BWV
Beamten-Wohnungs-Verein
zu Berlin eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2023

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG

Mein Zuhause.

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 4

4 **I. Grundlagen des Geschäftsmodells**
4 **II. Wirtschaftsbericht**
4 **1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**
4 1.1 Deutsche Wirtschaft befindet sich im Jahre 2023 in der Rezession
5 1.2 Wohnungsneubau in der Krise
6 1.3 Regionalmarkt Berlin
7 1.4 Die Wohnungswirtschaft steht vor vielfältigen Aufgaben
8 **2. Geschäftsverlauf**
8 2.1 Bestandsentwicklung
9 2.2 Hausbewirtschaftung und Umsatzentwicklung
15 2.3 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
18 2.4 Mitgliederentwicklung
19 2.5 Sozial- und Organisationsbericht
24 **3. Lage**
24 3.1 Ertragslage
26 3.2 Finanzlage
28 3.3 Vermögenslage
31 **III. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht**
31 **1. Risikobericht**
37 **2. Chancenbericht**
38 **3. Prognosebericht**

Gewinnverwendungsvorschlag 42

Bericht des Aufsichtsrates 43

Erläuterung zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 48

Bilanz zum 31. Dezember 2023 62

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 68

Anhang 70

Bestätigungsvermerk 88

Titelfoto: Wohnanlage 385 BWV | Tower ›

Lagebericht des Vorstandes

I. Grundlagen des Geschäftsmodells

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG verwaltet derzeit rund 7.950 Wohneinheiten sowie ca. 1.400 sonstige Mieteinheiten im Eigenbestand. Zu den sonstigen Einheiten gehören u.a. Garagen und Stellplätze, Gewerbeeinheiten, Nutzergärten und eine Kleingartenanlage.

Im Kern der wirtschaftlichen Tätigkeit steht die Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrages zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder. Zentrale Handlungsmaxime ist dabei die Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu angemessenen Preisen. Das Bedürfnis unserer Mitglieder nach einem maßgeblichen Fördernutzen deckt sich insofern mit unserer unternehmerischen Zielsetzung.

Die Verbindung von MemberValue mit wirtschaftlicher Effizienz ist für uns kein Widerspruch. Gleiches gilt für die Kombination eines erfolgreichen Geschäftsbetriebes bei Übernahme sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung. In diesem Kontext unternehmen wir auch Bemühungen, Plattformen für Interaktion und Mitwirkung seitens unserer Mitglieder in unsere unternehmerischen Prozesse zu integrieren.

Unsere Unternehmenssteuerung sieht agierende als auch reagierende Prozesse vor. Bei den Managementaufgaben gewichten wir aktuell unsere Bestandserweiterungs-, Nachhaltigkeits-, Dienstleistungs- und Digitalisierungsstrategie stärker.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1 Deutsche Wirtschaft befindet sich im Jahre 2023 in der Rezession

Deutschland ist im Berichtszeitraum in eine Rezession gerutscht: Im Jahr 2023 war das deutsche Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 0,3 Prozent niedriger als im Vorjahr. Nach der Corona-Krise und dem wirtschaftlichen Einbruch im Jahr 2020 erhoffte sich die deutsche Wirtschaft eine Regeneration in den Folgejahren. Durch den Krieg in der Ukraine, steigende Energiepreise und die Rekordinflation dauert die ökonomische Regenerierung jedoch länger, als prognostiziert.

Laut Prognose der Bundesregierung im März 2024 wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr wachsen. Damit befände sich Deutschland in einer Stagnation. Die Regierung musste damit ihre Herbstprognose aufgrund der schwachen Entwicklung der Wirtschaftsleistung deutlich um 1,1 Prozentpunkte nach unten korrigieren. Insbesondere zum Jahresanfang dämpften noch immer ein spürbarer Auftragsmangel – vor allem in der Bauwirtschaft, dem Export und der Industrie –, ein außergewöhnlich hoher Krankenstand, andauernde Streiks und die Folgen des Haushaltsurteils des Bundesverfassungsgerichts im November 2023 die Wirtschaftsleistung. Erst für das kommende Jahr kann mit einer spürbaren wirtschaftlichen Erholung gerechnet werden. Laut der neusten Konjunkturprognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) werden insbesondere der private Konsum und auch steigende Ausrüstungsinvestitionen im Jahre 2025 für einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,2 Prozent sorgen.

Die Inflationsrate in Deutschland betrug im vergangenen Jahr durchschnittlich 5,9 Prozent und lag damit unterhalb des historischen Höchststandes des Jahres 2022. Die Inflation sinkt seit einem Jahr dynamisch und erreichte im Februar 2024 mit 2,5 Prozent den niedrigsten Wert seit Juni 2021. Nach der ifo-Konjunkturprognose Frühjahr 2024 wird der Verbraucherpreisanstieg im Kalenderjahr 2024 durchschnittlich 2,3 Prozent betragen. Für das Jahr 2025 wird ein Preisauftrieb von 1,6 Prozent prognostiziert, was insbesondere auf weitere Preisrückgänge für Energie zurückzuführen sein wird.

Trotz einer schwachen Konjunktur sind die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Jahr 2023 leicht gestiegen. Im Jahresdurchschnitt lag die Zahl der Erwerbstätigen bei rund 45,93 Millionen Menschen. Das waren 333.000 oder 0,7 Prozent mehr als im Jahresdurchschnitt 2022. Allerdings führte die schwache Konjunktur auch zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung. Im Jahre 2023 waren durchschnittlich 2,61 Millionen Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet; 191.000 oder acht Prozent mehr als im Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote lag damit im Jahresdurchschnitt bei 5,7 Prozent (ggü. 2022: + 0,4 Prozent). Zwar bleibt der Arbeitskräftebedarf im langjährigen Vergleich hoch, gleichwohl sank die gemeldete Nachfrage nach neuen Mitarbeitern bereits ab der zweiten Jahreshälfte 2022 spürbar. Ein Trend, welcher sich im Jahr 2023 fortsetzte (2023: Ø 761.000 gemeldete Arbeitsstellen; eine um 84.000 niedrigere Quote als im Jahr 2022).

Der Nominallohnindex in Deutschland ist im Jahr 2023 um 6,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die kräftigen Steigerungen der Nominallöhne sind vor allem durch Zahlungen der Inflationsausgleichsprämie, die Mindestlohnerhöhung im Oktober 2022 und kräftige Lohnabschlüsse bedingt. Zwischen den Branchen gibt es allerdings deutliche Unterschiede. Der Mindestlohn lag 2023 im Jahresschnitt 14 Prozent höher als 2022; ein Anstieg deutlich über der Inflationsrate. In der Folge stiegen auch die Tariflöhne in klassischen Niedriglohnbranchen wie Landwirtschaft und Gastgewerbe besonders stark.
Mit dem Nominallohnauftrieb ist auch erstmals seit dem Jahr 2019 ein Anstieg der Reallöhne (+0,1 Prozent) verbunden.

Am 21.7.2022 hatte der EZB-Rat erstmals nach elf Jahren die Zinsen im Euroraum wieder angehoben: von 0,0 auf 0,5 Prozent. Nach der zehnten Zinserhöhung in Folge pausiert nunmehr der Leitzins seit dem 26.10.2023 bei 4,5 Prozent. Damit verteuerte sich nicht zuletzt die Finanzierung von Bauprojekten seit dem Jahr 2022 erheblich. Volkswirte rechnen damit, dass die EZB im laufenden Jahr die Zinsen senken könnte, sofern das Inflationsziel von 2 Prozent nachhaltig erreicht ist. Entscheidend für etwaige Zinssenkungen dürfte die Entwicklung der Kerninflation (ohne Energie- und Lebensmittelpreise) in Europa sein, welche im Februar 2024 noch 3,1 Prozent betrug. Obwohl die Geldentwertung jüngst zurückgegangen ist, bleibt ein gewisser Inflationsdruck durch dynamische Lohnabschlüsse und aufgrund hoher Preise bei Dienstleistungen bestehen.

1.2 Wohnungsneubau in der Krise

2023 war ein herausforderndes Jahr für die Immobilienbranche, die sich in einer Konsolidierungsphase befindet. Neben den deutlich gestiegenen Verbraucherpreisen hemmen der maßgebliche Anstieg der Baukosten, die seit dem Jahr 2022 spürbar angestiegenen Finanzierungskosten, die Branchenfolgen aufgrund der Energiewende und Unsicherheiten der Förderlandschaft nicht nur die Transaktionsmärkte, sondern auch den Wohnungsneubau. Wohnbauprojekte werden in Folge teils verschoben, storniert oder scheitern bereits in der Planungsphase.

Die deutlich gesunkenen Baugenehmigungen werfen aufgrund des Planungsvorlaufes ihre Schatten auf einen bis mindestens 2027 absehbar schwachen Wohnungsbau voraus.

Im Berichtszeitraum wurde der Bau von 260.100 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang ggü. dem Vorjahr von 26,6 Prozent entspricht. Die im Jahr 2023 fertiggestellten Wohnungen dürften mit 235.00 Einheiten (Vorjahr: 259.000 Einheiten) ebenfalls rückläufig sein.
Im Jahr 2024 dürfte die Anzahl der zu erwartenden Baugenehmigungen für den Wohnungsbau weiter auf geschätzte 200.000 Wohneinheiten sinken.
Besonders im Hinblick auf das von der Bundesregierung ausgewiesene Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist die aktuelle Entwicklung dramatisch. Sowohl Wohnungsbauinvestitionen als auch die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten werden nach aktuellen Schätzungen in den kommenden Jahren weiter schrumpfen.

Basierend auf der rückläufigen Anzahl der Baugenehmigungen kann auf einen Rückgang der Fertigstellungen von rund 200.000 im Jahre 2024 bis auf 160.000 im Jahre 2026 geschlossen werden, bevor wieder eine Stabilisierung absehbar ist.

Der Fehlbedarf an Wohnungen in Deutschland wird mittlerweile auf bis zu 700.000 Einheiten geschätzt. Die zunehmende Wohnungsnot – insbesondere in Metropolregionen – ist eine weitere und nicht zu unterschätzende Krise unserer Zeit, die sozial-gesellschaftlichen Sprengstoff bietet. Der Wohnungsbau benötigt jetzt finanzielle Impulse und Planungssicherheit hinsichtlich der Förderprogramme, um dieser Entwicklung wirksam zu begegnen.

Die Wohnungsnachfrage in Deutschland war im Jahr 2023 geprägt von einem weiteren Bevölkerungswachstum, insbesondere in den Ballungsräumen, und einer internationalen Zuwanderung. Aufgrund der zuletzt hohen Nettozuwanderung von rund 700.000 Menschen leben derzeit nahezu 85 Mio. Menschen in Deutschland, wodurch auch die Wohnungsnachfrage enorm gestiegen ist.

Im Kalenderjahr 2023 verbilligten sich nach Auswertung durch das Kieler Institut für Weltwirtschaft Eigentumswohnungen um 8,9 Prozent, Einfamilienhäuser um 11,3 Prozent und Mehrfamilienhäuser um 20,1 Prozent. Das ist der stärkste Preisrückgang seit über zwanzig Jahren, vermeldet das Statistische Bundesamt. Ein Blick auf die Preisentwicklungen der letzten Jahre zeigt jedoch, dass es sich bei den derzeitigen Preisanpassungen um Korrekturen handelt, die die teils massiven Anstiege der letzten Jahre nicht ansatzweise aufrechnen. Wir rechnen mittelfristig mit einer Stabilisierung des Marktes und anschließend – insbesondere in Metropolregionen – wieder mit steigenden Immobilienpreisen.

1.3 Regionalmarkt Berlin

Berlins Wirtschaft hat sich 2023 in einem schwierigen konjunkturellen Umfeld als stabil erwiesen. Nach Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom März 2024 ist das Bruttoinlandsprodukt trotz der hohen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten und Geschäftshemmnisse wie der höheren Preise und Zinsen um real 1,6 Prozent gewachsen, womit Berlin erneut besser abgeschnitten hat als der Bund (- 0,3 Prozent). Gleichwohl fehlt es beim Konsum als auch bei Investitionen an erforderlicher Stabilität, um für ein dynamisches Wirtschaftswachstum zu sorgen.

Zwar haben sich die Nominaleinkommen in der Hauptstadt nach sinkenden Inflationswerten, erfolgreichen Lohnverhandlungen, dem Anstieg des Mindestlohns und der Auszahlung der Inflationsausgleichsprämie im Berichtszeitraum um 6,0 Prozent erhöht. Gleichwohl sind die Reallöhne im Vergleich zum Vorjahr mit – 0,2 Prozent leicht rückläufig. Im Durchschnitt sank damit die Kaufkraft der Arbeitnehmer in Berlin marginal, was sich u.a. auch in spürbarer Konsumzurückhaltung zeigt.
Erst im Laufe des Jahres 2024 dürfte die Konsumlaune mit verlässlicheren Reallohnzuwächsen langsam zurückkehren und das Wachstum stabilisieren. Zudem lassen aktuell die Unsicherheiten rund um die vom höchsten deutschen Gericht gestrichenen Energie- und Klima-Sondervermögen Investitionsplanungen in vielen Bereichen stocken. Auch von der übergeordneten Konjunktur gehen derzeit nur geringe Impulse für die Berliner Wirtschaft aus.

Im Jahr 2023 lag die Arbeitslosenquote in Berlin bei 9,1 Prozent. Im Vergleich zu den anderen deutschen Bundesländern hatte Berlin somit nach Bremen die höchste Arbeitslosenquote der deutschen Bundesländer. Deutschlandweit lag die Quote zum betrachteten Zeitpunkt durchschnittlich bei 5,7 Prozent. Im Betrachtungszeitraum waren in Berlin 2.192.400 Personen erwerbstätig (+1,6 Prozent zum Vorjahr). Damit verzeichnete Berlin nach Hamburg den zweitstärksten prozentualen Anstieg aller Bundesländer. Als Ursachen für die Beschäftigungszunahme gelten die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.
Diese beiden Wachstumsimpulse überwogen demnach die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels auf den Arbeitsmarkt. Gleichwohl ist damit zu rechnen, dass die demografische Entwicklung mittelfristig zu einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter führen wird.

Die Berliner Bevölkerung ist im vergangenen Jahr um über 27.000 Menschen gewachsen. Damit haben ca. 3,88 Mio. Personen ihren Hauptwohnsitz in Berlin angemeldet. Die Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht den dringenden Handlungsbedarf beim Wohnungsbau, denn dieser stehen nur rund 16.000 neu fertiggestellte Wohnungen gegenüber. Damit wurde das Ziel des Berliner Senats, jährlich 20.000 neue Wohnungen zu schaffen, sogar noch deutlicher verfehlt als im Jahre 2022. Auch für das Jahr 2024 ist diesbezüglich bislang keine Besserung in Sicht.
Mit hohen Bau- und Grundstückskosten, Material- und Personalknappheit, unsicher zu prognostizierenden Finanzierungskosten, mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung, wenig verlässlicher Förderpolitik, einer anhaltenden Diskussion um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen als auch den steigenden gesetzlichen und energetischen Anforderungen bleiben die Hemmnisse für den Wohnungsneubau vielfältig.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt war auch im Jahr 2023 angespannt. Nicht zuletzt führte der Zustrom von Geflüchteten u.a. aus der Ukraine als auch der Rückgang der Nachfrageintensität nach Eigentumswohnungen zu einer hohen Wohnungsnachfrage auf diesem Teilmarkt.

Die Wohnungsmietpreise sind in Berlin im Vergleich zu anderen Städten deutlich gestiegen. Vor allem die gesunkene Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund von gestiegenen Finanzierungskosten und die dynamische Bevölkerungsentwicklung hat den Druck auf den Mietwohnungsmarkt enorm erhöht.
Inzwischen ist die Hauptstadt die zweitteuerste Stadt in Deutschland für Mieter. Das Forschungsinstituts Empirica hat für das dritte Quartal 2023 eine durchschnittliche Neuvertragsmiete von 17,64 EUR pro m² Wohnfläche ermittelt.

