,1	0,4	-250,1
liquide Mittel	13.233,0	4,8	27.732,8	10,1	-14.499,8
Zwischensumme	**14.133,1**	**5,1**	**28.887,1**	**10,5**	**-14.754,0**
Bilanzvolumen	**273.782,7**	**100,0**	**274.634,2**	**100,0**	**-851,5**

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016		Veränderungen
PASSIVA	T€	%	T€	%	T€
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	156.896,9	57,3	150.777,7	54,9	6.119,2
Rückstellungen	8.228,8	3,0	7.863,8	2,9	365,0
Fremdkapital	98.246,6	35,9	103.454,0	37,7	-5.207,4
Zwischensumme	**263.372,3**	**96,2**	**262.095,5**	**95,5**	**1.276,8**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Andere Rückstellungen	1.589,1	0,6	1.672,7	0,6	-83,6
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten	7.395,5	2,7	9.513,2	3,4	-2.117,7
Dividendenausschüttung	1.425,8	0,5	1.352,8	0,5	73,0
Zwischensumme	**10.410,4**	**3,8**	**12.538,7**	**4,5**	**-2.128,3**
Bilanzvolumen	**273.782,7**	**100,0**	**274.634,2**	**100,0**	**-851,5**

Das Sachanlagevermögen hat sich um 13.902,5 T€ erhöht. Die Zunahme beruht im Wesentlichen darauf, dass die Zugänge von 23.642,4 T€ die Abschreibungen (9.730,9 T€) übersteigen. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude in Höhe von 2.921,3 T€, auf Geschäftsbauten in Höhe von T€ 57,3 und auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 200 T€ vorgenommen.

Die Eigenkapitalquote ist um 4,4 % auf 57,3 % gestiegen, wobei insgesamt 3,1 Mio. € den Rücklagen zugeführt werden konnten. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich leicht erhöht und beträgt nunmehr 94,9 %, wobei sich in etwa gleicher Größenordnung die liquiden Mittel, die Forderungen und das Vorratsvermögen vermindert haben. Der Anteil der langfristigen Finanzierung hat sich leicht auf 96,2 % erhöht. Die dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten – noch Werte in der Größenordnung von 3,7 Mio. € im mittel- und kurzfristigen Bereich, was einer Minderung von ca. 77 % zum Vorjahreswert entspricht. Der Vermögensaufbau ist hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schuldposten vollständig ausgeglichen. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und die Deckungsverhältnisse sind als sehr gut zu bezeichnen.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016	Veränderungen
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	37.022,5	35.682,9	1.339,6
Ergebnisrücklagen	118.060,8	114.955,0	3.105,8
Bilanzgewinn/-verlust	3.108,1	1.355,0	1.753,1
Dividendenausschüttung	-1.425,8	-1.352,8	-73,0
Sonderposten mit Rücklageanteil	131,3	137,6	-6,3
	156.896,9	**150.777,7**	**6.119,2**

Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität war jederzeit sichergestellt. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit unter Einhaltung der Zahlungsziele in vollem Umfang nachkommen. Zum 31.12.2017 verfügte die Genossenschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 13,2 Mio. €, von denen über Jahresultimo 6,3 Mio. € höherverzinslich angelegt waren. Der Finanzmittelbestand verminderte sich damit um 14,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die Abnahme resultiert im Wesentlichen aus dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit, insbesondere der Neubautätigkeit und der Finanzierungstätigkeit, der den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit übersteigt.

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

	2017	2016
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	T€
Jahresüberschuss	6.211,6	6.194,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.730,9	9.953,5
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,0	-1.653,8
Veränderung der Rückstellungen	754,2	-69,1
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-757,2	-688,4
Gewinne / Verluste aus Abgängen von Anlagevermögen	-2,2	-2,3
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	206,2	-139,4
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-1.881,9	3.356,2
Zinsaufwendungen/-erträge	2.345,1	2.408,1
Ertragsteuerzahlungen	-841,4	-381,7
Ertragsteueraufwand/-ertrag	530,2	643,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**16.295,5**	**19.621,5**

	2017	2016
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus Finanzierungstätigkeit	T€	T€
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibender Mitglieder	1.339,5	1.861,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	10.050,0	11.909,9
Auszahlungen aus der planmäßige Tilgung von Krediten	-3.626,3	-3.697,8
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-11.631,1	-2.440,7
Dividendenausschüttung des Vorjahres	-1.352,7	-1.232,7
Gezahlte Zinsen	-2.471,6	-2.791,0
Einnahmen aus Zuschüssen	410,6	56,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-7.281,6**	**3.666,2**

Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus Investitionstätigkeit	T€	T€
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-23.642,4	-23.748,1
Einzahlungen auf Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	2,2	2,3
Erhaltene Zinsen	126,5	382,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-23.513,7**	**-23.362,9**
	-14.499,8	**-75,2**

Entwicklung des Finanzmittelbestandes	T€	T€
Stand 01. Januar des Jahres	27.732,8	27.808,0
Veränderung des Liquiditätssaldos	-14.499,8	-75,2
Stand 31. Dezember des Jahres	**13.233,0**	**27.732,8**

Ertragslage

Das wirtschaftliche Ergebnis der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird in der Ertragslage zusammengefasst und zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgendes Bild:

	2017		2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49.932,2	96,3	48.854,9	94,2	1.077,3
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	1.525,3	3,0	3.134,5	6,0	-1.609,2
Bestandsveränderungen	378,6	0,7	-109,6	-0,2	488,2
Betriebsleistung	**51.836,1**	**100,0**	**51.879,8**	**100,0**	**-43,7**
Betriebskosten und Grundsteuern	12.747,6	24,6	12.113,6	23,2	634,0
Instandhaltungsaufwand	13.679,0	26,4	14.288,9	27,5	-609,9
Personalaufwand	4.464,0	8,6	4.684,3	9,0	-220,3
Abschreibungen	9.730,9	18,8	9.953,5	19,2	-222,6
Zinsaufwand	2.481,1	4,8	2.865,0	5,5	-383,9
Übrige Aufwendungen	1.510,6	2,9	1.447,5	2,8	63,1
Betriebsaufwand	**44.613,2**	**86,1**	**45.352,8**	**87,2**	**-739,6**
Geschäftsergebnis	**7.222,9**	**13,9**	**6.527,0**	**12,8**	**695,9**
Zins- und Beteiligungsergebnis	**-481,1**	**-0,9**	**311,4**	**0,6**	**-792,5**
Ergebnis vor Steuern	**6.741,8**	**13,0**	**6.838,4**	**13,2**	**-96,6**
Ertragsabhängige Steuern	-530,2	-1,1	-643,9	-1,2	113,7
Ergebnis	**6.211,6**	**12,0**	**6.194,5**	**11,9**	**17,1**

Das Jahresergebnis 2017 in Höhe von 6.211,6 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 17,1 T€ verbessert. Das um 792,5 T€ geminderte Zins- und Beteiligungsergebnis wurde durch das um 695,9 T€ erhöhte Geschäftsergebnis sowie die um 113,7 T€ geringeren ertragsabhängigen Steuern kompensiert.

Die aufgestellten Erfolgspläne der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont bis zum Jahr 2022 positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die Ertragslage der Genossenschaft als sehr gut bewertet werden kann.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG prüft kontinuierlich und strategisch sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung der Genossenschaft ermöglicht und das Vermietungsangebot für unsere Mitglieder ausgebaut werden können. Um damit einhergehende Risiken weitgehend abschätzen und kontrollieren zu können, wurde ein Risikomanagementsystem implementiert, welches wesentliche Risiken identifiziert, misst, steuert und überwacht.

Ausgehend von Unternehmenszielen und der satzungsgemäßen Unternehmensstrategie, der Struktur des Risikomanagements und den Methoden zur Risikobegrenzung, wurde eine Vorgehensweise zur praktischen Umsetzung des Überwachungssystems festgelegt. Auf dieser Basis wird den Gremien im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung auch diesbezüglich berichtet.

Unsere Genossenschaft ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Das Risikomanagementsystem erfasst wesentliche Unternehmensaktivitäten und beinhaltet auf Basis unserer defensiven Risikostrategie neben dem internen Überwachungssystem und Controlling auch ein systematisches und permanentes Vorgehen hinsichtlich Risikoinventur, Risikocontrolling und Risikoreporting.

Ein essenzieller Bestandteil des Risikomanagementsystems ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt und durch ein kontinuierliches Berichtswesen ergänzt wird.

Das Reporting beinhaltet dabei als Schwerpunkt das Kennzahlenmanagement, welches sich auf Kennzahlen der Vermietung, der baulichen Instandhaltung, des Cashflow, der Liquidität und der Bilanzstruktur fokussiert. Über Risiken oder Fehlentwicklungen, die möglicherweise außerhalb der regelmäßigen Berichtszeiträume auftreten, wird im Bedarfsfall sofort berichtet.

Durch strukturierte und regelmäßige Kommunikationsprozesse innerhalb der Führungsebene haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten wirtschaftlichen bzw. unternehmerischen Entwicklung Kenntnis.

Das betriebliche Rechnungswesen stellt sicher, dass unternehmerische Sachverhalte bilanziell erfasst, aufbereitet und gewürdigt sowie in die Rechnungslegung übernommen werden. Die geeignete personelle Ausstattung und die Verwendung von zertifizierten Softwareprodukten bilden die Grundlage für einen ordnungsgemäßen, einheitlichen und kontinuierlichen Rechnungslegungsprozess. Die klare Abgrenzung der Verantwortungsbereiche (Geschäftsverteilungsplan) sowie umfassende Kontroll- und Überprüfungsmechanismen, insbesondere Plausibilitätskontrollen und das Vier-Augen-Prinzip, stellen eine korrekte und aussagefähige Rechnungslegung sicher.

Satzungsgemäß prüft der Prüfungsverband jährlich die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, was das interne Risikomanagementsystem und die Tätigkeit des Aufsichtsrates zusätzlich ergänzt.

