

Geschäftsbericht 2022

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

INHALT

DIE EWG AUF EINEN BLICK	4
LAGEBERICHT DES VORSTANDS	5
Grundlagen des Unternehmens	5
Wirtschaftsbericht	6
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs	8
Bestandsbewirtschaftung	8
Vermietungsentwicklung	8
Umsatzentwicklung	8
Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit	10
Finanzierung	11
Energetische Maßnahmen und Umweltschutz	11
Mitgliederentwicklung	12
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation	13
Genossenschaftliche Angelegenheiten	14
Wirtschaftliche Lage	15
Vermögenslage	15
Finanzlage	16
Ertragslage	16
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	17
Finanzielle Leistungsindikatoren	18
Gesamtaussage	19
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
Prognosebericht	20
Chancen- und Risikobericht	21
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	23
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Anlage 1 – Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2022	32
Anlage 2 – Anlagenspiegel 2022	33
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	35

DIE EWG AUF EINEN BLICK

Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Breite Straße 32
13187 Berlin

info@ewg-pankow.de
www.ewg-pankow.de

Amtsgericht Charlottenburg, Gen.-Register: Nr. 485 B

Wichtige Kennziffern

	2022	2021
Anzahl der Mitglieder	4.750	4.678
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.713	3.673
Bilanzsumme	153,8 Mio. €	154,0 Mio. €
Jahresergebnis	3,0 Mio. €	3,1 Mio. €
Geschäftsguthaben	9,0 Mio. €	8,7 Mio. €
Nettomiet Erlöse	15,6 Mio. €	15,1 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche/Monat	5,99 €	5,81 €
Investitionen in den Gebäudebestand	8,7 Mio. €	11,0 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,3 %	99,2 %
Fluktuationsquote	5,2 %	4,4 %

MITGLIEDER DES VORSTANDS UND AUFSICHTSRATES

Mitglieder des Vorstands

Frau Kerstin Hewert
Herr Chris Zell

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

Frau Ingrid Lippmann
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Herr Lutz Hoba
Frau Gudrun Irmschler

Herr Nico Liebing
Schriftführer

Herr Rolf Mattes
Herr Clemens Noack
Herr Reinhard Walter

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG (EWG) wurde am 6. Oktober 1955 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Neues Deutschland“ in Berlin gegründet. Seit der Eintragung am 14. Mai 1992 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg, unter der Nummer 485 B, firmiert sie unter dem heutigen Namen.

Letztmalig wurde die Satzung der EWG durch Beschlussfassung der Vertreterversammlung am 23. Januar 2019 geändert. Die Eintragung der Satzungsänderung beim Genossenschaftsregister erfolgte am 1. April 2019.

Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial

verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit ist die Vermietung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes im Bezirk Pankow. Mittelfristig verfolgt die Genossenschaft die Zielstellung der Bestandserweiterung, vor allem durch Neubautätigkeit.

Ihre Verantwortung gegenüber den Mitgliedern erfüllt die EWG durch eine wirtschaftliche und zugleich soziale Gestaltung der Nutzungsgebühren.

Vorstandsmitglieder:
Herr Chris Zell
Frau Kerstin Hewert



WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

In Deutschland war die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2022 insbesondere von den Folgen des Krieges in der Ukraine und den Einflüssen durch hohe Energiekosten, Unsicherheiten der Energieversorgung, erhöhte Bau- und Instandhaltungskosten sowie Material- und Lieferengpässe geprägt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg jedoch trotz der Risiken nach ersten Berechnungen im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 %.

Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland stieg im Jahr 2022 um 1,3 % auf durchschnittlich rd. 45,6 Mio. (Vorjahr: 44,9 Mio.). Entsprechend der positiven Beschäftigungslage minderte sich die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 % (Vorjahr: 5,7 %). Angesichts des demografischen Wandels dürfte jedoch die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Arbeitnehmerentgelte um durchschnittlich 5,5 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 7,9 % (Vorjahr: 3,1 %) erhöht. Damit lag die Jahres-

teuerungsrate auf einem historisch hohen Inflationsniveau und begründet sich insbesondere durch krisen- und kriegsbedingte Sondereffekte, wie z. B. Lieferengpässe sowie stark gestiegene Energiepreise. Aufgrund der Inflationserhöhung wurde der Leitzins von der Europäischen Zentralbank (EZB) schrittweise angehoben und verteuert somit auch die Finanzierung von Bauprojekten.

In der Bundeshauptstadt stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2022 nach ersten Berechnungen um ca. 4,9 %. Die Verbraucherpreise erhöhten sich in Berlin im Jahresdurchschnitt um 7,9 % (Vorjahr: 2,8 %). Aufgrund der gestiegenen Inflation waren die Einkommen von einem Reallohnverlust betroffen und die Arbeitslosenquote sank im Berichtsjahr auf 8,8 % (Vorjahr: 9,8 %).

In Deutschland wird die konjunkturelle Entwicklung weiterhin stark durch die bestehenden Risiken in der Energie- und Finanzwirtschaft in Verbindung mit dem erhöhten Preisniveau beeinflusst. Für das Jahr 2023 wird mit einer abschwächenden Inflationsdynamik gerechnet und ein geringes bzw. stagnierendes Wirtschaftswachstum prognostiziert. Das trifft für Berlin in ähnlicher Weise zu.



Dolomitenstraße 41–45,
Dachgeschossaufstockung und
Abriss des alten Daches



Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stieg die Bruttowertschöpfung wie im Vorjahr um 1,0 %. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zeichnet sich durch Beständigkeit mit moderaten Wachstumsraten und geringen Schwankungen aus und hat mit einem Anteil von rund 10 % der Bruttowertschöpfung eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

In Deutschland stiegen die Nettokaltmieten durchschnittlich um 1,8 % (Vorjahr: 1,3 %) und entwickelten sich deutlich schwächer als die Inflationsrate sowie die Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden, die sich im Vergleich zum Vorjahr um 16,9 % erhöhten (Vorjahr: 14,4 %).

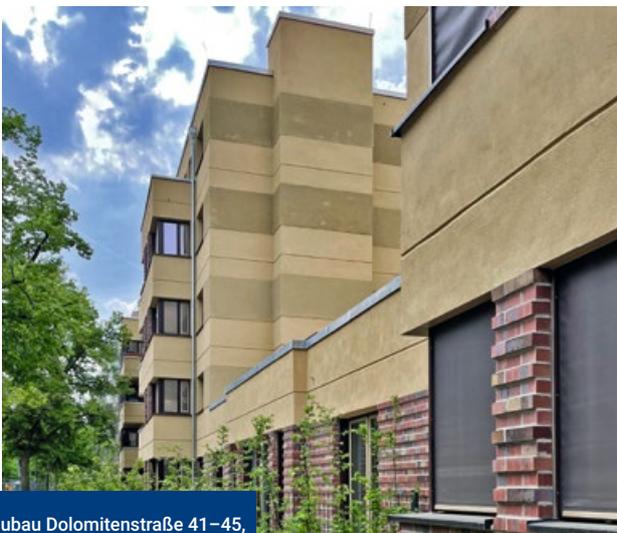
Der Verbraucherpreisindex in Berlin weist für den Bereich der Nettokaltmieten für das Jahr 2022 einen Anstieg von 2,0 % aus (Vorjahr: - 0,1 %) und liegt weit unter der allgemeinen Teuerungsrate.

Zum Jahresende 2022 waren rd. 3,9 Mio. Personen mit Hauptwohnsitz in Berlin registriert.