In mittel- und langfristiger Betrachtung bewerten wir den Berliner Wohnungsmarkt als solide und zukunftsfähig, weshalb er unseres Erachtens nach einer Phase von Unsicherheiten und Korrekturen wieder an Schwung gewinnen wird.

1.4 Die Wohnungswirtschaft steht vor vielfältigen Aufgaben

Erforderlicher Neubau, die energetische Modernisierung der Bestände nebst der klimabedingt gebotenen Treibhausgasminderung, der altersgerechte Umbau sowie die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung, die Folgen der Mobilitätswende und der demografische Wandel werden die Wohnungswirtschaft herausfordern. Hinzu kommt eine aktuelle Marktlage mit einem hohen Zins- und Preisniveau und ein Mangel an personellen

Kapazitäten. Bei der Bewältigung der bevorstehenden Aufgaben ist erklärtes Ziel, sowohl die Mieter als auch die unternehmerischen Möglichkeiten nicht zu überfordern. Dies nicht zuletzt auch deshalb, da die hohen Energiepreise weiterhin spürbare Auswirkungen auf die Wohnkosten vieler Mieterhaushalte haben werden. Insofern steht die deutsche Wohnungswirtschaft aufgrund der schwer gleichzeitig zu vereinbarenden Ziele und Investitionsaufgaben vor komplexen Herausforderungen mit erheblichen Zielkonflikten. Die Klimaziele nehmen in diesem Zusammenhang nochmals eine Sonderstellung ein.

Das ambitionierte Klimaschutzgesetz des Bundes definiert, dass Deutschland bis spätestens 2045 klimaneutral sein muss. Dies gilt auch für den Wohngebäudebereich, was eine kostenintensive energetische Transformation der Immobilienbestände in den kommenden Jahren zur Folge haben wird. Angesichts der aktuellen Kosten-, Zins- und Förderentwicklung wird der Pfad zum klima- bzw. energieneutralen Gebäudebestand zunehmend steiler und anspruchsvoller.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Bestandsentwicklung

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

	31. Dezember 2023 Anzahl der Einheiten	31. Dezember 2022 Anzahl der Einheiten
Wohnungen	7.951	7.945
Gewerbeeinheiten	70	70
Gästewohnungen	4	7
Veranstaltungsräume	19	21
	8.044	8.043
Garagen/Einstellplätze	1.277	1.277
Eigengenutzte Einheiten	1	1
	9.322	**9.321**

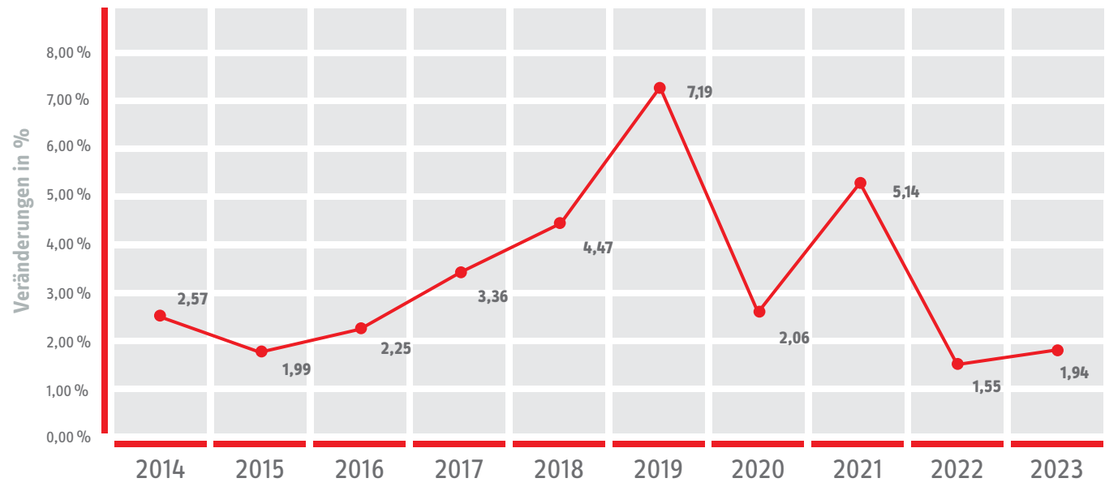
Im Kerngeschäft verwaltete die Genossenschaft damit 7.951 Wohnungen im Eigenbestand. Die Verwaltung von Immobilienbeständen für Dritte gehört aktuell nicht zum Dienstleistungsprofil.
Die erklärte Bestandserweiterungsstrategie, welche den Ankauf gebrauchter Immobilien, den Grundstückserwerb als auch die Errichtung von Neubauten einschließt, gilt weiterhin, führte allerdings im Berichtszeitraum nicht zur Vergrößerung des Immobilienbestandes.
Die erheblichen Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechend der strategischen Ausrichtung und Planung der Genossenschaft werden auch in Zukunft sowohl für einen Vermögenserhalt als auch eine Vermögensmehrung sorgen.

2.2 Hausbewirtschaftung und Umsatzentwicklung

Die oberste Maxime der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen. Diesem Grundsatz entsprechend erfolgte die Entwicklung der Nutzungsentgelte weiterhin verlässlich maßvoll, plangemäß und deutlich unterhalb der Marktentgelte. Das Preis-Leistungs-Verhältnis auch und gerade im Vergleich zu den Mietentgelten für Wohnraum mit vergleichbarer Ausstattung und in vergleichbaren Lagen zeigt den Fördernutzen, welchen die Genossenschaft den wohnenden Mitgliedern bietet.

Aus der Hausbewirtschaftung konnten insgesamt Umsatzerlöse (ohne Umlagen) in Höhe von TEUR 45.921 (Vorjahr: TEUR 45.045) erzielt werden.

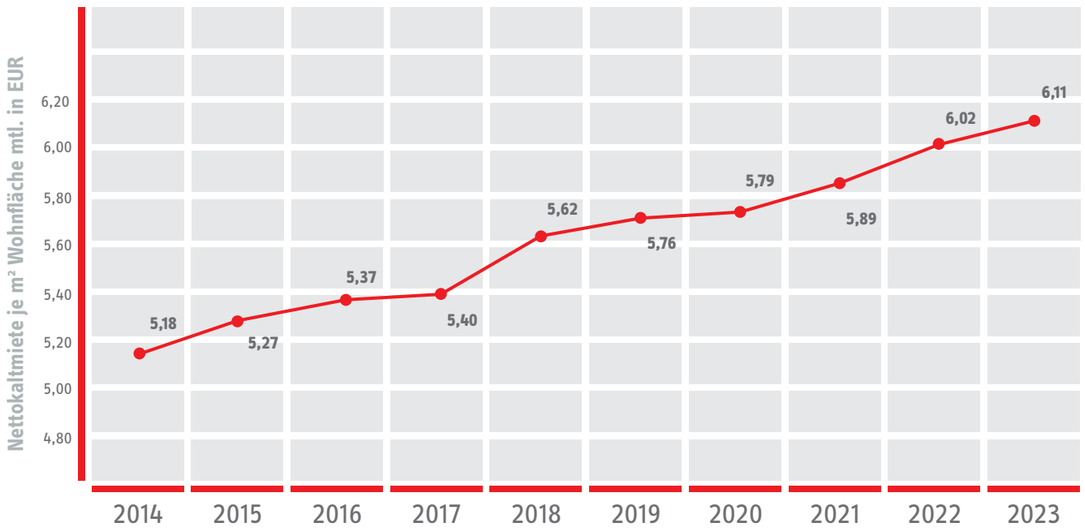
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen)
- Veränderungen zum Vorjahr -



Wohnanlage 400 Marienfelde I ›

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Prozent auf nunmehr 6,11 EUR/m²/mtl. (Vorjahr 6,02 EUR/m²/mtl.) erhöht, was im Wesentlichen auf Mietpreisanpassungen im Bestand, in Folge von Modernisierungsmaßnahmen und im Zuge von Neuvermietungen zurückzuführen ist.

Mietpreisentwicklung Wohnraumvermietung nettokalt



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

Aufgrund der Energiepreisentwicklung und des allgemeinen Preisauftriebes hat die Genossenschaft im Berichtszeitraum auf eine Anpassung der Nutzungsentgelte nach § 558 BGB verzichtet.

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 genossenschaftliche Rückvergütung betrug für die im Jahr 2023 geleisteten Nutzungsgebühren 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,6 Prozent).

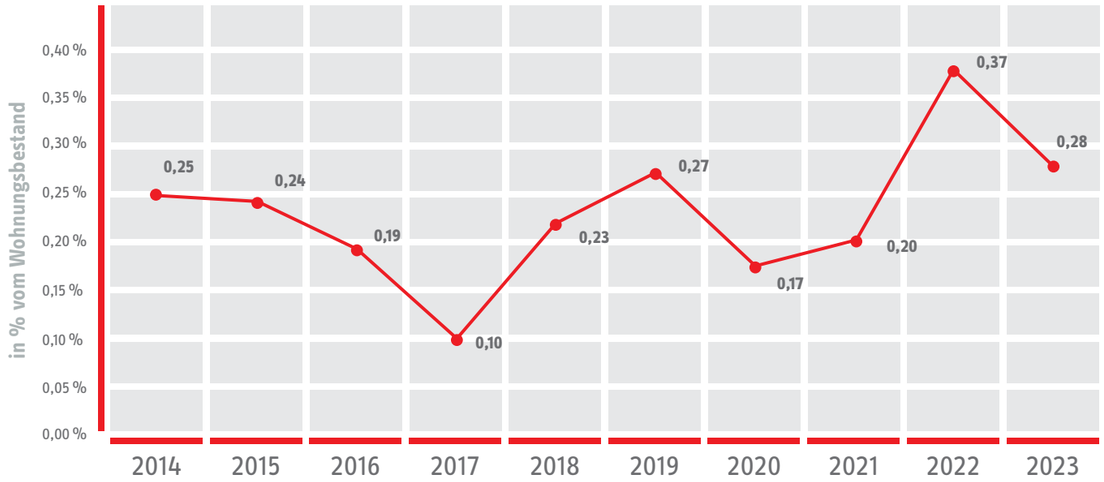
Die nachfolgende Übersicht gliedert die Entwicklung der Sollmieten für Wohnraum nach Ursachen im Vergleich zum Vorjahr:

	31. Dezember 2023	31. Dezember 2022
	in TEUR	in TEUR
Mieterhöhungen nach §§ 557 bis 559 BGB	376,7	355,2
Neuvermietungszuschläge	230,3	177,2
Bestandserweiterung	0,0	388,2
Sonstige Mietänderungen	21,2	-1,1
	628,2	**919,5**

Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 0,28 Prozent (Vorjahr: 0,37 Prozent) wird der Branchendurchschnitt der im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. organisierten Mitgliedsunternehmen (2022: 1,16 Prozent) deutlich unterschritten.

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG hat seit Jahren den Bewirtschaftungszustand eines rein fluktuationsbedingten Leerstands erreicht, der sich nicht mehr signifikant optimieren lässt.

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

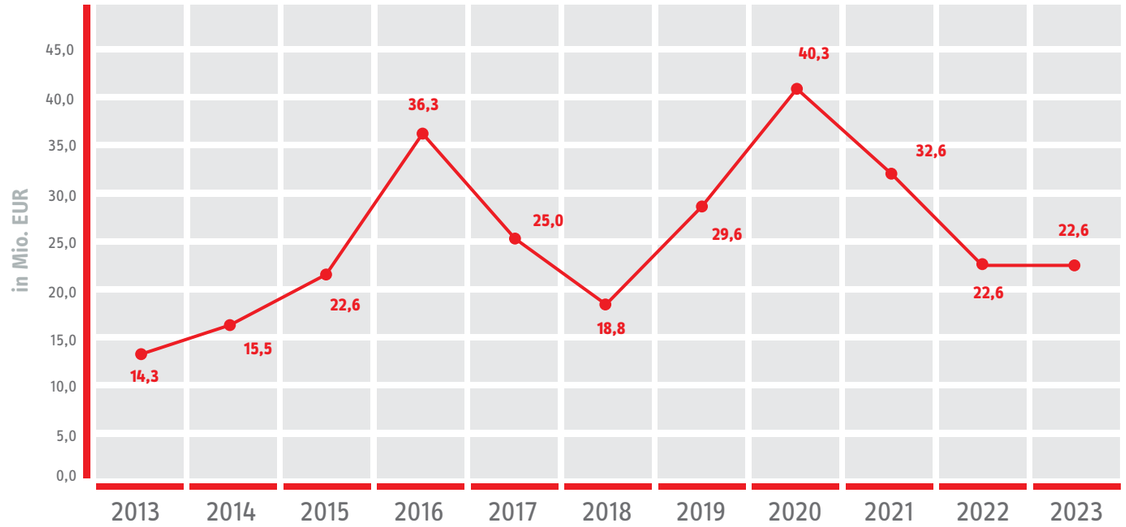


Traditionell ist die Nutzerfluktuation bei Genossenschaften gleicher Größe in Berlin bereits unterhalb der Benchmark (BBU-Mitgliedsunternehmen 2022: 5,14 Prozent). Auch die Kündigungsquote bei der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG entspricht diesem Grundsatz und hat sich mit 3,48% (Vorjahr: 4,42 Prozent) mit leicht abnehmender Tendenz entwickelt.

2.3 Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

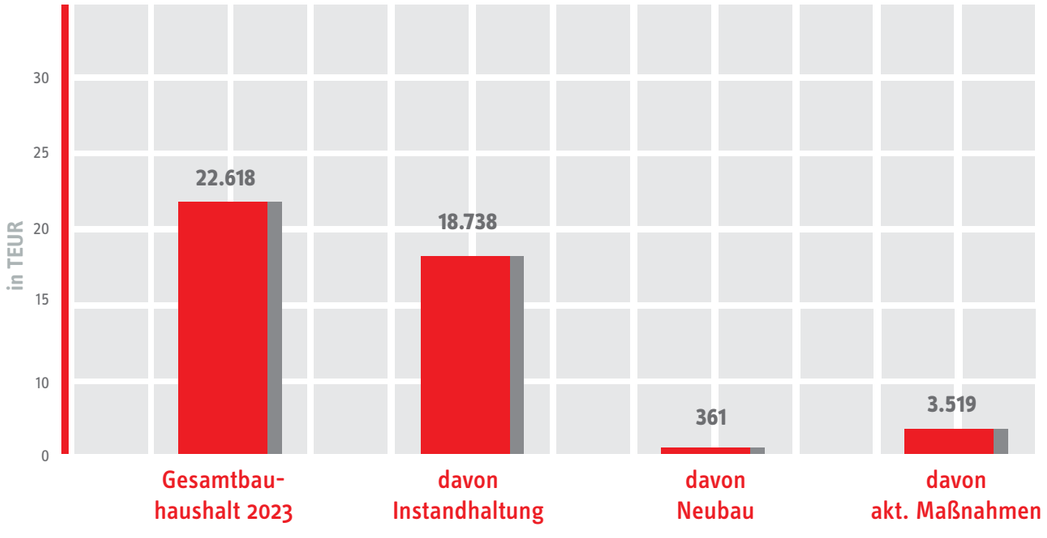
Nach anhaltendem Rückgang der Neubautätigkeit waren im Geschäftsjahr 2023 die Bestandsoptimierung und Bestandserhaltung wiederum Schwerpunkte der baulichen Investitionen. Das Bauvolumen 2023 betrug insgesamt 22,6 Mio. EUR und fällt damit im Vergleich zum Vorjahr in gleicher Höhe aus. Der größte Anteil mit rund 18,7 Mio. EUR ist dabei erneut in die Instandhaltung der Bestände geflossen.