Unser wirtschaftliches Handeln zur Erfüllung des Förderauftrages bietet gleichzeitig Ansätze für große Chancen. Wir sind besonders erfolgreich, wenn wir die Bedürfnisse unserer Mitglieder in den Mittelpunkt unserer Aktivitäten stellen. Das Erschließen und Nutzen von Chancen schafft wiederum Mehrwert für unsere Mitglieder und sichert die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft. Das frühzeitige und regelmäßige Identifizieren, Analysieren und Nutzen von Chancen erfolgt auf Vorstandsebene und in den einzelnen Unternehmensbereichen. Wir beschäftigen uns hierbei intensiv mit Nutzerwünschen und Nachfragetrends, Markt- und Wettbewerbsanalysen, Immobilien- und Liegenschaftsvakanzen, relevanten Kostengrößen und wesentlichen Erfolgsfaktoren.

Unsere risikopolitischen Grundsätze sind aus unserem Förderauftrag und den darauf aufbauenden Unternehmenszielen abgeleitet und darauf gerichtet,

- risikoreiche Geschäfte zu vermeiden,
- Risiko- und Ergebnisverantwortung zu vereinigen,
- Risiken – sofern möglich und wirtschaftlich vertretbar – durch den Abschluss auf Versicherungen zu verlagern,
- das Schadensausmaß und die Eintrittswahrscheinlichkeit von Risiken durch geeignete Aktivitäten zu vermindern bzw. zu begrenzen,
- für die selbst zu tragenden Risiken ausreichende Risikovorsorge zu treffen.

Im Rahmen einer Chancen-Risiken-Analyse haben wir die maßgeblichen Risiken und Chancen identifiziert, die sich im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit ergeben. Sofern nicht explizit erwähnt, ergaben sich hinsichtlich der Einzelrisiken und Chancen im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Änderungen.

Zu den vorrangigen Risiken der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG gehören:

- das strategische Branchenrisiko
- das Vermietungsrisiko
- Baukosten- und Betriebsrisiken
- Finanzielle Risiken
- Rechtliche und steuerliche Risiken
- die IT-Risiken
- Risiken aus den Bereichen Organisation und Personal

Mit Hilfe von Wettbewerbs- und Umfeldanalysen sowie Marktbeobachtungen erfassen wir nicht nur Risiken, sondern auch Chancen, die sich positiv auf unser Vermietungs- und Dienstleistungsangebot auswirken, den Vermietungserfolg beeinflussen und sich auf unsere Kostenstruktur bzw. Effizienz auswirken. Risiken und Chancen, von denen wir erwarten, dass sie eintreten, haben wir in unserer Planungsrechnung bereits berücksichtigt. Im Folgenden berichten wir daher über interne und externe Entwicklungen als Risiken und Chancen, die zu einer negativen beziehungsweise positiven Abweichung von unseren Planungen führen können.

Strategisches Branchenrisiko

Für unsere geschäftliche Entwicklung sind die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenzen zur Alterung der Gesellschaft, die Bevölkerungsentwicklungsprognose, die Internationalisierung der Berliner Bevölkerung, die soziale und die Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohnflächenverbrauch der privaten Haushalte von zentraler Bedeutung. Auch können sich potenziell makroökonomische Risiken aus weltwirtschaftlichen Krisen ergeben, die sich je nach Verlauf auch negativ auf unsere Genossenschaft auswirken können. Dies könnte zum Beispiel die Refinanzierungsmöglichkeiten an den Kapitalmärkten erschweren oder die Inflation negativ beeinflussen.

Strategisch ist die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG zukunftssicher aufgestellt und es ist kein inhärentes Risiko erkennbar, dass sich Markttrends abzeichnen, denen seitens der Genossenschaft nicht durch ein adäquates Wohnungsangebot entsprochen werden könnte. Auch sind keine makroökonomischen Risiken erkennbar, welche maßgeblich negativen Einfluss auf die Unternehmensfinanzierung nehmen könnten oder einen Preisverfall anzeigen. Strategisch wird jedoch die Individualisierung der Nachfrage auch unser Wohnungsangebot beeinflussen. Hierbei dürften der Anpassungsbedarf für die alternde Bevölkerung, die Singularisierung sowie die Integration von Migranten eine zentrale Rolle spielen.

Vermietungsrisiko

In Anbetracht der Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist auch für die Folgejahre mit einer geringen Leerstandsquote zu rechnen. Seit Jahren präsentiert sich unsere Genossenschaft mit einer Leerstands- und Erlösschmälerungsquote deutlich unterhalb von einem Prozent. Die Leerstandsquote bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG oszilliert inzwischen um einen Wert 0,25 %. Neben einem funktionierenden Verwaltungsapparat hat dieser Zustand multifaktorielle Gründe. Berlin ist als Vermietermarkt und damit von nachhaltiger Wohnungsnachfrage gekennzeichnet. Die prognostizierte Bevölkerungszunahme lässt einen Gefährdungsanstieg durch ausbleibende oder erschwerte Vermietung in den nächsten Jahren nicht erwar-

ten. Auch lassen die Einkommensprognose der Haushalte, die Sozialstruktur unserer Mitglieder, die Wohnungsstruktur im Verhältnis zum Nachfrageverhalten unserer Mitglieder nicht auf ein besonderes Gefährdungspotenzial schließen. Die Genossenschaft realisiert aktuell und in den kommenden Jahren Neubauvorhaben. Diese Entscheidung resultiert aus der aktuellen Marktentwicklung, der enormen Nachfrage nach Wohnraum und einer gewünschten Abrundung unseres Wohnungsportfolios. Im Zuge von Neubaumaßnahmen entstehen jedoch neue Risiken (z.B. Kostensteigerungsrisiko, Erstvermietungsrisiko, Rentabilitätsrisiko), welche in der Risikobetrachtung eingeschlossen werden.

Baukosten- und Betriebsrisiken

Im Bereich des Bauleistungsengagements bestehen das allgemeine Kostensteigerungsrisiko, das Risiko der Baustoffbeschaffung, das Risiko der Mehrkosten bei Insolvenz der Auftragnehmer, das Risiko von Baumängeln und das Risiko ungeplanter Nachträge. Bei Komplettmodernisierungen und Neubaumaßnahmen besteht außerdem das Risiko der Rentabilität der Investitionen. Dieses kann eintreten, wenn die Genossenschaft die für die Rentabilität avisierten Zielgrößen aus unterschiedlichen Gründen nicht erreicht, sich die Bau- oder Finanzierungskosten für einzelne Maßnahmen erhöhen oder aus unternehmenspolitischen Gründen auf kostendeckende Umlagen oder Neuvermietungsentgelte verzichtet wird.

Die Folgen aus den Baukosten- und Betriebsrisiken werden – sofern möglich – durch versicherungsvertraglichen Deckungsschutz eingeschränkt und finden in der Planungsrechnung Berücksichtigung. Der allgemein erkennbare Preisauftrieb im Bereich Bau wäre durch das Heben bestehender Mietpreissteigerungspotenziale oder durch Entschuldungsgewinne wirtschaftlich kompensierbar.

Finanzielle Risiken

Im Zuge von Umschuldungen und Prolongationen sind grundsätzlich Zinsänderungsrisiken vorhanden. Das Zinsänderungsrisiko, bezogen auf das Darlehensportfolio, wird durch einen abgestimmten Laufzeitenfächer bei den Kreditengagements und ggf. durch den Einsatz von Zinsabsicherungsinstrumenten reduziert. Sollten erhöhte Neukreditaufnahmen im Zuge der Bestandserweiterungsstrategie erforderlich werden, erhöhen sich damit auch die Zinsänderungsrisiken. Dieses wird jedoch durch das anhaltend moderate Zinsniveau ebenso begrenzt, wie durch einen ausgewogenen Eigenkapitaleinsatz. Variabel verzinsliche Darlehen mit erhöhtem Zinsänderungsrisiko hat die Genossenschaft nicht im Einsatz. Auch differenziert sich das Zinsänderungsrisiko aufgrund unterschiedlicher Zinsbindungsfristen von bis zu 30 Jahren.

Geldanlageprodukte der Genossenschaft haben kurz- bis mittelfristigen Anlagehorizont und deren Zinsänderungsrisiko wird bei der Planung des Zins- und Beteiligungsergebnisses konservativ berücksichtigt. Spekulative Anlageprodukte finden sich nicht im Anlageportfolio der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG.

Eine Verschlechterung der Sozialstruktur in der Hauptstadt könnte im Ergebnis zu erhöhten Forderungsausfällen bei den Wohnraummieten führen. Die Genossenschaft begegnet diesem Risiko mit einem durchsetzungsfähigen Mietinkasso und sozialer Mietschuldenberatung. Die Genossenschaft verfügt stets über Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe.

Rechtliche und steuerliche Risiken

Rechtliche Risiken können zu Verlusten, ungeplanten Baukosten oder Bauverzug führen, sofern beispielhaft rechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden, neue oder geänderte Gesetze nicht zur faktischen Umsetzung gelangen oder Verträge nicht die notwendige rechtliche Absicherung enthalten. Durch externe und interne Rechtsberatung, Verbandsinformationen, dem Einsatz von Versicherungen und das Nutzen von Literatur- und Branchenrecherche identifizieren wir diesbezügliche Risiken und dämmen diese wirksam ein. Aktuell sind keine rechtlichen oder steuerlichen Änderungen

vakant, welche maßgeblich negativen Einfluss auf die betriebliche Entwicklung nehmen könnten und nicht bereits in den Planungsrechnungen Einfluss gefunden hätten.