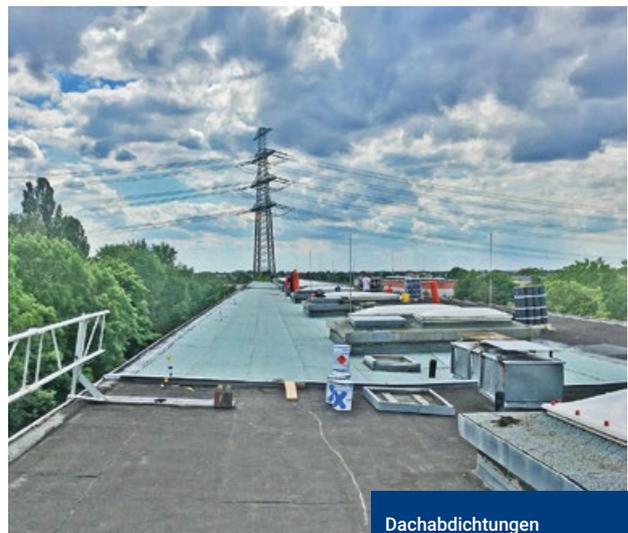
Durch die unverändert hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und dem anhaltenden Bedarf an Neubauwohnungen bleibt die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiterhin angespannt.

Von den angestrebten 20.000 Wohnungsneubauten zur Entlastung des Wohnungsmarktes wurden 2022 schätzungsweise 16.500 gebaut. Die Bauaufsichtsbehörden haben für 2022 rund 17.000 (Vorjahr: 18.700) genehmigte Neubauwohnungen gemeldet. Das entspricht einer Senkung von 9,3 % gegenüber dem Vorjahr. Damit ist die Zahl der Baugenehmigungen das sechste Jahr in Folge gesunken.

Durch die bestehende Unsicherheit der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in zentralen Bereichen, wie z. B. den verschlechterten Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen am Kapitalmarkt, dem zunehmenden Anstieg der Bau-, Material- und Grundstückskosten, den bestehenden Zulieferschwierigkeiten und dem Mangel an Fachkräften auf dem Arbeitsmarkt, ist mit einer rückläufigen Investitionstätigkeit am Berliner Wohnungsmarkt zu rechnen.



Neubau Dolomitenstraße 41–45,
im März 2022 bezugsfertig



Dachabdichtungen
Karower Chaussee 201–229

Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich unter Berücksichtigung des zum 1. Januar 2022 erfolgten Nutzen-/Lastenwechsels des Grundstückes hinter der Hadlichstraße (Damerowstraße), mit einer Fläche von 883 m², nunmehr insgesamt 115 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 292.878 m² im Stadtbezirk Pankow.

Mit der Fertigstellung des Neubaus in der Dolomitenstraße 47/49 mit 39 Wohnungen und einem Mitglieder-Treff verwaltete die EWG per 31. Dezember 2022 insgesamt 3.713 Wohnungen, einschließlich Gewerbeeinheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von 218.914 m².

Der Wohnungsbestand setzt sich aus 3.693 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten, dem Service-Center in Buch, einer Gästewohnung in der Groscurthstraße 2, je einem Mitglieder-Treff in Buch (Groscurthstraße 6) und im Tiroler Viertel (Dolomitenstraße 47) sowie einer Wohnung, die als Wohngemeinschaft vermietet ist, zusammen. Zudem bewirtschaftete die Genossenschaft am 31. Dezember 2022 insgesamt 379 PKW-Stellplätze, 173 Garagen und 26 mietereigene Garagen. Darüber hinaus gehört die Geschäftsstelle, Breite Straße 32, mit einer Nutzfläche von 952 m² ebenso zum Verwaltungsbestand.

Vermietungsentwicklung

Von den 3.713 Wohn- und Gewerbeeinheiten waren zum Jahresende 27 Wohnungen (Vorjahr: 30) nicht vermietet. Unter Berücksichtigung der bereits zu einem späteren Zeitpunkt vermieteten Wohnungen hatte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag davon noch 17 (Vorjahr: 20) im Vermietungsangebot.

Im Durchschnitt lag die Vermietungsquote im Geschäftsjahr 2022 je Monat bei 98,8 %. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 192 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse (Vorjahr: 161) beendet und 230 Neuverträge (Vorjahr: 153) abgeschlossen. Davon betreffen 39 Verträge den Erstbezug der Dolomitenstraße 47/49 nach Fertigstellung.

Die Fluktuationsquote lag mit 5,2 % über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 4,4 %).

Umsatzentwicklung

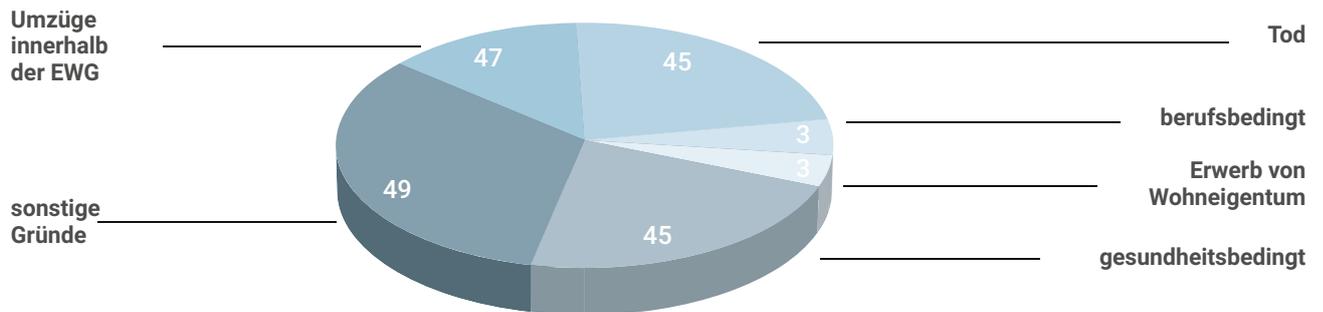
Im Geschäftsjahr 2022 sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 896,9 Tsd. € auf insgesamt 21.364,9 Tsd. € angestiegen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der Realisierung höherer Nettomiet-erlöse (498,2 Tsd. €) sowie Erlösen aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (400,1 Tsd. €).

Der Anstieg der Nettomiet-erlöse ist insbesondere auf zusätzliche Erträge im Ergebnis der Bestandserweiterung durch Neubau sowie die Realisierung von höheren Neuvertragsmieten zurückzuführen.

Vermietungs- und Fluktuationsquoten der EWG

	2018	2019	2020	2021	2022
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,5 %	99,6 %	99,5 %	99,2 %	99,3 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	99,1 %	99,3 %	99,4 %	99,3 %	98,8 %
Fluktuationsquote	4,7 %	4,5 %	4,5 %	4,4 %	5,2 %

Kündigungsgründe (Anzahl)



Für Neuverträge im Rahmen der Wiedervermietung lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im zurückliegenden Geschäftsjahr bei 7,01 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,93 €/m²).

Zum 31. Dezember 2022 wird für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand, einschließlich Neubau, eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von insgesamt 5,99 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr beträgt die Erhöhung 0,18 €/m² bzw. 3,1 %.

Die Gewerberaummieten betragen durchschnittlich zum Bilanzstichtag 9,29 €/m² (Vorjahr: 9,11 €/m²).

Im Berichtsjahr beträgt der durchschnittliche monatliche Mietpreis für PKW-Stellplätze 30,50 € je Stellplatz (Vorjahr: 30,01 €) und für genossenschaftseigene Garagen 69,64 € (Vorjahr: 61,14 €). Die Stellflächen mit nutzereigenen Garagen wurden analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

Die im Berichtszeitraum angefallenen Betriebs- und Heizkosten haben sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 um insgesamt 1,1 % erhöht.

Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

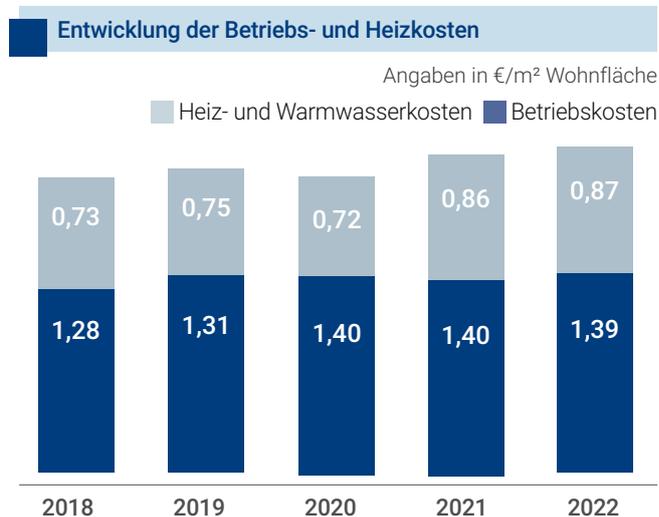
	2022 Tsd. €	2021 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	15.807,2	15.313,4	+ 493,8
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	- 207,3	- 211,7	+ 4,4
Nettomietenerlöse	15.599,9	15.101,7	+ 498,2
Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	5.763,0	5.362,9	+ 400,1
Ertragsausfälle aus Umlagen	- 39,2	- 31,8	- 7,4
Erlöse u. a. aus Gemeinschaftseinrichtungen	41,2	35,2	+ 6,0
Umsatzerlöse	21.364,9	20.468,0	+ 896,9



Bei den Betriebskosten ist im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Anstieg in Höhe von 0,5 % zu verzeichnen. Erhöhungen u. a. im Bereich der Gebäudeversicherung, Gartenpflege, Hausreinigung und der Schornsteinfegergebühren, die im Wesentlichen auf Prämien- und Gebührenanpassungen oder die turnusmäßige Erbringung von Leistungen zurückzuführen sind, stehen insbesondere verbrauchsbedingte Einsparungen bei der Wasserver- und -entsorgung sowie, bedingt durch den Wegfall der EEG-Umlage, reduzierte Stromkosten gegenüber.

Die Heizkosten sind bestandsübergreifend um 2,1 % gestiegen. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch Sondereinflüsse, wie z. B. die Umsatzsteuersenkung auf Gas, die den steigenden Marktpreisen, insbesondere im Bereich der Fernwärme, entgegenwirkten. Darüber hinaus sind im Vergleich zum Vorjahr, in Abhängigkeit vom Energieträger, durchschnittliche Einsparungen des Verbrauchs von 13 % bis zu 21 % festzustellen.

Die Forderungen aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um 7,5 Tsd. € auf 34,3 Tsd. € gestiegen. Im Berichtsjahr wurden 17 Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt (Vorjahr: 14). Infolgedessen mussten sieben Nutzungsverhältnisse fristlos gekündigt werden (Vorjahr: 3).



Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr investierte die Genossenschaft in die Bestands- und Neubaumaßnahmen insgesamt 8.673,4 Tsd. €.

Die Realisierung der umfangreichen Bau- und Modernisierungsleistungen konzentrierte sich vor allem auf die stetige Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes einschließlich der Verbesserung der energetischen Standards der Wohngebäude und der Umsetzung von Bestandserweiterungen durch Neubaumaßnahmen.

Zum 1. April 2022 erfolgte die Vermietung der neu errichteten 39 Wohnungen in der Dolomitenstraße 47/49. Dafür sind im Berichtsjahr Herstellungskosten in Höhe von 1.312,2 Tsd. € angefallen. Insgesamt sind für dieses Neubauprojekt Investitionen in Höhe von 11,1 Mio. € getätigt worden. Das entspricht nahezu der ursprünglich geplanten Investitionssumme.

Zudem sind im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2022 begonnenen Aufstockung des Dachgeschosses in der Dolomitenstraße 41–45 weitere Herstellungskosten in Höhe von 1.144,8 Tsd. € abgerechnet worden. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist

für Mai 2023 vorgesehen. Einschließlich der Balkonbauten sind dafür Investitionen in Höhe von insgesamt 1,7 Mio. € geplant.

Für die im Geschäftsjahr 2023 vorgesehene energetische Modernisierung und Dachgeschossaufstockung in der Hadlichstraße 21, 21a–23a wurden im Berichtsjahr bereits Bauvorbereitungskosten in Höhe von 364,0 Tsd. € bilanziert.

Nachträgliche Herstellungskosten sind insbesondere für Sonnenschutzmaßnahmen in der Hermann-Hesse-Straße 3a und 3b sowie in den Reihenhäusern der Hermann-Hesse-Straße 5–5g und 7–7i in Höhe von insgesamt 58,3 Tsd. € entstanden. Zudem wurden für die Anbringung von Balkonverglasungen im Wohngebiet Buch Investitionen in Höhe von 97,4 Tsd. € getätigt.

Für die Erhaltung und Neugestaltung des Wohnumfeldes sind im Berichtsjahr 52,4 Tsd. € investiert worden. Dazu gehören vor allem die Neuanlage des Spielplatzes in der Spiekermannstraße und der Bau von Fahrradstellplätzen in den Wohnanlagen der EWG.

Insgesamt betragen die aktivierten Herstellungskosten für die Bau- und Modernisierungsleistungen sowie den Neubau 3.029,1 Tsd. €. Auf Erhaltungsaufwendungen entfielen 5.644,3 Tsd. €.

Finanzierung

Die Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand für Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten wie in den Vorjahren aus Eigenmitteln.

Die Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 wurde in Höhe von insgesamt 11,0 Mio. € aus Fremdmitteln finanziert. Von der kreditgebenden Bank erfolgte 2022 die letzte Auszahlung aus einem Teilabruf in Höhe von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €).

Im Zusammenhang mit dem Auslaufen der Zinsbindungen sind vertragliche Vereinbarungen für Kredite, deren Zinsbindungen in den Geschäftsjahren 2022 bis 2025 enden, mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 10,1 Mio. € und Zinssätzen zwischen 0,75 % und 3,03 % p. a. vorgenommen worden. Durch diese Finanzierungsmaßnahmen werden weitere Prolongationen von Darlehen erst nach Ablauf der Zinsbindungsfristen im Jahr 2026 fällig.

Für die Genossenschaft besteht aufgrund der langfristigen vertraglichen Kreditvereinbarungen und der hohen jährlichen Darlehenstilgungen ein geringes Zinsänderungsrisiko für Anschlussfinanzierungen.

Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

Die Sicherung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Energieversorgung für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand gehört gegenwärtig zu den wichtigsten Aufgaben. Gemäß dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) will Berlin bis spätestens 2045 eine klimaneutrale Stadt werden. Das Gesetz sieht vor, die klimaschädlichen CO₂-Emissionen bis 2030 um mindestens 70 % und bis 2040 um mindestens 90 % gegenüber dem Vergleichsjahr 1990 zu senken. Zudem soll die Nutzung von fossilen Brennstoffen per Gesetz künftig beschränkt werden.

Der Wohnungsbestand ist überwiegend energetisch saniert und der verbleibende Gebäudebestand teilsaniert. Insgesamt verfügen 88 % des Gebäudebestandes über Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem und effiziente zentrale Heizungssysteme. Zudem sind bei einigen Gebäuden zur Unterstützung der Warmwasserbereitung Solaranlagen installiert. Einzelne Gebäude in Niederschönhausen und Buch verfügen darüber hinaus über Luft-Wasser-Wärmepumpen, die durch Kompression die Energie aus der angesaugten Luft im Heizkreis nutzbar machen. Gegenwärtig sind 3.532 Wohnungen bzw. 95 % des Wohnungsbestandes an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen.

