

# Bericht über das Geschäftsjahr 2014

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG



**Mein Zuhause.**



# Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht 2014

<b>Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014</b>	<b>4</b>
4 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	
6 Der Berliner Wohnungsmarkt	
9 Die Zukunft der Genossenschaften	
11 Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung	
18 Bautätigkeit und Bestandserweiterung	
19 Bestandserhaltung und Bestandsoptimierung	
23 Organisation und Personal	
26 Vermögenslage	
29 Finanzlage	
31 Ertragslage	
32 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	
37 Strategische Entwicklung – Ein Ausblick	
<b>Gewinnverwendungsvorschlag</b>	<b>39</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>40</b>
<b>Erläuterungen zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2014</b>	<b>42</b>
<b>Bilanz zum 31. Dezember 2014</b>	<b>56</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014</b>	<b>60</b>
<b>Anhang</b>	<b>62</b>
62 Allgemeine Angaben	
62 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	
65 Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung	
66 Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz	
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>74</b>

## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

### Deutschland ist auch im Jahre 2014 Stabilitäts- und Wirtschaftsgröße im Euroraum

Das Jahr 2014 war durch die Nachwirkungen der Finanzkrise und von Unsicherheit bezüglich der zukünftigen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen geprägt.

Die Entwicklung der **Weltwirtschaft** verlief, gemessen an der ursprünglichen Erwartung einer deutlichen Erholung, im vergangenen Jahr verhalten und damit im mittelfristigen Bereich moderat. Zwar belebte sich die Konjunktur nach einem schwachen Jahresauftakt wieder leicht, insgesamt konnte sich das Wachstum im Vergleich zum Jahr 2013 aber nicht wesentlich beschleunigen. Die Weltwirtschaft wuchs im Jahr 2014 um 3,4 % (Vorjahr 3,2 %), jedoch war diese Entwicklung regional uneinheitlich und von geopolitischen Spannungen charakterisiert. Insbesondere trübte die Krise um die Ukraine und die nicht zuletzt durch Sanktionen bedingte wirtschaftliche Schwäche Russlands das Investitionsklima in dieser Region.

Bemerkenswert bleibt der Trend, dass die Schwellenländer den größten Beitrag zum globalen Wachstum leisten (+4,4 %), während die Industrieländer mit einem Anstieg von 1,8 % deutlich unter den Erwartungen bleiben.

In **Europa** mehren sich die Zeichen einer wirtschaftlichen Erholung. Finanzierungshemmende Risikoprämien sind gesunken und in fast allen Mitgliedstaaten ist, wie im vergangenen Jahr, auch im laufenden Jahr mit einem positiven Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Die europäische Wirtschaft entwickelte sich laut dem IWF im Jahr 2014 mit einem Wachstum von 0,8 % (Vorjahr -0,4 %) insgesamt leicht positiv.

Wesentlich für die noch unbefriedigende Konjunktur-entwicklung war die anhaltende Wachstumsschwäche einiger Euroländer, insbesondere von Italien und Frankreich. Der private Konsum wirkte hingegen stabilisierend. Zur Belebung der Wirtschaft setzte die Europäische Zentralbank im Juni und September 2014 verschiedene geldpolitische Maßnahmen um, welche ebenso wachstumsbegünstigend waren, wie der zum Jahresende deutlich gesunkene Ölpreis. Dennoch ist die Krise noch nicht überwunden.

Die Bedingungen, zu denen sich Unternehmen finanzieren können, sind in einigen Ländern des Euroraums andauernd schwierig.

Mehrere europäische Länder befinden sich aktuell am Rande einer Rezession, die Arbeitslosigkeit – besonders unter jungen Menschen – ist bereits seit Jahren kritisch hoch. Gleiches gilt für die öffentlichen Schuldenstände. Zusammengefasst muss man einschätzen, dass die wirtschaftliche Erholung des Euroraums noch keine beruhigend stabile Größe ist.

Begünstigt durch das milde Winterwetter startete in **Deutschland** die Konjunktur mit guten Impulsen in das Jahr 2014. Bereits im Frühjahr kühlte jedoch das Investitionsklima empfindlich ab und zeigte erst zum Jahresende hin wieder Erholungstendenzen. Über das Gesamtjahr betrachtet stieg das Bruttoinlandsprodukt um 1,5 %.

Als Stütze des Aufschwungs galt maßgeblich der private Konsum, angeregt durch das nachhaltig niedrige Zinsumfeld und die geringen Energiekosten. Der Arbeitsmarkt erholte sich über das Jahr gesehen weiter und erreichte im November mit 43,1 Mio. Beschäftigten (+1,0 %) ein Rekordniveau. Für die Immobilienwirtschaft bedeutend ist ein anhaltender Preisauftrieb für Bauleistungen, für welche die günstigen Finanzierungsbedingungen und freundliche Mietprognosen, vor allem in Ballungsregionen, ursächlich sind.

Zugleich steht Deutschland vor erheblichen Herausforderungen. So existieren Defizite im Bereich der Infrastrukturen, im Verkehrsbereich und bei den Informations- und Kommunikationstechnologien. Darüber hinaus schätzen Fachleute die Dynamik auf dem Gebiet von Forschung und Entwicklung als ebenso schwach ein, wie die gesellschaftspolitischen Anstrengungen, um dem demografischen Wandel strukturell wirksam zu begegnen. Alle Prognosen zeigen für den Standort Deutschland jedoch keine Anzeichen, welche auf maßgebliche Gefahren für den Wohlstand oder den sozialen Zusammenhalt in der Republik hindeuten würden.



## Der Berliner Wohnungsmarkt

### Dynamik bei Nachfrage, Preisen und Bevölkerungsentwicklung

Berlin erfreut sich einer stabilen Wachstumsphase. Dies wird deutlich durch steigende Einwohnerzahlen und positive Wirtschaftsdaten. Seit 2005 beträgt das jährliche Wirtschaftswachstum im Durchschnitt 2,4 % und festigt damit einen Platz oberhalb des Bundesdurchschnitts.

Gleiches ist für den Anstieg der Einwohnerzahlen zu resümieren. Von 2009 bis 2013 gewann die Hauptstadt schätzungsweise rund 160.000 Einwohner hinzu, was ungefähr der Einwohnerzahl von Potsdam entspricht. Berlin profitiert insbesondere vom Zuzug junger und gutausgebildeter Menschen, welche in Ausbildung, Studium, aber vor allem auch in Beschäftigungsverhältnisse eintreten bzw. als Unternehmer Beschäftigungsverhältnisse schaffen.

Auf Berlins Wohnungsmarkt steigt die Nachfrage in den letzten Jahren kontinuierlich an. Diese basiert im Wesentlichen auf dem Wachstum der Einwohner- und Haushaltszahlen, der positiven Wirtschaftsleistung und der Kaufkraftdynamik. Bei Investoren beruht die starke Nachfrage auf den im internationalen Vergleich weiterhin mäßigen Preisen, auf positiven Erwartungen für die Stadt, dem niedrigen Zinsniveau und dem Mangel an Investitionsalternativen.

Wohnungsmärkte sind im Regelfall heterogener Ausprägung, wobei Berlin mit anderen Wohnungsmärkten schon immer wenig vergleichbar war. Schätzungsweise 84 % des gesamten Wohnungsbestandes sind mit ca. 1,6 Mio. Mietwohnungen. Mehr als ein Viertel davon entfallen auf Wohnungen der städtischen Gesellschaften und den genossenschaftlichen Sektor. Damit erhält sich Berlin weiterhin den Status, eine mieterfreundliche Stadt zu sein.

Nicht zuletzt die geografische Lage und Größe, als auch der Hauptstadtimpuls haben die Entwicklung der Stadt positiv beeinflusst, so dass sich Berlin nicht nur als europäische Metropole fühlt, sondern inzwischen auch diese Einschätzung inhaltlich ausfüllt.

Fakt ist auch, dass der Immobilienmarkt und die Bevölkerungszahl seit einigen Jahren wachsen und Experten daraus eine nachhaltige Entwicklung schlussfolgern.

Folgt man dieser Bewertung, dürften auch Ängste vor einer Immobilienblase am Standort Berlin wenig begründet sein.

In Folge gewinnt das Marktsegment Neubau sowohl für Projektentwickler aber auch Bestandshalter zunehmend an Bedeutung. Auch belebt sich für preisempfindliche Marktteilnehmer ein Trend aus der jüngeren Vergangenheit: die Wohnortverschiebung in das Berliner Umland bei vorhandener Anbindung an das S-Bahn-Netz.

Die IBB rechnet im Jahr 2015 mit Baugenehmigungen für 25.000 Wohnungen. Das wären doppelt so viele wie noch vor zwei Jahren. In den vergangenen Jahren ist Berlin jährlich um mehr als 40.000 Einwohner gewachsen. Damit dürfte die Neubauquote im Vergleich zu den Bevölkerungsgewinnen der Hauptstadt weiterhin zu gering ausfallen und die Wohnungsreserve nahezu aufgebraucht sein.

Der Mietwohnungsmarkt ist – zumindest in Teilmärkten – inzwischen angespannt, was zu einem starken Anstieg der Angebotsmieten (schätzungsweise 40% Steigerung in 5 Jahren) geführt hat. Aktuell steigen die Mietpreise besonders spürbar in Stadtteilen wie Wedding, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf. Damit werden Gegenden, in denen bislang kaum Mietsteigerungen durchzusetzen waren, überdurchschnittlich teurer, auch wenn sie im stadtweiten Vergleich immer noch günstig bewertet sind. In den beliebten City-Lagen dürfte hingegen die Grenze der Zahlungsbereitschaft weitgehend erreicht sein.

Auch selektiert sich der Mietermarkt in die Gruppe der Wohnungssuchenden bei vergleichsweise hohen Mietpreisen und die privilegierten Bestandsmieter bei unterdurchschnittlichen Mietpreisen. Letztere haben eine zunehmend geringe Umzugsneigung, was zu einer weiteren Verknappung am Wohnungsmarkt beiträgt.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. bestätigt diese Feststellung und führt statistisch aus, dass die Fluktuationsrate mit unter 7 % auf den geringsten Stand seit dessen Erhebung gesunken ist.

Die Durchschnittspreise lt. aktuellem Mietspiegel von 5,54 € je Quadratmeter und Monat sind im bundesdeutschen und im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten jedoch noch immer günstig. Auch gibt es in der Hauptstadt zur Zeit noch einen gewichtigen Anteil preisgünstiger Wohnungen in einfachen Lagen.

Zugleich steigen die Preise für Eigentumswohnungen besonders in guten Citylagen. Offenbar verlagern solvente Wohnungssuchende ihre Nachfrage von Miet- zu Eigentumswohnungen. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus ist die Monatsbelastung nach einem Wohnungskauf unter Umständen niedriger, als die Mietpreisbelastung für eine vergleichbare Wohnung.

Angesichts dieser Entwicklung verwundert es, dass die Berliner mit großer Mehrheit Ende Mai 2014 den Plänen des Senats eine Absage erteilten, im Randbereich des ehemaligen Flughafens Tempelhof eine Bibliothek, Gewerbebauten und vor allem 4.700 Wohnungen zu errichten. Die Faszination des Freigeländes mitten im Zentrum der Hauptstadt war offensichtlich stärker als der Wunsch nach zusätzlichem Wohnraum. Es bleibt abzuwarten, inwieweit es dem Land Berlin im Verlauf des Jahres 2015 gelingen wird, Baulandreserven für den Wohnungsmarkt zu aktivieren und für Projekte des Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.

Mit Blick auf die Verknappung des Wohnungsangebotes hat das Land Berlin Maßnahmen mit dem Ziel ergriffen, die Wohnungsversorgung zu verbessern und Marktverwerfungen zu begegnen. Hierzu zählen das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, die Kappungsgrenzen-Verordnung bei Bestandsmieterhöhungen, die Ausdehnung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung auf ganz Berlin, das Zweckentfremdungsverbotsgesetz und das Umwandlungsverbot von Miet-in Eigentumswohnungen. Auch die anstehende Mietpreisbremse soll beruhigend auf den Auftrieb der Mietpreise wirken.

Zusätzlich hat das Land Berlin ein neues Wohnungsbauförderprogramm für die Jahre 2014 – 2018 in Höhe von 320 Mio. € aufgelegt, mit welchem vorerst 1.000 Neubauwohnungen p.a. gefördert werden sollen.

Neben dem Mietwohnungsneubau kündigte der Senat an, zukünftig auch Wohneigentum für Familien fördern zu wollen. Die Investitionsbank Berlin soll hierzu in den nächsten Monaten ein entsprechendes Förderprogramm auflegen. Trotz des vorstehenden Maßnahmenbündels der öffentlichen Hand bleibt abzuwarten, inwieweit damit Tendenzen zunehmender Anspannung auf den Berliner Wohnungsmarkt maßgeblich begegnet werden wird.



## Die Zukunft der Genossenschaften

### Stärke, Verantwortung und Solidarität

Die genossenschaftliche Kooperationsform erlebt seit Jahren eine Renaissance. Im Jahr 2009 konnte erstmals seit 1950 wieder ein Anstieg der absoluten Anzahl an Genossenschaften in Deutschland verzeichnet werden. Dieser Trend hält an.

Seit rund 150 Jahren tragen die genossenschaftlichen Werte zur wirtschaftlichen Förderung der Mitglieder von Genossenschaften bei. Vertrauen und Nachhaltigkeit sind in diesem Kontext von besonderer Bedeutung. Die Vielzahl neu gegründeter Genossenschaften – auch jenseits traditioneller Geschäftsfelder wie der Wohnungswirtschaft und dem Finanzsektor – zeigt, dass die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft nicht nur fest in unserem Wirtschaftssystem verankert ist, sondern auch Platz für Entfaltung findet.