IT-Risiken

Aufgrund der hohen Prozessautomatisierung und IT-Unterstützung stellt ein Ausfall des IT-Systems ein hohes Risiko für die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG dar, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Darüber hinaus können unerlaubte interne oder externe Zugriffe Schäden zur Folge haben, denen wirksam entgegen zu wirken ist. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG unterhält deshalb mit ihren spezialisierten externen IT-Dienstleistern Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge sowie wirksame Überwachungsmechanismen, womit den Risiken eines Systemausfalls und damit einhergehenden Datenverlust entgegen gewirkt wird. Die Systeme sowie Notfall- und Krisenprozesse werden zudem fortlaufend überprüft und Stabilitätsrisiken für kritische Prozesse damit weiter minimiert. Darüber hinaus investiert die Genossenschaft maßgeblich in den Bereich elektronische Medien, um das technologische Risiko weiter zu dezimieren und parallel Effizienz- bzw. Qualitätseffekte zu heben. Gleichzeitig hat sie frühzeitig begonnen, eine im Jahre 2018 anstehende Umstellung auf eine neue wohnungswirtschaftliche Software vorzubereiten.

Risiken aus den Bereichen Organisation und Personal

Einen entscheidenden Faktor für den geschäftlichen Erfolg stellen unsere Mitarbeiter und damit deren Professionalität, Expertise, Erfahrungen und Engagement dar.
Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass gute und qualifizierte Mitarbeiter mit wertvollem Know-how nicht im Unternehmen gehalten werden können. Durch ein modernes Arbeitsumfeld und fördernde Personalpolitik wirken wir diesem Risiko entgegen. Zentrale Elemente unserer Personalpolitik sind zudem eine faire und tarifvertragliche Vergütung, die Offerte von Entwicklungsperspektiven und die gelebte Integration von Beruf und Familie.
Seit Jahren bildet die Genossenschaft Kaufleute der Immobilienwirtschaft aus. Damit erfüllen wir nicht nur eine gesellschaftliche Verpflichtung, sondern bieten den Auszubildenden Möglichkeiten eines beruflichen Einstiegs bei Personalfluktuation. Derzeit lässt die geringe Mitarbeiterfluktuation bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG eine enge Mitarbeiterbindung erkennen.

Für die Genossenschaft überwiegen zusammengefasst betrachtet, nicht zuletzt aufgrund der stabilen Entwicklung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung, die Chancen. Ein gelebter Grundsatz ist: Risiken werden nur eingegangen, wenn diese unvermeidlich sind bzw. ihnen adäquate Chancen gegenüber stehen.

Chancen ergeben sich vor allem aus:

- der geringen Leerstands- und Fluktuationsrate der Genossenschaft,
- dem Vermietungsstandort Berlin, welcher hervorragende Wachstumsaussichten bietet,
- den langjährigen Geschäfts- und Kooperationsbeziehungen,
- den unterdurchschnittlichen Nutzungsentgelten, welche eine nachhaltige Nachfrage sichern,
- dem mehr als 21.000 Personen umfassenden Mitgliederbestand, der eine solide Geschäfts- und Nachfragebasis bietet,
- dem positiven Image,
- der soliden Finanzierungsstruktur und komfortablen Eigenkapitalquote,
- den hohen stillen Reserven bei der bilanziellen Bewertung des Immobilienvermögens,
- dem attraktiven baulichen Zustand und Architektur der Wohngebäude in guten Wohnlagen,
- dem Umstand, in der Rechtsform einer Genossenschaft organisiert zu sein,
- dem aktuell günstigen Zinsniveau,
- dem bestehenden Erfahrungsgewinn bei Mitarbeitern und Management,
- dem überdurchschnittlichen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Nach unserer Einschätzung und nach Überprüfung der Risikolage sind wir keinen Risiken ausgesetzt, die unseren Fortbestand direkt oder indirekt gefährden könnten. Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2017 nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren verändert. Zudem haben sich keine Einzelrisiken verstärkt herausgebildet oder in ihrer Gesamtheit zu Lasten der Chancen negativ gewichtet. Darüber hinaus sind auch keine Risiken zu identifizieren, die den Fortbestand der Tochtergesellschaft gefährden oder durch den bestehenden Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrag zu wirtschaftlich maßgeblichen Belastungen für die Genossenschaft führen können. Im Gegenteil: der Berliner Wohnungsmarkt und damit die Wohnungsvermietung zeigt in allen ökonomischen Erwartungen positive Ausrichtung. Die identifizierten Risiken stufen wir als unterdurchschnittlich moderat und beherrschbar ein. Für die eingeschätzten Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 haben sich keine weiteren über den berichteten Umfang hinausgehenden Geschäftsvorfälle ergeben.

Strategische Entwicklung – Ein Ausblick

Wachsende Bevölkerungszahlen, anziehende Beschäftigung, steigende Einkommensentwicklung und nachhaltig günstige Finanzierungskonditionen haben zu einer dynamischen Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Bundeshauptstadt in den letzten Jahren geführt. Die lebhafte Nachfrage hat in Folge zu einem empfindlichen Preisanstieg bei Bauleistungen und auch zu maßgeblichen Mietpreissteigerungen – insbesondere bei den Neuvertragsmieten – geführt. Für die Beurteilung des Marktumfeldes ist wesentlich, ob die jüngste Entwicklung bereits mit einer signifikanten Überbewertung von Wohnimmobilien oder auch anderen Immobilienarten verbunden ist. Nach unserer Einschätzung sind bislang noch keine Indikatoren für eine Spekulationsblase auf dem Berliner Markt festzustellen, wobei eine nachlassende Dynamik bis hin zur Stagnation in Teilmärkten durchaus realistisch erscheint. Zurzeit erkennen wir auch keine volkswirtschaftlichen Anzeichen, welche Anlass zur Annahme eines bevorstehenden deutlichen Zinsanstiegs, eine abnehmende Wirtschaftsleistung, eine überproportionale Bevölkerungsabwanderung oder einen anstehenden Beschäftigungs- bzw. Einkommensrückgang bieten könnten. Es ist vielmehr anzunehmen, dass die Berliner Immobilienwirtschaft ihre starke Wachstumsphase nach aller Voraussicht nach weiter fortsetzen wird.

Der Immobilienfinanzier BerlinHyp und der Immobiliendienstleister CBRE haben im Wohnmarktreport Berlin 2018 aktuelle Marktdaten ausgewertet. Demnach wurden Wohnungen in Berlin im vergangenen Jahr für durchschnittlich 9,79 Euro je Quadratmeter und Monat (nettokalt) angeboten. Damit lagen die Mietpreise 8,8 % höher als im Jahr zuvor (Vorjahr 5,6 %). Im Ergebnis der anhaltenden Mietpreisentwicklung am Markt mehrt sich gleichermaßen der Vorteil für unsere in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder, denn die genossenschaftliche Mietpreisentwicklung folgt nicht im gleichen Maße der Entwicklung der Marktpreise. Eine stabile Wohnungsnachfrage und steigende Mitgliederzahlen dürften die Folge sein.

Schätzungen zur Folge werden in Berlin pro Jahr 20.000 neue Wohnungen benötigt, um im Hinblick auf die erwartete Bevölkerungsentwicklung einen adäquaten Marktausgleich zu bewirken. Im Jahr 2016 wurden rund 13.700 Neubauwohnungen fertiggestellt. Für das Jahr 2017 geht man von 17.000 fertig gestellten Wohnungen aus. Im laufenden Jahr dürfte abermals eine Steigerungsrate bei den Baufertigstellungen zu verzeichnen sein, so dass bei sich vortsetzender Dynamik ab 2019 das politische Ziel von 20.000 neu zu errichtender Wohnungen erreicht werden könnte. Dieser Optimismus wird auch von der Annahme getragen, dass zahlreiche Investoren und Projektentwickler in der Hoffnung auf eine steigende Investmentrendite baubehördlich genehmigte Projekte bislang nicht realisiert haben. Angesichts der Tatsache, dass mit maßgeblichen weiteren Renditesteigerungen nicht grundsätzlich zu rechnen sein wird, ist davon auszugehen, dass diese projektierten Bauvorhaben vermehrt in eine zügige Umsetzung überführt werden.

Das Transaktionsvolumen im Bereich der Wohnimmobilien dürfte sich in Folge des fehlenden Angebotes tendenziell rückläufig entwickeln. Dies erschwert die Möglichkeiten der Bestandserweiterung durch Zukauf gebrauchter Immobilien. Gleiches ist für unbebaute Grundstücke oder entwickelte Neubauprojekte festzustellen. Infolge einer sehr hohen Nachfrage und limitierter Grundstücksanzahl bewegen sich die Grundstückskaufpreise auf einem sehr hohen Niveau.

Wohnungsunternehmen (kommunale und private Wohnraumanbieter als auch Genossenschaften) werden ihre Bestände dennoch vergrößern bzw. Nachverdichtungspotenziale nutzen. Für einkommensschwächere Mieter wurde ein langfristiges Wohnungsbauförderprogramm im Umfang von 600 Mio. € angestoßen.

Die Zukunftsaussichten der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG bleiben in diesem Marktumfeld weiter positiv: Die nachhaltig wirtschaftlichen Investitionen in die Bestände sowie die strategische Ausrichtung unserer Genossenschaft werden sich in den folgenden Jahren weiterhin positiv auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Die geschäftliche Entwicklung der ersten Monate des Jahres 2018 bestätigen diese Einschätzung.

Insbesondere verschafft uns das positive Preis-Leistungs-Verhältnis unserer Dienstleistungen rege Wohnungs-

nachfrage und Mitgliederwachstum. Neben dem Ankauf von Immobilienbeständen hat sich inzwischen auch der Neubau zu einer weiteren Säule unserer Bestandserweiterungsstrategie etabliert. Das 60 Wohnungen umfassende Neubauvorhaben der Wohnanlage 286 Kurfürstenhof konnte zum 01. Mai 2017 bezugsfertig an die Nutzer übergeben werden. Die Wohnanlage 620 Ötztal-Carré mit 81 Wohnungen wurde im November 2017 fertiggestellt. Parallel hierzu haben die Planungen für ein weiteres genossenschaftliches Wohnbauprojekt in Berlin-Rudow begonnen.