Im Jahr 2022 sind vor allem die Dachflächen der Liegenschaften im Wohngebiet Buch auf ihre Eignung zur Nutzung von Photovoltaikanlagen geprüft worden. Im Ergebnis wurden in der Karower Chaussee 201–229 weitere Anlagen montiert. Nach deren Fertigstellung im Jahr 2023 werden sowohl die 15 vorhandenen Aufzüge als auch die Mieter auf Wunsch mit dem lokal erzeugten Strom versorgt. Damit können bereits zwei Wohngebäude der Genossenschaft, in der Georg-Benjamin-Straße 1–15 und in der Karower Chaussee 201–229, mit sogenanntem Kiezstrom versorgt werden. Dieses Konzept ist ökologisch sinnvoll und soll weiter ausgebaut werden.

In drei fernwärmebeheizten Wohngebäuden in Buch sind in Form eines Pilotprojektes im Geschäftsjahr 2021 die Heizkreisregelungen jeweils durch ein innovatives Low-Flow-Heating-Prinzip ausgestattet und damit bis zu rund 13 % Energieeinsparungen nachgewiesen worden. Nunmehr wurde diese Anlagentechnik in 11 weiteren Heizstationen installiert, die im Februar 2023 in Betrieb genommen werden konnten. Das betrifft einen Gebäudebestand mit 612 Wohnungen. Darunter auch solche, die mit Erdgas betrieben werden. Die neue Regelungsstrategie nutzt das Energieangebot des Wärmeerzeugers optimal aus und steigert dabei die Gesamteffizienz der Anlage.

Extreme Wetterereignisse verbunden mit Überschwemmungen oder Dürreperioden nehmen aufgrund des Klimawandels zu. Die EWG setzt daher zukünftig vermehrt auf das Konzept „Stadt als Schwamm“, um durch diverse Maßnahmen das Mikroklima in den Wohngebieten zu verbessern. Naturnahe Lösungen bieten die oft vorhandenen großen Innenhöfe, Wiesen und Gartenanlagen. Hier ist die Umsetzung durch Verzicht auf Versiegelung von Flächen und die Nutzung von Regenwasser durch Versickerung auf den eigenen Grundstücken möglich. Zudem werden neu angelegte Wege nach Möglichkeit mit offenporigem Belag und Rasengittersteinen befestigt.

Das Anlegen von großen Wiesenflächen sowie die Pflege und Erweiterung des Baumbestandes sind weitere Beiträge zur naturnahen Bewirtschaftung der genossenschaftlichen Liegenschaften.

Mitgliederentwicklung

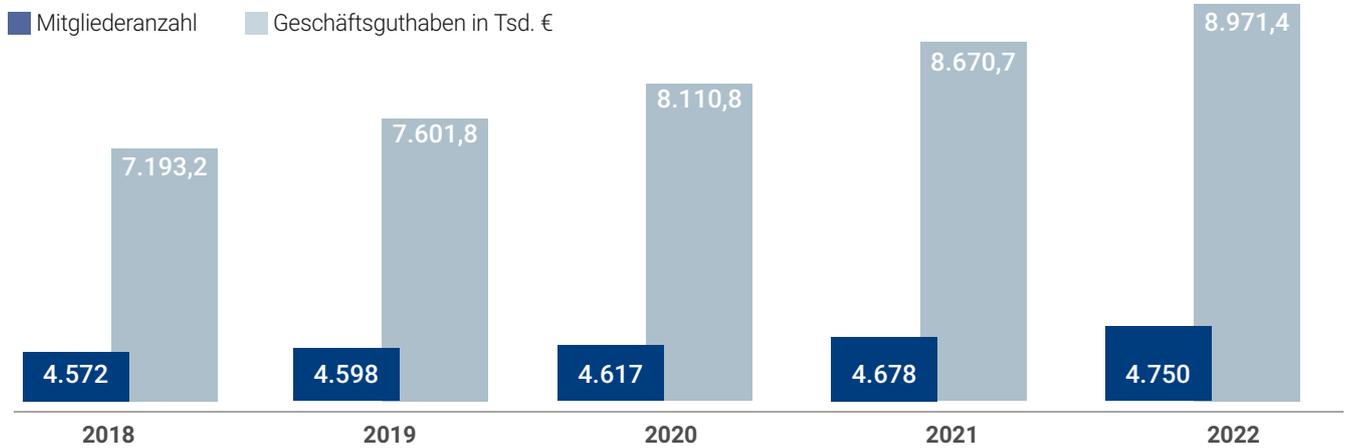
Zum Bilanzstichtag betrug die Mitgliederanzahl der Genossenschaft insgesamt 4.750 (Vorjahr: 4.678). Im Mitgliederbestand wurden 227 Zugänge und 155 Abgänge im Geschäftsjahr erfasst. Mit der Zunahme der Mitglieder erhöhte sich auch die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile um 970 auf insgesamt 28.940 Geschäftsanteile



Photovoltaikanlagen
Karower Chaussee 201-229 und
Georg-Benjamin-Straße 1-15



Mitgliederentwicklung/Entwicklung der Geschäftsguthaben der letzten fünf Jahre



zu je 310,00 €, was einem Geschäftsguthaben von insgesamt 8.971,4 Tsd. € (Vorjahr: 8.670,7 Tsd. €) entspricht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung die Verzinsung der Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 2 % p. a. beschlossen. Im Geschäftsjahr wurden für die Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben Aufwendungen in Höhe von insgesamt 70,0 Tsd. € (Vorjahr: 55,0 Tsd. €) bilanziert.

Aufgrund der bestehenden Verzinsungsregelung in der Satzung erfolgten auch in diesem Berichtsjahr Beteiligungen der Genossenschaftsmitglieder im Rahmen der Übernahme weiterer Geschäftsanteile.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

Für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Wohnungsbestandes beschäftigte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 28 Mitarbeiter. Im Jahresdurchschnitt setzte sich der Personalbestand aus 21 Angestellten und sieben Hausmeistern zusammen.

Die Mitarbeiter der Genossenschaft nahmen an verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen teil. Die Kosten für betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildungen im Berichtsjahr betragen insgesamt 11,5 Tsd. € (Vorjahr: 11,0 Tsd. €).

Personalentwicklung

	2018	2019	2020	2021	2022
Kaufmännische und technische Angestellte	18	15	13	13	13
Hausmeister	8	8	7	7	7
Teilzeit	4	8	9	8	7

Angaben zum 31. Dezember des Jahres sind personen- und stichtagsbezogen, ohne Vorstand

Genossenschaftliche Angelegenheiten

Das Berichtsjahr war vor allem in den ersten Monaten weiterhin von der Covid-19-Pandemie und den damit einhergehenden Hygienebestimmungen geprägt, so dass die alljährliche Jahresauftaktveranstaltung für die Vertreter und Ersatzvertreter erneut nicht stattfinden konnte.

Durch die zwischenzeitlich eingetretenen Lockerungen der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie haben die Vertreter und Ersatzvertreter sowie die Mitglieder des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand am 21. Mai 2022 eine Busfahrt durchgeführt. Ziel war die Besichtigung einzelner Wohngebiete und des Neubaus in der Dolomitenstraße 47/49.

Am 15. Juni 2022 fand die ordentliche Vertreterversammlung im Max Delbrück Communications Center in Buch statt. Tagesordnungsgegenstände waren neben den Berichterstattungen des Vorstands und des Aufsichtsrates die Beschlussfassungen zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 und zur Verwendung des Bilanzgewinnes, über die Kenntnisnahme des zusammengefassten Prüfungsergebnisses sowie zur Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder. Zusätzlich auf der Tagesordnung standen die Wiederbestellung von Herrn Chris Zell zum Vorstandsmitglied und die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates.