Der Genossenschaftssektor ist mit rund 7.600 Unternehmen, 860.000 Beschäftigten und 20 Mio. Mitgliedern ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor. Jeder vierte Bundesbürger ist Mitglied einer oder mehrerer Genossenschaften.

Studien zufolge wissen mehr als 70 % der Deutschen, dass in der Wohnungswirtschaft Genossenschaften tätig sind. Damit sind Wohnungsgenossenschaften eine bekannte Genossenschaftssparte. Sie bewirtschaften ca. 2,2 Mio. Wohnungen und verfügen damit über 10 % des Mietwohnungsbestandes in Deutschland.

Rund 2,8 Mio. Menschen sind Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft. Sie haben rund 3,3 Mrd. € Geschäftsanteile gezeichnet. Das Investitionsvolumen der Wohnungsgenossenschaften beläuft sich derzeit auf rund 3,4 Mrd. € pro Jahr. Bereits diese statistischen Werte stehen für Zukunftsfähigkeit.

#### • Lokales Agieren als Marktvorteil

Die bestimmende Rolle der Informations- und Kommunikationstechnologie, fortschreitende Globalisierung und die Anonymisierung menschlicher Kontakte beeinflussen unsere Ansprüche. Diese gesellschaftlichen Veränderungsprozesse haben sowohl das Geschäftsmodell der Genossenschaften geprägt, als auch deren Werte in der Wertschätzung anwachsen lassen. Regional ansässige Dienstleister, welche dem gesellschaftlichen Wandel folgen ohne Identität zu opfern, erfreuen sich in Folge verstärkter Kundennachfrage.

Die Wohnungsgenossenschaften sind darüber hinaus kompetente Partner der Kommunen bei der Quartiers- und Stadtentwicklung. Durch ihre Investitionen zur Aufwertung der Bestände sowie durch ihr soziales Engagement tragen sie zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Quartiere als auch zur sozialräumlichen Integration in die bestehenden Nachbarschaften bei.

#### • Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis

Satzungsgemäß orientieren sich die Nutzungsentgelte der Wohnungsbaugenossenschaften an den ökonomischen Notwendigkeiten und nicht an den bestehenden Möglichkeiten. Folglich profitieren die eine genossenschaftliche Wohnung nutzenden Mitglieder von direkten Preisvorteilen. Darüber hinaus wirkt sich die Vielzahl der Genossenschaftswohnungen auch indirekt preisdämpfend bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Stadt aus.

#### • Effiziente Managementprozesse bei Genossenschaften angekommen

Der effiziente Umgang mit zeitlichen Ressourcen hat zentrale Bedeutung für die Menschen im 21. Jahrhundert. Das Mobilitäts- und Kommunikationsverhalten im Sinne von schneller, komplexer, vernetzter und individueller hat im Ergebnis Einfluss auf genossenschaftliche Managementprozesse gefunden, was im Sinne gewünschter Zukunftsfähigkeit zu begrüßen ist.

- **Klimawandel und ökologische Maßstäbe**

Bei der energetischen Sanierung der Wohnungsbestände erweisen sich Genossenschaften einmal mehr als gesellschaftliche Vorreiter. Der Klimawandel vollzieht sich auf allen Ebenen: der Energiepreisentwicklung, der abnehmenden fossilen Ressourcen, des erweiterten Bewusstseins für die Belange der Natur und letztendlich auch dem ehrgeizigen Ziel der Bundesregierung, bis 2050 den Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral zu sanieren. Die Genossenschaften investieren nachweislich maßgebliche Anteile ihrer Mieterlöse in die energetische Ertüchtigung der Wohngebäude und in die damit einhergehenden Innovationen. Die Rentierlichkeit der Investition ist hierbei kein ausschließlicher Maßgeblichkeitsfaktor oder ein Abschlusskriterium.

- **Demografischer Wandel**

Auf die Herausforderungen des demografischen Wandels und die unterschiedlichen Bedürfnisse ihrer Mitglieder reagieren Genossenschaften mit vielfältigen Angeboten. Wohnraumanpassungsmaßnahmen, betreutes Wohnen für ältere und behinderte Bewohner, Nachbarschaftstreffs, Einkaufshilfen, Mitgliederfeste, Mehrgenerationenwohnen und auch besondere Wohnungsangebote für junge Mitglieder und Familien. Angesichts zu erwartender sinkender Alterseinkünfte und tendenziell steigender Wohnkosten unterbreiten Wohnungsgenossenschaften ihren Mitgliedern verstärkt auch Angebote zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter.

- **Gewohnte Demokratie**

Die Idee der Genossenschaften kommt aus Deutschland, Gründerväter sind Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch. „Hilfe durch Selbsthilfe“ war und ist das zentrale Motto der Genossenschaften. Das Identitätsprinzip – die Identität von Kunden und Eigentümern – und die demokratische Rechtsform nach dem Prinzip „Ein Mitglied – eine Stimme“ unterscheiden eine Genossenschaft von anderen Formen der kooperativen Zusammenarbeit. Grundprinzipien sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

- **Neubau und Bestandserhaltung**

Neben der kontinuierlichen Pflege, Instandhaltung und Modernisierung der genossenschaftlichen Wohnungsbestände rücken Neubauvorhaben auch für die genossenschaftliche Wohnform in den Focus. Parallel zur lokalen Verknappung des preisgünstigen Mietwohnungsangebotes steigt die Nachfrage nach Mitgliedschaften in einer der Wohnungsgenossenschaften. Um der hohen Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum dauerhaft gerecht werden zu können, sind attraktive Neubauvorhaben zu angemessenen Preisen notwendig und werden verstärkt zur Umsetzung gebracht.

- **Genossenschaft als Marke interpretieren**

Die Orientierung am Member Value, die Identität von Mitgliedern und Eigentümern, eine regionale Nähe, eine Verbundenheit mit dem Mittelstand, gelebte Nachhaltigkeit oder Aspekte der Selbsthilfe können als Merkmale benannt werden, die den Genossenschaften eigen und sinnstiftend sind. Zunehmend praktiziert der Genossenschaftssektor Marketingstrategien, die eine positive Wirkung auf die Mitgliederbindung und den gesellschaftlichen Bekanntheitsgrad der Genossenschaften haben. „Genossenschaften sind immer das, was menschliche Einsicht, geistige Kraft und persönlicher Mut aus ihnen machen“ sagte bereits der Bewegungsmittbegründer Hermann Schulze-Delitzsch. Innovation und Wandel sind hierbei ebenso die Basis wie Tradition und Wertehaltung. Resümierend ist festzustellen, dass die Mitglieder der Genossenschaften diese solidarische Bewegung erfolgreich in das 21. Jahrhundert bringen konnten. Diese ist damit zukunftsfähig aufgestellt und die Ausstrahlung auf weitere Betätigungsfelder ist unübersehbar.

## Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

### Plan und Zielvorgaben wurden erreicht

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

	<b>31. Dezember 2014</b>	<b>31. Dezember 2013</b>
	Anzahl der Einheiten	Anzahl der Einheiten
Wohnungen	6.943	6.905
Gewerbeeinheiten	52	52
Gästewohnungen	13	13
Veranstaltungsräume	23	23
	<b>7.031</b>	<b>6.993</b>
Garagen/Einstellplätze	967	954
Eigengenutzte Einheiten	7	8
	<b>8.005</b>	<b>7.955</b>

Die Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr weiter auf ihr Kerngeschäft, die Verwaltung der eigenen Wohnungsbestände, konzentriert. Die Plan- und Zielvorgaben für das Geschäftsjahr 2014 wurden dabei erreicht bzw. konnten leicht überschritten werden.

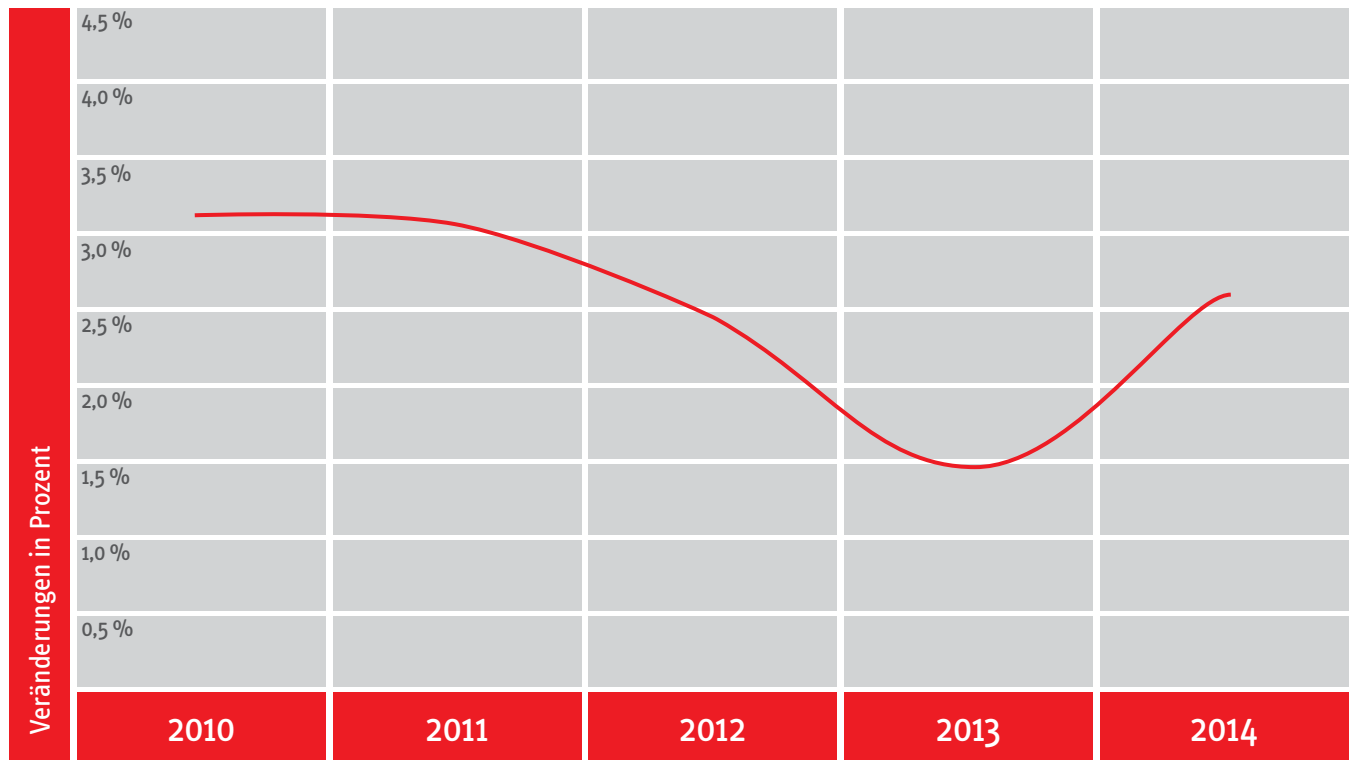
Ergebnisrelevant und damit bedeutend für den umsatzstärksten Kostenträger Hausbewirtschaftung waren im Berichtszeitraum niedrigere Instandhaltungsaufwendungen (-1.154,2 T€).

Die Umsatzerlöse sind um 1.040,8 T€ und die sonstigen Erträge um 258,7 T€ gestiegen.

Nicht zuletzt ist das Bewirtschaftungsergebnis durch die anhaltend niedrige Erlösschmälerungs- und Leerstandsquote positiv beeinflusst. Seit Jahren kann die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG mit diesen Kennzahlen ihre herausragende Marktposition behaupten und weiter ausbauen.

### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen)

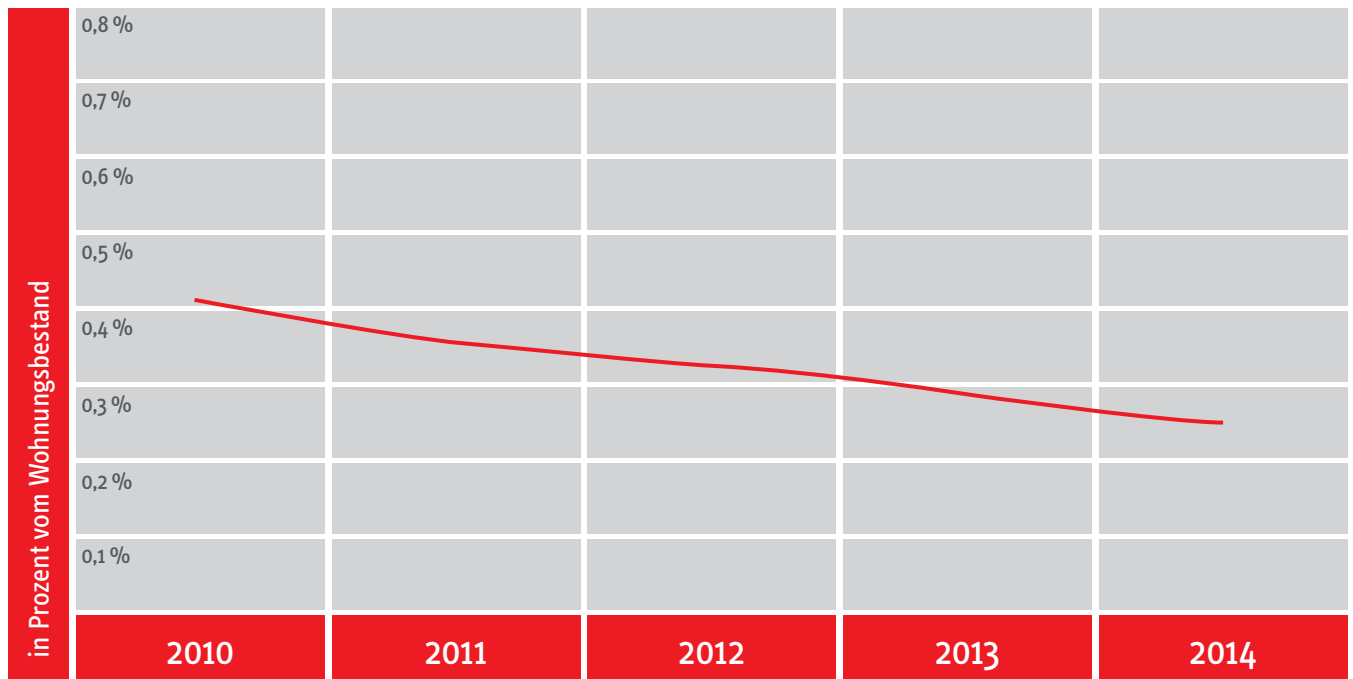
Veränderungen zum Vorjahr:



Das Vermietungsergebnis des Jahres 2014 bewegt sich weiterhin auf hervorragendem Niveau. Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,24 % (Vorjahr: 0,28 %) wurde nicht nur

der Branchendurchschnitt (2013: 1,40 %) deutlich unterschritten, sondern ein ausgezeichnetes Ergebnis auf Vorjahresniveau erzielt.