Gesamtbudget von 2013–2023



Die Investitionen befinden sich nach der rückläufigen Neubautätigkeit auf gleichem Niveau wie im Vorjahr.

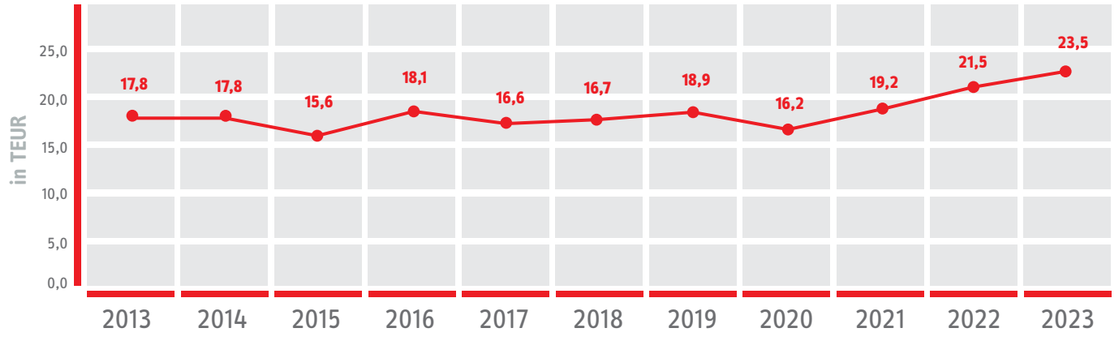
Gesamtbudget 2023



Im Instandhaltungsbereich sind die Kosten für die laufenden Instandhaltungen und Wohnungsmodernisierungen bei Nutzerwechsel im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich gestiegen (ein Plus von 63 TEUR für die laufenden Instandhaltungen bzw. von 74 TEUR für die Nutzerwechselkosten).

Dagegen haben sich die Kosten für umfassende Wohnungsmodernisierungen im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert.
Einerseits hat sich die Anzahl der Modernisierungen verringert (111 Modernisierungen zu 167 Modernisierungen im Jahr 2022), andererseits haben sich die durchschnittlichen Modernisierungskosten um TEUR 2 erhöht und liegen nunmehr bei rund TEUR 23,5 (Vorjahr: TEUR 21,5). Die Gesamtkosten der Wohnungsmodernisierungen lagen 2023 bei 2,6 Mio. EUR und haben damit das Vorjahresniveau um rund 1,0 Mio. EUR unterschritten.
Die Erhöhung der durchschnittlichen Modernisierungskosten je Wohnung ist im Wesentlichen auf die Aktualisierung bzw. Neuausschreibung der Rahmenverträge mit den Firmen zurückzuführen. Je nach Gewerk waren Preissteigerungen zwischen 5–10 Prozent zu verzeichnen.

Entwicklung der Kosten je Wohnungsmodernisierung



Die geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Großen Instandsetzungsmaßnahmen und der aktivierungspflichtigen Maßnahmen konnten trotz Lieferschwierigkeiten bei einigen Baumaterialien im Wesentlichen termingerecht umgesetzt werden.
Größtes Projekt der aktivierungspflichtigen Maßnahmen war der erste Bauabschnitt der Strangsanierung in der Wohnanlage 800 Ernst-Reuter-Siedlung.
Der Gebäudekomplex Ernst-Reuter-Siedlung ist mit 422 Wohnungen eine der größten Wohnanlagen der Genossenschaft. In den nächsten vier Jahren werden weitere Bauabschnitte mit Strangsanierungsmaßnahmen durchgeführt.
Im ersten Bauabschnitt Ackerstraße 123–125 und Theodor-Heuss-Weg 15, 16 wurden in insgesamt 54 Wohnungen die haustechnischen Anlagen instandgesetzt und die Bäder modernisiert.
Hierfür wurden TEUR 2.985 investiert.
Weiterer Bestandteil der aktivierungspflichtigen Maßnahmen waren im Berichtszeitraum die Modernisierung und Instandsetzung von zwei Einfamilienhäusern in der Gartenstadt Zehlendorf. Die anteiligen Baukosten betrugen im Jahr 2023 für die beiden Häuser Camphausenstraße 14 und Thürstraße 11 rund TEUR 534. Die Fertigstellung erfolgt jeweils im Jahr 2024.

Für aktivierungsfähige Maßnahmen wurden im Jahr 2023 insgesamt rund 3,5 Mio. EUR investiert.

Exemplarisch für die Maßnahmen der Großen Instandsetzung steht die Ertüchtigung der Kastendoppelfenster und -türen in der Wohnanlage 070 Moabit I. Im ersten Bauabschnitt wurden 2023 in 26 Wohnungen die äußere Fensterebene der Kastendoppelfenster durch neue zweifachverglaste Einschubfenster ersetzt und damit einhergehend eine deutliche Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes erreicht. In den restlichen 45 Wohnungen werden diese Maßnahmen in einem zweiten Bauabschnitt im Jahr 2024 ausgeführt.

Die in der Wohnanlage 607 Niederschönhausen im Jahr 2021 begonnene Umstellung von Gasetagenheizungen auf eine zentrale Versorgung wurde 2023 fortgeführt und beendet.
In weiteren 96 Wohnungen wurden die vorhandenen Gasetagenheizungen zurückgebaut und die Wärme- und Warmwasserversorgung an die neu errichtete Dachzentrale des 2. Bauabschnittes angeschlossen.

Neben den Strangsanierungsmaßnahmen in der Wohnanlage 800 Ernst-Reuter-Siedlung wurde im Jahr 2023 auch die Gebäudeinstandsetzung der Häuser Ackerstraße 131 sowie Theodor-Heuss-Weg 15-20 im zweiten Bauabschnitt fortgesetzt. Neben den Fassadenarbeiten wurde das Dach als Gründach erneuert und für die Errichtung einer PV-Anlage vorbereitet. Diese Maßnahmen werden in den nächsten Jahren in drei weiteren Bauabschnitten zur Umsetzung gelangen.

In die Maßnahmen der Großen Instandsetzungen (GI-Maßnahmen) wurden 2023 rund 10,9 Mio. EUR investiert und damit ca. TEUR 500 weniger als im Vorjahr.

Die im Jahr 2022 begonnene Untersuchung von Neubaupotentialen in sechs ausgewählten Bestands-Wohnanlagen wurde im Jahr 2023 vorerst zum Abschluss gebracht. Untersucht wurden Möglichkeiten zu Dachgeschossaufstockungen bzw. Verdichtungen durch Lückenschließungen.
Zwei Wohnanlagen mit Neubaupotential befinden sich noch in der weiteren Betrachtung, wobei für das Projekt in der Wohnanlage 355 Lankwitz IV mit 12 Wohnungen bereits Planungsleistungen erbracht wurden. Es ist beabsichtigt, im Laufe des Jahres 2024 eine Entscheidung zur baulichen Umsetzbarkeit des Neubauprojektes herbeizuführen.

Neben den Kosten für die Untersuchungen der Neubaupotentiale sind noch Restleistungen für den Neubau BWV/Tower in Berlin-Rudow angefallen. Die Kosten im Bereich Neubau betragen für das Jahr 2023 TEUR 361.

2.4 Mitgliederentwicklung

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

Zum 31.12.2023 gehörten unserer Genossenschaft 25.481 Mitglieder an. Die Mitgliederentwicklung in der Berichtsperiode wird in der nachstehenden Aufstellung verdeutlicht:

Mitgliederbewegungen:

	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand 2023	25.185	60.104
Zugänge	554	970
Abgänge	-258	-1.388
Endbestand 2023	**25.481**	**59.686**

2.5 Sozial- und Organisationsbericht

Organisationsstruktur

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG ist in ihrer bewegten mehr als 120jährigen Geschichte ihrem Auftrag, der Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum, und ihrem Selbstverständnis für sozial verantwortliches Handeln, stets gerecht geworden. Mit Blick auf die sich dynamisch verändernden Rahmenbedingungen ist eine stetige Weiterentwicklung der Organisation und weitere digitale Transformation zwingend geboten.
Nur über eine effiziente und nachhaltige Wirtschaftsführung, die durch die Digitalisierungsstrategie und konsequente Serviceorientierung abzusichern ist, lässt sich auch der zukünftige Erfolg und die Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrags erreichen. Unser leistungsfähiges Organisationsmodell ist passgenau auf diese Erfordernisse ausgelegt.

Unser ausgewogener Mix von Leistungen des Geschäftsstellenbetriebs, von Hauswartdiensten sowie der eigenen Technikleistungen, ergänzt um wohnungsnahe Dienstleistungen, sorgt dafür, dass die Anliegen unserer Mitglieder zeitnah, effizient und zuverlässig erledigt werden können. Dies ist ein wichtiger Baustein, damit sich unsere Wohnungsnutzer in ihrem Wohnumfeld gut betreut fühlen.

Personelle Ausstattung

Um alle Dienstleistungen und Geschäftsvorgänge für unsere Mitglieder termin- und bedarfsgerecht erbringen zu können, kommt unseren qualifizierten und motivierten Mitarbeitenden eine entscheidende Rolle zu. Mit der gegebenen Personalstruktur war die Genossenschaft auch 2023 stets in der Lage, alle mit der Verwaltung ihrer Bestände im Zusammenhang stehenden Aufgaben sowohl quantitativ als auch qualitativ zu erfüllen. Der Personalbestand wird im Verhältnis zum Bewirtschaftungsumfang als zweckmäßig und hinsichtlich der Mitarbeiterqualifikation als solide eingeschätzt.

Die Verwaltung der Genossenschaft ist organisatorisch in vier Abteilungen gegliedert:

- Abteilung Kaufmännisches Bestandsmanagement
- Abteilung Technisches Bestandsmanagement
- Abteilung Innere Verwaltung
- Abteilung Rechnungswesen

Am Ende des Geschäftsjahres stand der Genossenschaft folgender Personalbestand zur Erbringung ihrer Dienstleistungen zur Verfügung:

Mitarbeiterstruktur am Ende des Geschäftsjahres (gesamt: 75 MA):

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	
Kaufmännische Angestellte	27	13
Technische Angestellte	10	2
Mitarbeitende im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	8	10
Auszubildende	3	

Die Organisation der Genossenschaft orientiert sich an den betrieblichen Bedürfnissen. Dabei praktizieren wir eine zweckmäßige Aufgabenverteilung unter Berücksichtigung der Qualifikationen und Kompetenzen der Beschäftigten. Eine unverändert starke Herausforderung im Personalmanagement stellt die Rekrutierung von Fachkräften auf dem Arbeitsmarkt dar. Nicht zuletzt aufgrund des demographischen Wandels, einer hohen Erwerbstätigenquote sowie einer Vielzahl unbesetzter Stellen bei anderen Unternehmen sinken die Bewerberzahlen auf zu besetzende Stellen. Gleichwohl ist es der Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2023 gelungen, bestehende Vakanzen mit fachlich und persönlich geeigneten Bewerbenden zu besetzen.
Damit uns dies auch in der Zukunft gelingt, beziehen wir in unsere langfristig angelegte Personalstrategie Hebel des modernen Recruitings, des Talentmanagements sowie die Bindung der bereits im Unternehmen beschäftigten Mitarbeitenden mit ein. Zukünftig soll die Personalstrategie weitergehend noch stärker mit modernen Elementen rund um das Thema Unternehmenskultur intelligent verknüpft werden.

Personalentwicklung und Personalförderung
Die Organisationentwicklung und die Entwicklung unternehmenskultureller Aspekte unterliegen einer ständigen Veränderung, um den Bedürfnissen der Mitglieder und Mitarbeitenden gleichermaßen gerecht zu werden. Eine positive Unternehmens- und Führungskultur wirkt sich maßgeblich auf die Arbeitszufriedenheit, das Engagement, die Motivation sowie auf die gesundheitliche Verfassung unserer Mitarbeitenden aus. In diesem Zusammenhang sind wir bestrebt, aktiv und gemeinsam mit dem Betriebsrat die Arbeitsbedingungen unserer Belegschaft ständig zu verbessern, Motivationsanreize zu schaffen sowie eine Ideen- und Vorschlagsmentalität zu etablieren. Hierzu wurden im Berichtsjahr wichtige Weichenstellungen vorgenommen, die im Geschäftsjahr 2024 umgesetzt werden sollen, z.B. in Form eines Prämierungskonzeptes, das verschiedenste Leistungen der Beschäftigten berücksichtigen soll.

Mittels durchzuführender Feedback-Gespräche und Mitarbeitenden-Befragungen gewinnen wir darüber hinaus wertvolle Impulse, um den vielfältig gelagerten Bedarfen, Ansprüchen und Wünschen unserer Mitarbeitenden künftig noch gezielter Rechnung zu tragen und ihnen durch die Schaffung optimaler Rahmen- und Arbeitsbedingungen bei uns einen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten.

Als weiterer Bestandteil unserer Personalstrategie soll zukünftig der Bereich Fort- und Weiterbildung strategisch stärker gewichtet werden. Hierzu wird ein konzeptioneller Ansatz gewählt, welcher sowohl dem Erhalt als auch dem Ausbau stellenbezogener, aber auch bereichsübergreifender Kompetenzen dient. Bei den Führungskräften sollen in diesem Zusammenhang u.a. auch Kernkompetenzen entlang der Dimensionen guter Mitarbeiterführung sowie Grundwissen zu Innovationsthemen (z.B. zur Integration nachhaltigen Handelns in den eigenen Verantwortungsbereich) weiter ausgebaut werden.

Im Rahmen unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements haben wir zahlreiche Maßnahmen zur Gesundheitsförderung unserer Mitarbeitenden implementiert. Ziel unseres Gesundheitsmanagements ist es, die Gesundheit und Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeitenden zu erhalten. Gesetzliche Vorgaben zum Arbeits- und Gesundheitsschutz stellen für uns dabei nur Minimalanforderungen dar. Zur Förderung der Mitarbeitergesundheit ist geplant, die Bandbreite dieser Maßnahmen weiter auszubauen.

Die möglichst flexible Gestaltung von Arbeitszeiten bzw. -orten sind im betrieblichen Interesse, hilft dies doch unseren Beschäftigten, berufliche Anforderungen mit privaten Erfordernissen besser auszubalancieren. Zur weiteren Verbesserung dieser Rahmenbedingungen wurde in Abstimmung mit dem Betriebsrat das in Anwendung befindliche flexible Arbeitszeitmodell modernisiert. Im Berichtsjahr wurden in Form einer entsprechenden Betriebsvereinbarung verlässliche Rahmenbedingungen für mobiles Arbeiten erarbeitet.

Auch der weiteren Digitalisierung unserer Verwaltungsprozesse kommt eine besondere Bedeutung zu. Hierbei handelt es sich um einen dynamischen Bereich, der gleichzeitig Treiber von Organisationsveränderungen und Lernprozessen ist. Digitale Tools und Anwendungen sind inzwischen fester Bestandteil unserer Arbeit und es ist beabsichtigt, deren Einsatz auszubauen. Im Berichtsjahr haben wir die Entwicklung der Digitalisierung der Arbeitsplätze und des Angebotes an digitalen Dienstleistungen vorangetrieben.

Jederzeit ist die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG bestrebt, ihre Mitarbeitenden entsprechend deren Fähigkeiten einzusetzen und individuell zu fördern, wozu auch ein breit gefächertes Weiterbildungs- und Fortbildungsangebot beiträgt. Insofern besteht die Absicht, das bestehende Weiterbildungsangebot zielgerichtet zu verbreitern.
Als Ausbildungsbetrieb fördern wir aktiv den Mitarbeiternachwuchs und streben es an, damit einen positiven Beitrag zur Sicherung unseres eigenen Fachkräftebedarfs zu leisten. Im Berichtsjahr waren drei Auszubildende der Fachrichtung Kaufmann/-frau für Immobilienwirtschaft beschäftigt.
Die Mitarbeitenden der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG werden nach dem Tarifvertrag in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entlohnt. Darüber hinaus gewährt die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG ihren Beschäftigten außertarifliche Vergütungsbestandteile und Sozialleistungen. Hierzu gehören beispielsweise eine arbeitgeberfinanzierte Altersversorgung, aber auch Zuschüsse zu Jobtickets und Freizeitangeboten.