Wiedergewählt wurden Herr Lutz Hoba, Frau Gudrun Irmshler, Frau Andrea Krawczyk, Herr Nico Liebing, Frau Ingrid Lippmann, Herr Clemens Noack, Herr Maurice Schmilas und Herr Reinhard Walter. Herr Rolf Mattes wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Die Amtszeit für alle gewählten Mitglieder des Aufsichtsrates beträgt drei Jahre.

Der im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt in der Dolomitenstraße 47/49 errichtete Gemeinschaftsraum konnte im Juli 2022 den Mitgliedern und Mietern als Mitglieder-Treff für eine vielfältige Nutzung übergeben werden.

Nach zwei Jahren pandemiebedingter Pause fand am 17. September 2022 das traditionelle Neumitglieder-Treffen statt. Die teilnehmenden Mitglieder erhalten in diesem Rahmen insbesondere einen Einblick zu genossenschaftlichen Themen.

Der Aufsichtsrat der EWG hat durch Beschlussfassung vom 26. Oktober 2022 Frau Kerstin Hewert zum Vorstandsmitglied ab dem 1. Januar 2023 für eine Amtszeit von drei Jahren bestellt. Sie folgt Herrn Markus Luft, der auf eigenen Wunsch sein Vorstandsamt zum 31. Dezember 2022 niedergelegt hat. Die alljährliche Informationsveranstaltung für die Vertreter und Ersatzvertreter fand daher bereits am 8. Dezember 2022 statt. In diesem Zusammenhang informierte der Aufsichtsrat über die Neubesetzung des Vorstandsamtes und der Vorstand stellte insbesondere die wichtigsten Inhalte zum Finanz- und Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2023 vor.

Im Berichtsjahr konnten insgesamt 122 Veranstaltungen für Mitglieder und ihre Familienangehörigen durchgeführt werden. Dazu wurden vor allem die Räumlichkeiten in den Mitglieder-Treffs in Buch und Pankow genutzt.



Ordentliche
Vertreterversammlung
am 15. Juni 2022



Treffen der Neumitglieder
mit dem Vorstand
am 17. September 2022

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

In der Vermögenslage wurden die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Vorauszahlungen für die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten verrechnet. Der Saldo (667,2 Tsd. €) ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Darüber hinaus erfolgte eine Saldierung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln (102,3 Tsd. €).

Auf der Aktivseite erhöhte sich der langfristige Bereich um 147,5 Tsd. €. Der Anstieg resultiert insbesondere aus den Investitionen in das Anlagevermögen (3.202,9 Tsd. €), denen planmäßige Abschreibungen (3.050,3 Tsd. €) gegenüberstehen. Im mittel- und kurzfristigen Bereich resultiert die Erhöhung um 328,7 Tsd. € im Wesentlichen aus Betriebskosten und Steuererstattungen (302,5 Tsd. €).

Das Eigenkapital erhöhte sich auf der Passivseite im langfristigen Bereich um 3.292,9 Tsd. € durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss 2022 (3.037,5 Tsd. €) und die Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (255,4 Tsd. €).

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen der Genossenschaft ist im Berichtsjahr auf 53,7 % (Vorjahr: 51,4 %) angestiegen.

Das Fremdkapital verminderte sich im langfristigen Bereich um 3.475,2 Tsd. €. Aus der Abnahme der Verbindlichkeiten um 321,8 Tsd. € und dem Anstieg der Rückstellungen um 300,0 Tsd. € resultiert eine Senkung der mittel- und kurzfristigen Passiva um 21,8 Tsd. €.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristige Aktiva (5.851,3 Tsd. €) reicht aus, um die mittel- und kurzfristige Passiva (2.955,3 Tsd. €) zu finanzieren. Die Überdeckung beträgt 2.896,0 Tsd. €.

Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	142.111,3	96,0	141.963,8	95,8	147,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich	5.851,3	4,0	6.202,9	4,2	- 351,6
davon flüssige Mittel	5.185,6	3,5	5.865,9	4,0	- 680,3
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	665,7	0,5	337,0	0,2	328,7
Bilanzvolumen	147.962,6	100,0	148.166,7	100,0	- 204,1
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	145.007,3	98,0	145.189,6	98,0	- 182,3
davon Eigenkapital	79.424,9	53,7	76.132,0	51,4	3.292,9
davon Fremdkapital	65.582,4	44,3	69.057,6	46,6	- 3.475,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich	2.955,3	2,0	2.977,1	2,0	- 21,8
Bilanzvolumen	147.962,6	100,0	148.166,7	100,0	- 204,1

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	31.12.2022 Tsd. €	31.12.2021 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.790,9	8.535,5	255,4
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	3.114,4	2.810,7	303,7
andere Ergebnisrücklagen	26.511,6	23.737,3	2.774,3
Bilanzgewinn	1.518,8	1.559,3	-40,5
Eigenkapital	79.424,9	76.132,0	3.292,9

Finanzlage

Ihren Zahlungsverpflichtungen kam die Genossenschaft im Geschäftsjahr stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zum Bilanzstichtag verfügte die EWG über liquide Mittel in Höhe von 5,2 Mio. €.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin von der umfangreichen Bau- und Modernisierungstätigkeit beeinflusst. Für die Finanzierung der Investitionen in die Bestands- und Neubaumaßnahmen wurden 6,7 Mio. € aus Eigenmitteln und 2,0 Mio. € aus Fremdmitteln aufgewendet.

Durch planmäßige Tilgungsleistungen (5,5 Mio. €) und Darlehensauszahlungen für die Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 (2,0 Mio. €) haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt von 69,2 Mio. € im Vorjahr auf 65,7 Mio. € verringert.

Zum Jahresende sind die Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 64,7 Mio. € dinglich gesichert und für Altkreditverbindlichkeiten in Höhe von 1,0 Mio. € bürgt das Land Berlin. Die EWG zahlt jährlich einen Bürgschaftszins von 0,2 % auf das Restkapital.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Berichtsjahr aus, um die Zinszahlungen und die planmäßigen Tilgungen für langfristiges Fremdkapital zu decken.

Ertragslage

Die Erlöse/Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 562,7 Tsd. €.

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 896,9 Tsd. € insbesondere durch die Zunahme der Grundnutzungsgebühren für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätze in Höhe von 493,8 Tsd. €, der abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (400,1 Tsd. €) sowie der sonstigen Erlöse (6,0 Tsd. €).

Für die Erhöhung der anderen Erträge um 39,0 Tsd. € waren im Wesentlichen Kostenerstattungen ursächlich.

Die Zunahme der Kosten/Aufwendungen um 651,7 Tsd. € betrifft insbesondere Abschreibungen (263,9 Tsd. €), Instandhaltungsaufwendungen (250,2 Tsd. €) und übrige Aufwendungen (148,8 Tsd. €), denen gesunkene Zinsaufwendungen (75,4 Tsd. €) gegenüberstehen.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (2.888,3 Tsd. €), die laufende Instandhaltung (1.165,8 Tsd. €), die Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden (1.174,1 Tsd. €) sowie Wohnumfeldmaßnahmen (416,1 Tsd. €).

Im Ergebnis der Fertigstellung des Neubaus in der Dolomitenstraße 47/49 und weiterer aktivierungspflichtiger Anschaffungs- und Herstellungskosten nahmen die Abschreibungen um 263,9 Tsd. € zu.