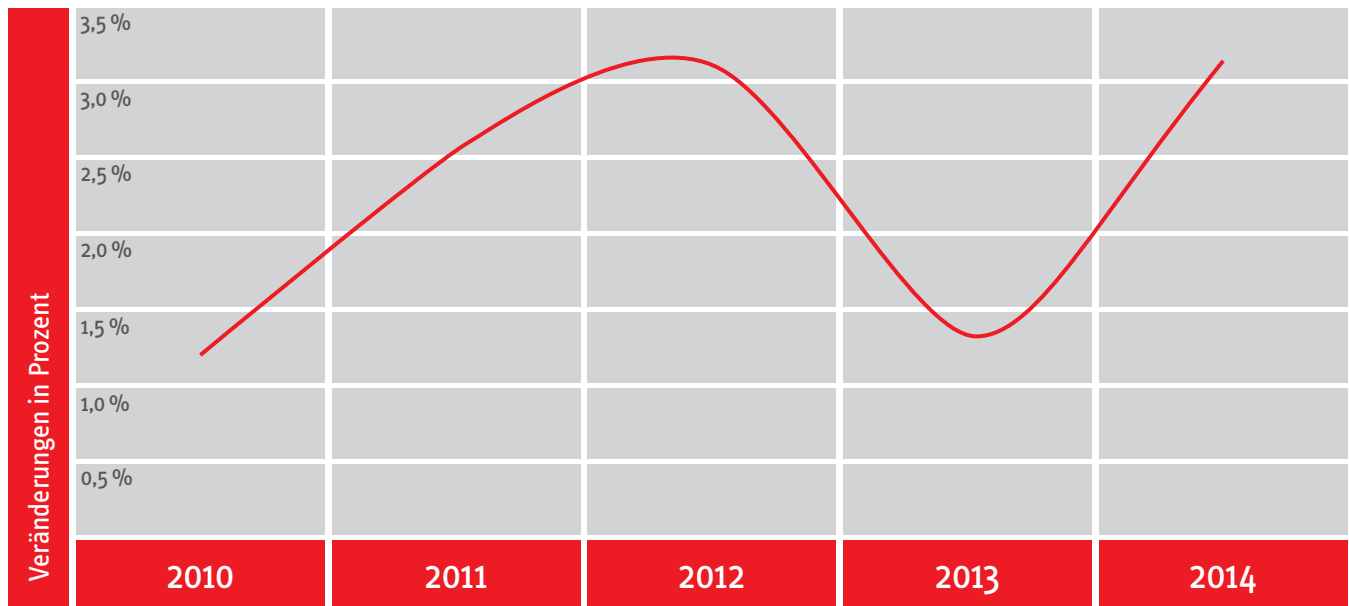
### Leerstände der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG im Jahresdurchschnitt



Das Ergebnis der Sparte Vermietung wird im Wesentlichen durch die Vermietung von Wohnraum an Genossenschaftsmitglieder geprägt. In Abhängigkeit zu der Wohnqualität und unter Einfluss der allgemeinen Kostenentwicklung konnte dabei die durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,06€ / qm-Wohnfläche mtl. auf 5,19€ /qm-Wohnfläche mtl. angepasst werden.

Das Niveau der von der Genossenschaft beanspruchten Nutzungsgebühren liegt damit noch deutlich unterhalb üblicher Mietentgelte für Wohnraum vergleichbarer Qualität und Lage. Dieses angemessene Preis-Leistungs-Verhältnis erfüllt die anspruchsvollen Ziele unseres Förderauftrages und verschafft den wohnenden Mitgliedern unter anderem eine spürbare wirtschaftliche Besserstellung gegenüber Mietern auf dem sogenannten freien Wohnungsmarkt.

### Nettokaltmiete (ohne Mietsubventionen)



Genossenschaften haben traditionell eine starke und dauerhafte Bindung zu ihren Kunden – den 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 eine wesentliche Managementaufgabe, sichert doch diese weiterhin die zukünftige Nachfrage sowie die genossenschaftliche Organisation.

Die Entwicklung der Ressource Mitglieder- und Nutzerbindung fängt bei der Dienstleistungsbereitschaft unserer Mitarbeiter an und hört bei der strategischen Ausrichtung und Ausprägung unserer Unternehmenskultur auf. Ziel ist primär die positive Umsetzung unseres Förderauftrages durch die Kultivierung dieses Wettbewerbsvorteils. Weiterhin kann die Genossenschaft steigende Mitgliederzahlen verzeichnen (16.363 Mitglieder per 31.12.2014).

Eine nachhaltig unterdurchschnittliche Fluktuationsrate bei den Wohnungsnutzern (4,54 % in 2014) zeigt zusätzlich das entgegengebrachte Vertrauen der Wohnungsnutzer gegenüber der Genossenschaft.

Das teilweise unterschiedliche Niveau der Nutzungsgebühren für vergleichbaren Wohnraum konnte aufgrund der Mietpolitik der vergangenen Jahre bereits deutlich harmonisiert werden. Als Instrument setzt die Genossenschaft bereits seit Jahren auf die „Interne Orientierungshilfe zur Mietpreisbildung“ in Verbindung mit Miethöhegarantien bei Neuvermietung nach Umzug innerhalb der Genossenschaft sowie dem Instrument 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 nach Ursachen im Vergleich zum Vorjahr:

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013
	in T€	in T€
Mieterhöhungen nach § 557 bis 559 BGB	200,3	135,5
Neuvermietungszuschläge	141,3	135,9
Bestandserweiterung (Wohnanlage 355)	179,1	31,2
Sonstige Mietänderungen	-3,9	-1,2
	<b>516,8</b>	<b>301,4</b>
Vollauswirkungen des Vorjahres	<b>513,1</b>	<b>288,7</b>
	<b>1.029,9</b>	<b>590,1</b>

Die Mitgliedschaft und das Wohnen in unserer Genossenschaft haben bekanntlich eine Vielzahl von Vorteilen. Einer davon ist die Beteiligung der Mitglieder am Unternehmenserfolg. Seit vielen Jahren gewähren wir den Mitgliedern eine attraktive Dividendenausschüttung. Bereits seit 2006 beschreiten wir einen weiteren Weg der Beteiligung unserer Mitglieder am Bewirtschaftungsergebnis: die genossenschaftliche Rückvergütung.

Im Zuge der Jahresabschlusserstellung 2014 hat der Vorstand folgenden Beschluss verfasst, welcher die Zustimmung des Aufsichtsrates gefunden hat:

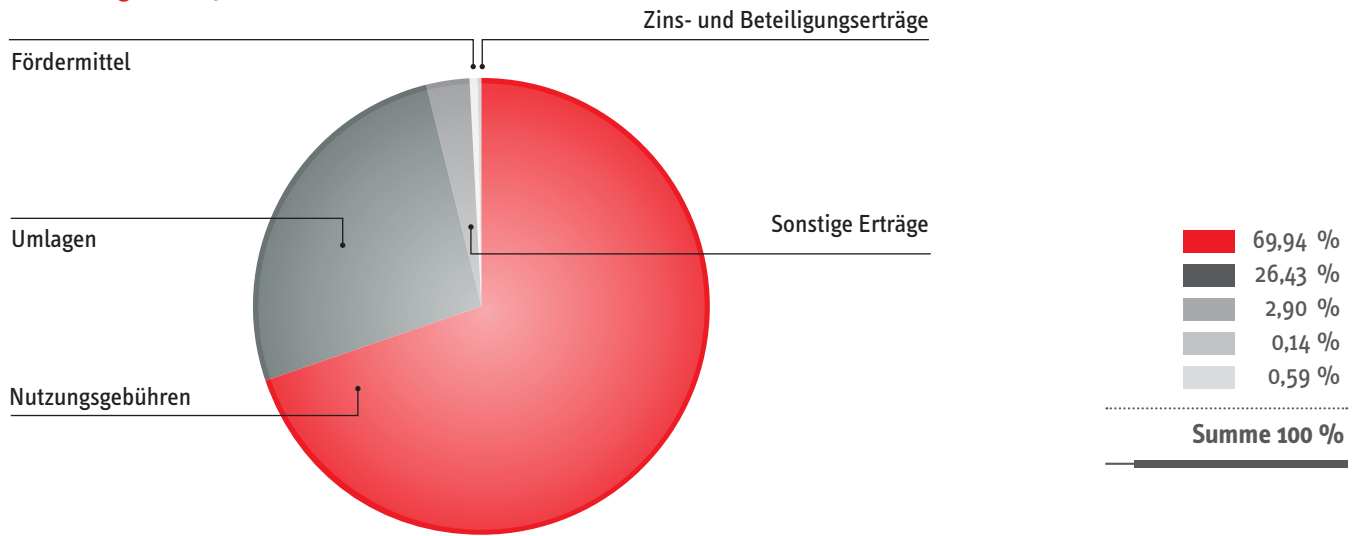
„Genossenschaftsmitglieder erhalten für das Geschäftsjahr 2014 eine genossenschaftliche Rückvergütung in Höhe von 1,6 % ihrer –in diesem Zeitraum getätigten– Umsätze mit der Genossenschaft. Die Auszahlung an die Genossenschaftsmitglieder erfolgt im Juli 2015.“

Nicht nur, dass wir das Mitgliederinteresse nach sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum erfüllen, wird nunmehr wieder 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.

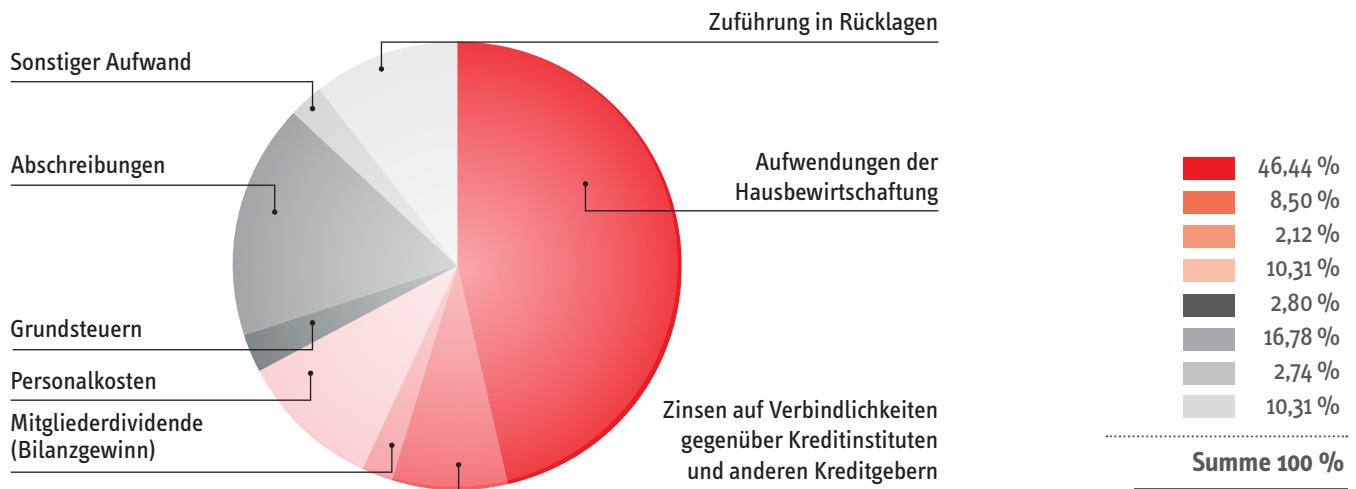
In der nachstehenden Grafik wird die Unternehmensleistung nach Mittelentstehung und Mittelverwendung ins Verhältnis gesetzt. Im Ergebnis kann resümiert werden, dass die geschäftlichen Aktivitäten der Genossenschaft nicht nur alle damit im Zusammenhang stehenden Aktivitäten finanzieren,

sondern auch eine Rücklagenbildung in der Größenordnung von 5,1 Mio. € ermöglichen. Diese erfreuliche Entwicklung drückt sich in der gestiegenen Eigenkapitalquote von 53,4 % (Vj: 50,2 %) aus.