Im Jahre 2018 werden die Planungen zum Um- und Ausbau der Geschäftsstelle der Genossenschaft in der Lutherstraße 11 in 12167 Berlin zum Abschluss gebracht, um im Ergebnis im Jahre 2019 mit deren baulichen Umsetzung zu beginnen. Ein Bezug der modernisierten und erweiterten Büroflächen ist für das Jahr 2020 vorgesehen. In Folge wird die Genossenschaft in die Lage versetzt sein, ihre Dienstleistungen auch zukünftig in der erforderlichen Qualität und Quantität am traditionellen Geschäftsstellenstandort zu erbringen.

Die Perspektiven für den Berliner Wohnungsmarkt führen uns zu einem positiven Chancen / Risiken - Szenario, welches für die nächsten Jahre weder wirtschaftliche noch finanzielle Engpässe erwarten lässt. Im Gegenteil ist bei planmäßigem Geschäftsverlauf mit einer weiteren Verbesserung der Effizienz, der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen und der Finanzierungsstruktur zu rechnen. Insbesondere hat die konservative Geschäftspolitik der jüngeren Vergangenheit mit maßgeblicher Rücklagenbildung und verstärktem Schuldendienst dazu geführt, dass die Bestandserweiterungsstrategie als Managementaufgabe größeres Gewicht erhalten kann. Unsere unternehmerischen Anstrengungen konzentrieren sich in der Zukunft auf folgende Bereiche:

- nachhaltige wertsteigernde Bestandsbewirtschaftung bei hohem Vermietungserfolg,
- nachhaltige Mitgliederzufriedenheit,
- Maßnahmen der technischen und baulichen Gebäudeerhaltung unter Beachtung unserer ökonomischen, energetischen und sozialen Zielsetzungen,
- Prüfung und Umsetzung von Möglichkeiten der Bestandserweiterung im Sinne von Zukauf von Bestandsimmobilien und Neubaumaßnahmen.

Bei der geschäftspolitischen Entwicklung werden wir nachfolgende Aspekte im Besonderen beachten:

Hausbewirtschaftung

Hinsichtlich des Vermietungsergebnisses befindet sich die Genossenschaft auf dem Niveau des betrieblichen Optimums und eine signifikante Steigerung der Vermietungsquote ist nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Entwicklung der Nutzungsgebühren bestehen im Hinblick auf heranzuziehende Mietspiegelwerte oder ortsübliche Neuvermietungsentgelte Erhöhungspotenziale, welche die Genossenschaft mit Blick auf den satzungsgemäßen Auftrag nicht vollständig erschließen wird. Nach unserem internen Miethöhesystem werden jedoch bestehende Mietniveauunterschiede für vergleichbaren Wohnraum auch in den Folgejahren weiter abgebaut.

Ertrags-, Vermögens- und Liquiditätslage

Die Genossenschaft rechnet für 2018 mit einer weiteren Umsatzsteigerung, mit betrieblichen Kennzahlen oberhalb der Branchenvergleichswerte und einer hohen Investitionsquote bei den Aufwendungen für den Bereich der Gebäudeerhaltung, Modernisierung und Neubau. Auf Basis der Mittelfristplanung gehen wir in den darauf folgenden Jahren weiterhin von stetig steigenden Umsätzen und komfortablen Jahresergebnissen als auch von Liquiditätsüberschüssen für die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG aus. Die guten Branchenaussichten sowie die strategische Ausrichtung des Unternehmens werden überwiegend positiven Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben. Die Liquidität im laufenden Geschäftsjahr ist aufgrund des hohen Cashflows und entsprechend unserer Finanzplanung gesichert.

Sozio-demographischer Wandel

Der demographische Wandel zeichnet sich durch grundlegende Änderungen in der Bevölkerungszahl und -zu-

sammensetzung aus. Der Wandel betrifft den Altersaufbau der Gesellschaft, die ethnische und kulturelle Vielfalt genauso wie den Rückgang traditioneller Haushalts- und Familienstrukturen. Unser Wohnungsportfolio bietet eine gute Basis, um für unterschiedliche Lebensstile und Wohnformen ein geeignetes Wohnungsangebot zu finden. Eine weitere Abrundung des Wohnungsbestandes durch die Zunahme von barrierereduzierten, schwellenlos erreichbaren bzw. schwellenlos nutzbaren Wohnungen wird geschäftspolitisch angestrebt.

Mitgliederbindung und Mitgliedernutzen

Die Genossenschaft hat kontinuierlich zeitgemäße Konzepte und Ideen entwickelt bzw. umgesetzt, die helfen, die Bindungswirkung der Mitglieder an ihre Genossenschaft zu verstärken und wird diese Qualität auch zukünftig erhalten. Besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die Erfüllung des Förderauftrages und der Steigerung des Mitgliedernutzens. Auch sehen wir grundsätzlich Vorteile in dem sich bereits seit Jahren dynamisch erhöhenden Mitgliederbestand. Sichert dieser doch beständige Wohnungsnachfrage und ist Ausdruck der positiven Wahrnehmung unserer Geschäftspolitik.

Werte erhalten, Werte steigern

Beim Thema Dienstleistungsqualität und dem sozialen als auch integrativen Engagement in den Wohnanlagen sind die motivierten, engagierten und fachgerecht ausgebildeten Mitarbeiter ein zentraler Erfolgsfaktor. Sie bilden die Basis für die Umsetzung der nachhaltigen Unternehmensstrategie und leisten damit einen wertvollen Beitrag für eine gesicherte Zukunft unserer Genossenschaft. Nach unserer Auffassung ist die Partizipation der Mitarbeiter an der unternehmerischen Entwicklung und ein zeitgemäßes Vergütungs-, betriebliches Altersversorgungs- und Weiterbildungssystem ein Schlüsselfaktor.

Vertrauensvolle Gremienarbeit

Die Gremien Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand arbeiten eng und vertrauensvoll im Interesse der Genossenschaft zusammen. Der Vorstand leitet die Genossenschaft und führt deren Geschäfte mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung, risikoreduzierter Geschäftsfeldentwicklung und dem Grundanspruch, die materiellen und sozialen Interessen der Mitglieder nachhaltig zu fördern.

Öffentlichkeitsarbeit und positives Image

Der Erhalt unseres positiven Images ist ein ständiger, den Geschäftsverlauf begleitender, Prozess. Durch unsere Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit wollen wir informieren und die Reputation unseres Hauses vermitteln. Wir wollen unsere Kompetenzen, Leistungsfähigkeit und unsere Alleinstellungsmerkmale auch im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit herausstellen. Mit Selbstbewusstsein, Stolz und Zuversicht blicken wir auf die erreichten Ziele und sehen in den vor uns liegenden Aufgaben große Chancen für eine gedeihliche Entwicklung unserer Genossenschaft. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG ist leistungsfähig, ertragsstark, flexibel und innovativ. Wir verfügen über gut ausgebildete und erfahrene Mitarbeiter, die sich neben der fachlichen Expertise auch der sozialen Verantwortung und traditioneller Grundsätze bewusst sind.

Wir danken allen Mitgliedern und Wohnungsnutzern, Geschäftspartnern und Gremienmitgliedern sowie insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ein erfolgreiches Jahr 2017. Besonderer Dank gebührt allen Mitgliedern und Helfern, die sich in ehrenamtlicher Tätigkeit für die Genossenschaft und intakte Nachbarschaften engagiert haben.

Berlin, den 03. Mai 2018
Vorstand

Einsle

Silbe

Gewinnverwendungsvorschlag

		2017
		€
Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		6.211.627,47
und der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.249,43
führen nach verbindlicher Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen	-622.000,00	
Bauerneuerungsrücklagen	0,00	
andere Ergebnisrücklagen	-2.483.800,00	
		-3.105.800,00
zu einem Bilanzgewinn per 31.12.2017 in Höhe von		**3.108.076,90**

	€
Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 03.05.2018 beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:	
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben	1.425.756,93
2. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	1.682.200,00
3. Gewinnvortrag auf neue Rechnung	119,97
Insgesamt	**3.108.076,90**

Berlin, den 03. Mai 2018

Vorstand

gez. Einsle

gez. Silbe

Aufsichtsrat

gez. Weißenborn

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,

der Aufsichtsrat der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG hat seine ihm obliegenden Aufgaben nach Gesetz, Satzung und auf Grundlage seiner Geschäftsordnung im Geschäftsjahr 2017 wahrgenommen sowie den Vorstand bei seiner Geschäftsführung überwacht und beratend begleitet. Die Einbeziehung des Aufsichtsrates in die Erörterung der Geschäftstätigkeit und die strategische Unternehmenspolitik erfolgte durch den Vorstand stets regelmäßig, umfassend, rechtzeitig, termingerecht und transparent.
Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr insgesamt 18 Sitzungen (davon neun Ausschusssitzungen) gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten. Darüber hinaus hat sich das Gremium in zwei Sitzungen ohne Vorstand beraten.
In den Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat durch schriftliche und mündliche Berichte durch den Vorstand umfassend unterrichten lassen, z.B. über Möglichkeiten der Aufnahme von Elektromobilität und SmartHome in die baulichen Ausstattungsstandards. Die Vorlagen und Analysen gaben insbesondere Auskunft zur Vermietungssituation, zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zur Neubautätigkeit. Aktuelle Schwerpunktthemen, wie die Vergabe von Genossenschaftswohnungen wurden umfassend erörtert und aktualisierte Vergabegrundsätze beschlossen.
Auch im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat mehrfach vor Ort in ausgewählten Wohnanlagen über Pläne zur Stadtentwicklung, bauliche Sachverhalte und Baufortschritte informiert (z. B. Neubauvorhaben Wohnanlage 620 Ötztal-Carré in Berlin-Pankow; Wohnanlage 608 Pappelallee 12/13 in Berlin-Prenzlauer Berg; Wohnanlage 286 Kurfürstenhof in Berlin-Tempelhof; möglicher Dachgeschossausbau Lutherstraße 11, 12167 Berlin; Entwicklung des Stadtquartiers Blankenburger Südens).
Geschäfte und Vorlagen, die einer Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen (z.B. Ankauf der Wohnanlage 608 Pappelallee 12/13 in 10437 Berlin, Wirtschaftsplan 2018–2022, Errichtung einer Wohnbebauung am Theodor-Loos-Weg) wurden mit dem Vorstand eingehend beraten und vor der Beschlussfassung umfänglich und sorgfältig geprüft.

Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungsaufgaben jederzeit wahrgenommen und fasste die in seine Zuständigkeit fallenden Beschlüsse. Der Vorstand berichtete jeweils umfassend und zeitnah über das verpflichtende Maß hinaus über geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklungen. Die Informationen erfolgten teilweise auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen nach Bedarf.
Bezüglich der Mitgliederentwicklung kamen Vorstand und Aufsichtsrat weiterhin zu der Auffassung, dass der Mitgliedschaftserwerb bis auf Weitertes zu ermöglichen sei, eine Zeichnung freiwilliger Geschäftsanteile aber seitens des Vorstandes vorerst nicht zugelassen wird.
Die sich in Verwendung befindliche Orientierungshilfe zur Festsetzung der Nutzungsgebühren wurde eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. auf der Grundlage des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes des Vorstandes für das Berichtsjahr 2017 durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht mit dem Vorstand gemeinsam im Beisein des Wirtschaftsprüfers eingehend beraten und das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen. Beanstandungen sind nicht festgestellt worden. Das Bilanzwerk ist für beweiskräftig erklärt worden. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Finanz- und Prüfungsausschuss

In den drei Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses einschließlich Konstituierung wurden im Berichtszeitraum routinemäßig die quartalsweise erstellten Bilanzkennzahlen unserer Genossenschaft sowie unseres Tochterunternehmens HSG mbH insbesondere in Hinblick auf wesentliche Veränderungen – wie die deutliche Bestandserweiterung – zum Vorjahreszeitraum ausführlich durch den Vorstand erläutert und sich hieraus ergebende Fragen beantwortet.

Bedingt durch die anhaltende Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank und ausgelöst durch Medienberichte über erhebliche Probleme einiger Unternehmen bezüglich auf sie zukommender massiver bilanzieller Rückstellungsverpflichtungen wurden auf Anfrage der Aufsichtsratsmitglieder als ein Themenschwerpunkt Szenario-Rechnungen für die Pensionsverpflichtungen unserer Genossenschaft und deren Auswirkung auf die Handelsbilanz erörtert. Anhand finanzmathematischer Gutachten zeigte sich, dass ausreichend bilanzielle Vorsorge getroffen wurde.

Abgeleitet aus den Gesprächen und geäußerten Fragen in den Vertreter-Themenabenden zum Thema Bestandserweiterungen wurden verschiedene Szenario-Rechnungen mit unterschiedlichen Investitionsvolumina für Neubau und/oder Bestandsankauf erstellt. Es wurde hierbei dargestellt, welche Auswirkungen sich bei veränderten Prämissen jeweils auf die Bilanz, Bilanzkennzahlen wie insbesondere die Fremdkapital- und Eigenkapitalquote sowie Rentabilitätskennziffern bis hin zur Gewinn- und Verlustrechnung ergeben würden. Dank ausführlicher Zahlenwerke der Abteilung Rechnungswesen, die auch die Fragen nach Beleihungsreserven und Ausschüttungsmöglichkeiten beinhaltete, ergab sich ein Bild erheblicher Erweiterungsspielräume.

Die erneut vorgelegte Bonitätseinstufung der Deutschen Bundesbank vom 11.07.2017 ergab wieder ein sehr erfreuliches Bild, welches sich weiterhin insbesondere bei den Finanzierungskonditionen positiv auswirkt. Routinemäßig wurden die Fremdkapitalstruktur, anstehende Kreditprolongationen sowie die Fälligkeiten der Kreditmittel erörtert.

Das Thema Datenschutz und Datensicherheit wurde im Rahmen der Pflichtprüfung 2017 durch die Wirtschaftsprüfer als besonderer Themenschwerpunkt behandelt.
Ein weiterer Themenschwerpunkt lag im Berichtszeitraum im Umgang mit dem anhaltend hohen Mitgliederzuwachs. Seitens der Aufsichtsratsmitglieder wurde erneut betont, dass das Managen von Erwartungshaltungen wohnungssuchender Neumitglieder hohen Stellenwert haben muss. Verwaltungskapazitäten, Altersstruktur der Wohnungssuchenden, mögliche Aufnahmebeschränkungen oder Einschränkungen auf bestimmte Personengruppen, bilanzielle Auswirkungen und Kosten wurden ausführlich diskutiert.

Bauausschuss
Der Bauausschuss hat im Berichtszeitraum 2017 neben der konstituierenden Sitzung fünf Sitzungen abgehalten. Zudem erfolgte eine Rundfahrt der Mitglieder des Bauausschusses mit Begleitung weiterer Aufsichtsratsmitglieder. Bei der Rundfahrt wurden fünf Wohnanlagen besichtigt. Über den Baufortschritt und Fertigstellung der Neubauvorhaben (Wohnanlagen 286 Kurfürstenhof und 620 Ötztal-Carré) konnten sich die Mitglieder des Bauausschusses im Rahmen von Besichtigungen informieren.

Inhalt der Sitzungen waren fachliche Themen, wie die zeitlichen Abläufe von Planungen und Durchführung von Maßnahmen im Bereich der Sanierung und Modernisierung insbesondere unter Beachtung von erforderlichen Denkmalschutzauflagen und energetischen Aspekten. Weitere Themen waren zudem eine erneute Analyse zur Nutzung von Solaranlagen, die Heizungsumstellung in der Wohnanlage 601 Prenzlauer Berg II (zweiter Bauabschnitt), sowie der geplante Dachgeschoßausbau in der Geschäftsstelle Lutherstraße. Für die energetische Sanierung der Heizungsanlage in der Wohnanlage 613 Pankow IV wurde ein Variantenvergleich durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und vorgestellt. Die weiteren Planungen und die Grundrissgestaltung für das Neubauvorhaben Rudow waren ebenfalls Gegenstand der Sitzungen.
Ein besonderer Schwerpunkt lag auch in diesem Berichtsjahr auf den Neubauaktivitäten in Hinblick auf die Budgeteinhaltung und Einhaltung der Bauzeitenplanungen.

Im Rahmen der Rundfahrt wurden nachfolgende Wohnanlagen besichtigt:

- Besichtigung der Wohnanlage 020 Charlottenburg II a; (denkmalgeschützt) Instandsetzung der Höfe und komplette Erneuerung des Pflasterbelages von 2 Höfen.

- Besichtigung der Wohnanlage 030 Charlottenburg II b; (denkmalgeschützt) geplante Fassadengestaltung mit der Besonderheit des vorhandenen Fassadenbewuchses.

- Besichtigung der Wohnanlage 170 Wilmersdorf; Fertigstellung der Fassadensanierung sowie Besichtigung der im Bau befindlichen neuen Wohnung (ehem. Kirchengemeinde).

- Besichtigung der Wohnanlage 540 Lichterfelde VII; Besichtigung der bereits fertiggestellten Wärmedämmung und Dachinstandsetzung sowie der für 2018 geplanten Maßnahmen bezüglich Dämmung und Dachinstandsetzung.

- Besichtigung der Wohnanlage 060 Fischtalgrund; Entfernung der schadstoffbelasteten Fassadenbekleidung und anschließende Sanierung dieser Fassaden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bauhaushalt 2017 eingehalten wurde und die Umsetzung der geplanten Maßnahmen in den Bereichen Neubau, Sanierung und Modernisierung ohne nennenswerte Abweichungen erfolgte.

Die 5-Jahresplanung wurde auch in Hinblick auf die weiterführenden/konkretisierten Planungen für das Neubauprojekt Wohnhochhaus am Theodor-Loos-Weg aktualisiert und ordnungsgemäß fortgeschrieben.

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

- Den Bericht über das Geschäftsjahr 2017 und den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2017 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich geleistete Arbeit zum Wohle der Genossenschaft und vertraut auf ein gedeihliches Zusammenwirken aller für die Zukunft.

Berlin, den 03. Mai 2018

Günther Weißenborn
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2016 werden in Klammern angegeben.

AKTIVA	
Anlagevermögen	**259.649.627,89 €** (245.738.145,58 €)
Zur Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im Einzelnen auf den Anlagenspiegel im Anhang verwiesen.	
Ausgewiesen werden:	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,6
Gebäudewerte	168.189,6
Grundstückswerte	90.536,0
Bewegliches Anlagevermögen	242,4
Finanzanlagen	243,2
Anlagen im Bau	0,0
Bauvorbereitungskosten	435,7
Geleistete Anzahlungen	2,2
	259.649,7
Die Zugänge betreffen:	T€
Anschaffungskosten Grundstücke mit Wohnbauten	12.316,9
Baukosten für Modernisierungs- und Ausbauvorhaben inkl. Außenanlagen	769,3
Ankauf von beweglichem Anlagevermögen	27,2
Anlagen im Bau	10.096,0
Bauvorbereitungskosten	433,0
	23.642,4

Die Abgänge betreffen:	T€
Abgang von Gegenständen der Betriebs- u. Geschäftsausstattung	64,7

Die Umbuchungen von den Anlagen im Bau zu den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen:	T€
Anschaffungs- und Herstellungskosten für zwei Wohnungsneubauten	36.713,5

Die Abschreibungen im Anlagevermögen werden wie folgt vorgenommen (% p.a.):	%
Wohnbauten	2 / 2,5
Außenanlagen/Einbauküchen	10
Andere Bauten	1,5 / 3
Technische Anlagen	10 – 25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 – 33,33
Geringwertige Wirtschaftsgüter (Sammelposten)	20

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

13.085.980,37 €
(12.707.376,62 €)

Es werden abzurechnende Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzugskosten und andere Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 2017 ausgewiesen.