Ertragslage

	2022		2021		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.364,9	98,6	20.468,0	97,0	896,9
Bestandsveränderungen	15,0	0,1	388,2	1,8	- 373,2
andere Erträge	283,5	1,3	244,5	1,2	39,0
Erlöse/Erträge insgesamt	21.663,4	100,0	21.100,7	100,0	562,7
Betriebskosten und Grundsteuer	5.626,5	26,0	5.588,3	26,5	38,2
Instandhaltungsaufwendungen	5.644,3	26,1	5.394,1	25,6	250,2
Personalaufwendungen	1.806,5	8,3	1.780,5	8,4	26,0
Abschreibungen	3.050,3	14,1	2.786,4	13,2	263,9
Zinsaufwendungen	1.445,8	6,7	1.521,2	7,2	- 75,4
übrige Aufwendungen	920,3	4,2	771,5	3,7	148,8
Kosten/Aufwendungen insgesamt	18.493,7	85,4	17.842,0	84,6	651,7
Geschäftsergebnis	3.169,7	14,6	3.258,7	15,4	- 89,0
Finanzergebnis	11,5		7,7		3,8
Steuern	- 143,7		- 147,9		4,2
Jahresergebnis	3.037,5		3.118,5		- 81,0

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die EWG ist in Form einer Betreuungsmitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. organisiert und insofern nicht tarifgebunden. Für die Mitarbeiter gelten branchenüblich vereinbarte arbeitsvertragliche Regelungen. Es besteht eine zeitgemäße und flexible Gleitzeitregelung, die den Interessen der Belegschaft und den Anforderungen an ein modernes Serviceunternehmen entspricht. Zudem haben die beschäftigten Arbeitnehmer die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersvorsorge der Genossenschaft teilzunehmen. In Abhängigkeit der persönlichen Beiträge sowie gestaffelt nach Dauer der Betriebszugehörigkeit können die Arbeitnehmer einen Zuschuss beanspruchen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Personalpolitik ist die Nachwuchsförderung. Dazu gehört, dass die EWG bereits seit 2003 als Ausbildungsunternehmen bei der

IHK Berlin registriert ist und nahezu jedes Jahr Immobilienkaufleute ausbildet. Zudem werden Weiterbildungs- bzw. Qualifizierungsinitiativen von Arbeitnehmern grundsätzlich gefördert.

Für die Mitglieder und Mieter bietet die Genossenschaft im Rahmen einer serviceorientierten Vermietung umfangreiche Angebote rund um das Wohnen an. Dazu gehören insbesondere das EWG-eigene Hausmeistersystem, die Gästewohnung sowie die Mitglieder-Treffs in Buch und im Tiroler Viertel. In diesen Gemeinschaftseinrichtungen können die Mitglieder und Mieter zu verschiedenen Veranstaltungen zusammenkommen. Darüber hinaus sind in der Geschäftsstelle in Pankow und im Service-Center Buch an einem Tag in der Woche Sprechzeiten insbesondere für die Bewohner eingerichtet.

Finanzielle Leistungsindikatoren					
	2018	2019	2020	2021	2022
Jahresergebnisse in Tsd. €	2.898,3	4.040,7	4.472,7	3.118,5	3.037,5
Eigenkapital in Tsd. €	63.009,5	67.450,7	72.456,7	76.132,0	79.424,9
Eigenkapitalquote in %	47,6	50,4	52,9	51,4	53,7
Fremdkapitalzinsen Nettomieteinnahmen in %	14,5	12,9	11,5	9,7	8,8
Fremdkapitalzinsen + planmäßige Tilgung Nettomieteinnahmen in %	43,9	43,2	42,9	43,2	43,9
Fremdkapitalzinsen Fremdkapital (gewichtet) in %	3,0	2,9	2,7	2,2	2,0
Restschulden m ² Wohn- und Gewerbefläche in €	310	295	287	319	298

Einmal im Quartal erscheint als Mitgliederzeitschrift das EWG-Journal mit Informationen, vor allem zu aktuellen Themen und Angeboten zur Teilhabe am genossenschaftlichen Leben. Das EWG-Journal hat eine Auflage von jeweils ca. 4.700 Exemplaren, wird jedem Mitglied zugestellt und zugleich über die Internetseite der EWG veröffentlicht.

Im Juni 2022 wurde für die Mitglieder und Mieter das „Meine EWG“-Portal in Betrieb genommen. Darüber bietet die Genossenschaft einen digitalen Service an, der die Kommunikation mit der Geschäftsstelle einfacher, schneller und flexibler macht. Sukzessive soll der Funktionsumfang für die Mitglieder und Mieter erweitert werden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Analyse wesentlicher wohnungswirtschaftlicher Kennziffern im Zeitraum der letzten fünf Jahre als

Leistungsindikatoren spiegelt die solide wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wider.

Das Eigenkapital der Genossenschaft stieg zum Bilanzstichtag nominal auf 79,4 Mio. €. Im Fünfjahreszeitraum verminderte sich der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen sukzessive auf 8,8 % im Berichtsjahr. Infolge der Aufnahme von weiterem Fremdkapital zur Finanzierung der Neubautätigkeit erhöhte sich das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich planmäßiger Tilgungen zu den Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr auf 43,9 %. Die Restschulden je m² Wohn- und Gewerbefläche sanken durch planmäßige und steigende Tilgungsleistungen im Berichtsjahr auf insgesamt 298 €/m² (Vorjahr: 319 €/m²).

Die positive wirtschaftliche Lage der EWG ist im Wesentlichen auf die hohe Investitionstätigkeit und die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in Verbindung mit einer hohen Vermietungsquote und der moderaten Anhebung der



Dachgeschossaufstockung und Balkonbau
Dolomitenstraße 41–45,
Fertigstellung Mai 2023

Nettokaltmieten sowie den im Berliner Vergleich branchenüblichen Verwaltungskosten zurückzuführen.

Gesamtaussage

Im Berichtsjahr erzielte die Genossenschaft mit rund 3,0 Mio. € wiederum ein positives Jahresergebnis und setzt damit ihre gute wirtschaftliche Entwicklung unter Gewährleistung einer soliden Finanzlage fort. Die be-

triebswirtschaftlichen Zielstellungen wurden insgesamt planmäßig umgesetzt. Das betrifft vor allem die Realisierung der geplanten Nettomieteinnahmen, die Umsetzung der Maßnahmen des Wirtschaftsplanes und die Einhaltung der vorgesehenen Ausgaben für die Verwaltung. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und der Vorstand geht auch in den Folgejahren von einer positiven wirtschaftlichen Geschäftsentwicklung der Genossenschaft aus.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

Die 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) wird jährlich aktualisiert und um ein Jahr fortgeschrieben. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25. Januar 2023 waren beide Planungsdokumente Gegenstand der Beratung und wurden mit den finanziellen sowie wirtschaftlichen Zielstellungen beschlossen.

Im Vordergrund der Geschäftstätigkeit steht die Realisierung des Förderzweckes, sodass sich die unternehmerischen Aufgaben vor allem auf den Erhalt und die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung einer moderaten Mietenentwicklung konzentrieren. Der langfristige Wirtschaftsplan (Bauprogramm) sieht für den 10-jährigen Planungshorizont Bestandsinvestitionen von jährlich ca. 6,7 Mio. € bis 8,0 Mio. € mit einem Gesamtvolumen von 72,7 Mio. € vor. Zudem sind weitere finanzielle Mittel für Bestandserweiterungen durch Neubau und Dachgeschossaufstockung in der Langfristplanung vorgesehen.