**Entstehung von 48,97 Mio. € durch**



**Verwendung von 48,97 Mio. € für**





## Bautätigkeit und Bestandserweiterung

### Bestandserweiterungsstrategie durch Neubau und Ankauf

Mit wachsender Mitgliederzahl unserer Genossenschaft und reger Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin, steht auch die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG vor der wichtigen Aufgabe, die Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes durch Neubau oder Bestandszukäufe voranzubringen.

Vorstand und Aufsichtsrat unserer Genossenschaft haben sich dafür ausgesprochen, beide Varianten gleichermaßen als Instrument der Wohnraumerweiterung zu nutzen. Im Jahr 2014 konnte durch den Erwerb der Wohnanlage 355 Lankwitz IV (Gallwitzallee 7–11 sowie Paul-Schneider-Str. 12,14) die Anzahl der Genossenschaftswohnungen um 39 Wohnungen erweitert werden.

Außerdem wurden nach fast 20 Jahren wieder Wohnungen im Zuge eines Neubauvorhabens errichtet. In der Wohnanlage 410 Steglitz VI (Kniephofstr. 23,23a und Bismarckstr. 11) erfolgte im Zusammenhang mit der komplexen energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes eine Dachgeschossaufstockung mit Schaffung von sechs Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 437 m<sup>2</sup>. Hier wurden 2014 anteilig 337 T€ investiert, die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2015.

Ein weiterer Meilenstein unserer Bestandserweiterungsstrategie wurde 2014 mit den Planungsvorbereitungen zum Neubauvorhaben Kurfürstenhof (Wohnanlage 286) gelegt. Mit dem Erwerb der Wohnanlage 285 Mariendorf V in der Kurfürstenstraße 103–106 im Jahr 2013 eröffnete sich für uns eine vielversprechende Möglichkeit, auf dem zum Grundstück gehörenden und direkt an den Teltowkanal angrenzenden Gartengelände Geschosswohnungen neu zu errichten.

Im Dezember 2014 konnte für dieses Bauvorhaben bereits der Bauantrag zur Errichtung von 60 Wohnungen einschließlich einer Tiefgarage mit 48 Stellplätzen eingereicht werden. Alle Wohnungen werden durch Aufzugsanlagen erschlossen, so dass ein schwellenloser Zugang von der Tiefgarage bis zur Wohnung möglich wird.

Die Baugenehmigung wurde uns Anfang Februar 2015 erteilt, so dass mit den Erschließungs- und Rohbauarbeiten im Jahr 2015 begonnen werden kann.

Die Bezugsfertigkeit ist für Frühjahr 2017 geplant. Für Planungsleistungen des Neubaus wurden 2014 insgesamt 486 T€ aufgewandt.

Der Vorstand wird auch zukünftig Möglichkeiten zur Errichtung neuer Wohnungen – sei es durch Dachgeschossausbauten, durch Verdichtungsmaßnahmen auf vorhandenen Grundstücken der Genossenschaft oder durch Neuerwerb von Grundstücken – prüfen und bei Vorlage tragfähiger Konzepte deren Umsetzung voran bringen.

## Bestandserhaltung und Bestandsoptimierung

### Großteil der Einnahmen für den Bereich Instandhaltung und Modernisierung investiert

Eine vorrangige Aufgabe der Genossenschaft bestand im Jahr 2014 wiederum in der Substanzerhaltung und Wertsteigerung ihres Immobilienvermögens.

Mit rund 15,5 Mio. € im Jahr 2014 wurden die Investitionen der Vorjahre für den Bereich Instandhaltung und Modernisierung nochmals übertroffen, wobei mit rund 7,6 Mio. € der überwiegende Anteil in Maßnahmen der Großen Instandsetzung geflossen ist.

Mit einem durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 24,20 €/m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche nimmt die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG damit einen der vorderen Plätze in Vergleich 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 einschließlich der Dachaufstockung in der Wohnanlage 410 – Steglitz VI hat sich im Vergleich zu den vergangenen Jahren erhöht und beträgt im Berichtsjahr 2014 3.158 T€ (ca. 20 % des Gesamtbauvolumens).

Den Hauptanteil dieser Kosten nimmt dabei die komplexe energetische Sanierung der Wohnanlage 410 Steglitz VI mit rund 1.300 T€ ein. Neben der Modernisierung der Gebäudehülle (die Fassade wurde gedämmt und sämtliche Fenster durch dreifachverglaste Kunststoffisolierverglasfenster ersetzt), wurden auch die alten Stahlbetonbalkone abgebrochen und durch vergrößerte Balkone in Leichtbauweise ersetzt. Die haustechnischen Anlagen wurden erneuert und die vorhandene dezentrale Warmwasserversorgung an die neu hergestellte zentrale Fernwärmeversorgung angebunden. In allen 24 Bestandwohnungen wurden die elektrischen Anlagen erneuert und – sofern noch nicht erfolgt – die Bäder modernisiert.

Aufgrund der Dachgeschossaufstockung wurde auch das Dach (als begrüntes Flachdach) erneuert und entsprechend der EnEV-Vorgaben mit der erforderlichen Wärmedämmung versehen. Durch die genannten energetischen Maßnahmen

(einschließlich Kellerdeckendämmung, Sockeldämmung und Erneuerung der Treppenhausfenster sowie Hauseingangstüren) konnte der Standard KfW-Effizienzhaus 85 erreicht werden.

Maßgeblich im Bereich der aktivierungsfähigen Maßnahmen ist die umfassende Modernisierung und Instandsetzung von Einfamilienhäusern in der Gartenstadt Zehlendorf nach Nutzerwechsel.

2014 erfolgte in vier Einfamilienhäusern der Gartenstadt Zehlendorf eine umfassende Sanierung. Die haustechnischen Anlagen wurden erneuert, Grundrisse teilweise verändert und Dachgeschosse zur Schaffung von weiterer Wohnfläche ausgebaut. In die Dachlandschaften wurden Gauben bzw. Dachflächenfenster nach denkmalrechtlichen Vorgaben eingebaut.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr für die vorstehend beschriebenen Maßnahmen ca. 633 T€ investiert.

In Vorbereitung anstehender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Folgejahren, wurden 2014 Planungsleistungen als Bestandteil der aktivierungsfähigen Maßnahmen erbracht:

- Wohnanlage 285 Mariendorf V  
Planung der Sanierung der Gebäudehülle, der Erneuerung der haustechnischen Anlagen in 35 Wohnungen sowie des Dachgeschossausbaus mit Schaffung von acht zusätzlichen Wohnungen.
- Wohnanlage 355 Lankwitz IV  
Planung der energetischen Sanierung der Gebäudehülle (Dämmung der Fassade, Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern)
- Wohnanlage 390 Dahlem III  
Planung der energetischen Sanierung der Gebäudehülle und der Erneuerung der haustechnischen Anlagen in 24 Wohnungen .

Für diese Planungsleistungen wurden 2014 insgesamt rund 500 T€ investiert.

Wir haben auch im Jahr 2014 unsere Strategie fortgesetzt, im Rahmen der Großen Instandsetzung ganzheitliche Gebäudeinstandsetzungen durchzuführen, die aufgrund des Sanierungsumfanges teilweise in mehrere Bauabschnitte untergliedert wurden. Hierfür wurden 2014 rund 7.617 T€ an Investitionskosten aufgewandt.

Beispielhaft für die Maßnahmen der Großen Instandsetzung im Jahr 2014 stehen:

- Instandsetzung der denkmalgeschützten Klinkerfassade der Wohnanlage 130 Steglitz II im vierten Bauabschnitt. 2014 wurden die Fassaden und Dachbereiche der Rückertstraße 4 und 5 instandgesetzt und das Kellermauerwerk abgedichtet. Abschließend erfolgte die Instandsetzung der Klinker- Umfassungsmauer einschließlich des schmiedeeisernen Zaunes sowie die Wiederherstellung der Vorgartenanlage. Die Kosten belaufen sich auf ca. 600 T€.
  - In der Wohnanlage 220 Zehlendorf IV wurden mit der Radtstraße 29–35 bzw. 37–45 2014 wieder zwei Hauszeilen nach denkmalgerechten Vorgaben saniert. Es erfolgte die komplette Instandsetzung der Putzfassade nach restauratorischen Befunden, die Abdichtung des Kellermauerwerks, die Instandsetzung der Hauseingangstreppen und Hauseingangstüren. Die Kosten belaufen sich für beide Hauszeilen auf insgesamt rund 650 T€.
  - Die denkmalgerechte Instandsetzung der Dächer in der Wohnanlage 550 Siemensstadt wurde 2014 mit dem dritten Bauabschnitt in der Rieppelstraße 1–11 fortgesetzt. Es erfolgte die komplette Neueindeckung der Dächer mit Biberschwänzen und die originalgetreue Instandsetzung der Dachgauben. Die Schornsteinanlagen wurden denkmalgerecht instandgesetzt bzw. konnten auf den Gartenseiten zurückgebaut werden. Es sind für diese Baumaßnahme ca. 535 T€ investiert worden.
  - Die Restaurierung des schmiedeeisernen Zaunes in der Wohnanlage 560 Rother-Park wurde 2014 ebenfalls mit dem dritten Bauabschnitt fortgesetzt.
- Neben der Instandsetzung des Zaunes erfolgte auch die Sanierung der Klinkerumfassungsmauer. Von den investierten 110 T€ wurden durch Fördermittel des Landesdenkmalamtes Berlin rund 28 T€ refinanziert.
- Im Jahr 2014 wurde die Umstellung von dezentralen auf zentrale Heizungsanlagen in den Wohnanlagen der Genossenschaft fortgeführt. Die wartungsintensiven und teilweise überalterten Gasetagenheizungen werden dabei durch moderne zentrale Heizungssysteme ersetzt. Neben einer signifikanten Energieeinsparung werden auch ökologische Effekte erzielt. Nach den Wohnanlagen 110 Schöneberg und 604 Johannisthal I im Jahr 2013 folgte 2014 die Umstellung auf Fernwärme in der Wohnanlage 605 Johannisthal II mit 113 Wohnungen, für die 1.026 T€ investiert wurden.
  - In den letzten 10 Jahren wurden in fast allen Wohnanlagen der Genossenschaft die vorhandenen Holzverbundfenster gegen isolierverglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Im Bestand befinden sich deshalb überwiegend nur noch in den denkmalgeschützten Gebäuden Kastendoppelfenster aus Holz. Diese Fenster mit einer Lebenszeit von teilweise mehr als 100 Jahren sollen erhalten bleiben und es werden deshalb jedes Jahr erhebliche Investitionen zur regelmäßigen tischler- und malermäßigen Instandsetzung der Fenster und Balkontüren getätigt. Im Berichtsjahr 2014 wurden insgesamt rund 720 T€ für Instandsetzungsmaßnahmen der Holzfenster in diversen Wohnanlagen investiert.
  - Ein erheblicher Beitrag wurde 2014 auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes geleistet. Es erfolgten Treppenhaussanierungen in den Wohnanlagen 160 Tempelhof I, 190 Zehlendorf II a, 215 Zehlendorf III b, 580 Zehlendorf VIII sowie 606 Helenehof mit Kosten in Höhe von rund 200 T€ unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzamtes.

Im Berichtszeitraum 2014 wurden in insgesamt 131 Wohnungen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach Nutzerwechsel durchgeführt. Die Anzahl der Wohnungsmodernisierungen ist im Vergleich zum Vorjahr (140 Modernisierungsmaßnahmen) etwas rückläufig, auch bedingt durch die rückläufige Kündigungsquote. Es wurden 2.265 T€ investiert, was einem durchschnittlichen Wert von rund 17,8 T€ pro Wohnungsmodernisierung entspricht.

Neben der Erneuerung der Elektroinstallationen 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).

Die vor allem in den Altbauten vorhandenen Holzböden erfreuen sich bei den neuen Wohnungsnutzern großer Beliebtheit und werden im Zuge des Wohnungswechsels entweder durch die neuen Nutzer oder die Genossenschaft entsprechend aufgearbeitet (geschliffen und versiegelt).

Das „Altern“ in der Gesellschaft und damit auch in der Genossenschaft ist ein Thema mit zunehmender Brisanz und die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG sieht sich deshalb in der besonderen Verantwortung, Maßnahmen zu unterstützen, die den Nutzern trotz altersbedingter – bzw. gesundheitlicher Einschränkungen ein Verbleiben in ihrer Wohnung möglichst lange ermöglichen.

Die Mitarbeiterinnen der Abteilung Soziale Dienste nehmen sich der Wünsche der älteren bzw. in der Bewegung eingeschränkten Wohnungsnutzer an und versuchen gemeinsam mit den Technikern bauliche Lösungen in und außerhalb der Wohnungen zu schaffen, die den Alltag erleichtern sollen. Das für solche Maßnahmen seit vielen Jahren bestehende Budget für altengerechte bzw. barriere reduzierte Umbauten wurde im Berichtszeitraum mit rund 80 T€ in Anspruch genommen.

Die Umbaumaßnahmen betrafen vor allem den Einbau bodengleicher Duschen anstelle von Badewannen. Insgesamt konnten 12 Bäder in dieser Form umgebaut werden, wobei in einigen Fällen eine Teilfinanzierung über die Pflegekassen erfolgte.

Für Modernisierungsmaßnahmen auf Nutzerwunsch sind die Kosten im Jahr 2014 im Vergleich zu den Vorjahren wieder etwas gesunken und liegen nunmehr bei rund 41 T€ Investitionsvolumen. Hier wurden hauptsächlich Fenstermodernisierungen durchgeführt.