Das Geschäftsjahr 2023 wurde erfolgreich bewältigt und hat unsere Erwartungen jederzeit erfüllt. Entscheidend für diesen Erfolg war das hohe Engagement unserer Mitarbeitenden, die jedem und jeder Einzelnen ein hohes Maß an Kompetenz und Leistungsbereitschaft abverlangte. In beispielgebender Art und Weise hat sich die Belegschaft im vergangenen Jahr für das Wohl und die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft eingesetzt. Der Vorstand spricht daher an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklichen Dank und Anerkennung aus. Unser Dank schließt auch die Beschäftigten der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH ein, die durch ihr engagiertes Wirken gleichermaßen hohen Anteil am Geschäftserfolg haben. Der Dank des Vorstandes gilt auch dem Betriebsrat, den Auszubildenden, der Vertrauensperson für die Schwerbehinderten als auch dem Koordinator für Arbeitssicherheit für die konstruktive und engagierte Zusammenarbeit.

Nachhaltigkeit
Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG begreift Nachhaltigkeit nicht als abstraktes Konzept, sondern als eine dauerhafte Management- und Arbeitsaufgabe, die eine Vielzahl von innerbetrieblichen Prozessen berührt und in diese zu integrieren sind. Wir wollen und können mit unserer Tätigkeit einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung auf vielen Ebenen leisten – bei der Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrages ebenso wie innerhalb des Unternehmens selbst. In diesem Sinne wurde eine Nachhaltigkeitsstrategie als integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und -kultur implementiert, die sowohl ökologische, soziale als auch Fragen der Unternehmensführung aufgreift. Es besteht die Absicht ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement im Unternehmen zu implementieren und über die Fortschritte auf diesem Weg regelmäßig Bericht abzulegen. Zu diesem Zwecke wurde innerhalb der Abteilung Innere Verwaltung im Rahmen einer personellen Neubesetzung der Aufgabenbereich Nachhaltigkeitsmanagement geschaffen.
Unserer Verantwortung gegenüber Umwelt, Gesellschaft sowie Mitarbeitenden wollen wir dadurch gerecht werden, dass wir ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeitsziele langfristig und konsequent verfolgen.
Als genossenschaftliches Unternehmen sehen wir uns im Besonderen verpflichtet, auch innovative Wege zu gehen und damit zu einer nachhaltigen Wirtschaftsweise beizutragen. Wir sind davon überzeugt, dass ein globales kollektives Bewusstsein für eine nachhaltige Wirtschaftsführung zur Resilienz gegenüber globalen Risiken wie der Erderwärmung und den Folgen des Klimawandels beiträgt.

Wohnanlage 355 Lankwitz IV ›

3. Lage

3.1 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 2023		01. Januar – 31. Dezember 2022		Veränderungen
	TEUR	Prozent	TEUR	Prozent	TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	62.806,8	94,8	61.430,0	91,7	1.376,8
Sonstige Umsatzerlöse und Erträge	2.386,5	3,6	4.879,5	7,3	-2.493,0
Bestandsveränderungen	1.070,8	1,6	671,3	1,0	399,5
Betriebsleistung	**66.264,1**	**100,0**	**66.980,8**	**100,0**	**-716,7**
Betriebskosten und Grundsteuern	17.938,4	27,1	16.632,5	24,8	1.305,9
Instandhaltungsaufwand	18.738,0	28,3	19.693,1	29,4	-955,1
Personalaufwand	6.384,2	9,6	6.047,2	9,0	337,0
Abschreibungen	10.135,0	15,3	11.520,6	17,2	-1.385,6
Zinsaufwand	3.258,8	4,9	2.880,8	4,3	378,0
Übrige Aufwendungen	2.450,4	3,7	2.051,3	3,1	399,1
Betriebsaufwand	**58.904,8**	**88,9**	**58.825,5**	**87,8**	**79,3**
Geschäftsergebnis	**7.359,3**	**11,1**	**8.155,3**	**12,2**	**-796,0**
Zins- und Beteiligungsergebnis	**-110,7**	**-0,2**	**-363,6**	**-0,5**	**252,9**
Ergebnis vor Steuern	**7.248,6**	**10,9**	**7.791,7**	**11,7**	**-543,1**
Ertragsabhängige Steuern	-785,7	-1,2	-1.444,6	-2,2	-658,9
Ergebnis	**6.462,9**	**9,7**	**6.347,1**	**9,5**	**115,8**

Das Jahresergebnis 2023 in Höhe von TEUR 6.462,9 hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 115,8 verbessert. Den positiven Effekten aus dem Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie dem Rückgang der Abschreibungen, Instandhaltungsaufwendungen und Steuern stehen negative Effekte insbesondere aus dem Rückgang der sonstigen Umsatzerlöse und Erträge gegenüber.

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beruht im Wesentlichen auf der positiven Sollmietenentwicklung für Wohnungen, Gewerbe und andere Vermietungseinheiten. Darüber hinaus hatte die Zunahme der Umsatzerlöse aus Umlagen einen Steigerungseffekt.

Der Anstieg der Betriebskosten um 1,3 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Energiepreisen.

Der Anstieg der Zinsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Kreditneuaufnahmen und Umschuldungen.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz beträgt 1,76 Prozent nach 1,49 Prozent im Vorjahr. Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen beträgt im Berichtsjahr 7,06 Prozent und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (6,34 Prozent) leicht ansteigend. Ursächlich hierfür sind das gestiegene Zinsniveau bei Umfinanzierungen und sonstiger Fremdkapitalaufnahme, was der Marktentwicklung folgt.

Das Verhältnis des Kapitaldienstes (ohne außerplanmäßige Tilgungen) zu den Mieteinnahmen beträgt 24,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert von 23,5 Prozent.

Die Zunahme der sonstigen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Kosten im Zusammenhang der Vertreterversammlung (TEUR 73,6), insbesondere bedingt durch die Vertreterwahl und mehreren Vertreterversammlungsterminen, den gestiegenen sächlichen Verwaltungskosten (TEUR 120,3), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 28,1) sowie den Beiträgen (TEUR 22,5).

Das Steuerergebnis (TEUR -785,7) resultiert aus der ergebnisabhängigen Gewerbesteuerbelastung 2023 (TEUR -1.011,7) und 2022 (TEUR 447,7) sowie der Körpersteuerbelastung für 2023 (TEUR -393,6) und 2022 (TEUR 171,9).

Die aufgestellten Erfolgspläne der Genossenschaft lassen für den Planungshorizont bis zum Jahr 2028 positive Jahresergebnisse bei moderat anwachsender Betriebsleistung erwarten, so dass die perspektivische Ertragslage der Genossenschaft ebenfalls als sehr gut bewertet werden kann.

3.2 Finanzlage

Zum 31.12.2023 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von 9,3 Mio. EUR. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln, Tages- und Festgeldguthaben zusammen.
Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag erhöhte sich damit um 0,5 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Liquidität war im Berichtszeitraum jederzeit sichergestellt. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen unter Einhaltung der Zahlungsziele in vollem Umfang nachkommen.
Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um planmäßige Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.792,5 zu bedienen.

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

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (-) aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	6.462,9	6.347,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.135,0	11.520,6
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-673,5	-2.844,1
Veränderungen der Rückstellungen	1.893,4	1.272,1
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-321,7	-413,1
Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	9,9	0,0
Abnahme(+)/Zunahme(-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-1.771,5	-1.279,9
Abnahme(+)/Zunahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	3.915,6	1.635,4
Zinsaufwendungen/-erträge	3.208,9	2.870,2
Ertragsteuerzahlungen	-3.228,8	-2.071,1
Ertragsteueraufwand/-ertrag	785,7	1.444,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**12.570,9**	**18.481,8**

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (-) aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	-266,9	61,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von langfristigen Krediten	10.500,0	3.000,0
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-7.792,5	-7.822,3
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-5.783,8	-35,0
Dividendenausschüttung für das Vorjahr	-1.550,6	-1.543,4
Gezahlte Zinsen	-3.258,2	-2.879,6
Einnahmen aus Zuschüssen	30,0	61,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-8.122,0**	**-9.157,9**

	TEUR	TEUR
Mittelzufluss (+) / Mittelabfluss (-) aus laufender Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in Anlagevermögen	-3.977,5	-2.982,1
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	9,9	0,0
erhaltene Zinsen	49,3	9,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-3.918,3**	**-2.972,5**
	530,6	**6.351,2**

	TEUR	TEUR
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar des Jahres	8.810,9	2.459,7
Veränderung des Liquiditätssaldos	530,6	6.351,2
Stand 31. Dezember des Jahres	**9.341,5**	**8.810,9**

3.3 Vermögenslage

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

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022		Veränderungen
AKTIVA	TEUR	Prozent	TEUR	Prozent	TEUR
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	13,4	0,0	19,6	0,0	-6,2
Sachanlagen	389.102,9	96,8	394.580,6	97,3	-5.477,7
Finanzanlagen	243,2	0,1	243,2	0,1	0,0
Zwischensumme	**389.359,5**	**96,9**	**394.843,4**	**97,4**	**-5.483,9**
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	24,7	0,0	109,0	0,0	84,3
Forderungen	3.394,4	0,8	1.609,2	0,4	1.785,2
liquide Mittel	9.341,5	2,3	8.810,9	2,2	530,6
Zwischensumme	**12.760,6**	**3,1**	**10.529,1**	**2,6**	**2.231,5**
Bilanzvolumen	**402.120,1**	**100,0**	**405.372,5**	**100,0**	**-3.252,4**

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022		Veränderungen
PASSIVA	TEUR	Prozent	TEUR	Prozent	TEUR
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	187.609,1	46,7	182.977,0	45,1	4.632,1
Rückstellungen	12.259,4	3,0	11.746,8	2,9	512,6
Fremdkapital	185.049,5	46,0	188.125,8	46,4	-3.076,3
Zwischensumme	**384.918,0**	**95,7**	**382.849,6**	**94,4**	**2.068,4**
kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.315,1	0,3	2.529,4	0,6	-1.214,3
Verbindlichkeiten und passive Rechnungsabgrenzungsposten	14.329,2	3,6	18.442,8	4,6	-4.113,6
Dividendenausschüttung	1.557,8	0,4	1.550,7	0,4	7,1
Zwischensumme	**17.202,1**	**4,3**	**22.522,9**	**5,6**	**-5.320,8**
Bilanzvolumen	**402.120,1**	**100,0**	**405.372,5**	**100,0**	**-3.252,4**

Das Anlagevermögen hat sich um TEUR 5.477,7 verringert. Die Abnahme beruht auf Abschreibungen von insgesamt TEUR 10.135,0, denen Zugänge von TEUR 3.977,6 und Zuschreibungen nach § 253 Abs. 5 HGB von TEUR 673,5 gegenüberstehen.
Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 1.152,3 vorgenommen.

Die Eigenkapitalquote ist auf 46,7 Prozent gestiegen, wobei insgesamt 3,2 Mio. EUR den Rücklagen zugeführt wurden. Betragsmäßig ist das Eigenkapital um TEUR 4.854,5 angewachsen, was im Wesentlichen auf den Jahresüberschuss 2023 (TEUR 6.462,9) zurückzuführen ist.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2023 TEUR	31. Dezember 2022 TEUR	Veränderungen TEUR
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	38.797,2	39.064,1	-266,9
Ergebnisrücklagen	147.044,2	142.189,7	4.854,5
Bilanzgewinn	3.231,7	3.173,8	57,9
Dividendenausschüttung	-1.557,8	-1.550,7	7,1
Sonderposten für Investitionszulage	93,8	100,1	-6,3
	187.609,1	**182.977,0**	**4.632,1**

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen sank von 97,4 Prozent auf 96,9 Prozent, wobei sich in etwa gleicher Größenordnung die liquiden Mittel, die Forderungen und das Vorratsvermögen erhöht haben. Der Anteil der langfristigen Finanzierung hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 95,7 Prozent erhöht.

Die dem Unternehmen zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren bis auf TEUR 4.441,5 die langfristigen Vermögenswerte.

III. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

1. Risikobericht

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG verfügt über ein ihrer Unternehmensgröße angemessenes Risikomanagementsystem, mit welchen Risiken frühzeitig erkannt, priorisiert und an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert werden, um sich für Gegenmaßnahmen oder ein bewusstes Tragen von Risiken entscheiden zu können.
Das im Einsatz befindliche Risikomanagementsystem erfasst dabei 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 -reporting.

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,
- ein risikoabewusstes Verhalten der Mitarbeiter zu fördern,
- für die selbst zu tragenden Risiken ausreichende Risikovorsorge zu treffen.

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

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

- das strategische Branchen- und Unternehmensrisiko
- das Vermietungsrisiko
- Baukosten -und Betriebsrisiken
- finanzielle Risiken
- rechtliche und steuerliche Risiken
- IT-Risiken
- Risiken im Zusammenhang der Organisation und des Personals

Strategisches Branchen- und Unternehmensrisiko
Für unsere geschäftliche Entwicklung sind die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Tendenzen zur Alterung der Gesellschaft, die Bevölkerungsentwicklungsprognose, die Internationalisierung und Singularisierung der Berliner Bevölkerung, die soziale und die Einkommensentwicklung sowie der steigende Wohnflächenverbrauch der privaten Haushalte von zentraler Bedeutung.

Allgemeinen Einfluss auf die Ergebniserwirtschaftung haben die wirtschaftlichen, steuerlichen und verwaltungstechnischen Rahmenbedingungen.
Auch können sich potenziell makroökonomische Risiken aus überregionalen oder weltwirtschaftlichen Krisen ergeben, die sich je nach Verlauf auch negativ auf unsere Genossenschaft auswirken können.
Diese könnten zum Beispiel die Refinanzierungsmöglichkeiten an den Kapitalmärkten erschweren, die Inflation negativ beeinflussen oder das System der Lieferketten behindern.

Wohnanlage 560 Rother-Park ›

Strategisch ist die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG zukunftssicher aufgestellt und es sind keine unbeherrschbaren Risiken erkennbar, indem sich Markttrends abzeichnen, denen seitens der Genossenschaft nicht durch ein adäquates Wohnungsangebot entsprochen werden könnte. Strategisch wird jedoch die Individualisierung der Nachfrage auch unser Wohnungsangebot beeinflussen. Hierbei dürfte der Anpassungsbedarf für die alternde Bevölkerung, die Zunahme der Singlehaushalte sowie ökologische Aspekte eine zentrale Rolle spielen.
Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft im Sinne weitergehender energetischer Sanierung, Ressourceneinsparung, nachhaltiger Energieversorgung und Senkung der Wohnnebenkosten werden Einfluss auf die Rentabilität des Vermietungsgeschäftes nehmen, jedoch die Erfüllung des Kostendeckungsprinzips nicht gefährden.
Mit Fortschreiten der Klimakrise gewinnen auch bei Unternehmen strategische Klimarisiken an Bedeutung. Klimarisiken für Unternehmen können in regulatorische Risiken (z.B. durch staatliche Eingriffe wie Emissionshandel), physische Risiken (z.B. Temperaturanstieg, Überschwemmungen), rechtliche Risiken (z.B. Strafen bei Umweltverstößen), Reputationsrisiken (z.B. aufgrund von klimaschädlicher oder nicht klimafördernder Geschäftspolitik) und in wettbewerbs- und strategiebezogene Risiken (z.B. Energieeffizienz) unterteilt werden. Durch die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie als Managementaufgabe wirkt die Genossenschaft diesem Risikopotenzial wirksam entgegen.