Als Beitrag zum Klima- und Umweltschutz ist in den Geschäftsjahren 2023/2024 beispielsweise die energeti-

sche Sanierung und Modernisierung der Hadlichstraße 21, 21a–23a im Umfang von rund 5,0 Mio. € vorgesehen. Für die Fertigstellung der Dachgeschossaufstockung um eine Etage in der Dolomitenstraße 41–45 ist die Realisierung von Restleistungen in Höhe von 0,7 Mio. € geplant. Im Weiteren soll in diesem Jahr mit der Dachgeschossaufstockung um zwei Etagen in der Hadlichstraße 21, 21a–23a begonnen werden. Dafür sind Investitionen für die Jahre 2023/2024 von 6,1 Mio. € vorgesehen. Die Finanzierung soll vollumfänglich durch die Aufnahme von Fremdmitteln erfolgen.

Der langfristige Finanz- und Erfolgsplan weist mit einem Finanzmittelbestand zwischen 5,7 Mio. € und 5,9 Mio. € eine langfristig gesicherte Liquidität aus und sieht die Erwirtschaftung von jährlichen Jahresüberschüssen zwischen 3,1 Mio. € und 3,3 Mio. € vor. Insbesondere durch die geplante Erzielung von Jahresüberschüssen in den Folgejahren wird die Eigenkapitalquote sukzessive von rd. 55 % auf rd. 77 % ansteigen.

Langfristiger Finanz- und Erfolgsplan

	2023	2026	2028	2030	2032
Nettomieteträge in Mio. €	15,8	16,2	16,2	16,2	16,2
Investitionen in den Wohnungsbestand in Mio. €	6,7	6,7	7,2	8,0	8,0
Jahresergebnisse in Mio. € (nach Steuern)	3,3	3,3	3,2	3,2	3,1
Liquidität in Mio. €	5,7	5,7	5,8	5,8	5,9
Eigenkapitalquote in %	55	62	67	72	77
Verhältnis Zinsen + Tilgung/Nettomieteinnahmen in %	44	36	35	26	25

Chancen- und Risikobericht

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Vorstands steht die Vermietung und Bewirtschaftung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestandes sowie der Ausbau der Serviceangebote für die Mitglieder.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt somit hoch. Dementsprechend verfolgt die Genossenschaft auch künftig das Ziel der Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubautätigkeit im Rahmen von Dachgeschossaufstockungen und einer maßvollen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken. Bei der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit ist die EWG den branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Zur Risikofrüherkennung hat die Genossenschaft Instrumente eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen und Tendenzen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Hierfür wurden interne Kontroll- und Sicherungsmaßnahmen in der Unternehmensorganisation eingerichtet. Der Vorstand bedient sich dabei im Wesentlichen folgender Instrumente des Risikocontrollings und der Risikofrüherkennung:

- 10-jähriger Finanz- und Erfolgsplan einschließlich Wirtschaftsplan (Bauprogramm), der planmäßig jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird,
- Erarbeitung von Jahresplänen unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen,
- Finanz- und Geldflussplanung sowie Abrechnung mit Soll-Ist-Vergleich zum Plan; Abweichungen werden auf ihren Ursprung und ihre Auswirkung hin analysiert,
- monatlicher Vergleich der realisierten und bereits beauftragten Ausgaben für Neubau-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen zu den jeweiligen Budgetvorgaben,
- monatliche Auswertung des Vermietungsstands und der Mietrückstände mit detaillierten Darstellungen der Ursachen sowie Analyse der Ausfälle von Nutzungsgebühren.

Diese Instrumente ermöglichen die betriebliche Planung, Steuerung und Kontrolle der wohnungswirtschaftlichen Unternehmensbereiche sowie die Früherkennung von entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken.

Auf der Grundlage der monatlichen Auswertungen werden alle wesentlichen Geschäftsprozesse im Soll-Ist-Vergleich kontinuierlich analysiert und ausgewählte betriebs- und finanzwirtschaftliche Kennzahlen in ihrem zeitlichen Verlauf bewertet. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Kennziffern und des Vermietungsstands ist quartalsweise Gegenstand der Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus wird die Vertreterversammlung über Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit informiert.

Zur Minimierung von Unternehmensrisiken nutzt der Vorstand weitere Managementinstrumente, wie z. B. die regelmäßige Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur der Genossenschaft, die gezielte Hilfestellung für säumige Mitglieder und Mieter sowie die Analyse der Fremdkapitalstruktur. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen bzw. Umschuldungen entgegengewirkt. Die Risikosteuerung im Fremdkapitalbereich erfolgt durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Banken.

Die Genossenschaft nutzt für die wohnungswirtschaftliche Bestandsverwaltung zur Minderung der Risiken aus der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit das zertifizierte ERP-System „WODIS Sigma“ der Aareon AG. Die Software wurde vollständig in das Risikomanagement integriert und ermöglicht die notwendige Transparenz der wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Kennziffern zur Beurteilung der Lage des Unternehmens. Um eine moderne und effiziente Wohnungsverwaltung zu gewährleisten, bietet das EDV-System Ausgestaltungsmöglichkeiten zur Prozessoptimierung und Potentiale zur weiteren Digitalisierung.

Neben den erheblichen Investitionen in die Instandhaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes muss sich die Genossenschaft

weiteren Herausforderungen und Risiken stellen, die sich insbesondere aus dem fortschreitenden demografischen Wandel der Gesellschaft, dem Fachkräftemangel, den steigenden Erfordernissen des Klima- und Umweltschutzes, den Anforderungen an eine hohe Energieeffizienz sowie den Auswirkungen aus dem Krieg in der Ukraine ergeben.

Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich infolge des Krieges in der Ukraine verschlechtert und betrifft im Wesentlichen Risiken durch Engpässe in der Energieversorgung, steigende Energiepreise, verschlechterte Finanzierungskonditionen für Fremdkapital, Lieferengpässe und Preiserhöhungen für Baumaterialien, Investitionsrückgänge sowie Zahlungsschwierigkeiten der Mieter durch Verbraucherpreiserhöhungen.

Aufgrund der im Berichtsjahr bekannten Preis- und Tarifierhöhungen im Bereich der Energieversorgung wurden im angemessenen Umfang die Vorauszahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zum 1. November 2022 angehoben. Einzelne Mieter haben zudem zusätzlich Vorauszahlungsanpassungen auf freiwilliger Basis vorgenommen. Sollten künftig weitere Erhöhungen zum Beispiel bei den Energiepreisen eintreten, werden gegebenenfalls im Rahmen der Planung und Steuerung Maßnahmen ergriffen, um Liquiditätsengpässe zu vermeiden.

Größere Risiken bestehen in der Entwicklung der Bau- und Instandhaltungskosten. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Jahresplanung wurde das höhere Preisniveau berücksichtigt. Die geplanten Maßnahmen werden hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten analysiert und auf ihre Umsetzung geprüft.

Im Bereich des Versicherungsmanagements erfolgt zur Risikooptimierung ein jährliches Versicherungsgespräch mit dem beauftragten Makler zur Überprüfung der Voll-

ständigkeit und Angemessenheit des Versicherungsumfangs und der eventuellen Anpassung des Versicherungsschutzes.

Die genossenschaftliche Personalpolitik wirkt dem anhaltenden Mangel an Fachkräften durch Mitarbeiterschulungen zur Förderung der Qualifikation, modern und individuell ausgestattete Arbeitsplätze, Bereitstellung von Ausbildungsplätzen sowie weitere Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung und -bindung entgegen.

Zur Gewährleistung einer stabilen wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft nimmt der Vorstand regelmäßig und anlassbezogen Einschätzungen und Bewertungen zu relevanten Risiken vor. Gegenwärtig sind keine Risiken aus der Geschäftstätigkeit erkennbar, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Fortbestand der EWG haben könnten.