Die Kosten der laufenden Instandhaltung und Nutzerwechselkosten bewegen sich mit insgesamt 2.225 T€ im geplanten Rahmen.



## Organisation und Personal

### Garant für anspruchsvolle Dienstleistungen

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 2014		31. Dezember 2013	
	Mitarbeiter gesamt	davon Teilzeit	Mitarbeiter gesamt	davon Teilzeit
Vorstandsmitglieder	2	-	2	-
Prokuristen	1	-	1	-
Angestellte	38	7	36	5
Auszubildende	3	-	4	-
Hauswarte	31	23	32	24
Betriebshandwerker	2	-	2	-
Büroreinigung	2	2	2	2
	<b>79</b>	<b>32</b>	<b>79</b>	<b>31</b>

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 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 weiterzuentwickeln.

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 Genossenschaft hat in den vergangenen Jahren erheblich in die räumliche Ausgestaltung und Ausstattung der Geschäftsstelle investiert. Dabei wurde sie quantitativ erweitert und qualitativ erheblich verbessert. Schwerpunkte unserer Investitionen liegen dabei auf einem dynamischen Prozess, der im Geschäftsjahr 2014 andauerte und auch im Jahr 2015 fortgesetzt wird.

Auch 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 darüber hinausgehender Vergütungsbestandteile entlohnt. Neben dem Geltungsbereich der wohnungswirtschaftlichen Tarife finden ergänzend Betriebsvereinbarungen Anwendung, die beispielsweise den Rahmen für die betriebliche Altersversorgung oder für die Regelung der betrieblichen Arbeitszeit bilden. Der aktuell gültige Vergütungstarif für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat noch eine Mindestlaufzeit bis zum 30.06.2015.

Das Geschäftsergebnis im Geschäftsjahr 2014 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. Unsere Mitarbeiter haben sich maßgebend 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 Siedlungsgesellschaft mbH gilt unser Dank für ihr engagiertes Wirken.



## Vermögenslage

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

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013		Veränderungen
	Gesamt		Gesamt		
AKTIVA	T€	%	T€	%	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,4	0,0	1,0	0,0	11,4
Sachanlagen	224.846,3	88,2	226.028,2	89,6	-1.181,9
Finanzanlagen	243,1	0,1	243,1	0,1	0,0
Geldbeschaffungskosten	62,2	0,0	86,1	0,0	-23,9
<b>Zwischensumme</b>	<b>225.164,0</b>	<b>88,3</b>	<b>226.358,4</b>	<b>89,7</b>	<b>-1.194,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Vorratsvermögen	89,5	0,0	62,4	0,0	27,1
Forderungen	1.495,1	0,6	1.679,1	0,7	-184,0
liquide Mittel	28.181,0	11,1	24.120,7	9,6	4.060,3
<b>Zwischensumme</b>	<b>29.765,6</b>	<b>11,7</b>	<b>25.862,2</b>	<b>10,3</b>	<b>3.903,4</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>254.929,6</b>	<b>100,0</b>	<b>252.220,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.709,0</b>

	31. Dezember 2014		31. Dezember 2013		Veränderungen
	Gesamt		Gesamt		
PASSIVA	T€	%	T€	%	T€
<b>Langfristiger Bereich</b>					
Eigenkapital	136.039,2	53,4	126.618,3	50,2	9.420,9
Rückstellungen	7.000,1	2,7	6.391,0	2,5	609,1
Fremdkapital	103.235,7	40,5	112.005,9	44,4	-8.770,2
<b>Zwischensumme</b>	<b>246.275,0</b>	<b>96,6</b>	<b>245.015,2</b>	<b>97,1</b>	<b>1.259,8</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>					
Andere Rückstellungen	1.824,8	0,7	1.796,6	0,7	28,2
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten	5.777,4	2,3	4.555,6	1,8	1.221,8
Dividendenausschüttung	1.052,4	0,4	853,2	0,4	199,2
<b>Zwischensumme</b>	<b>8.654,6</b>	<b>3,4</b>	<b>7.205,4</b>	<b>2,9</b>	<b>1.449,2</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>254.929,6</b>	<b>100,0</b>	<b>252.220,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.709,0</b>

Das Sachanlagevermögen hat sich um 1.181,9 T€ vermindert. Die Abnahme beruht im Wesentlichen darauf, dass die Abschreibungen von 8.208,9 T€ die Zugänge (7.036,7 T€) übersteigen.

Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude in Höhe von 2.078 T€ vorgenommen.

Die Eigenkapitalquote ist um 7,4 % auf 53,4 % angestiegen, wobei insgesamt 5,1 Mio. € den Rücklagen zugeführt werden konnten. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich leicht vermindert und beträgt nunmehr 88,3 %, wobei sich die liquiden Mittel und das Vorratsvermögen erhöht haben. Der Anteil der langfristigen Finanzierung hat sich leicht auf 96,6 % verringert.

Die dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten – noch Werte in der Größenordnung von 21,1 Mio. € im mittel- und kurzfristigen Bereich, was einer Steigerung von ca. 13 % 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 2014	31. Dezember 2013	Veränderungen
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	30.735,6	26.345,5	4.390,1
Ergebnisrücklagen	105.150,0	100.100,0	5.050,0
Bilanzgewinn/-verlust	1.055,9	869,6	186,3
Dividendenausschüttung	-1.052,4	-853,2	-199,2
Sonderposten mit Rücklageanteil	150,1	156,4	-6,3
	<b>136.039,2</b>	<b>126.618,3</b>	<b>9.420,9</b>



## 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 31.12.2014 verfügte die Genossenschaft über einen Finanzmittelbestand in Höhe von 28,2 Mio. €, von denen über Jahresresultimo 15,1 Mio. € höherverzinslich angelegt waren.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich damit um 4.060,3 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, die den Mittelabfluss aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit übersteigen

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

	01. Januar – 31. Dezember 2014	01. Januar – 31. Dezember 2013
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	T€
Jahresüberschuss vor außerordentlichen Posten	6.089,5	5.964,9
Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.217,9	6.249,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	23,9	25,9
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens bzw. Zuwachs Finanzvermögen	-0,5	-28,5
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-625,3	-444,0
Veränderungen der langfristigen Rückstellungen	669,9	590,5
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,0	-15,3
	<b>14.376,4</b>	<b>12.342,7</b>
	T€	T€
<b>Tilgungspotential</b>		
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich der anderen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	285,8	-781,1
Veränderungen der kurzfristigen Passiva einschließlich PRaP	1.679,5	-722,6
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.341,7</b>	<b>10.839,0</b>

## 01. Januar–31. Dezember 2014 01. Januar–31. Dezember 2013

Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus Finanzierungstätigkeit	T€	T€
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-4.462,4	-4.681,5
Entwicklung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.390,1	5.460,6
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	5.018,4
Abgang langfristiger Verbindlichkeiten	-4.308,0	-6.586,8
Dividendenausschüttung	-853,2	-720,9
<b>Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.233,5</b>	<b>-1.510,2</b>
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (–) aus Investitionstätigkeit	T€	T€
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-7.057,1	-8.294,4
Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	9,2	15,3
<b>Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.047,9</b>	<b>-8.279,1</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>4.060,3</b>	<b>1.049,7</b>
Entwicklung des Finanzmittelbestandes	T€	T€
Stand 01. Januar	24.120,7	23.071,0
Veränderung des Liquiditätssaldos	4.060,3	1.049,7
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>28.181,0</b>	<b>24.120,7</b>

## Ertragslage

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

	01. Januar – 31. Dezember 2014		01. Januar – 31. Dezember 2013		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47.442,3	97,4	46.021,6	96,3	1.420,7
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	1.419,7	2,9	1.407,4	2,9	12,3
Bestandsveränderungen	-173,8	-0,3	371,8	0,8	-545,6
<b>Betriebsleistung</b>	<b>48.688,2</b>	<b>100,0</b>	<b>47.800,8</b>	<b>100,0</b>	<b>887,4</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	12.008,2	24,6	11.971,6	25,0	36,6
Instandhaltungsaufwand	11.865,4	24,4	12.969,7	27,1	-1.104,3
Personalaufwand	5.051,3	10,4	4.818,6	10,1	232,7
Abschreibungen	8.217,8	16,9	6.249,2	13,1	1.968,6
Zinsaufwand	3.852,2	7,9	4.383,1	9,2	-530,9
Übrige Aufwendungen	1.451,5	3,0	1.668,2	3,5	-216,7
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>42.446,4</b>	<b>87,2</b>	<b>42.060,4</b>	<b>88,0</b>	<b>386,0</b>
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>6.241,8</b>	<b>12,8</b>	<b>5.740,4</b>	<b>12,0</b>	<b>501,4</b>
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>-20,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-29,2</b>	<b>0,0</b>	<b>8,5</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>6.221,1</b>	<b>12,8</b>	<b>5.711,2</b>	<b>12,0</b>	<b>509,9</b>
Ertragsabhängige Steuern	-131,6	-0,3	253,7	0,5	-385,3
<b>Ergebnis</b>	<b>6.089,5</b>	<b>12,5</b>	<b>5.964,9</b>	<b>12,5</b>	<b>124,6</b>

Das Jahresergebnis 2014 in Höhe von 6.089,5 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 124,6 T€ erhöht. Die positive Entwicklung ist im Wesentlichen auf das verbesserte Geschäftsergebnis zurückzuführen.

Der aufgestellte Erfolgsplan der Genossenschaft lässt für den Planungshorizont bis zum Jahre 2019 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. 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, -controlling und Risiko-reporting.

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 Entwicklungen 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, wodurch das interne Risikomanagementsystem und die Aufgaben des Aufsichtsrates zusätzlich ergänzt werden.

Unser wirtschaftliches Handeln zur Erfüllung des Förderauftrages bietet gleichzeitig Ansätze für erhebliche 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 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.



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
- IT-Risiken
- Interne Organisation und Personal

#### Strategisches Branchenrisiko

Werden Marktentwicklungen oder Trends der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Tendenzen der Altersdemografie oder der Internationalisierung der Berliner Bevölkerung nicht erkannt, könnten sich hieraus den wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft beeinflussende Risiken ergeben. Gleiches gilt für Annahmen zur Einkommensentwicklung und zum Wohnflächenverbrauch, die ebenfalls entscheidenden wirtschaftlichen Einfluss auf unser Geschäftsmodell haben können. Zur Minderung werden die jeweiligen Geschäftsbereiche auf zu treffende Markteinschätzungen sensibilisiert und zu deren Weitergabe im Rahmen des Risikomanagementprozesses angehalten.

Strategisch ist die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG zukunftsicher aufgestellt und es ist kein inhärentes Risiko erkennbar, dass sich Markttrends abzeichnen, denen seitens der Genossenschaft nicht durch ein adäquates Wohnungsangebot entsprochen werden könnte.

#### Vermietungsrisiko

Seit Jahren präsentiert sich unsere Genossenschaft mit einer Leerstands- und Erlösschmälerungsquote deutlich unterhalb von einem Prozent. Rechnet man bislang klassischerweise mit 2% Ausfallrisiko als durchschnittlichen Branchen Erfahrungswert, oszilliert die Leerstandsquote bei der BWV zu Berlin eG inzwischen um einen Wert 0,25%. Neben einem strukturierten 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 erwarten.

#### Baukosten- und Betriebsrisiken

Im Bereich des Bauleistungseingagements 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 bestehen Zinsänderungsrisiken. 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. Diese werden jedoch durch das anhaltend moderate Zinsniveau ebenso begrenzt, wie durch den bevorzugten Einsatz zinssubventionierter KfW-Mittel für geplante Neukreditaufnahmen und einen angemessenen Eigenkapitaleinsatz.

Geldanlageprodukte der Genossenschaft haben einen 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 Mietkasso und sozialer Mietschuldenberatung.

### 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. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG unterliegt den steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland, welche sich nachteilig verändern oder steuerliche Verlustvorträge mindern könnten.

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 stellt ein Ausfall des IT-Systems oder modularer Bestandteile ein maßgebliches Risiko 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 IT-Dienstleistern Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge sowie wirksame Überwachungsmechanismen, womit den Risiken eines

Systemausfalls und damit einhergehenden Datenverlust entgegen gewirkt wird. 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.

### Interne 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 neu zu besetzende Stellen.

Für die Genossenschaft überwiegen zusammengefasst betrachtet, nicht zuletzt aufgrund der stabilen Entwicklung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung, die Chancen. Ein geschäftspolitischer 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 Nachfragesichern,
- den mehr als 16.000 Personen umfassenden Mitgliederbestand, der eine solide Geschäfts- und Nachfragebasis bietet,
- dem positiven Image,
- der soliden Finanzierungsstruktur und komfortablen Eigenkapitalquote,
- den hohen stillen Reserven im Rahmen der bilanziellen Bewertung des Immobilienvermögens,
- dem attraktiven baulichen Zustand und der Architektur der Wohngebäude in attraktiven 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

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 2014 nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren verändert. Zudem haben sich keine Einzelrisiken verstärkt herausgebildet oder in ihrer Gesamtheit zu Lasten der Chancen negativ gewichtet. 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.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2014 haben sich keine weiteren über den berichteten Umfang hinausgehende Geschäftsvorfälle ergeben, die unsere Gefährdungsbeurteilung verändert haben.

## Strategische Entwicklung – Ein Ausblick

Die Zukunftsaussichten der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG bleiben insgesamt weiter positiv: Die nachhaltig angelegten 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 2015 bestätigt diese Einschätzung.