Vermietungsrisiko
Aktuell ist keine Entwicklung ersichtlich, die auf eine abnehmende Wohnungsnachfrage oder eine signifikante Zunahme von Wohnungsleerstand hindeuten würde. Im Gegenteil rechnen wir auch auf absehbare Zeit mit dem Zustand der Vollvermietung aufgrund lebhafter Wohnungsnachfrage. Mit Ertragsausfällen aufgrund von Wohnungsleerstand ist im Wesentlichen nur durch geplante Modernisierungszeiten bei Nutzerwechsel zu rechnen, die damit nur unmaßgeblich weiter minimiert werden können.

Baukosten- und Betriebsrisiken
Veränderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen zu energetischen Anforderungen, Verkehrssicherungspflichten und Mieterschutz können Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben oder außerplanmäßig Maßnahmen notwendig machen. Durch entsprechenden Planungsvorlauf sind die wirtschaftlichen Auswirkungen von sich abzeichnenden verändernden Auflagen oder Gesetzen in der Regel im Voraus berechenbar und finden Eingang in die regelmäßige Wirtschaftsplanung der Genossenschaft.
Im Bereich des Bauleistungsengagements bestehen das allgemeine Kostensteigerungsrisiko, das Risiko der Baustoffbeschaffung, das Risiko der Mehrkosten bei Insolvenz der Auftragnehmer, das Risiko von Baumängeln und das Risiko ungeplanter Nachträge.

Bei Komplettmodernisierungen und Neubaumaßnahmen besteht außerdem das Risiko der Rentabilität der Investitionen. Dieses kann eintreten, wenn die Genossenschaft die für die Rentabilität avisierten Zielgrößen aus unterschiedlichen Gründen nicht erreicht, sich die Bau- oder Finanzierungskosten für einzelne Maßnahmen erhöhen oder aus unternehmenspolitischen Gründen auf kostendeckende Umlagen oder Neuvermietungsentgelte verzichtet wird.

Die Folgen aus den Baukosten- und Betriebsrisiken werden – sofern möglich – durch versicherungsvertraglichen Deckungsschutz eingeschränkt und/oder finden in der Planungsrechnung Berücksichtigung.
Der Preisauftrieb im Bereich Bau, die allgemeine Inflationsentwicklung und Schwierigkeiten bei der Auftragsvergabe aufgrund hoher Firmenauslastungskapazitäten führen zu erhöhten Bewirtschaftungs- und Neubaukosten, können verlängerte Bauzeiten zur Folge haben und erfordern Anpassungen bei den unternehmensinternen Regelungen zur Auftragsvergabe.
Nachdem die Inflation in Deutschland im März 2024 mit einer Teuerungsrate von 2,2 Prozent auf den niedrigsten Stand seit fast drei Jahren gefallen ist und mit einer Verstetigung dieser Entwicklung gerechnet wird, haben die Risiken in Folge von Preisauftrieb abnehmende Tendenz. Positiven Einfluss auf die Beurteilung der Betriebsrisiken hat weitergehend die sich auch im Berichtszeitraum verstärkende Energieversorgungssicherheit.

Finanzielle Risiken

Prolongationsrisiko
Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko für die Genossenschaft begrenzt. Indem die Genossenschaft über komfortable Besicherungsmöglichkeiten verfügt, ist das Prolongationsrisiko selbst durch das seit Anfang des Jahres 2022 spürbar angestiegene Zinsniveau und höhere Risikovorgaben der Banken nicht gleichförmig angewachsen.
Bei der Platzierung von Fremdkapitalbedarfen sind keine Anzeichen erkennbar, dass aufgrund der Bonitätseinstufung der Genossenschaft der Zugang zur Kapitalbeschaffung bei Kreditinstituten oder banknahen Instituten verwehrt oder erschwert wäre.

Liquiditätsrisiko
Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird mittels einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung sämtlicher Verpflichtungen zur Verfügung. Aufgrund des sehr stabilen Cashflows aus der Bewirtschaftung der Vermietungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen. Die Genossenschaft verfügt stets über Liquiditätsreserven bzw. Fremdkapitalaufnahmeoptionen in ausreichender Höhe.

Zinsänderungsrisiko
Durch den überwiegenden Einsatz langfristiger Darlehensbestände und einen breit angelegten Laufzeitenfächer ist bei der bestehenden Finanzierungsstruktur aktuell kein signifikantes und maßgeblich den Unternehmenserfolg belastendes Zinsänderungsrisiko erkennbar.
Wir rechnen im Jahr 2024 nicht mit einem maßgeblichen Zinsanstieg bei den Bauzinsen, sondern mit einer konditionellen Seitwärtsbewegung. Es verdichten sich Anzeichen, dass die EZB aufgrund der rückläufiger Inflationsentwicklung eine Zinswende bereits Mitte 2024 erwägen könnte. Sollte sich die Erwartung bestätigen, dürfte das allerdings nach unserer Einschätzung keinen großen Einfluss auf die Entwicklung der Bauzinsen haben. Der Markt erwartet diese Entwicklung und hat die Prognose bereits Ende 2023 in die Bauzinsen eingepreist.

Verschuldungsrisiko/Rating
Die Verschuldungsquote hat eine maßgebliche Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Die Genossenschaft plant auch zukünftig mit einer konservativen Verschuldungsquote. Die Prognoserechnungen sehen weiterhin eine stabile Ertragslage und dynamischen Schuldendienst bei einem branchenunterdurchschnittlichen Zinsaufwand vor.
Bei planmäßiger Geschäftsentwicklung und ausbleibenden Bestandserweiterungsinvestitionen wird die Genossenschaft die bereits branchenunterdurchschnittliche Verschuldungsquote weiter reduzieren können.

Rechtliche und steuerliche Risiken
Rechtliche Risiken können zu Verlusten, ungeplanten Baukosten oder Bauverzug führen, sofern beispielhaft rechtliche Vorschriften nicht eingehalten werden, neue bzw. geänderte Gesetze nicht zur faktischen Umsetzung gelangen oder Verträge nicht die notwendige rechtliche Absicherung enthalten. Durch externe Rechtsberatung, Verbandsinformationen, den Einsatz von Versicherungen und das Nutzen von Literatur- und Branchenrecherche

identifizieren wir diesbezügliche Risiken und dämmen diese wirksam ein.
Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. In Hinblick auf die Ergebnisse früherer Betriebsprüfungen wird dieses Risiko als weniger maßgeblich bewertet. Aktuell sind darüber hinaus 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.

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), setzt den gesetzlichen Rahmen für Neubauten und Sanierungen im Hinblick auf den sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden und auf die Nutzung erneuerbarer Energien und gibt für die Erreichung der Klimaschutzziele des Gebäudesektors die maßgebliche rechtliche Orientierung.

IT-Risiken
Aufgrund der hohen Prozessautomatisierung und IT-Unterstützung stellt ein Ausfall des IT-Systems ein hohes Risiko dar, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen kann. Darüber hinaus können unerlaubte interne oder externe Zugriffe Schäden zur Folge haben, denen wirksam entgegenzuwirken ist. Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG unterhält deshalb mit ihren spezialisierten externen IT-Dienstleistern Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträge sowie wirksame Überwachungsmechanismen, womit den Risiken eines Systemausfalls und damit einhergehenden Datenverlust entgegengewirkt wird. Darüber nutzt die Genossenschaft in diesem Zusammenhang die Expertise eines angestellten Mitarbeiters für IT-Services.

Als immobilienwirtschaftliche Branchenlösung findet Wodis Sigma als ERP-System Anwendung. Alle zentral bereitgestellten Anwendungen werden in einem zertifizierten, externen Rechenzentrum betrieben. Hauptdatenleitungen und kritische Systemkomponenten sind redundant ausgelegt. Die Integrität der Systeme und Anwendungen wird durch Sicherheitssoft- und -hardware sowie organisatorische Verfahren sichergestellt.
ERP-Systeme bilden den Kern des digitalen Ökosystems in Unternehmen und schaffen als Drehscheibe für alle Geschäftsabläufe die Basis für die digitale Transformation. Wir beabsichtigen für das Jahr 2025 das Upgrade auf die neue Produktgeneration Wodis Yuneo. Aufgrund der bereits erfolgten Marktetablierung dieses ERP-Programms rechnen wir mit keinen maßgeblich negativen Folgen im Zusammenhang mit der Systemumstellung.

Risiken im Zusammenhang der Organisation und des Personals
An das Personalmanagement werden durch nicht umkehrbare Megatrends, wie zum Beispiel den demografischen und technologischen Wandel sowie den Wertewandel in den jüngeren Generationen, große strategische Anforderungen gestellt.

Arbeitgeber der Wahl zu sein und zu bleiben, erfordert vielfältige Maßnahmen, um die qualifizierten Mitarbeitenden und Führungskräfte langfristig zu motivieren und an das Unternehmen zu binden. Dies gelingt der Genossenschaft durch eine moderne, angenehme Arbeitsumgebung sowie durch eine attraktive Vergütung, Weiterbildungsmöglichkeiten, soziale Arbeitgeberleistungen und die Gewährung einer arbeitgeberfinanzierten Altersversorgung. Elemente unserer Personalpolitik sind zudem die gelebte Vereinbarung von Beruf und Familie durch die Flexibilisierung der Arbeitszeit und der Implementierung mobiler Arbeit in den Arbeitsprozess.

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 mit langfristiger Perspektive.

In Folge der dynamischen Inflationsentwicklung hat auch der Tarifabschluss zu einem Anstieg der Löhne und Gehälter geführt, welcher das Niveau der vorhergegangenen Abschlüsse deutlich überstiegen hat. Die Laufzeit des aktuellen Tarifvertrages beträgt 22 Monate bis zum 31. Oktober 2025 und bietet für diese Dauer Personalkostenplanungssicherheit.

Gesamtaussage zur Risikosituation
Nach unserer Einschätzung der Gesamtrisikolage bestanden für das Geschäftsjahr 2023 und bestehen gegenwärtig keine Einzel- oder aggregierten bzw. interdependenten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden bzw. die sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft auswirken könnten. Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2023 nicht wesentlich gegenüber dem der Vorjahre verändert.

Zudem haben sich keine Einzelrisiken erheblich verstärkt herausgebildet oder in ihrer Gesamtheit zu Lasten der Chancen erheblich negativ gewichtet. Darüber hinaus sind auch keine Risiken zu identifizieren, die den Fortbestand der Tochtergesellschaft (Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH) gefährden oder durch den bestehenden Ergebnis- und Gewinnabführungsvertrag zu wirtschaftlich maßgeblichen Belastungen für die Genossenschaft führen können.

Eine politische Initiative in Berlin hat zum Ziel, Vermieter, in deren Eigentum mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin stehen, zu vergesellschaften. Mehr als ein Jahr lang hat die vom Berliner Senat eingesetzte Expertenkommission zum Thema Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen beraten und im Juni 2023 ihren Abschlussbericht vorgelegt. Die Kommission ist dabei zu dem Schluss gekommen, dass die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen rechtlich möglich wäre.
Das Risiko, dass die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG einer etwaigen Vergesellschaftung unterzogen werden könnte, hat sich damit nicht erhöht.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 haben sich keine weiteren über den berichteten Umfang hinausgehenden maßgeblichen Geschäftsvorfälle ergeben, die einen besonderen Risikohinweis erfordern würden.

2. Chancenbericht

Für die Genossenschaft überwiegen, zusammenfassend betrachtet, nicht zuletzt aufgrund der stabilen Entwicklung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung, die Chancen.

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG prüft kontinuierlich und strategisch sich bietende Chancen, durch die deren Weiterentwicklung vorangebracht, das Vermietungsangebot erweitert und der Mitgliedernutzen gesteigert werden können.
Chancen werden dabei immer im Zusammenhang mit eventuellen Risiken betrachtet. Sie werden nur dann verfolgt, wenn sie die mit ihnen verbundenen Risiken überwiegen, eine Bestandsgefährdung ausgeschlossen ist und die Risiken als beherrschbar und in ihren potenziellen Auswirkungen als begrenzt eingeschätzt werden.

Das frühzeitige und regelmäßige Identifizieren, Analysieren und Nutzen von Chancen erfolgt auf Vorstandsebene und in den einzelnen Unternehmensbereichen. Wir nutzen hierzu Markt- und Wettbewerbsanalysen, identifizieren Nutzerwünsche und Nachfragetrends und eruieren Immobilien- und Liegenschaftsvakanzen, um den Immobilienbestand zu erweitern und zu ergänzen.

Chancen ergeben sich vor allem aus:
- der geringen Leerstands- und Fluktuationsrate der Genossenschaft,
- dem Vermietungsstandort Berlin, welcher nachhaltige Wohnungsnachfrage bietet,
- der Expertise und persönlichen Befähigung unserer Beschäftigten,
- den langjährigen Geschäfts- und Kooperationsbeziehungen,

- dem Preis-Leistungs-Verhältnis unserer Dienstleistungen,
- dem mehr als 25.000 Personen umfassenden Mitgliederbestand, der eine solide Geschäfts- und Nachfragebasis bietet,
- dem positiven Image,
- der soliden Finanzierungsstruktur und komfortablen Eigenkapitalquote,
- den hohen stillen Reserven bei der bilanziellen Bewertung des Immobilienvermögens,
- dem attraktiven baulichen Zustand und der Architektur der Wohngebäude,
- dem Umstand, in der Rechtsform einer Genossenschaft organisiert zu sein,
- dem überdurchschnittlichen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

3. Prognosebericht

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG konnte die wichtigsten Ziele, die sie sich für das Geschäftsjahr 2023 gesetzt hatte, erreichen. Vorrangiges Ziel bleibt die mitglieder- und marktgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes, um die Wettbewerbsfähigkeit und den unternehmerischen Betrieb langfristig zu sichern.

Unsere Prognose basiert auf der ermittelten Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, mögliche Chancen und Risiken sowie Auswirkungen des Nahost-Konflikts sowie des russischen Angriffskrieges in der Ukraine berücksichtigt, sofern diese quantifizierbar sind. Sie bezieht weitergehend die wesentlichen gesamtökonomischen Rahmenbedingungen, die für die Wohnungswirtschaft relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren sowie unsere Unternehmensstrategie mit ein.

Zukunftsgerichtete Aussagen unterliegen Risiken und Unsicherheiten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von jenen abweichen können, die in den zukunftsgerichteten Aussagen dargestellt sind. Eine Vielzahl dieser Risiken und Unsicherheiten hängt mit Faktoren zusammen, die die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG weder kontrollieren, beeinflussen noch genau einschätzen kann. Dies betrifft zum Beispiel zukünftige Markt- und Konjunkturbedingungen, das Verhalten anderer Marktteilnehmer, die Möglichkeit, erwartete Synergieeffekte zu realisieren sowie den Einfluss staatlicher Steuergesetzgebungsverfahren.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2024 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Wir rechnen mit einem moderaten Anstieg der Umsatzerlöse bei einem abnehmenden Niveau bei den Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen.

Das Geschäftsergebnis ist auf Basis der Mittelfristplanung für die nächsten Jahre mit komfortablen Jahresüberschüssen geplant, welche uns ausreichende Risikovorsorge, Rücklagenbildung für Bestandsinvestitionen sowie eine Dividendenausschüttung ermöglichen.

Die Auswirkungen der Energiepreisentwicklung nebst der CO_2-Bepreisung auf die Wohnnebenkosten finden in der Planungsrechnung ihren Niederschlag und verteuern tendenziell als auch längerfristig die Wohnkosten.

Derzeit beobachten wir eine ungebremste Wohnungsnachfrage und keine nachhaltigen negativen Effekte auf die Wertentwicklung unseres Immobilienvermögens.
Im Gegenteil übersteigt die Wohnungsnachfrage unser Wohnungsangebot deutlich.