Andere Vorräte

32.114,59 €
(36.163,54 €)

Ausgewiesen werden Heizölbestände (60.320 Liter).

Forderungen aus Vermietung Die Forderungen aus rückständigen Mieten und Umlagen betragen 221,2 T€ . Entsprechend dem Forderungsausfallrisiko wurden Wertberichtigungen in Höhe von 41,5 T€ zugeführt, Mietforderungen in Höhe von 14,6 T€ wurden direkt abgeschrieben.	**128.390,97 €** (229.887,07 €)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen Unter diesem Posten wird die Forderung an die Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH aus der Abführung des Jahresüberschusses 2017 an die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG ausgewiesen.	**52.599,16 €** (118.990,46 €)
Sonstige Vermögensgegenstände	**599.171,20 €** (696.240,02 €)

Ausgewiesen werden:	T€
Erstattungsansprüche u. ä.	191,9
Forderungen an das Finanzamt	226,0
Überzahlungen	135,8
Ansprüche aus Miet- und Räumungsklagen	32,9
Übrige Forderungen	12,6
	599,2

Die Forderungen an das Finanzamt betreffen einbehaltene Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag sowie Umsatzsteuer.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	**13.232.957,85 €** (27.732.799,90 €)
Zusammensetzung:	T€
Kasse inkl. Postwertzeichen	3,3
Guthaben bei Kreditinstituten	
- auf laufenden Konten	6.963,4
- auf Festgeldkonten	6.266,3
	13.233,0

Geldbeschaffungskosten	**0,00 €** (8.987,56 €)
Die Abschreibungen erfolgen über den Zeitraum der Zinsfestschreibungen.	

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	**87.844,59 €** (72.981,04 €)
Abgegrenzt wurden für 2018 vorausgezahlte Versicherungsaufwendungen (74,7 T€), vorausgezahlte Betriebskosten (0,9 T€) und sonstige Kosten (12,2 T€).	

PASSIVA	
Geschäftsguthaben	**37.296.767,46 €**
	(35.901.555,12 €)
Hinsichtlich der Mitgliederbewegung wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.	
Ergebnisrücklagen	**118.060.800,00 €**
	(114.955.000,00 €)
Die Einstellungen in 2017 betreffen die gesetzliche Rücklage (622 T€) und die anderen Ergebnisrücklagen (2.484 T€). Vorstand und Aufsichtrat haben am 03.05.2018 nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über die Einstellungen in die Rücklagen sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns entschieden.	
Bilanzgewinn	**3.108.076,90 €**
	(1.354.987,19 €)
Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 ergibt sich aus:	T€
Gewinnvortrag	2,3
Jahresüberschuss	6.211,6
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-3.105,8
	3.108,1
Sonderposten für Investitionszulage	**131.344,41 €**
	(137.598,90 €)
Entsprechend dem Abschreibungssatz der Gebäude (2,5 %) wird der Sonderposten jährlich aufgelöst.	
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**8.228.823,00 €**
	(7.863.803,00 €)
Die Pensionsrückstellungen beruhen auf Pensionszusagen (bis 31.07.1999) für aktive und ausgeschiedene Mitarbeiter der Genossenschaft, sowie für die Hinterbliebenen ehemaliger Betriebsangehöriger. Dem Ausweis der Pensionsrückstellungen liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln (2005G) und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 3,68 % (Vj. 4,00 %) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB zu Grunde.	

Steuerrückstellungen **111.929,40 €**
(423.100,00 €)

Ausgewiesen werden Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag entsprechend der zu erwartenden Tarifbelastung für die Jahre 2016 und 2017.

Sonstige Rückstellungen **1.477.203,41 €**
(1.249.592,87 €)

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

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **58.829.155,75 €**
(61.544.732,04 €)

	T€
Stand 01.01.2017	61.544,7
Zugänge Zinsverbindlichkeiten	91,6
Zugänge	10.050,0
planmäßige Tilgungen	-2.032,9
außerplanmäßige Tilgungen	-10.733,6
Abgang Zinsverbindlichkeiten	-90,6
Stand 31.12.2017	**58.829,2**

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern **39.512.629,22 €**
(42.003.663,63 €)

	T€
Stand 01.01.2017	42.003,7
Zugänge Zinsverbindlichkeiten	3,6
planmäßige Tilgungen	-1.593,5
außerplanmäßige Tilgungen	-897,5
rückständige Zinsverbindlichkeiten	-3,7
Stand 31.12.2017	**39.512,6**

Erhaltene Anzahlungen In dieser Position werden die erhaltenen Anzahlungen auf abzurechnende Umlagen für Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzugskosten und sonstige Betriebskosten für 2017 ausgewiesen.	**13.699.205,59 €** (13.337.309,58 €)
Verbindlichkeiten aus Vermietung Diese Position enthält Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen.	**312.883,22 €** (364.477,54 €)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Unter dieser Position sind die Verbindlichkeiten aus Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, Sicherheitseinbehalte sowie die übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.	**5.524.717,52 €** (7.845.642,87 €)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen Unter dieser Position werden die Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH erfasst (z.B. Handwerker- und Hauswartleistungen).	**91.762,60 €** (60.471,71 €)
Sonstige Verbindlichkeiten	**468.079,33 €** (290.663,60 €)
davon aus Steuern	2.193,80 € (5.158,77 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	10.237,34 € (20.946,15 €)
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten Ausgewiesen werden im Wesentlichen Mietvorauszahlungen für Gästewohnungen der Genossenschaft.	**15.308,81 €** (8.973,74 €)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		**49.932.186,18 €** (48.854.852,40 €)
Die Umsatzerlöse enthalten:		T€
Sollmieten		37.312,4
Abgerechnete Umlagen		12.938,2
Gebühren und Umlagen für Keller, Gartenbenutzung, Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume		230,7
Erträge aus Schönheitsreparaturen		70,9
Pachterlöse Kleingartenanlage Heinersdorf		55,5
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Waschküchen)		6,9
Erlösschmälerungen	- aus Mieten	-134,4
	- aus genossenschaftlicher Rückvergütung	-548,0
		49.932,2
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		**759,66 €** (0,00 €)
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**378.603,75 €** (-109.596,27 €)

Sonstige betriebliche Erträge	**1.524.578,42 €** (3.134.533,63 €)
Erträge aus:	T€
- Fördermitteln/Zuschüssen	410,6
- Erstattungen von Versicherungen/Schadenersatz	327,9
- Auflösung von Rückstellungen	289,0
- Eintrittsgeldern	179,4
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten	108,3
- Sachbezügen	72,2
- Miet- und Räumungsklagen	27,2
- früheren Jahren	25,1
- Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	6,3
- Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,2
- anderen ordentlichen Erträgen	76,4
	1.524,6

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			**25.253.195,24 €** (25.206.634,79 €)
	2017	**2016**	**Veränderungen**
	T€	T€	T€
Betriebskosten	11.336,0	10.709,7	626,3
Instandhaltungskosten	13.679,0	14.288,9	-609,9
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	238,2	208,0	30,2
	25.253,2	**25.206,6**	**46,6**

Löhne und Gehälter	**3.462.922,17 €** (3.528.953,24 €)
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	**1.001.098,03 €** (1.155.369,46 €)
Abschreibungen auf Sachanlagen	**9.730.948,21 €** (9.953.498,43 €)
diese verteilen sich auf:	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,0
Wohngebäude und Außenanlagen	9.337,5
Bauvorbereitungskosten	200,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	163,8
sonstige Gebäude	27,0
technische Anlagen	0,6
	9.730,9

Sonstige betriebliche Aufwendungen

1.267.207,40 €
(1.233.957,46 €)

	T€
Sächliche Verwaltungskosten	334,3
Instandhaltungs- und Raumkosten der Verwaltung	103,7
Aufwendungen früherer Jahre	7,3
Kosten der elektronischen Datenverarbeitung	256,2
Abschreibung auf Forderungen und Wertberichtigung	62,8
Öffentlichkeitsarbeit / Repräsentation	123,2
Fortbildung / freiwillige soziale Aufwendungen	36,7
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	64,5
Aufwendungen für den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung	79,1
Beurkundungen und Löschungen von Grundschulden	19,5
Beiträge	55,9
Gerichts- und Anwaltskosten	11,7
Spenden	29,7
Archivierungskosten	1,2
Sonstiges	81,4
	1.267,2

Erträge aus Gewinnabführung

52.599,16 €
(118.990,46 €)

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

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

126.504,96 €
(382.939,24 €)

Ausgewiesen werden Zinserträge für Festgelder (126,3 T€) und sonstige Zinserträge (0,2 T€).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**3.141.301,77 €** (3.055.592,39 €)
	T€
Zinsen für Darlehen	2.471,6
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	660,2
Abschreibungen für Geldbeschaffungskosten	9,0
andere Zinsaufwendungen	0,5
	3.141,3

Steuern vom Einkommen und Ertrag	**530.196,20 €** (643.914,20 €)
	T€
Tarifliche Belastung	
- Körperschaftsteuer	195,6
- Gewerbesteuer	195,9
Frühere Jahre	
- Körperschaftsteuer	26,0
- Gewerbesteuer	112,7
	530,2

Sonstige Steuern	**1.416.735,64 €** (1.409.281,93 €)
Es handelt sich im Wesentlichen um umlagefähige Grundsteuer (1.411,6 T€).	