Insbesondere verschafft uns das positive Preis-Leistungs-Verhältnis unserer Dienstleistungen rege Wohnungsnachfrage und Mitgliederwachstum.

Die anhaltende Dynamik am Berliner Wohnungsmarkt lässt zunehmend quantitative Aspekte in den Vordergrund treten. Wohnungsneubau ist für städtische Gesellschaften, private Investoren und für Genossenschaften zu einem wesentlichen Geschäftsfeld geworden. Für die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG wird neben dem Ankauf von Immobilienbeständen auch der Neubau zu einer weiteren Säule unserer Bestandserweiterungsstrategie. Der Spatenstich für das erste größere Neubauvorhaben seit Jahren wird noch im Jahre 2015 erfolgen.

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 wird. Unsere unternehmerischen Anstrengungen konzentrieren sich in 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 Finanzlage

Die Genossenschaft rechnet für 2015 mit einer weiteren Umsatzsteigerung, einer Verbesserung betrieblicher Kennzahlen und einer signifikanten Zunahme der Aufwendungen für den Bereich der Gebäudeerhaltung, Modernisierung und Neubau. Auf Basis der Mittelfristplanung geht der Vorstand in den darauf folgenden Jahren weiterhin von positiven, stetig steigenden Umsätzen und Jahresergebnissen als auch von Liquiditätsüberschüssen aus laufender Geschäftstätigkeit 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 Geschäftsjahr ist aufgrund des prognostizierten Cashflows und entsprechend unserer Finanzplanung gesichert.

### Sozio-demografischer Wandel

Der demografische Wandel zeichnet sich durch grundlegende Änderungen in der Bevölkerungszahl und -zusammensetzung aus. Der Wandel betrifft den Altersaufbau der Gesellschaft, die ethnische und kulturelle Vielfalt genauso wie den Rückgang traditioneller Haushalts- und Familienstrukturen.

Das Wohnungsportfolio bietet eine gute Basis, um für unterschiedliche Lebensstile und Wohnformen ein geeignetes Wohnungsangebot zu finden.

### Mitgliederbindungsinstrumente

Bereits aus dem Selbstverständnis der genossenschaftlichen Idee heraus ergibt sich, dass wir angehalten sind, dass Mitglieder ihr Dauernutzungsrecht an ihren Wohnungen auch dauerhaft nutzen können.

Die Genossenschaft hat kontinuierlich zeitgemäße Konzepte und Ideen entwickelt bzw. umgesetzt, die helfen, die Bindungswirkung zu verstärken. Besonderes Augenmerk richtet sich dabei auf die genossenschaftliche Rückvergütung als Partizipationsmöglichkeit der wohnenden Mitglieder am Geschäftserfolg und der Wohntreue als einen bestimmenden Faktor bei der Mietpreisbildung. Wir sehen grundsätzlich Vorteile in dem sich bereits seit Jahren erhöhenden Mitgliederbestand. Sichert dieser doch beständige Wohnungsnachfrage und ist Ausdruck der positiven Wahrnehmung unseres Förderauftrages.

### 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 Auffassung des Vorstandes ist die Partizipation der Mitarbeiter an der unternehmerischen Entwicklung und ein zeitgemäßes Vergütungs-, betriebliches Altersversorgungs- und Weiterbildungssystem ein Schlüsselfaktor.

### Vertrauensvolle Gremienarbeit

Vorstand und Aufsichtsrat 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 Anspruch, die materiellen und sozialen Interessen der Mitglieder nachhaltig zu fördern.

Die exponierte Stellung des Aufsichtsrates als Kontrollgremium steht als Pendant dem zur Unternehmensleitung verpflichteten Vorstand gegenüber. Dieses dualistische Leitungsmodell ist bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG positiv besetzt und davon gekennzeichnet, dass die unternehmerische Leitung und Kontrolle funktionell und personell voneinander getrennt sind.

Entsprechende Geschäftsordnungen der Gremien lassen diese erfolgreiche Arbeitsweise auch für die Folgejahre erwarten.

### 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 den Expertenstatus als Marke etablieren.

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 2014. Besonderer Dank gebührt allen Mitgliedern und Helfern, die sich in ehrenamtlicher Tätigkeit für die Genossenschaft und intakte Nachbarschaften engagiert haben.

Berlin, den 07. Mai 2015

Der Vorstand



Einsle



Silbe

# Gewinnverwendungsvorschlag

2014

		€
Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		6.089.469,28
und der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		16.389,98
führen nach Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen		-610.000,00
Bauerneuerungsrücklagen	0,00	
andere Ergebnisrücklagen	-4.440.000,00	
		-5.050.000,00
<b>zu einem Bilanzgewinn per 31. Dezember 2014 in Höhe von</b>		<b>1.055.859,26</b>
		€
Der Vorstand und Aufsichtsrat haben in der gemeinsamer Sitzung am 07.05.2015 beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:		
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben		1.052.392,05
2. Gewinnvortrag auf neue Rechnung		3.467,21
<b>Insgesamt</b>		<b>1.055.859,26</b>

Berlin, den 07. Mai 2015

Der Vorstand

Aufsichtsrat



Einsle



Silbe



Jessen

# 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 2014 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 hierbei regelmäßig, umfassend und termingerecht.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 insgesamt 15 Sitzungen (davon 6 Ausschusssitzungen) abgehalten. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch schriftliche und mündliche Berichte sowie durch Vorlagen und Analysen über die Vermietung, Bautätigkeit, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als auch aktuelle Schwerpunktthemen umfassend unterrichten lassen.

Entsprechend der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates wurden aussagekräftige Niederschriften über die Sitzungen des Aufsichtsrates und deren Verlauf erstellt.

Ergänzend zu den Beratungs- und Beschlussgegenständen im Rahmen von Sitzungsterminen hat sich der Aufsichtsrat auch vor Ort in den Wohnanlagen – insbesondere über bauliche Sachverhalte – erforderliche Informationen eingeholt bzw. sich Bericht erstatten lassen.

Geschäfte, die einer Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden geprüft und mit dem Vorstand ausführlich beraten. Der Aufsichtsrat hat seine Überwachungsaufgaben wahrgenommen und fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse. Darüber hinaus erstattete der Vorstand an den Vorsitzenden des Aufsichtsrates auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungstermine und über das verpflichtende Maß hinaus mündlichen Bericht.

Im Mittelpunkt der Tätigkeit standen neben den gesetzlichen Kontroll- und Beratungsaufgaben auch im Jahre 2014 die weitere Profilierung, Stärkung und strukturelle Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Ein Themenschwerpunkt war die Entwicklung der Mitgliederzahl sowie der Umfang der gezeichneten Genossenschaftsanteile. In regelmäßigem Abstand wird überprüft, ob und in welchem Umfang sich hier gegebenenfalls kritische Entwicklungen abzeichnen, und ob hierdurch Beschränkungen oder auch weitere Steuerungsmaßnahmen erforderlich sind.

Zur Mitgliederentwicklung kamen insbesondere Altersstrukturen, Mitgliedsdauer, Struktur der gezeichneten Anteile und Wartezeiten bei der Wohnungsversorgung und daraus zu ziehende Konsequenzen zur Sprache.

Ausführlich wurden Fremdkapitalstruktur, Kreditlaufzeiten, Kreditgeber und Konditionsentwicklung intensiv diskutiert. Es konnte festgestellt werden, dass unserem Vorstand durch aufmerksame Vertrags- und Konditionsbeobachtung, insbesondere auf der Kreditkostenseite, erneut enorme Einsparung für unsere Genossenschaft möglich waren.

Die Entwicklung und Zielsetzung der Höhe der Nutzungsgebühren steht regelmäßig im Fokus und wurde insbesondere angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung wie auch speziell der Entwicklung am Berliner Wohnungsmarkt, auch unter Berücksichtigung unserer Erweiterungspläne, sehr intensiv diskutiert.

Der Bericht über unseren Versicherungsstatus sowie das Versicherungsmanagement wurden im Rahmen der Risikokontrolle analysiert.

Schwerpunkte der Beratungen im Baubereich waren Besichtigung, Beratung und Ankauf der Wohnanlage 355 Lankwitz IV, der geplante Dachgeschoßausbau in der Wohnanlage 285 Mariendorf V und die Dachgeschoßaufstockung der Wohnanlage 410 Steglitz VI. Besonderer Schwerpunkt war die Planung des Neubauvorhabens der Wohnanlage 286 Kurfürstenhof. Regelmäßige Beratungspunkte waren Sachstandsberichte über die laufenden und geplanten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen insbesondere auch unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte sowie die jeweils aktualisierte Baubudgetplanung.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zwecks 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 Lageberichts für das Geschäftsjahr 2014 durchgeführt. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht eingehend beraten und die von den an der Sitzung teilnehmenden Abschlussprüfern erläuterten Ergebnisse der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Bilanzwerk ist für beweiskräftig erklärt worden. Der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes am 7. Mai 2015 in Anwesenheit des Prüfungsdienstleisters eingehend beraten und festgestellt, dass keine Beanstandungen zu erheben sind.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern der Vertreterversammlung nach eingehender Prüfung:

- den Bericht über das Geschäftsjahr 2014 und den Lagebericht anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2014 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsleitung sowie allen Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2014 erfolgreich geleistete Arbeit zum Wohle unserer Genossenschaft und vertraut auf ein gedeihliches Zusammenwirken aller für die Zukunft.

Berlin, den 8. Mai 2015



Uwe Jessen  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Erläuterungen zum Jahresabschluss

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2013 werden in Klammern angegeben.

<b>AKTIVA</b>	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>225.101.890,79 €</b> (226.272.368,44 €)
Zur Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im Einzelnen auf den Anlagenspiegel im Anhang verwiesen.	
<b>Ausgewiesen werden:</b>	T €
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,4
Gebäudewerte	142.832,0
Grundstückswerte	81.134,4
Bewegliches Anlagevermögen	376,6
Finanzanlagen	243,1
Bauvorbereitungskosten	501,2
Geleistete Anzahlungen	2,2
	<b>225.101,9</b>
<b>Die Zugänge betreffen:</b>	T €
Immaterielle Vermögensgegenstände (EDV)	20,4
Anschaffungskosten Grundstücke mit Wohnbauten	3.353,3
Baukosten für Modernisierungs- und Ausbauprojekte	3.118,3
Ankauf von beweglichem Anlagevermögen	79,4
Bauvorbereitungskosten	485,7
	<b>7.057,1</b>

<b>Die Abgänge betreffen:</b>	T€
Teilwertabschreibungen auf Gebäudewerte	2.078,4
Abgang von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung	200,4
Abgang von Immateriellen Vermögensgegenständen	0,3
	<b>2.279,1</b>
<b>Die Umbuchungen betreffen:</b>	T€
Umbuchung in Grundstücke ohne Bauten (Kurfürstenhof)	-1.112,7
<b>Die Abschreibungen im Anlagevermögen werden wie folgt vorgenommen (% p.a.):</b>	%
Wohnbauten	2 / 2,5
Außenanlagen/Einbauküchen	10
Andere Bauten	1,5 / 3
Technische Anlagen	10 - 25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 - 33,33
Geringwertige Wirtschaftsgüter	100
<b>Umlaufvermögen</b>	
<b>Unfertige Leistungen</b>	<b>12.655.834,36 €</b> (12.829.638,32 €)
Es werden abzurechnende Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzugskosten und andere Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 2014 ausgewiesen.	
<b>Andere Vorräte</b>	<b>89.546,77 €</b> (62.427,25 €)
Ausgewiesen werden Heizölbestände (123.000 Liter).	

**Forderungen aus Vermietung****163.477,25 €**

(318.053,37 €)

Die Forderungen aus rückständigen Mieten und Umlagen betragen 253,5 T€. Entsprechend dem Kreditrisiko wurde eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 14,5 T€ vorgenommen, die Einzelwertberichtigungen betragen 75,5 T€.

**Sonstige Vermögensgegenstände****1.252.105,00 €**

(1.121.189,31 €)

**Ausgewiesen werden:**

Erstattungsansprüche u. Ä.

743,8

Forderungen an das Finanzamt

148,5

Überzahlungen

291,8

Ansprüche aus Miet- und Räumungsklagen

56,7

Übrige Forderungen

11,3

**1.252,1**

Die Forderungen an das Finanzamt betreffen ausschließlich einbehaltene Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag.

---

**Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

**28.181.008,06 €**

(24.120.749,53 €)

**Zusammensetzung:**

T€

Kasse inkl. Postwertzeichen

7,3

Guthaben bei Kreditinstituten

- auf laufenden Konten

13.098,1

- auf Festgeldkonten

15.075,6

---

**28.181,0**

---

**Geldbeschaffungskosten**

**62.164,31 €**

(86.051,50 €)

Die Abschreibungen erfolgen über den Zeitraum der Zinsfestschreibungen.

---

**Andere Rechnungsabgrenzungsposten**

**79.496,31 €**

(55.900,70 €)

Abgegrenzt wurden für 2014 vorausgezahlte Versicherungsaufwendungen (60,2 T€), vorausgezahlte Leasinggebühren (17,7 T€) und sonstige Kosten (1,6 T€).