Unsere wesentliche unternehmerische Aufgabe orientiert sich an unserem satzungsgemäßen Auftrag. Dieser besteht vorrangig in der Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen. Die Erfüllung dieses satzungsgemäßen Auftrages wird uns auch im aktuellen Planungszeitraum möglich sein.
Bei der Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Wohnraumvermietung werden im Jahre 2024 Anpassungen der Nutzungsgebühren auf Basis unserer Orientierungshilfe zur Mietpreisbildung vorgenommen, welche maßgeblich unterhalb des zu erwartenden Preisauftriebs bei den Marktmieten zu verorten sein werden.

Die Leerstandsquote und die damit verbundenen Erlösschmälerungen werden aufgrund der derzeitigen positiven Wohnungsnachfrage weiterhin stabil prognostiziert.

Wir verfolgen die eingeschlagene Wachstumsstrategie kontinuierlich und werden auch in den kommenden Jahren sich bietende Möglichkeiten nutzen, um unseren Wohnungsbestand durch Zukauf oder Neubau zu erweitern. In die Prüfung von Investitionsentscheidungen fließen Aspekte der Wirtschaftlichkeit, der Zukunftsfähigkeit, des Mietpreisniveaus und der Nachhaltigkeit ebenso ein, wie Lage- und Bewirtschaftungsaspekte.
Allerdings erschweren insbesondere das vergleichsweise noch hohe Zinsniveau und Kaufpreisvorstellungen, welche eine kostendeckende Bewirtschaftung nicht ermöglichen, oftmals einen Erwerb von Bestandsimmobilien. Auch Neubauvorhaben lassen sich aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten regelmäßig nur mit Neuvermietungsentgelten wirtschaftlich darstellen, welche nicht in das Mietpreisgefüge unserer Genossenschaft passen.

Maßgebliche Investitionen fließen außerhalb der Bestandserweiterungsstrategie in die bauliche Bestandserhaltung, Bestandswerterhöhung und Modernisierung. Die Herausforderungen an den Umbau unseres Wohnungsbestandes unter Klimaschutzaspekten sind dabei gewichtig und erfordern eine investive Schwerpunktsetzung. Aufgrund der geplanten energetischen Modernisierungsmaßnahmen gehen wir sukzessive von einer Reduzierung der CO_2-Intensität unseres Gesamtportfolios aus.

Wir erwarten weiterhin ein hohes Preisniveau bei Baustoffen, welches sich auf unsere Bauprojekte auswirken wird. Gleichwohl gehen wir davon aus, dass sich der diesbezügliche Kostenanstieg im Jahr 2024 abschwächen wird.

Der zu prognostizierende Personalaufwand für Lohn- und Gehaltszahlungen orientiert sich im Wesentlichen an den tarifvertraglichen Vergütungsabschlüssen, welche eine Laufzeit bis 10/2025 aufweisen.

In Deutschland soll die Verschärfung im Umgang und der Feststellung von Gefahrstoffen über eine Novellierung der Gefahrstoffverordnung erfolgen. Die Novellierung hätte Folgen für unsere bautechnischen Prozesse.

Als maßgebliche strategische Managementaufgabe wurde eine Nachhaltigkeitsstrategie mit den Handlungsfeldern ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit in unsere Geschäftspolitik etabliert. Ein Nachhaltigkeitskonzept und die Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse werden unserem Selbstverständnis zukünftig den Rahmen für ein strategisches und strukturiertes Handeln geben.

Durch stetig angepasste Prozesse in der Vermietung und Verwaltung der Wohnanlagen sowie durch die Digitalisierung und Optimierung der unternehmerischen Abläufe können die Service- und Dienstleistungsqualität weiter verbessert werden. Der Partizipation der Belegschaft und den Anregungen unserer Mitglieder werden dabei ein hoher Stellenwert beigemessen, um Ideen, Vorschläge und Sorgen aller Beteiligten lösungsorientiert zusammenzubringen.

Wir danken allen Mitgliedern und Wohnungsnutzern, Geschäftspartnern und Gremienmitgliedern sowie insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ein erfolgreiches und uns alle herausforderndes Jahr 2023.

Berlin, den 07. Mai 2024
Vorstand

Sven Einsle

Ina Silbe

Wohnanlage 620 Ötztal-Carré ›

Gewinnverwendungsvorschlag

		2023 EUR
Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres		6.462.858,40
und der Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		202,05
führen nach Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen	-646.000,00	
Bauerneuerungsrücklagen	0,00	
andere Ergebnisrücklagen	-2.585.400,00	
		-3.231.400,00
zu einem Bilanzgewinn per 31.12.2023 in Höhe von		**3.231.660,45**

	EUR
Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung am 7. Mai 2024 beschlossen, der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorzuschlagen:	
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben	1.557.754,60
2. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	1.673.900,00
3. Gewinnvortrag auf neue Rechnung	5,85
Insgesamt	**3.231.660,45**

Berlin, den 7. Mai 2024

Vorstand

Sven Einsle

Ina Silbe

Vorsitzender
des Aufsichtsrates

Jürgen Terlinden

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG hat im Berichtsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Die Arbeit des Vorstands wurde durch den Aufsichtsrat kontinuierlich überwacht. Zudem wurde der Vorstand bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über die wesentlichen Belange des Unternehmens und der Tochtergesellschaft (Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH). Dafür dankt ihm der Aufsichtsrat ausdrücklich.

Insbesondere wurden die Geschäftslage und -entwicklung, die Geschäftspolitik, die Rentabilität, die kurz- und langfristige Unternehmens-, Finanz,- und Personalplanung sowie die organisatorischen Maßnahmen erläutert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den Berichten des Vorstandes kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand mit dem Vorstand in engem Kontakt und hat sich über wichtige Entwicklungen zeitnah informieren lassen. Über die wesentlichen Belange wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates in der Regel schriftlich durch Gesprächsprotokolle, spätestens in der folgenden Aufsichtsratssitzung informiert.

Im Geschäftsjahr 2023 haben nach der Konstituierung (Aufsichtsrat, Bauausschuss, Finanz- und Prüfungsausschuss sowie Personalfindungsausschuss) 6 gemeinsame Besprechungen mit dem Vorstand und drei weitere interne Abstimmungen des Aufsichtsrates ohne Vorstandsbeteiligung stattgefunden. Zudem wurde in 4 Bauausschusssitzungen und 2 Finanz- und Prüfungsausschusssitzungen ausführlich beraten. Für die durch das Ausscheiden von Frau Silbe im Jahr 2024 notwendige Neubesetzung des Technischen Vorstandsposten wurde ein Personalfindungsausschuss eingerichtet, der im Berichtsjahr in drei Sitzungen seine Arbeit aufgenommen hat.

Dabei standen im Gesamtgremium u.a. die nachfolgenden Themen im Mittelpunkt der Beratungen und ggf. Beschlussfassungen des Aufsichtsrates:

- Roadmap 2030 zur Nachhaltigkeit
- Energetische, gestalterische und funktionale Aufwertung von Wohnanlagen
  - regelmäßige CO_2-Bilanzierung
  - Heranführen des Gebäudebestandes an die Klimaneutralität
- Zukünftige Medienversorgung und Glasfaserausbau
- Auswertung der Mitglieder- und Bewohnerbefragung
- Grundsätze der Vergabe von Genossenschaftswohnungen
- Beratung über die Orientierungshilfe zur Mietpreisbildung
- Beratung zur Ausrichtung der Mitgliederentwicklungsstrategie
- Planungsansätze Wirtschaftsplan
- Nachbesetzung des Technischen Vorstandspostens
- Beratung, Prüfung und Beschlussfassung
  - über die im Ergebnis des Prüfungsberichtes der gesetzlichen Prüfung zu treffenden Maßnahmen
  - die verbindliche Einstellung in Ergebnisrücklagen
  - über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Arbeit der Ausschüsse:
Die vom Aufsichtsrat eingerichteten Ausschüsse (Finanz- und Prüfungsausschuss, Bauausschuss und Personalfindungsausschuss) haben im Geschäftsjahr 2023 regelmäßig getagt und den Aufsichtsrat bei seiner Arbeit effizient unterstützt. Über die Arbeit und die Ergebnisse der Ausschüsse wurde das Plenum durch die Ausschussvorsitzenden zu jeder Aufsichtsratssitzung ausführlich unterrichtet.

Finanz- und Prüfungsausschuss
(Leitung: Uwe Hammer):
Im Geschäftsjahr 2023 tagte der Finanz- und Prüfungsausschuss zweimal. In seiner ersten Sitzung in neuer Zusammensetzung beschloss er, zukünftig eine weitere Sitzung einzuplanen, um die zunehmende Zahl an Finanzthemen sachgerecht und zeitnah erörtern zu können.

In allen Sitzungen wurden die jeweiligen Quartalsabschlüsse der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG (BWV) und der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH (HSG) ausführlich erörtert und das Liquiditätskonzept und das Kreditportfolio besprochen.

Ein weiterer Themenschwerpunkt war die Energiepreisentwicklung, die politischen Entscheidungen hierzu, die Gas- und Fernwärmeverträge der Genossenschaft, die Auswirkungen auf die Betriebskosten und die Kommunikation mit den Wohnungsnutzer*innen.

Erneut befasste sich der Ausschuss mit der betrieblichen Altersversorgung. Grundlage der Beratung war ein vom Vorstand eingeholtes Gutachten zur Beurteilung der Rückstellungsentwicklung. Im Ergebnis zeichnet sich bei der Rückstellungsbildung aufgrund der gegenwärtigen Zinsentwicklung eine leichte Entspannung ab.

Weiter ließ sich der Ausschuss u.a. zum Forderungsmanagement und zum Klagewesen, über den Stand in Sachen Grundsteuerreformgesetz und zu den Maßnahmen, die zur Umsetzung des Hinweisgeberschutzgesetzes erforderlich sind, informieren.

Letztlich wurde der Vorgang der Kleingartenanlage Heinersdorf nochmals aufgegriffen und ein rechtliches Gutachten zu Handlungsoptionen in Auftrag gegeben. Hier bedarf es weiterer Abklärungen, insbesondere auch im politischen Raum.

Bauausschuss (Leitung: Rudolf Orlob):
Im Geschäftsjahr 2023 tagte der Bauausschuss (BA) viermal. In jeder Sitzung wurde der BA über die Kostenentwicklung und den Verlauf der Arbeiten informiert. Anpassungen und notwendige Veränderungen wurden gemeinsam besprochen und beschlossen.

Im Oktober konnte sich der Aufsichtsrat auf einer Fahrt zu speziellen Baumaßnahmen vor Ort über die Qualität und den Ablauf informieren.

Auch für 2024 geplante Maßnahmen wurden besichtigt und deren Umsetzung ausführlich und umfassend diskutiert.

Die bereits im Jahr 2022 begonnene Prüfung und Diskussion über mögliche Verdichtungen und Gebäudeaufstockungen in unserem Bestand wurde nun nach Vorlage der notwendigen Gutachten abgeschlossen. Diverse Objekte sind aufgrund statischer Bedenken ungeeignet. Vorrangig soll nun der Ergänzungsbau in der Gallwitzallee geprüft und umgesetzt werden.

Die Themen Nachhaltigkeit, CO_2-Reduzierung und Abbau der fossil betriebenen Heizungsanlagen wurden intensiv beraten. Im Rahmen unserer Roadmap 2030 werden die Energiesparpotentiale des gesamten Hausbesitzes ermittelt, um hieraus einen möglichen Sanierungsfahrplan zu erarbeiten.

Personalfindungsausschuss (Leitung: Jürgen Terlinden)
Zur Vorbereitung der Stellenbesetzung des Technischen Vorstandpostens wurden im Berichtsjahr 2023 Anforderungsprofile entsprechend der Aufgabenfelder und Tätigkeiten unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklungen erarbeitet und ein Personaldienstleister ausgewählt sowie vertraglich gebunden.

Jahresabschlussprüfung 2023:
Hinweis:
Die Pflichtprüfung nach § 53 GenG aufgrund der Umsatzerlöse und Bilanzsumme ist jährlich zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung notwendig und umfasst den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes. Der Jahresbericht beinhaltet Angaben zur Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Die Prüfung erfolgte u.a. als risikoorientierte Prüfung, die zunächst auf einen Abgleich mit den Vorjahresergebnissen orientiert war und die Plausibilität von Veränderungen und Abweichungen beinhaltete. Anschließend wurden Aufbauprüfungen zur Beurteilung der implementierten Kontrollmaßnahmen durchgeführt.

Das Ergebnis dieser Prüfung gab keinen Anlass zur Kritik.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung ist gegeben, die Organe sind ordentlich besetzt und die Mitgliederliste wird zeitnah und ordentlich geführt. Die Anzahl der Aufsichtsratssitzungen mit der Weitergabe von Informationen usw. wird als ausreichend eingeschätzt und bewertet.

Im Ergebnis sowie nach den gemäß der aktuellen Prüfung gewonnenen Erkenntnissen entspricht der Bericht a.) den geltenden handelsrechtlichen Vorschriften für Genossenschaften und b.) steht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Er stellt die Chancen und Risiken der zu erwartenden Entwicklungen zutreffend dar.

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

- den Bericht über das Geschäftsjahr 2023 und den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss gebilligt und empfiehlt in Übereinstimmung mit dem Vorstand seine Feststellung durch die Vertreterversammlung. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurde nach Beratung seitens des Aufsichtsrates zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands für ihren Einsatz zum Wohl des Unternehmens. Besonderer Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG und der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH für ihr hohes persönliches Engagement und die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2023.

Berlin, den 08. Mai 2024

Jürgen Terlinden
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wohnanlage 50 Dahlem II ›

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Die Zahlen des Jahresabschlusses 2022 werden in Klammern angegeben.

AKTIVA

Anlagevermögen **389.359.399,53** EUR

(394.843.381,82 EUR)

Zur Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird im Einzelnen auf den Anlagenspiegel im Anhang verwiesen.

Ausgewiesen werden:	TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	13,4
Gebäudewerte	211.855,5
Grundstückswerte	176.529,5
Bewegliches Anlagevermögen	381,0
Finanzanlagen	243,2
Anlagen im Bau	0,0
Bauvorbereitungskosten	334,6
Geleistete Anzahlungen	2,2
	389.359,4

Die Zugänge betreffen:	TEUR	TEUR
Anschaffung von Lizenzen		0,0
Baukosten Neubau WA 385 BWV | Tower		86,5
Baukosten für Modernisierungs- und Ausbauvorhaben		
WA 800 Ernst-Reuter-Siedlung	2.985,3	
WA 190 Zehlendorf II a	303,5	
WA 210 Zehlendorf III a	230,5	
WA 620 Pankow VI - Ötztal-Carré	3,6	3.522,9
Ankauf von beweglichem Anlagevermögen		97,0
Bauvorbereitungskosten		
WA 355 Lankwitz IV Planungsleistungen für Neubau	165,3	
WA 240 Mariendorf I Planungsleistungen für DG-Aausbau	20,3	
WA 240 Mariendorf I Planungsleistungen für DG-Aausbau	5,4	
WA 550 Siemensstadt Bebauungskonzept Parkplatz	67,8	
WA 310 Lichtenrade Bauvoranfrage für Neubau	12,4	271,2
		3.977,6

Die Abschreibungen im Anlagevermögen werden wie folgt vorgenommen (% p.a.):	%
Wohnbauten	2 / 2,5
Geschäftsbauten	4
Außenanlagen/Einbauküchen	10
Technische Anlagen	10 – 25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10 – 33,33
Geringwertige Wirtschaftsgüter (Sammelposten)	20

Umlaufvermögen
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten **9.341.505,77 EUR**
(8.810.924,02 EUR)

Zusammensetzung:	TEUR
Kasse inkl. Postwertzeichen	7,0
Guthaben bei Kreditinstituten	
- auf laufenden Konten	2.985,3
- auf Festgeldkonten	6.349,2
	9.341,5

PASSIVA

Geschäftsguthaben **39.438.443,73 EUR**
(39.435.265,00 EUR)

Hinsichtlich der Mitgliederbewegung wird auf die Ausführungen im Anhang verwiesen.