Jahresüberschuss	**6.211.627,47 €** (6.194.517,56 €)

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	**2.249,43 €** (469,63 €)

Einstellungen in Rücklagen	**3.105.800,00 €** (4.840.000,00 €)

Bilanzgewinn	**3.108.076,90 €** (1.354.987,19 €)

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31. Dezember 2017 €	31. Dezember 2016 €	Veränderung %
A) Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**561,00**	**2.551,00**	**-78,0**
II Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.725.114,98	217.285.864,14	17,2
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	500.427,25	584.805,24	-14,4
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.500.000,00	3.500.000,00	0,0
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.752,00	3.330,00	-17,4
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.666,00	319.040,00	-24,9
6. Anlagen im Bau	0,00	23.594.500,92	-100,0
7. Bauvorbereitungskosten	435.693,05	202.692,71	115,0
8. Geleistete Anzahlungen	2.218,12	2.218,08	0,0
	259.405.871,40	**245.492.451,09**	**5,7**
III Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	226.329,21	226.329,21	0,0
2. Beteiligungen	16.814,28	16.814,28	0,0
3. Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,0
	243.195,49	**243.143,49**	
Anlagevermögen insgesamt	**259.649.627,89**	**245.738.145,58**	**5,7**

	31. Dezember 2017 €	31. Dezember 2016 €	Veränderung %
B) Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	13.085.980,37	12.707.376,62	3,0
2. Andere Vorräte	32.114,59	36.163,54	-11,2
	13.118.094,96	**12.743.540,16**	**2,9**
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	128.390,97	229.887,07	-44,2
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	52.599,16	118.990,46	-55,8
3. Sonstige Vermögensgegenstände	599.171,20	696.240,02	-13,9
	780.161,33	**1.045.117,55**	**-25,4**
III Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.232.957,85	27.732.799,90	-52,3
Umlaufvermögen insgesamt	**27.131.214,14**	**41.521.457,61**	**-34,7**
C) Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00	8.987,56	-100,0
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	87.844,59	72.981,04	20,4
	87.844,59	**81.968,60**	**7,2**
Bilanzsumme	**286.868.686,62**	**287.341.571,79**	**-0,2**

PASSIVA	31. Dezember 2017 €	31. Dezember 2016 €	Veränderung %
A) Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Berichtszeitraumes			
- ausgeschiedenen Mitglieder	178.750,00	196.531,70	-9,0
- verbleibenden Mitglieder	37.022.467,46	35.682.923,42	3,8
- gekündigten Geschäftsanteilen	95.550,00	22.100,00	>100,0
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 14.050,00 € (31.12.2016 33.479,61 €)	**37.296.767,46**	**35.901.555,12**	**3,9**
II Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	12.472.000,00	11.850.000,00	5,2
2. Bauerneuerungsrücklage	30.150.000,00	30.150.000,00	0,0
3. Andere Ergebnisrücklagen	75.438.800,00	72.955.000,00	3,4
	118.060.800,00	**114.955.000,00**	**2,7**
III Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.249,43	469,63	>100,0
2. Jahresüberschuss	6.211.627,47	6.194.517,56	0,3
3. Entnahme aus (+) / Einstellung in (-) Rücklagen	-3.105.800,00	-4.840.000,00	-35,8
	3.108.076,90	**1.354.987,19**	**129,4**
Eigenkapital insgesamt	**158.465.644,36**	**152.211.542,31**	**4,1**

	31. Dezember 2017 €	31. Dezember 2016 €	Veränderung %
B) Sonderposten für Investitionszulage	**131.344,41**	**137.598,90**	**-4,5**
C) Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.228.823,00	7.863.803,00	4,6
2. Steuerrückstellungen	111.929,40	423.100,00	-73,5
3. Sonstige Rückstellungen	1.477.203,41	1.249.592,87	18,2
	9.817.955,81	**9.536.495,87**	**3,0**
D) Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.829.155,75	61.544.732,04	-4,4
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.512.629,22	42.003.663,63	-5,9
3. Erhaltene Anzahlungen	13.699.205,59	13.337.309,58	2,7
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	312.883,22	364.477,54	-14,2
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.524.717,52	7.845.642,87	-29,6
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	91.762,60	60.471,71	51,7
7. Sonstige Verbindlichkeiten	468.079,33	290.663,60	61,0
davon aus Steuern: 2.193,80 € (31.12.2016: 5.158,77€)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.237,34 € (31.12.2016: 20.946,15 €)			
	118.438.433,23	125.446.960,97	-5,6
E) Rechnungsabgrenzungsposten	**15.308,81**	**8.973,74**	**70,6**
Bilanzsumme	**286.868.686,62**	**287.341.571,79**	**-0,2**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

	2017 €	2016 €	Veränderung %
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	**49.932.186,18**	**48.854.852,40**	**2,2**
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	**759,66**	**0,00**	**>100,0**
	49.932.945,84	**48.854.852,40**	**2,2**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	**378.603,75**	**-109.596,27**	**>100,0**
3. Sonstige betriebliche Erträge	**1.524.578,42**	**3.134.533,63**	**-51,4**
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Betriebskosten	11.336.038,21	10.709.707,09	5,8
b) Instandhaltungskosten	13.678.965,80	14.288.889,92	-4,3
c) Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	238.191,23	208.037,78	14,5
	25.253.195,24	**25.206.634,79**	**0,2**
Rohergebnis	**26.582.932,77**	**26.673.154,97**	**-0,3**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.462.922,17	3.528.953,24	-1,9
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen zur Altersversorgung und Unterstützung	1.001.098,03	1.155.369,46	-13,4
davon für Altersversorgung: 374.423,43 € (Vorjahr: 516.112,46 €)			
	4.464.020,20	**4.684.322,70**	**-4,7**

	2017 €	2016 €	Veränderung %
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	9.730.948,21	9.953.498,43	-2,2
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.267.207,40	1.233.957,46	2,7
8. Erträge aus Gewinnabführung	52.599,16	118.990,46	-55,8
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	126.504,96	382.939,24	-67,0
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 660.198,00 (Vorjahr: € 190.550,29)	3.141.301,77	3.055.592,39	2,8
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	530.196,20	643.914,20	-17,7
Ergebnis nach Steuern	**7.628.363,11**	**7.603.799,49**	**0,3**
12. Sonstige Steuern	1.416.735,64	1.409.281,93	0,5
Jahresüberschuss	**6.211.627,47**	**6.194.517,56**	**0,3**
13. Gewinnvortrag	2.249,43	469,63	>100,0
14. Entnahme aus (+) / Einstellung in (-) Rücklagen	-3.105.800,00	-4.840.000,00	-35,8
15. Bilanzgewinn	**3.108.076,90**	**1.354.987,19**	**>100,0**

Berlin, den 3. Mai 2018

Vorstand

Einsle

Silbe

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg.Nr. 61 B). Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/ Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz
Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten	50 bzw. 40 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
- Einbauküchen	10 Jahre
- Grundstücke mit anderen Bauten	$66^{2/3}$ bzw. $33^{1/3}$ Jahre
- technische Anlagen und Maschinen	4 bis 10 Jahre
- Fahrzeuge	6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 3.179) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung. Abnutzbare bewegliche selbständige Wirtschaftsgüter mit einem Netto-Wert zwischen 150 € bis 1.000 € werden in einem Sammelposten zusammengefasst und mit 20 % abgeschrieben.

Finanzanlagen
Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100% an der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH mit Sitz in Berlin. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt am 31.12.2017 T€ 62, das Jahresergebnis 2017, aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages, T€ 0. Ferner ist die Genossenschaft mit 2,66% an der GbR Fernheizung Gropiusstadt mit Sitz in Berlin beteiligt. Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der GbR wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

Umlaufvermögen
Die unfertigen Leistungen setzen sich ausschließlich aus noch nicht abgerechneten Betriebs-, Heizungs-, Warmwasser- und Aufzugskosten zusammen. Im Geschäftsjahr wurden die unfertigen Leistungen um pauschale Wertberichtigungen wegen Leerstand und Eigennutzung gemindert.
Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigungen und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Andere Vorräte (Heizöl) werden zu Einstandspreisen nach der Fifo-Methode bewertet.

Andere Vorräte (Heizöl) werden zu Einstandspreisen nach der Fifo-Methode bewertet.

Forderungsspiegel

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	Vorjahr insgesamt €
Forderungen			
- aus Vermietung	128.390,97	0,00	229.887,07
- gegen verbundene Unternehmen	52.599,16	0,00	118.990,46
Sonstige Vermögensgegenstände	599.171,20	0,00	696.240,02
Gesamtbetrag	**780.161,33**	**0,00**	**1.045.117,55**

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern

Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	„X“	---
Rückstellungen	„X“	---

Bestehende steuerliche Verlustvorträge für Körperschaft- und Gewerbesteuer können in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden.

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Rücklagen ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs-rücklage	Andere Ergebnis-rücklagen
	€	€	€
Bestand am Ende des Vorjahres	11.850.000,00	30.150.000,00	72.955.000,00
Einstellung in Rücklagen	622.000,00	0,00	2.483.800,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	**12.472.000,00**	**30.150.000,00**	**75.438.800,00**

Sonderposten für Investitionszulage

Der Sonderposten wurde im Zusammenhang mit der Investitionszulage für den Ostteil Berlins ab 1999 gebildet. Die jährliche Auflösung wird in Höhe von 2,5 % des aktivierten Wertes vorgenommen, entsprechend dem Abschreibungssatz für Wohnbauten mit einem Baujahr vor 1925. Der Sonderposten für Investitionszulage wird p.a. um 6,3 T€ aufgelöst.

Pensionsrückstellungen

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten mittels des international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected Unit Credit Method nach IAS 19) unter Berücksichtigung eines Gehaltstrends von 2 % p.a. (Vj. 2,0 % p.a.) und eines Rententrends von 1,8 % p.a. (Vj. 1,8 % p.a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 3,68 % (Vj. 4,00 %). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 2,81 % (Vj. 3,23 %). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung gemäß § 253 Abs. 6 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt € 1.074.221 (Vj. € 888.802,00).

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet	Rückstellung nicht gebildet	Insgesamt
	T€	T€	T€
laufende Pensionen	1.231,2	0,00	1.231,2
Anwartschaften	0,0	0,00	0,0
insgesamt:	**1.231,2**	**0,00**	**1.231,2**

Im Geschäftsjahr 2017 wurden an frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von 103,9 T€ geleistet.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Der Ansatz der Rückstellung für Jubiläen erfolgt entsprechend dem versicherungsmathematischen Gutachten.