---

<b>PASSIVA</b>	
<b>Geschäftsguthaben</b>	<b>31.071.866,72 €</b> (26.703.384,31 €)
Hinsichtlich der Mitgliederbewegung wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.	
<b>Ergebnisrücklagen</b>	<b>105.150.000,00 €</b> (100.100.000,00 €)
Die Einstellungen in 2014 betreffen die gesetzliche Rücklage (610 T€) und die anderen Ergebnisrücklagen (4.440 T€). Vorstand und Aufsichtsrat haben am 07.05.2015 nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über die Einstellungen in die Rücklagen sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns entschieden.	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.055.859,26 €</b> (869.632,16 €)
<b>Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 ergibt sich aus:</b>	T€
Gewinnvortrag	16,4
Jahresüberschuss	6.089,5
Einstellung in die Rücklagen	-5.050,0
	<b>1.055,9</b>
<b>Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>150.107,88 €</b> (156.362,37 €)
Entsprechend dem Abschreibungssatz der Gebäude (2,5 %) wird der Sonderposten jährlich aufgelöst.	
<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b>7.000.130,00 €</b> (6.391.048,00 €)
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) bei Ansatz eines Rechnungszinssatzes von 4,58 % (Vorjahr 4,89 %) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB zu Grunde.	

<p><b>Steuerrückstellungen</b></p> <p>Ausgewiesen werden Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag entsprechend der zu erwartenden körperschaftsteuerlichen Tarifbelastung 2014.</p>	<p><b>103.600,00 €</b> (20.000,00 €)</p>
<p><b>Sonstige Rückstellungen</b></p> <p>Zur Erläuterung dieser Position wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.</p>	<p><b>1.721.226,61 €</b> (1.776.599,50 €)</p>
<p><b>Verbindlichkeiten</b></p> <p>Die Fristigkeiten der nachfolgend genannten Verbindlichkeiten sowie deren Sicherung sind im Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.</p>	
<p><b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b></p> <p>Stand 01. Januar 2014</p> <p>Zugänge Zinsverbindlichkeiten</p> <p>Planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen</p> <p>Abgang Zinsverbindlichkeiten</p> <p><b>Stand 31. Dezember 2014</b></p>	<p><b>48.837.059,65 €</b> (54.921.629,44 €)</p> <p>T€</p> <p>54.921,6</p> <p>54,5</p> <p>-6.084,3</p> <p>-54,7</p> <hr/> <p><b>48.837,1</b></p>

<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b>54.456.924,85 €</b> (57.139.024,78 €)
	T€
Stand 01. Januar 2014	57.139,0
Zugänge	15.373,9
Planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen	-18.056,0
<b>Stand 31. Dezember 2014</b>	<b>54.456,9</b>
<b>Die Zugänge betreffen:</b>	T€
4 Darlehen	15.370,0
Zinsverbindlichkeiten	3,9
	<b>15.373,9</b>
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>13.511.388,57 €</b> (12.645.646,60 €)
In dieser Position werden die erhaltenen Anzahlungen auf abzurechnende Umlagen für Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzugskosten und sonstige Betriebskosten für 2014 ausgewiesen.	
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>286.640,01 €</b> (403.347,36 €)
Diese Position enthält Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen.	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>3.358.022,42 €</b> (2.671.516,08 €)
Unter dieser Position sind die Verbindlichkeiten aus Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, Sicherheitseinbehalte sowie die übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>79.823,93 €</b> (166.265,64 €)
Unter dieser Position werden die Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH gezeigt (z.B. Handwerker- und Hauswartleistungen für die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG).	

**Sonstige Verbindlichkeiten****795.597,43 €**

(896.258,80 €)

davon aus Steuern

1.397,71 €

(3.447,91 €)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

19.180,22 €

(17.766,88 €)

**Passiver Rechnungsabgrenzungsposten****7.275,52 €**

(5.663,38 €)

Ausgewiesen werden Mietvorauszahlungen für Gästewohnungen der Genossenschaft.



## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2013 werden in Klammern angegeben.

<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>47.442.288,29 €</b> (46.021.580,24 €)
<b>Die Umsatzerlöse enthalten:</b>	T€
Sollmieten	34.574,2
Abgerechnete Umlagen	13.123,2
Öffentliche Fördermittel	66,8
Gebühren und Umlagen für Keller, Gartenbenutzung, Gasgerätewartung, Gästewohnungen u. Gemeinschaftsräume	244,9
Erträge aus Schönheitsreparaturen	66,8
Pachterlöse Kleingartenanlage Heinersdorf	55,5
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Waschküchen)	7,0
Erlösschmälerungen - aus Mieten	-161,1
- aus genossenschaftlicher Rückvergütung	-535,0
	<b>47.442,3</b>
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	<b>-173.803,96 €</b> (371.837,55 €)

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.419.721,66 €</b> (1.407.383,69 €)
<b>Erträge aus:</b>	T€
Auflösung von Rückstellungen	418,4
Erstattungen von Versicherungen	257,2
Auflösung Einzelwertberichtung	198,2
Eintrittsgeldern	102,2
Fördermitteln	98,0
Fördermitteln der IBB (Tilgungssubventionen)	79,7
Sachbezügen	59,8
Vereinnahmung von Guthaben früheren Jahren	47,3 43,6
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	36,5
Miet- und Räumungsklagen	32,3
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	6,3
anderen ordentlichen Erträgen	40,2
	<b>1.419,7</b>

<b>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>	<b>22.741.976,55 €</b> (23.819.192,45 €)
---	---

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Veränderungen</b>
	T€	T€	T€
Betriebskosten	10.636,3	10.637,8	-1,5
Instandhaltungskosten	11.865,4	12.969,7	-1.104,3
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	240,3	211,7	28,6
	<b>22.742,0</b>	<b>23.819,2</b>	<b>-1.077,2</b>

<b>Löhne und Gehälter</b>	<b>3.603.799,67 €</b> (3.467.357,48 €)
<b>Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</b>	<b>1.447.496,65 €</b> (1.351.207,91 €)
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>8.217.820,73 €</b> (6.249.218,07 €)
<b>diese verteilen sich:</b>	T€
auf Immaterielle Vermögensgegenstände	8,9
auf Wohngebäude und Außenanlagen	8.045,7
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	135,3
auf sonstige Gebäude	27,0
auf technische Anlagen	0,9
	<b>8.217,8</b>

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.206.204,81 €</b> (1.453.665,38 €)
---	---

	T €
Sächliche Verwaltungskosten	308,7
Instandhaltungs- und Raumkosten der Verwaltung	43,3
Aufwendungen früherer Jahre	14,0
Kosten der elektronischen Datenverarbeitung	243,3
Abschreibung auf Forderungen und Wertberichtigung	68,5
Öffentlichkeitsarbeit / Repräsentation	132,7
Fortbildung / freiwillige soziale Aufwendungen	66,5
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	63,0
Aufwendungen für den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung	56,0
Beurkundungen und Löschungen von Grundschulden	56,0
Beiträge	53,0
Gerichts- und Anwaltskosten	51,2
Spenden	19,5
Archivierungskosten	1,1
Sonstiges	29,4
	<b>1.206,2</b>

<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>286.692,24 €</b> (263.018,99 €)
---	---------------------------------------

Ausgewiesen werden Zinserträge für Festgelder (237,6 T€) und laufende Konten (48,3 T€) sowie sonstige Zinserträge (0,8 T€).

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>4.159.622,73 €</b> (4.675.371,04 €)
	T€
Zinsen für Darlehen	3.826,2
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	307,4
Abschreibungen für Geldbeschaffungskosten	23,9
Verwaltungskosten für öffentliche Fördermittel	1,4
Verwaltungskosten für öffentliche Fördermittel	0,7
	<b>4.159,6</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>131.556,00 €</b> (-253.656,17 €)
	T€
Tarifliche Belastung	
Körperschaftsteuer	58,3
Gewerbesteuer	73,3
	<b>131,6</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>1.376.951,81 €</b> (1.336.561,56 €)
Es handelt sich im Wesentlichen um umlagefähige Grundsteuer (1.357,8 T€).	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.089.469,28 €</b> (5.964.902,75 €)
<b>Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>16.389,98 €</b> (4.729,41 €)
<b>Einstellungen in Rücklagen</b>	<b>5.050.000,00 €</b> (5.100.000,00 €)
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.055.859,26 €</b> (869.632,16 €)



# Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31. Dezember 2014 €	31. Dezember 2013 €	Veränderung %
<b>A) Anlagevermögen</b>			
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>12.409,00</b>	<b>1.012,00</b>	<b>&gt;100,0</b>
<b>II Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	218.714.847,73	221.401.078,82	-1,2
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	638.864,38	665.893,95	-4,1
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.612.688,28	3.500.000,00	31,8
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.766,00	4.034,00	18,1
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.756,00	439.463,81	-15,4
6. Bauvorbereitungskosten	501.198,15	15.525,00	>100,0
7. Geleistete Anzahlungen	2.217,76	2.217,37	0,0
	<b>224.846.338,30</b>	<b>226.028.212,95</b>	<b>-0,5</b>
<b>III Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	226.329,21	226.329,21	0,0
2. Beteiligungen	16.814,28	16.814,28	0,0
	<b>243.143,49</b>	<b>243.143,49</b>	<b>0,0</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>225.101.890,79</b>	<b>226.272.368,44</b>	<b>-0,5</b>

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	Veränderung
	€	€	%
<b>B) Umlaufvermögen</b>			
<b>I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	12.655.834,36	12.829.638,32	-1,3
2. Andere Vorräte	89.546,77	62.427,25	43,4
	<b>12.745.381,13</b>	<b>12.892.065,57</b>	<b>-1,14</b>
<b>II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	163.477,25	318.053,37	-48,6
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.252.105,00	1.121.189,31	11,7
	<b>1.415.582,25</b>	<b>1.439.242,68</b>	<b>-1,6</b>
<b>III Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	28.181.008,06	24.120.749,53	16,8
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>42.341.971,44</b>	<b>38.452.057,78</b>	<b>10,1</b>
<b>C) Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	62.164,31	86.051,50	-27,8
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	79.496,31	55.900,70	42,2
	<b>141.660,62</b>	<b>141.952,20</b>	<b>-0,2</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>267.585.522,85</b>	<b>264.866.378,42</b>	<b>1,0</b>

PASSIVA	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	Veränderung
	€	€	%
<b>A) Eigenkapital</b>			
<b>I Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Berichtszeitraumes</b>			
- ausgeschiedenen Mitglieder	287.460,00	312.983,33	-8,2
- verbleibenden Mitglieder	30.735.656,72	26.345.550,98	16,7
- gekündigten Geschäftsanteilen	48.750,00	44.850,00	8,7
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 30.398,87 € (Vorjahr: 51.487,69 €)	<b>31.071.866,72</b>	<b>26.703.384,31</b>	<b>16,4</b>
<b>II Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen	10.610.000,00	10.000.000,00	6,1
2. Bauerneuerungsrücklage	30.150.000,00	30.150.000,00	0,0
3. Andere Ergebnisrücklagen	64.390.000,00	59.950.000,00	7,4
	<b>105.150.000,00</b>	<b>100.100.000,00</b>	<b>5,0</b>
<b>III Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	16.389,98	4.729,41	>100,0
2. Jahresüberschuss	6.089.469,28	5.964.902,75	2,1
3. Einstellung in (-) / Entnahme aus (+) Rücklagen	-5.050.000,00	-5.100.000,00	-1,0
	<b>1.055.859,26</b>	<b>869.632,16</b>	<b>21,4</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>137.277.725,98</b>	<b>127.673.016,47</b>	<b>7,5</b>

	31. Dezember 2014 €	31. Dezember 2013 €	Veränderung %
<b>B) Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>150.107,88</b>	<b>156.362,37</b>	<b>-4,0</b>
<b>C) Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.000.130,00	6.391.048,00	9,5
2. Steuerrückstellungen	103.600,00	20.000,00	>100,0
3. Sonstige Rückstellungen	1.721.226,61	1.776.599,50	-3,1
	<b>8.824.956,61</b>	<b>8.187.647,50</b>	<b>7,8</b>
<b>D) Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.837.059,65	54.921.629,44	-11,1
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.456.924,85	57.139.024,78	-4,7
3. Erhaltene Anzahlungen	13.511.388,57	12.645.646,60	6,8
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	286.640,01	403.347,36	-28,9
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.358.022,42	2.671.516,08	25,7
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79.823,93	166.265,64	-52,0
7. Sonstige Verbindlichkeiten	795.597,43	896.258,80	-11,2
davon aus Steuern:	1.397,71 €		
im Vorjahr	3.447,91 €		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	19.180,22 €		
im Vorjahr	17.766,88 €		
	<b>121.325.456,86</b>	<b>128.843.688,70</b>	<b>-5,8</b>
<b>E) Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>7.275,52</b>	<b>5.663,38</b>	<b>28,5</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>267.585.522,85</b>	<b>264.866.378,42</b>	<b>1,0</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014

	2014 €	2013 €	Veränderung %
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.442.288,29	46.021.580,24	3,1
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	-173.803,96	371.837,55	>100,0
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.419.721,66	1.407.383,69	0,9
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Betriebskosten	10.636.262,53	10.637.820,92	0,0
b) Instandhaltungskosten	11.865.373,78	12.969.737,39	-8,5
c) Andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	240.340,24	211.634,14	13,6
	22.741.976,55	23.819.192,45	-4,5
<b>Rohergebnis</b>	<b>25.946.229,44</b>	<b>23.981.609,03</b>	<b>8,2</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.603.799,67	3.467.357,48	3,9
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen zur Altersversorgung und Unterstützung	1.447.496,65	1.351.207,91	7,1
davon für Altersversorgung:	811.882,69 €		
Vorjahr:	716.815,14 €		
	5.051.296,32	4.818.565,39	4,8

	2014 €	2013 €	Veränderung %
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>	8.217.820,73	6.249.218,07	31,5
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.206.204,81	1.453.665,38	-17,0
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> (davon aus Abzinsung: € 0,00 / Vorjahr: € 1.454,55)	286.692,24	263.018,99	9,0
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> (davon aus Aufzinsung: € 307.405,00 / Vorjahr: € 292.246,00)	4.159.622,73	4.675.371,04	-11,0
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.597.977,09</b>	<b>7.047.808,14</b>	<b>7,8</b>
<b>10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	131.556,00	-253.656,17	>100,0
<b>11. Sonstige Steuern</b>	1.376.951,81	1.336.561,56	3,0
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>6.089.469,28</b>	<b>5.964.902,75</b>	<b>2,1</b>
<b>13. Gewinnvortrag</b>	16.389,98	4.729,41	>100,0
<b>14. Einstellung in (-) / Entnahme aus (+) Rücklagen</b>	-5.050.000,00	-5.100.000,00	-1,0
<b>15. Bilanzgewinn</b>	<b>1.055.859,26</b>	<b>869.632,16</b>	<b>21,4</b>

Berlin den 07. Mai 2015

Der Vorstand



Einsle



Silbe

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht werden nach den Vorschriften des HGB und der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung vom 25. Mai 2009.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die immateriellen Vermögensgegenstände unterliegen einem Abschreibungssatz von  $33\frac{1}{3}\%$ .