Mitgliederbewegungen:	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand 2023	25.185	60.104
Zugänge	554	970
Abgänge	-258	-1.388
Endbestand 2023	**25.481**	**59.686**

Ergebnisrücklagen **147.044.200,00 EUR**
(142.189.700,00 EUR)

Vorstand und Aufsichtrat haben am 07. Mai 2024 nach gemeinsamer Beratung durch getrennte Abstimmung über die Einstellungen in die Rücklagen sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2023 entschieden. Über die Verwendung des Bilanzgewinns 2022 wurde in der Vertreterversammlung 20.07.2023 beschlossen.

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneuerungs-rücklage EUR	Andere Ergebnisrücklage EUR
Bestand am Ende des Vorjahres	15.642.000,00	30.150.000,00	96.397.700,00
Einstellung in Rücklagen			
Verwendung Bilanzgewinn 2022	0,00	0,00	1.623.100,00
Verwendung Bilanzgewinn 2023	646.000,00	0,00	2.585.400,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	**16.288.000,00**	**30.150.000,00**	**100.606.200,00**

Bilanzgewinn **3.231.660,45 EUR**
(3.173.859,34 EUR)

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 ergibt sich aus:	TEUR
Gewinnvortrag	0,2
Jahresüberschuss	6.462,9
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-3.231,4
	3.231,7

Sonderposten für Investitionszulage

93.817,47 EUR
(100.071,96 EUR)

Entsprechend dem Abschreibungssatz der Gebäude mit einem Baujahr vor 1925 (2,5 %) wird der Sonderposten jährlich aufgelöst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

12.259.366,00 EUR
(11.746.776,00 EUR)

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 (2018G) und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,83 % (Vj. 1,78%) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB zu Grunde.

Steuerrückstellungen

0,00 EUR
(1.229.700,00 EUR)

Zuführungen zu den Steuerrückstellungen wurden aufgrund der geleisteten Vorauszahlungen nicht erforderlich.

Sonstige Rückstellungen

1.315.131,11 EUR
(1.299.654,54 EUR)

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

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

159.983.311,03 EUR
(162.360.869,62 EUR)

	TEUR
Stand 01.01.2023	162.360,9
Zugänge Zinsverbindlichkeiten	114,2
Zugänge	10.775,4
planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen	-6.826,1
Vollständige Tilgungen	-6.364,3
Abgang Zinsverbindlichkeiten	-76,8
Stand 31.12.2023	**159.983,3**

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

30.591.842,58 EUR
(37.032.326,43 EUR)

	TEUR
Stand 01.01.2023	37.032,3
Zugänge Zinsverbindlichkeiten	55,1
planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen	-1.063,6
Vollständige Tilgungen	-5.419,5
Abgang Zinsverbindlichkeiten	-12,5
Stand 31.12.2023	**30.591,8**

Erhaltene Anzahlungen

20.042.581,17 EUR
(17.260.237,39 EUR)

In dieser Position werden die erhaltenen Anzahlungen auf abzurechnende Umlagen für Heiz- und Warmwasserkosten, Aufzugskosten und sonstige Betriebskosten für 2023 ausgewiesen.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

663.381,92 EUR
(630.672,39 EUR)

Diese Position enthält Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

4.825.498,32 EUR
(5.325.884,22 EUR)

Unter dieser Position sind die Verbindlichkeiten aus Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen, Sicherheitseinbehalte sowie die übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfasst.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

138.932,77 EUR
(70.343,99 EUR)

Unter dieser Position werden die Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH gezeigt (z.B. Handwerker- und Hauswartleistungen) sowie aus der Verlustdeckung 2023.

Sonstige Verbindlichkeiten

356.203,44 EUR
(317.264,84 EUR)

davon aus Steuern: 3.055,81 EUR
(0,00 EUR)

Ausgewiesen werden im wesentlichen Verbindlichkeiten ggü. Mitgliedern und aus Erschließungsbeiträgen.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

6.683,52 EUR
(120,00 EUR)

Ausgewiesen werden Vorauszahlungen für die Anmietung von Gästewohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen der Genossenschaft.

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

62.806.776,85 EUR
(61.429.974,48 EUR)

Die Umsatzerlöse enthalten:	TEUR
Sollmieten	46.213,9
abgerechnete Umlagen	16.885,1
Gebühren und Umlagen für Keller, Gartenbenutzung, Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume	266,3
Erträge aus Schönheitsreparaturen	173,4
Pachterlöse Kleingartenanlage Heinersdorf	55,5
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Waschküchen)	4,1
Aufwendungszuschüsse IBB	24,7
Erlösschmälerungen - aus Mieten	-180,7
- aus genossenschaftlicher Rückvergütung	-635,5
	62.806,8

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Erlöse aus der Betreibung von zwei Blockheizkraftwerken.

28.619,47 EUR
(30.141,41 EUR)

Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

1.070.802,52 EUR
(671.303,74 EUR)

sonstige betriebliche Erträge

2.357.866,21 EUR
(4.849.369,62 EUR)

Erträge aus:	TEUR
- Zuschreibungen	673,5
- Fördermitteln	30,0
- Erstattungen von Versicherungen/Schadenersatz	658,4
- Auflösung von Rückstellungen	328,4
- Bau-Umlage, Bauwesenversicherung und Bauriskversicherung	200,5
- Eintrittsgeldern	87,2
- Ausbuchung von Verbindlichkeiten/Vereinnahmung von Guthaben	41,2
- Sachbezügen	103,7
- Miet- und Räumungsklagen	18,4
- früheren Jahren	29,3
- Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage	6,3
- anderen ordentlichen Erträgen	181,0
	2.357,9

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

35.409.870,08 EUR
(34.394.916,89 EUR)

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderungen TEUR
Betriebskosten	16.295,5	14.992,2	1.303,3
Instandhaltungskosten	18.738,0	19.693,0	-955,0
andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	376,4	249,7	126,7
	35.409,9	**34.934,9**	**475,0**

Löhne und Gehälter

Den von der Genossenschaft gezahlten Löhnen und Gehältern liegen tarifvertragliche Regelungen – ausgenommen für leitende Angestellte – zugrunde.

4.387.476,39 EUR
(4.131.005,95 EUR)

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

1.996.765,39 EUR
(1.916.230,77 EUR)

davon Aufwendungen für Altersvorsorge: 1.151.043,02 EUR
(1.126.689,71 EUR)

Abschreibungen auf Sachanlagen

10.135.040,36 EUR
(11.520.587,72 EUR)

Diese verteilen sich auf:	TEUR
immaterielle Vermögensgegenstände	6,2
Wohngebäude und Außenanlagen	9.727,1
Geschäftsbauten und andere Bauten	252,0
technische Anlagen und Maschinen	0,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung	149,0
	10.135,0

Sonstige betriebliche Aufwendungen

2.070.748,59 EUR
(1.798.583,77 EUR)

	TEUR
- Sächliche Verwaltungskosten	688,6
- Instandhaltungs- und Raumkosten der Verwaltung	127,0
- Aufwendungen früherer Jahre	85,7
- Kosten der elektronischen Datenverarbeitung	382,5
- Abschreibung auf Forderungen und Wertberichtigung	77,6
- Öffentlichkeitsarbeit / Repräsentation	43,7
- Fortbildung / freiwillige soziale Aufwendungen	95,4
- Prüfungs-, Steuerberatungs- und Lohnabrechnungskosten	126,8
- Gerichts-, Anwalts- und Prozeßkosten	55,5
- Aufwendungen für den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung	192,5
- Beiträge	108,6
- Spenden	54,2
- Archivierungskosten	5,5
-Sonstiges	27,1
	2.070,7

Erträge aus anderen Finanzanlagen

Die Erträge betreffen den Geschäftsanteil an der Sparda-Bank Nürnberg eG.

0,52 EUR
(0,52 EUR)

sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Im Wesentlichen werden Zinserträge für Festgelder ausgewiesen.

52.075,81 EUR
(10.706,71 EUR)

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Ausgewiesen werden die Aufwendungen aus der Übernahme des Verlustes der Tochtergesellschaft Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH entsprechend dem Ergebnisabführungsvertrag.

32.372,25 EUR
(2.591,24 EUR)

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

3.389.181,65 EUR
(3.252.488,05 EUR)

	TEUR
Zinsen für Darlehen	3.258,2
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	130,4
andere Zinsaufwendungen	0,6
	3.389,2

Steuern vom Einkommen und Ertrag

785.665,97 EUR
(1.444.582,55 EUR)

	TEUR
tarifliche Belastung	
- Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	221,7
- Gewerbesteuer	564,0
	785,7

sonstige Steuern

Es handelt sich im Wesentlichen um umlagefähige Grundsteuern (1.627,0 TEUR).

1.646.162,30 EUR
(1.643.435,77 EUR)

Jahresüberschuss

6.462.858,40 EUR
(6.347.074,47 EUR)

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr

202,05 EUR
(284,87 EUR)

Einstellungen in Rücklagen

3.231.400,00 EUR
(3.173.500,00 EUR)

Bilanzgewinn

3.231.660,45 EUR
(3.173.859,34 EUR)

Wohnanlage 60 Fischtalgrund ›

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	31. Dezember 2023 EUR	31. Dezember 2022 EUR	Veränderungen %
A) Anlagevermögen			
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**13.354,00**	**19.578,00**	**-31,8**
II Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	381.239.548,42	386.683.793,42	-1,4
2.Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.126.538,00	5.378.538,00	-4,7
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.019.000,00	2.019.000,00	0,00
4. technische Anlagen und Maschinen	217,00	918,00	-76,4
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	380.773,40	432.795,56	-12,0
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	334.554,34	63.345,15	428,1
8. geleistete Anzahlungen	2.218,88	2.218,20	0,00
	389.102.850,04	**394.580.608,33**	**-1,4**
III Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	226.329,21	226.329,21	0,0
2. Beteiligungen	16.814,28	16.814,28	0,0
3. andere Finanzanlagen	52,00	52,00	0,0
	243.195,49	**243.195,49**	**0,0**
Anlagevermögen insgesamt	**389.359.399,53**	**394.843.381,82**	**-1,4**

	31. Dezember 2023 EUR	31. Dezember 2022 EUR	Veränderungen %
B) Umlaufvermögen			
I Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. unfertige Leistungen	17.871.104,07	16.800.301,55	6,4
2. andere Vorräte	24.687,56	108.952,81	-77,3
	17.895.791,63	**16.909.254,36**	**5,8**
II Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	418.481,47	347.725,30	20,3
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,0	0,0
3. sonstige Vermögensgegenstände	2.815.062,20	1.102.721,46	155,3
	3.233.543,67	**1.450.446,76**	**122,9**
III Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.341.505,77	8.810.924,02	6,0
Umlaufvermögen insgesamt	**30.470.841,07**	**27.170.625,14**	**12,1**
C) Rechnungsabgrenzungsposten			
1. andere Rechnungsabgrenzungsposten	160.812,91	158.738,76	1,3
	160.812,91	**158.738,76**	**1,3**
Bilanzsumme	**419.991.053,51**	**422.172.745,72**	**-0,5**

PASSIVA

	31. Dezember 2023 EUR	31. Dezember 2022 EUR	Veränderungen %
A) Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Berichtszeitraumes			
- ausgeschiedenen Mitglieder	457.293,73	293.800,00	55,6
- verbleibenden Mitglieder	38.797.200,00	39.064.115,00	-0,7
- gekündigten Geschäftsanteilen	183.950,00	77.350,00	137,8
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 306,27 (31.12.2022 EUR 3.485,00)	**39.438.443,73**	**39.435.265,00**	**0,0**
II Ergebnisrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	16.288.000,00	15.642.000,00	4,1
2. Bauerneuerungsrücklage	30.150.000,00	30.150.000,00	0,0
3. andere Ergebnisrücklagen	100.606.200,00	96.397.700,00	4,4
	147.044.200,00	**142.189.700,00**	**3,4**
III Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	202,05	284,87	-29,1
2. Jahresüberschuss	6.462.858,40	6.347.074,47	1,8
3. Entnahme aus (+) / Einstellung in (-) Rücklagen	-3.231.400,00	-3.173.500,00	1,8
	3.231.660,45	**3.173.859,34**	**1,8**
Eigenkapital insgesamt	**189.714.304,18**	**184.798.824,34**	**2,7**

	31. Dezember 2023 EUR	31. Dezember 2022 EUR	Veränderungen %
B) Sonderposten für Investitionszulage	**93.817,47**	**100.071,96**	**-6,2**
C) Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.259.366,00	11.746.776,00	4,4
2. Steuerrückstellungen	0,00	1.229.700,00	-100,0
3. Sonstige Rückstellungen	1.315.131,11	1.299.654,54	1,2
	13.574.497,11	**14.276.130,54**	**-4,9**
D) Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.983.311,03	162.360.869,62	-1,5
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.591.842,58	37.032.326,43	-17,4
3. erhaltene Anzahlungen	20.042.581,17	17.260.237,39	16,1
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	663.381,92	630.672,39	5,2
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.825.498,32	5.325.884,22	-9,4
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	138.932,77	70.343,99	97,5
7. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 3.055,81 EUR (31.12.2022: 0,00 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR (31.12.2022: 0,00 EUR)	356.203,44	317.264,84	12,3
	216.601.751,23	**222.997.598,88**	**-2,9**
E) Rechnungsabgrenzungsposten	**6.683,52**	**120,00**	**5.469,6**
Bilanzsumme	**419.991.053,51**	**422.172.745,72**	**-0,5**

Wohnanlage 285 und 286 Mariendorf V und Kurfürstenhof ›

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	2023 EUR	2022 EUR	Veränderungen %
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	**62.806.776,85**	**61.429.974,48**	**2,2**
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	**28.619,47**	**30.141,41**	**-5,0**
	62.835.396,32	**61.460.115,89**	**2,2**
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	**1.070.802,52**	**671.303,74**	**59,5**
3. sonstige betriebliche Erträge	**2.357.866,21**	**4.849.369,62**	**-51,4**
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Betriebskosten	16.295.444,27	14.992.210,24	8,7
b) Instandhaltungskosten	18.738.008,41	19.693.055,80	-4,8
c) andere Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	376.417,40	249.650,85	50,8
	35.409.870,08	**34.934.916,89**	**1,4**
Rohergebnis	**30.854.194,97**	**32.045.872,36**	**-3,7**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.387.476,39	4.131.005,95	6,2
b) soziale Abgaben und Aufwendungen zur Altersversorgung und Unterstützun davon für Altersversorgung: 1.151.043,02 EUR (Vorjahr: 1.126.689,71 EUR)	1.996.765,39	1.916.230,07	4,2
	6.384.241,78	**6.047.236,02**	**5,6**

	2023 EUR	2022 EUR	Veränderungen %
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	10.135.040,36	11.520.587,72	-12,0
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	2.070.748,59	1.798.583,77	15,1
8. Ergebnis aus Gewinnabführung	0,00	0,00	0,0
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	0,52	0,52	0,0
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 2.783,43 EUR (Vorjahr: 1.182,64 EUR)	52.075,81	10.706,71	386,4
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	32.372,25	2.591,24	1.149,3
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: 130.372,00 EUR (Vorjahr: 371.691,00 EUR)	3.389.181,65	3.252.488,05	4,2
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	785.665,97	1.444.582,55	-45,6
14. Ergebnis nach Steuern	**8.109.020,70**	**7.990.510,24**	**1,5**
15. sonstige Steuern	1.646.162,30	1.643.435,77	0,2
16. Jahresüberschuss	**6.462.858,40**	**6.347.074,47**	**1,8**
17. Gewinnvortrag	202,05	284,87	-29,1
18. Einstellung in die Rücklagen	3.231.400,00	3.173.500,00	1,8
Bilanzgewinn	**3.231.660,45**	**3.173.859,34**	**1,8**

Berlin, den 7. Mai 2024

Vorstand

Sven Einsle

Ina Silbe

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg.Nr. 61 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.