Die Steuerrückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Rückstellung für	
Körperschaftsteuer 2016	33,2
Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer 2016	1,8
Körperschaftsteuer 2017	71,0
Solidaritätszuschlag zur Körperschaftsteuer 2017	3,9
Gewerbesteuer 2017	2,0
	111,9

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Rückstellung für drohende Verluste aus dem Wegfall der IBB-Anschlussförderung für die Wohnanlage Moabit III (490)	195,9
Rückstellung für genossenschaftliche Rückvergütung	548,0
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	250,0
Rückstellung für Jubiläumszuwendungen	122,3
Urlaubsrückstellung	37,9
Rückstellung für Archivierungskosten	88,4
Wirtschaftsprüfungskosten für das Geschäftsjahr 2017	63,7
Rückstellung für Jahresabschlussprämie 2017	59,0
Rückstellung für die Erstellung Jahresabschluss 2017	38,0
Rückstellung für Berufsgenossenschaft	25,0
Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	34,0
sonstige Rückstellungen	15,0
	1.477,2

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2017

	Gesamtbetrag €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	besichert durch Grundpfandrecht €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.829.155,75	2.362.305,04	9.414.689,34	47.052.161,37	58.829.155,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.512.629,22	8.905.471,10	5.348.580,05	25.258.578,07	39.512.629,22
Erhaltene Anzahlungen	13.699.205,59	13.699.205,59	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	312.883,22	312.883,22	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.524.717,52	3.917.593,77	1.607.123,75	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	91.762,60	91.762,60	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	468.079,33	266.666,05	201.413,28	0,00	0,00
	118.438.433,23	**29.555.887,37**	**16.571.806,42**	**72.310.739,44**	**98.341.784,97**

In den Verbindlichkeiten sind antizipative Posten von 95,2 T€ enthalten. Diese beinhalten die erst im Jahr 2018 abgebuchten Zinsen.

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2016

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	besichert durch Grundpfandrecht
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.544.732,04	6.474.076,73	9.125.747,48	45.944.907,83	61.544.732,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.003.663,63	2.458.826,16	12.808.578,46	26.736.259,01	42.003.663,63
Erhaltene Anzahlungen	13.337.309,58	13.337.309,58	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	364.477,54	364.477,54	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.845.642,87	7.115.162,89	730.479,98	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.471,71	60.471,71	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	290.663,60	281.780,16	8.883,44	0,00	0,00
	125.446.960,97	**30.092.104,77**	**22.673.689,36**	**72.681.166,84**	**103.548.395,67**

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Treuhandvermögen

Mietkautionen, Sicherheiten und Hinterlegungen als Treuhandvermögen in Höhe von 403 T€ (Vorjahr: 416 T€), das getrennt vom eigenen Vermögen auf separaten Bankkonten für Dritte verwaltet wird, wird außerhalb der Bilanz ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und gliedern sich wie folgt:

	T€
Umsatzerlöse aus	
- Vermietung	36.793,9
- Abrechnung von Betriebskosten	12.938,2
- Schönheitsreparaturen	70,9
- Gästewohnungen	67,6
- Pacht	55,4
- Sonstigem	6,9
	49.932,9

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

	T€
Erträge aus früheren Jahren	25
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	289
	314

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr T€ 3.179 außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	T€
Abschreibung auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen	63
Aufwendungen für Vorjahre	7
	70

Sonstige Angaben

1. Mitarbeiterstruktur

Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	-
Kaufmännische Mitarbeiter	24	6
Technische Mitarbeiter	10	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	10	18
Auszubildende	3	-

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand 2017	19.023	54.948
Zugänge	2.410	3.034
Abgänge	300	1.002
Endbestand 2017	21.133	56.980

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 56.980 Geschäftsanteilen zu je € 650,00 an der Genossenschaft beteiligt.
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2017 um T€ 1.339,5 erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Die im Jahr 2017 begonnenen bauvorbereitenden Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohnhochhauses Rudow (WA 385) werden im Geschäftsjahr 2018 fortgeführt. Der Baubeginn ist für November 2018 geplant. Die Baukosten für rund 120 Wohnungen und die zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen werden sich bis zur Fertigstellung im Jahr 2021 auf ca. Mio € 38 belaufen. Der Abschluss eines Darlehensvertrages für den Fremdkapitalanteil dieses Neubauvorhabens ist im Geschäftsjahr 2018 beabsichtigt.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 6.211 ab. Gemäß § 40 (4) der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 622 in die gesetzliche und T€ 2.484 in die anderen Ergebnisrücklagen verbindlich eingestellt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von € 3.108.076,90 vor:

	€
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben	1.425.756,93
2. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	1.682.200,00
3. Gewinnvortrag auf neue Rechnung	119,97

5. Organe

Mitglieder des Vorstandes

Sven Einsle
Dipl.-Kaufmann

Ina Silbe
Dipl.-Ingenieurin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Günther Weißenborn
Lehrer
Vorsitzender

Jürgen Terlinden
Dipl.-Ingenieur
stellv. Vorsitzender

Uwe Jessen
Arzt

Christine Grothe
technische Assistentin

Harald Mau
Bankkaufmann

Bernd Dreßler
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Dr. Rainer Glas
Informatiker

Corinna Steinhaeuser
Bankkauffrau

Rudolf Orlob
(ab 15.06.2017)
Dipl.-Bauingenieur

Ralph Schöne
(bis 15.06.2017)
Politikwissenschaftler

Es bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

6. Zuständiger Prüfungsverband

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

7. Sonstige Angaben

Der Anteilsbesitz der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG an verbundenen Unternehmen umfasst folgende Gesellschaften:

Die Genossenschaft hält seit dem 01. Januar 1997 sämtliche Anteile an der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH mit Sitz in Berlin. Zwischen der Genossenschaft und der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH besteht mit Wirkung ab 01. Januar 2001 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Seit dem 01. Januar 1998 besitzt die Genossenschaft Versicherungsschutz im Rahmen einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Die Versicherung bietet den Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates Versicherungsschutz für den Fall, dass diese versicherten Personen wegen einer Pflichtverletzung bei Ausübung der versicherten Tätigkeit aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen für einen Vermögensschaden haftbar gemacht werden.

Berlin, den 03. Mai 2018

Vorstand

Einsle

Silbe

Anlage I

Anlagenspiegel 2017

(zum Stichtag 31.12.2017)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01. Januar 2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31. Dezember 2017
	€	€	€	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**71.073,44**	**-**	**-**	**-**	**71.073,44**
II Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	370.585.535,31	13.086.233,74	-	36.713.462,83	420.385.231,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.334.846,96	-	-	-	1.334.846,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.089.798,19	-	-	-	15.089.798,19
Technische Anlagen und Maschinen	175.666,09	-	-	-	175.666,09
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.516.778,26	27.154,39	64.738,77	-	1.479.193,88
Anlagen im Bau	26.617.472,82	10.095.990,01	-	-36.713.462,83	0,00
Bauvorbereitungskosten	202.692,71	433.000,34	-	-	635.693,05
Geleistete Anzahlungen	2.218,08	0,04	-	-	2.218,12
	415.525.008,42	**23.642.378,52**	**64.738,77**	**0,00**	**439.102.648,17**
III Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	226.329,21	-	-	-	226.329,21
Beteiligungen	16.814,28	-	-	-	16.814,28
andere Finanzanlagen	-	52,00	-	-	52,00
	243.143,49	**52,00**	-	-	243.195,49
Anlagevermögen insgesamt	**415.839.225,35**	**23.642.430,52**	**64.738,77**	**0,00**	**439.416.917,10**

		Abschreibungen				Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Umbuchungen (+/-)	kumulierte Abschreibungen 31. Dezember 2017	Buchwert 31. Dezember 2017	Buchwert 31. Dezember 2016
	€	€	€	€	€	€	€
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**68.522,44**	**1.990,00**	**-**	**-**	**70.512,44**	**561,00**	**2.551,00**
II Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.299.671,17	9.337.473,83	-	3.022.971,90	165.660.116,90	254.725.114,98	217.285.864,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	750.041,72	84.377,99	-	-	834.419,71	500.427,25	584.805,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.589.798,19	-	-	-	11.589.798,19	3.500.000,00	3.500.000,00
Technische Anlagen und Maschinen	172.336,09	578,00	-	-	172.914,09	2.752,00	3.330,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.197.738,26	106.528,39	64.738,77	-	1.239.527,88	239.666,00	319.040,00
Anlagen im Bau	3.022.971,90	-	-	-3.022.971,90	-	-	23.594.500,92
Bauvorbereitungskosten	-	200.000,00	-	-	200.000,00	435.693,05	202.692,71
Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	-	2.218,12	2.218,08
	170.032.557,33	**9.728.958,21**	**64.738,77**	**0,00**	**179.696.776,77**	**259.405.871,40**	**245.492.451,09**
III Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-	226.329,21	226.329,21
Beteiligungen	-	-	-	-	-	16.814,28	16.814,28
andere Finanzanlagen	-	-	-	-	-	52,00	-
	-	**-**	**-**	**-**	**-**	**243.195,49**	**243.143,49**
Anlagevermögen insgesamt	**170.101.079,77**	**9.730.948,21**	**64.738,77**	**0,00**	**179.767.289,21**	**259.649.627,89**	**245.738.145,58**

Bestätigungsvermerk

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir mit Datum vom 3. Mai 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk:
Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und überden Lagebericht abzugeben. Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 03. Mai 2018

BBU Verband
Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Ohme
Wirtschaftsprüfer

Fechner
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG
Postfach 41 03 44 | 12113 Berlin

Hausanschrift
Lutherstraße 11 | 12167 Berlin
Telefon (030) 79 00 94-0
Telefax (030) 79 00 94-99
E-mail info@bwv-berlin.de
Internet www.bwv-berlin.de

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

Fotos
Wohnanlagen 286 Kurfürstenhof und
620 Ötztal-Carré
© Anna Dabrowski

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG
Lutherstraße 11
12167 Berlin

info@bwv-berlin.de
www.bwv-berlin.de