Die Abschreibungen der Wohnbauten in der Handelsbilanz betragen 2,0 % bzw. 2,5 %. Außenanlagen und Einbauküchen werden mit 10 % abgeschrieben.

Grundstücke mit anderen Bauten werden mit 1,5 % bzw. 3,0 %, technische Anlagen und Maschinen mit 10 – 25 % abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen die linearen Abschreibungen von 10 bis  $33\frac{1}{3}\%$ . Abnutzbare bewegliche selbständige Wirtschaftsgüter mit einem Netto-Wert zwischen 150 € bis 1.000 € werden in einem Sammelposten zusammengefasst und mit 20 % abgeschrieben.

Eigenleistungen und Fremdkapitalzinsen wurden wie in den Vorjahren nicht aktiviert.

Das Vermögen aus den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen wird zu Anschaffungskosten bilanziert.

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 aufgrund Leerstand und Eigennutzung gemindert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Forderungsrisiken aus der Vermietung wurden durch Einzelwertberichtigungen und einer Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

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

Geldbeschaffungskosten werden über die Zinsfestschreibungsfristen der Kreditverträge abgeschrieben.

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen und Jubiläumszuwendungen sind mittels der „Projected Unit Credit Method“ nach IAS 19 (PUC-Methode) unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 4,58 % (Vj. 4,89 %) entsprechend § 253 Abs. 2 S. 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) nach den „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Bei den Ermittlungen wurden ein Gehalts- und Rententrend von jeweils 1,6 % p.a. (Vj. 1,4 % p.a.) berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend § 249 HGB gebildet und gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen passiviert.

Mietkautionen, Sicherheiten und Hinterlegungen werden als Treuhandvermögen in Höhe von 428 T€ (Vorjahr: 436 T€), das getrennt vom eigenen Vermögen auf separaten Bankkonten für Dritte verwaltet wird, außerhalb der Bilanz ausgewiesen.





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 2015 zur Steuerminderung genutzt werden.

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

## Erläuterungen zu einzelnen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

PERIODENFREMDE AUFWENDUNGEN	T€
Abschreibung auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Zuführungen zu Wertberichtigungen	69
Aufwendungen für Vorjahre	14
	<b>83</b>
PERIODENFREMDE ERTRÄGE	T€
Erträge aus früheren Jahren	328
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	418
	<b>746</b>

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag (132 T€) sind im vollen Umfang in dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit enthalten (§ 285 Nr. 6 HGB).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten mit 2.078 T€ durchgeführt.

## Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt.

<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>							
	Stand 01. Januar 2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+) €	Umbuchungen (-) €	Zuschreibungen €	Stand 31. Dezember 2014 €
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	48.782,68	20.363,48	348,00	-	-	-	68.798,16
<b>II Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	349.593.713,29	6.471.624,76	2.078.384,66	-	1.112.688,28	503,76	352.874.768,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.334.846,96	-	-	-	-	-	1.334.846,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.500.000,00	-	-	1.112.688,28	-	-	4.612.688,28
Technische Anlagen und Maschinen	174.286,09	2.599,00	1.219,00	-	-	-	175.666,09
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.581.115,32	76.815,59	199.203,37	-	-	-	1.458.727,54
Bauvorbereitungskosten	15.525,00	485.673,15	-	-	-	-	501.198,15
Geleistete Anzahlungen	2.217,37	0,39	-	-	-	-	2.217,76
	<b>356.201.704,03</b>	<b>7.036.712,89</b>	<b>2.278.807,03</b>	<b>1.112.688,28</b>	<b>1.112.688,28</b>	<b>503,76</b>	<b>360.960.113,65</b>
<b>III Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	226.329,21	-	-	-	-	-	226.329,21
Beteiligungen	16.814,28	-	-	-	-	-	16.814,28
	<b>243.143,49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>243.143,49</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>356.493.630,20</b>	<b>7.057.076,37</b>	<b>2.279.155,03</b>	<b>1.112.688,28</b>	<b>1.112.688,28</b>	<b>503,76</b>	<b>361.272.055,30</b>

In der Position Unfertige Leistungen sind 12.655.834,36 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten vermindert um pauschale Wertberichtigungen wegen Leerstand und Eigennutzung enthalten.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind als antizipative Beträge Forderungen aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und Umsatzsteuer (abziehbare Vorsteuer) in Höhe von 150 T€ enthalten.

	Abschreibungen				Buchwerte		
	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre €	Zuschreibungen €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2014 €	Buchwert 31.12.2014 €	Buchwert 31.12.2013 €
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>47.770,68</b>	-	<b>8.966,48</b>	<b>348,00</b>	<b>56.389,16</b>	<b>12.409,00</b>	<b>1.012,00</b>
<b>II Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.192.634,47	-	8.045.671,33	2.078.384,66	134.159.921,14	218.714.847,73	221.401.078,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	668.953,01	-	27.029,57	-	695.982,58	638.864,38	665.893,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	-	-	-	-	-	4.612.688,28	3.500.000,00
Technische Anlagen und Maschinen	170.252,09	-	872,95	224,95	170.900,09	4.766,00	4.034,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.141.651,51	-	135.280,40	189.960,37	1.086.971,54	371.756,00	439.463,81
Bauvorbereitungskosten	-	-	-	-	-	501.198,15	15.525,00
Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	-	2.217,76	2.217,37
	<b>130.173.491,08</b>	<b>0,00</b>	<b>8.208.854,25</b>	<b>2.268.569,98</b>	<b>136.113.775,35</b>	<b>224.846.338,30</b>	<b>226.028.212,95</b>
<b>III Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-	226.329,21	226.329,21
Beteiligungen	-	-	-	-	-	16.814,28	16.814,28
	-	-	-	-	-	<b>243.143,49</b>	<b>243.143,49</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>130.221.261,76</b>	-	<b>8.217.820,73</b>	<b>2.268.917,98</b>	<b>136.170.164,51</b>	<b>225.101.890,79</b>	<b>226.272.368,44</b>

Der Sonderposten mit Rücklagenanteil 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.

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet T€	Rückstellung nicht gebildet T€	Insgesamt T€
laufende Pensionen	834,7	0,0	834,7
Anwartschaften	256,1	0,0	256,1
<b>insgesamt</b>	<b>1.090,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1.090,8</b>

Im Geschäftsjahr 2014 wurden an frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von 82,9 T€ geleistet.

In den Sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

	T€
Rückstellung für drohende Verluste aus dem Fortfall der IBB- Anschlussförderung für die Wohnanlage 490 – Moabit III	358,2
genossenschaftliche Rückvergütung	535,0
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	402,0
Rückstellung für Jubiläumszuwendungen	105,7
Urlaubsrückstellung für das Kalenderjahr 2014	20,0
Rückstellung für Archivierungskosten	74,0
Wirtschaftsprüfungskosten für das Geschäftsjahr 2014	63,0
Rückstellung für die Jahresabschlussprämie 2014	55,4
Rückstellung für die Erstellung Jahresabschluss 2014	38,0
Rückstellung für die Berufsgenossenschaft	30,0
Rückstellung für die Vertreterversammlung und Veröffentlichungen	26,0
sonstige Rückstellungen	14,0
	<b>1.721,3</b>

In den Verbindlichkeiten sind antizipative Posten von 58,4 T€ enthalten. Diese beinhalten die dem Geschäftsjahr 2014 zuzurechnenden, jedoch erst im Jahre 2015 abgebuchten Zinsen.

## 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	163.477,25	0,00	318.053,37
Sonstige Vermögensgegenstände	1.252.105,00	0,00	1.121.189,31
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.415.582,25</b>	<b>0,00</b>	<b>1.439.242,68</b>

Zur Berücksichtigung des Ausfallrisikos sind die „Forderungen aus Vermietung“ mit 75,5 T€ einzelwertberichtigt sowie in Höhe von 14,5 T€ pauschalwertberichtigt worden.

## Rücklagenspiegel

	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungs- rücklage	Andere Ergebnisrücklagen
	€	€	€
Stand 01. Januar	10.000.000,00	30.150.000,00	59.950.000,00
Einstellung in Rücklagen	610.000,00	0,00	4.440.000,00
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>10.610.000,00</b>	<b>30.150.000,00</b>	<b>64.390.000,00</b>

## Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2013

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	besichert durch Grund- pfandrecht
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	54.921.629,44	3.166.722,67	10.778.931,07	40.975.975,70	52.921.629,44*
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	57.139.024,78	1.960.595,25	7.661.045,79	47.517.383,74	57.139.024,78
Erhaltene Anzahlungen	12.645.646,60	12.645.646,60	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	403.347,36	403.347,36	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.671.516,08	1.929.183,02	742.333,06	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unternehmen	166.265,64	166.265,64	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	896.258,80	896.258,80	0,00	0,00	0,00
	<b>128.843.688,70</b>	<b>21.168.019,34</b>	<b>19.182.309,92</b>	<b>88.493.359,44</b>	<b>110.060.654,22</b>

\* Anmerkung: Durch verpfändete Festgeldguthaben sind weitere 2.000.000 € Darlehen besichert.



## Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2014

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 – 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	besichert durch Grund- pfandrecht
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	48.837.059,65	2.033.785,43	8.230.169,91	38.573.104,31	48.837.059,65
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	54.456.924,85	2.616.073,01	14.500.410,68	37.340.441,16	54.456.924,85
Erhaltene Anzahlungen	13.511.388,57	13.511.388,57	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	286.640,01	286.640,01	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.358.022,42	2.686.276,98	671.745,44	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegen- über verbundenen Unternehmen	79.823,93	79.823,93	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	795.597,43	780.713,01	10.365,36	4.519,06	0,00
	<b>121.325.456,86</b>	<b>21.994.700,94</b>	<b>23.412.691,39</b>	<b>75.918.064,53</b>	<b>102.293.984,50</b>



## Sonstige Angaben

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

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.

Das Stammkapital der Gesellschaft beläuft sich auf 62 T€. Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft einen Gewinn i.H.v. 68 T€ erwirtschaftet, welcher bei der Bilanzerstellung in deren Gewinnrücklage eingestellt wurde.

Seit dem 01. Januar 1998 besitzt die Genossenschaft Versicherungsschutz im Rahmen einer Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung.

Die Versicherung bietet den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates Versicherungsschutz für den Fall, dass die versicherten Personen wegen einer Pflichtverletzung bei Ausübung der versicherten Tätigkeit für einen Vermögensschaden haftbar gemacht werden.

## Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand 2014	15.230	40.621
Zugänge	1.444	7.700
Abgänge	311	990
Endbestand 2014	16.363	47.331

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	4.390.105,74 €
auf	30.735.656,72 €

Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

**Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes**

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

**Mitglieder des Vorstandes****Sven Einsle**

Dipl.-Kaufmann

**Ina Silbe**

Dipl.-Ingenieurin

**Mitglieder des Aufsichtsrates****Uwe Jessen**

Arzt

Vorsitzender

**Günther Weißborn**

Lehrer

stellv. Vorsitzender

**Bernd Dreßler** (seit 12.06.2014)Fachwirt der Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft**Ulrich Engelke** (bis 12.06.2014)

Oberamtsrat a.D.

**Christine Grothe**

technische Assistentin

**Karl-Heinz Kuper** (bis 12.06.2014)

Dipl.-Ingenieur, Architekt

**Harald Mau**

Bankdirektor

**Prof. Horst Plickert**

Dozent

**Prof. Dr. Johannes Renner**

Dozent

**Ralph Schöne** (seit 12.06.2014)

Politikwissenschaftler

**Jürgen Terlinden**

Dipl.-Ingenieur

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

**Mitarbeiterstruktur**

Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	-
Kaufmännische Mitarbeiter	24	7
Technische Mitarbeiter	9	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	10	25
Auszubildende	3	-

Berlin, den 07. Mai 2015

Der Vorstand



Einsle



Silbe

# Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 7. Mai 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„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 2014 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 über den 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Berlin, den 07. Mai 2015

Verband  
Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

gez. Fietzek  
Wirtschaftsprüfer

gez. Ohme  
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](mailto:info@bwv-berlin.de)

Internet [www.bwv-berlin.de](http://www.bwv-berlin.de)

#### **Konzeption und Gestaltung**

sign.Berlin communications GmbH

[www.sign-berlin.de](http://www.sign-berlin.de)

#### **Fotos**

© Barlofotografie

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

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

[info@bvv-berlin.de](mailto:info@bvv-berlin.de)  
[www.bvv-berlin.de](http://www.bvv-berlin.de)