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

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

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

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

- Wohnbauten	50 bzw. 40 Jahre
- Außenanlagen	10 Jahre
- Einbauküchen	10 Jahre
- Grundstücke mit anderen Bauten	$66^{2/3}$, $33^{1/3}$ und 25 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen	5 bis 10 Jahre
- Fahrzeuge	6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Zuschreibungen (TEUR 673,5) wurden vorgenommen, soweit die Gründe für eine in Vorjahren vorgenommene Abschreibung nicht mehr bestehen. Außerplanmäßige Abschreibungen (TEUR 1.152,3) erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung. Abnutzbare bewegliche selbständige Wirtschaftsgüter mit einem Netto-Wert zwischen 250 EUR bis 1.000 EUR werden in einem Sammelposten zusammengefasst und mit 20% jährlich abgeschrieben.

Finanzanlagen
Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100% an der Hennigsdorfer Siedelungsgesellschaft mbH mit Sitz in Berlin. Das Gezeichnete Kapital der Tochtergesellschaft beträgt am 31.12.2023 TEUR 62, das Jahresergebnis 2023, aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages, TEUR 0. Ferner ist die Genossenschaft mit 2,66% an der GbR Fernheizung Gropiusstadt mit Sitz in Berlin beteiligt. Auf die Angabe des Eigenkapitals und des Jahresergebnisses der GbR wird mit Hinweis auf § 286 Abs. 3 Satz 2 HGB verzichtet.

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

Forderungsspiegel

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Vorjahr Insgesamt
	EUR	EUR	EUR
Forderungen			
- aus Vermietung	418.481,47	0,00	347.725,30
- gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	2.815.062,20	0,00	1.102.721,46
Gesamtbetrag	**3.233.543,67**	**0,00**	**1.450.446,76**

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Latente Steuern

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

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

Bestehende steuerliche Verlustvorträge für Körperschaftsteuer können in den nächsten fünf Jahren zur Steuerminderung genutzt werden.

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

Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Rücklagen ist in der folgenden Übersicht dargestellt:

	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneuerungs-rücklage EUR	Andere Ergebnis-rücklagen EUR
Bestand am Ende des Vorjahres	15.642.000,00	30.150.000,00	96.397.700,00
Einstellung in Rücklagen	646.000,00	0,00	4.208.500,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	16.288.000,00	30.150.000,00	100.606.200,00

Sonderposten für Investitionszulage

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

Pensionsrückstellungen

Die ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten mittels des international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahrens (Projected Unit Credit Method nach IAS 19) unter Berücksichtigung eines Gehaltstrends von 2,5% p.a. (Vj. 2,5% p.a.) und eines Rententrends von 2,3% p.a. (Vj. 2,2% p.a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,83% (Vj. 1,44%). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,74% (Vj. 1,78%). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung gemäß § 253 Abs. 6 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt EUR 161.130 (Vj. EUR 610.985).

Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen:

	Rückstellung gebildet TEUR	Rückstellung nicht gebildet TEUR	Insgesamt TEUR
laufende Pensionen	1.337,5	0,00	1.337,5
Anwartschaften	0,0	0,00	0,0
insgesamt:	**1.337,5**	**0,00**	**1.337,5**

Im Geschäftsjahr 2023 wurden an frühere Mitglieder des Vorstandes und ihre Hinterbliebenen Pensionszahlungen in Höhe von 121,1 TEUR geleistet.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

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

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
- Rückstellung für genossenschaftliche Rückvergütung	635,5
- Rückstellung für Jubiläumszuwendungen	126,1
- Urlaubsrückstellung	69,7
- Rückstellung für Archivierungskosten	161,4
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten	100,0
- Rückstellung für Jahresabschlussprämie	73,2
- Rückstellung für die Erstellung Jahresabschluss	78,2
- Rückstellung für Vertreterversammlung und Veröffentlichung	44,0
- sonstige Rückstellungen	27,0
	1.315,1

Wohnanlage 540 Lichterfelde VII ›

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2023

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit 5 Jahre	gesichert durch Grundpfandrecht
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.983.311,03	12.869.743,95	33.920.183,14	113.193.383,94	159.983.311,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.591.842,58	6.794.285,70	8.744.596,34	15.052.960,54	30.591.842,58
Erhaltene Anzahlungen	20.042.581,17	20.042.581,17	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	663.381,92	663.381,92	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.825.498,32	3.898.810,12	926.688,20	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	138.932,77	138.932,77	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	356.203,44	356.203,44	0,00	0,00	0,00
	216.601.751,23	**44.763.939,07**	**43.591.467,68**	**128.246.344,48**	**190.575.153,61**

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2022

	Gesamtbetrag	Restlaufzeit 1 Jahr	Restlaufzeit 1–5 Jahre	Restlaufzeit 5 Jahre	gesichert durch Grundpfandrecht
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	162.360.869,62	17.781.080,31	22.877.471,65	121.702.317,66	162.360.869,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.032.326,43	9.118.897,98	14.414.008,55	13.499.419,90	37.032.326,43
Erhaltene Anzahlungen	17.260.237,39	17.260.237,39	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	630.672,39	630.672,39	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.325.884,22	4.335.816,76	990.067,46	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	70.343,99	70.343,99	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	317.264,84	317.264,84	0,00	0,00	0,00
	222.997.598,88	**49.514.313,66**	**38.281.547,66**	**135.201.737,56**	**199.393.196,05**

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Treuhandvermögen

Mietkautionen, Sicherheiten und Hinterlegungen als Treuhandvermögen in Höhe von 995,8 TEUR (Vorjahr: 993,1 TEUR), das getrennt vom eigenen Vermögen auf separaten Bankkonten für Dritte verwaltet wird, wird außerhalb der Bilanz ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse aus	TEUR
- Vermietung	45.660,3
- Abrechnung von Betriebskosten	16.885,1
- Schönheitsreparaturen	173,4
- Gästewohnungen	3,7
- Pacht	55,5
- Sonstigem	28,8
	62.806,8

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:

	TEUR
- Erträge aus früheren Jahren	29,3
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	328,4
	428,7

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung wurden im Geschäftsjahr 1.152,3 TEUR außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen vorgenommen. Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten:

	TEUR
- Abschreibung auf Mietforderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie Zuführungen zu Wertberichtigungen	77,6
- Aufwendungen früherer Jahre	85,7
	104,7

Sonstige Angaben

1. Mitarbeiterstruktur

Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:innen betrug 75.

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Vorstand	2	
kaufmännische Mitarbeiter:innen	27	13
technische Mitarbeiter:innen	10	2
Mitarbeiter:innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	8	10
Auszubildende	3	

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Anteile
Anfangsbestand 2023	25.185	60.104
Zugänge	554	970
Abgänge	258	1.388
Endbestand 2023	**25.481**	**59.686**

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 59.686 Geschäftsanteilen zu je 650,00 EUR an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2023 um 266,9 TEUR verringert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 6.462,9 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses mit Zustimmung des Aufsichtsrates TEUR 646,0 in die gesetzliche und TEUR 2.585,4 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 3.231.660,45 vor:

	EUR
1. 4,00 % Dividende auf die zu Beginn des Geschäftsjahres vorhandenen Geschäftsguthaben	1.557.754,60
2. Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	1.673.900,00
3. Gewinnvortrag auf neue Rechnung	5,85

5. Organe

Mitglieder des Vorstandes

Sven Einsle
Dipl.-Kaufmann

Ina Silbe
Dipl.-Ingenieurin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jürgen Terlinden
Dipl.-Ingenieur
Vorsitzender

Bernd Dreßler
Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
stellv. Vorsitzender

Johannes Heller (ab 20. Juli 2023)
Jurist

Christine Grothe
technische Assistentin

Uwe Hammer
Dipl.-Verwaltungswirt

Uwe Jessen
Arzt

Jan-Piter Grießmann (ab 20. Juli 2023)
Architekt

Rudolf Orlob
Dipl.-Bauingenieur

Dr. Verena Weihofen
Gesundheitswissenschaftlerin,
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Isa Fieback (bis 20. Juli 2023)
Immobilienberaterin

Harald Mau (bis 20. Juli 2023)
Bankdirektor

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

6. Zuständiger Prüfungsverband

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

7. Sonstige Angaben

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

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

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

Berlin, den 07. Mai 2024

Vorstand

Sven Einsle

Ina Silbe

Wohnanlage 613 Pankow IV ›

Anlage I

Anlagenspiegel 2023

(zum Stichtag 31.12.2023)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						Buchwerte	
	Stand 01. Januar 2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31. Dezember 2023	kumulierte Abschreibungen 01. Januar 2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibung	kumulierte Abschreibungen 31. Dezember 2023	Buchwert 31. Dezember 2023	Buchwert 31. Dezember 2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I Immaterielle Vermögensgegenstände	**392.801,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**392.801,38**	**373.223,38**	**6.224,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**379.447,38**	**13.354,00**	**19.578,00**
II Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	601.262.395,44	3.609.371,67	0,00	0,00	604.871.767,11	214.578.602,02	9.727.086,04	0,00	0,00	673.469,37	223.632.218,69	381.239.548,42	386.683.793,42
Grundstücke und grundstücks gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.713.185,31	0,00	0,00	0,00	6.713.185,31	1.334.647,31	252.000,00	0,00	0,00	0,00	1.586.647,31	5.126.538,00	5.378.538,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	15.089.798,19	0,00	0,00	0,00	15.089.798,19	13.070.798,19	0,00	0,00	0,00	0,00	13.070.798,19	2.019.000,00	2.019.000,00
technische Anlagen und Maschinen	68.889,60	0,00	0,00	0,00	68.889,60	67.971,60	701,00	0,00	0,00	0,00	68.672,60	217,00	918,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.493.787,42	97.007,16	37.966,36	0,00	1.552.828,22	1.060.991,86	149.029,32	37.966,36	0,00	0,00	1.172.054,82	380.773,40	432.795,56
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	63.345,15	271.209,19	0,00	0,00	334.554,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	334.554,34	63.345,15
geleistete Anzahlungen	2.218,20	0,68	0,00	0,00	2.218,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.218,88	2.218,20
	624.693.619,31	**3.977.588,70**	**37.966,36**	**0,00**	**628.633.241,65**	**230.113.010,98**	**10.128.816,36**	**37.966,36**	**0,00**	**673.469,37**	**239.530.391,61**	**389.102.850,04**	**394.580.608,33**
III Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	226.329,21	0,00	0,00	0,00	226.329,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	226.329,21	226.329,21
Beteiligungen	16.814,28	0,00	0,00	0,00	16.814,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.814,28	16.814,28
andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
	243.195,49	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**243.195,49**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**243.195,49**	**243.195,49**
Anlagevermögen insgesamt	**625.329.616,18**	**3.977.588,70**	**37.966,36**	**0,00**	**629.269.238,52**	**230.486.234,36**	**10.135.040,36**	**37.966,36**	**0,00**	**673.469,37**	**239.909.838,99**	**389.359.399,53**	**394.843.381,82**

BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E. V. - Prüfungsverband

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG, Berlin,

- bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, den 7. Mai 2024

BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

gez. Ohme	gez. Schult
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

Impressum

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

Anschrift
Lutherstraße 11 | 12167 Berlin

Telefon (030) 79 00 94-0
Telefax (030) 79 00 94-99

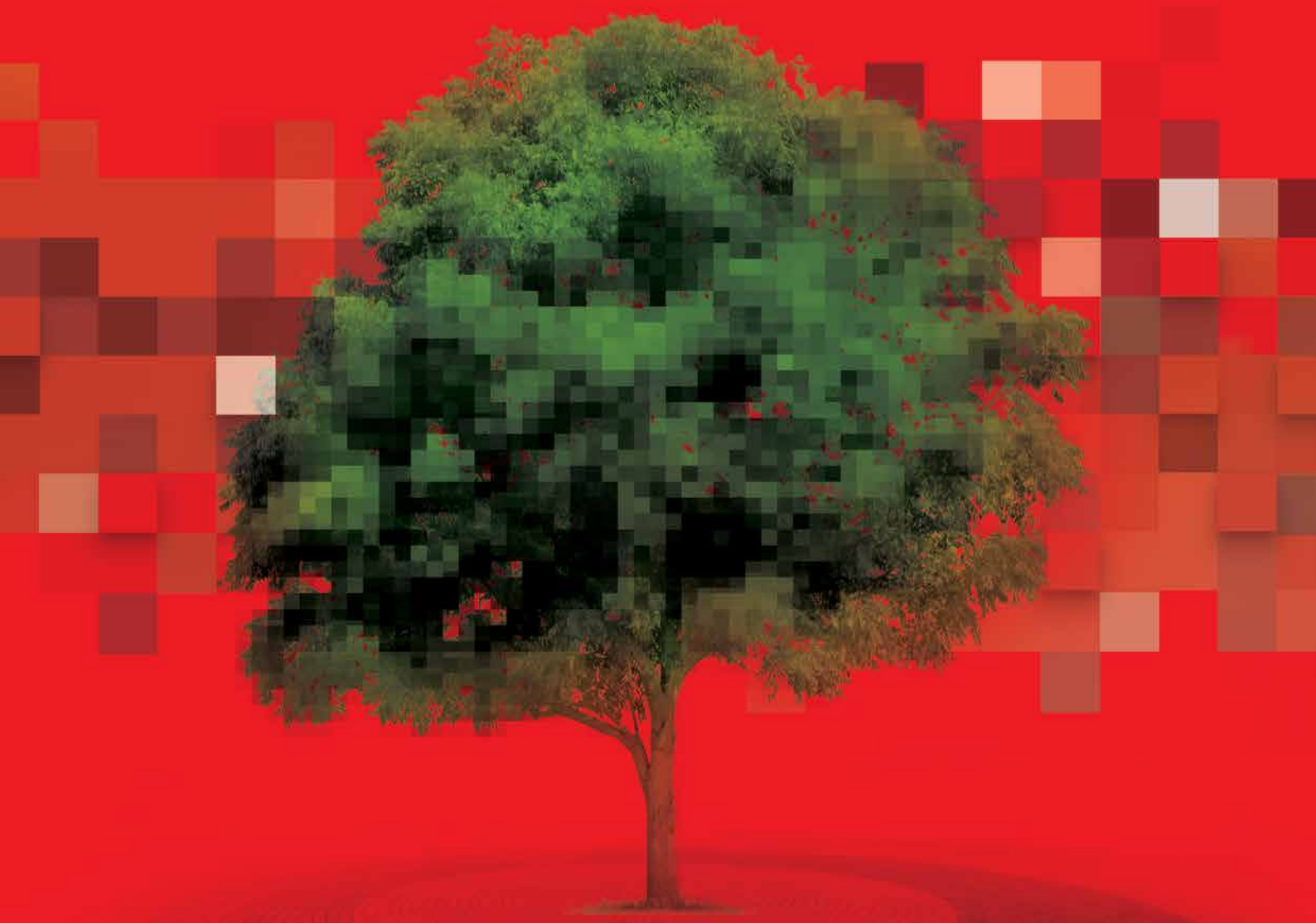
E-mail info@bwv-berlin.de
Internet www.bwv-berlin.de

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

Fotos © Markus Groeteke

‹ Wohnanlage 385 BWV | Tower

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.



Ressourcen schonen und nachhaltig denken.

Dieser Geschäftsbericht der BWV zu Berlin eG erscheint ausschließlich im digitalen PDF Format.

Beamten-Wohnungs-Verein zu Berlin eG . Lutherstraße 11 . 12167 Berlin . info@bwv-berlin.de . www.bwv-berlin.de