Berlin, 3. Mai 2023

Erste Wohnungsgenossenschaft

Berlin-Pankow eG

Der Vorstand



Z e l l



H e w e r t

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

INHALT

Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Anlage 1 - Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2022	32
Anlage 2 - Anlagenspiegel 2022	33



BILANZ

zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	2.183,79
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	138.928.106,02		129.609.827,98
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.332.311,56		1.331.460,71
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.991,28		64.713,15
4. Anlagen im Bau	1.337.023,27		9.735.268,78
5. Bauvorbereitungskosten	419.467,46		247.577,20
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	142.100.899,59	962.323,37
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt		142.111.299,59	141.963.754,98
B Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.728.708,96	5.713.673,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	34.297,07		26.807,75
2. Sonstige Vermögensgegenstände	620.253,00	654.550,07	300.367,11
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.287.944,16	5.972.170,92
C Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.119,09	9.865,22
Bilanzsumme		153.793.621,87	153.986.639,57

PASSIVA			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	148.800,00		107.880,00
2. der verbleibenden Mitglieder	8.790.944,56		8.535.504,56
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 6.855,44 Euro	24.800,00	8.964.544,56	20.150,00 (7.165,44)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	39.489.182,22		39.489.182,22
2. Gesetzliche Rücklage	3.114.480,21		2.810.730,53
3. Andere Ergebnisrücklagen	26.511.573,44	69.115.235,87	23.737.304,29
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.037.496,83		3.118.540,83
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 1.518.748,41	1.518.748,42	- 1.559.270,41
Eigenkapital insgesamt		79.598.528,85	76.260.022,02
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	921.238,00	921.238,00	621.238,00
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.699.713,11		69.184.483,00
2. Erhaltene Anzahlungen	6.395.866,04		6.072.130,88
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	243.176,76		331.274,43
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	669.813,54		1.185.770,33
5. Sonstige Verbindlichkeiten	265.285,57	73.273.855,02	331.720,91
davon aus Steuern 0,00 Euro			(58.530,42)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 388,81 Euro			(3.958,52)
Bilanzsumme		153.793.621,87	153.986.639,57

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		21.364.893,84	20.467.984,83
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.035,37	388.189,09
3. Sonstige betriebliche Erträge		283.488,55	244.455,73
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.662.566,20	10.375.741,34
Rohergebnis		11.000.851,56	10.724.888,31
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1.486.500,71	1.469.474,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvorsorge 19.105,60 Euro		320.029,13	311.039,55 (13.261,48)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.050.305,48	2.786.386,28
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		854.339,86	703.855,86
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		208,00	182,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 846,97 Euro		11.366,46	7.583,33 (0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 0,00 Euro		1.445.842,96	1.521.239,09 (79,39)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		143.669,15	147.892,91
Ergebnis nach Steuern		3.711.738,73	3.792.765,38
12. Sonstige Steuern		674.241,90	674.224,55
Jahresüberschuss		3.037.496,83	3.118.540,83
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 1.518.748,41	- 1.559.270,41
Bilanzgewinn		1.518.748,42	1.559.270,42

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

1. Allgemeine Angaben

Die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG ist im Genossenschaftsregister (GnR 485 B) beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen und hat ihren Sitz in Berlin.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und der Satzung.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** (Lizenzprogramme) wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von einem Jahr abgeschrieben (vgl. § 7 Absatz 1 EStG). Die Vollab- schreibung der Wirtschaftsgüter erfolgte im Anschaffungs- jahr.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei den Wohngebäuden wurden die Modernisie- rungsaufwendungen gemäß § 255 Absatz 2 HGB, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohnsubstanz und zu einer Erhöhung der Mieten führten, aktiviert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € netto ge- mäß § 6 Absatz 2 EStG werden im Jahr der Anschaf- fung voll abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **unfertigen Leistungen** (Heiz- und Betriebskosten) sind unter der Beachtung des strengen Niederstwert- prinzipis bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen und vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen berück- sichtigt. Die als uneinbringlich eingeschätzten Forde- rungen wurden abgeschrieben.

Die **Geschäftsguthaben** sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkei- ten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank, abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Bilanz

Zum **Anlagevermögen** wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Andere Finanzanlagen weisen Anschaffungskosten für 200 Geschäftsanteile à 52,00 € der Berliner Volksbank eG, Berlin, mit einem Gesamtbetrag von 10.400,00 € aus.

Unfertige Leistungen betreffen noch nicht abgerechne- te Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 5.728.708,96 €. Ein Bewertungsabschlag auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten wegen Leerstands wurde in Höhe von 1,2 % vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 654.550,07 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	34.297,07 €
Sonstige Vermögensgegenstände	620.253,00 €
darunter Forderungen aus/gegenüber:	
■ Betriebskosten	309.603,15 €
■ dem Finanzamt	188.932,50 €
■ Versicherungen	100.610,97 €

Es bestehen Forderungen in Höhe von 57.133,50 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind, bis auf Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 97.365,93 €, keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen wird im **Rücklagenpiegel** dargestellt.

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 15. Juni 2022 wurde der Bilanzgewinn für das

Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 1.559.270,42 € in die **anderen Ergebnisrücklagen** eingestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 40 % des Jahresüberschusses gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die **anderen Ergebnisrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 50 % des Jahresüberschusses ausgewiesen.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe von insgesamt 921.238,00 € gebildet und betreffen:

■ Instandhaltungskosten	393.000,00 €
■ Kosten der Hausbewirtschaftung	212.000,00 €
■ Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	135.600,00 €
■ Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaft, Altersteilzeit und Jahresabschlusskosten	122.638,00 €
■ Prüfungs- und Steuerberatungskosten	58.000,00 €

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die rechtlich erst nach dem Abschlussstich-

Rücklagenpiegel

	Stand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro
Sonderrücklage	39.489.182,22	0,00	0,00	39.489.182,22
Gesetzliche Rücklage	2.810.730,53	0,00	303.749,68	3.114.480,21
Andere Ergebnisrücklagen	23.737.304,29	1.559.270,42	1.214.998,73	26.511.573,44
Summe	66.037.217,04	1.559.270,42	1.518.748,41	69.115.235,87

tag entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel hingewiesen.

3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

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

Periodenfremde Erträge:

■ Erträge früherer Jahre	29.672,98 €
■ Auflösung von sonstigen Rückstellungen	24.660,68 €
■ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	18.133,34 €
■ Auflösung von Wertberichtigungen	6.786,73 €

Periodenfremde Aufwendungen:

■ Wertberichtigungen/Abschreibungen von Forderungen	45.230,25 €
■ Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben 2021	9.101,80 €

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 846,97 €.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind neben den bereits genannten periodenfremden Erträgen und Aufwendungen keine Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

4. Sonstige Angaben

4.1 Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug:

	2022	2021
Vollzeitbeschäftigte	13	13
Hausmeister	7	7
Teilzeitbeschäftigte	8	8
insgesamt	28	28

4.2 Mitgliederbewegung

Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2021	4.678
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2021	- 92
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2021	4.586
Zugänge	227
davon Neuaufnahmen	200
davon Übertragungen	27
Abgänge	- 63
davon nachträgliche Todesmeldungen	- 31
davon Übertragungen	- 32
Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2022	4.750
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 99
davon Kündigungen	- 77
davon Tod	- 21
davon Ausschluss	- 1
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2022	4.651

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2022 um 255,4 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 6,9 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 28.940 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 8.971,4 Tsd. € beteiligt. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Geschäftsanteilen; eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Aufwendungen für die Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben betragen für das Geschäftsjahr 70,0 Tsd. € (Vorjahr: 55,0 Tsd. €) und wurden als Rückstellung bilanziert.

4.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden am Bilanzstichtag keine in der Bilanz nicht ausgewiesenen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sein könnten.

4.4 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

4.5 Mitglieder des Vorstands

Herr Chris Zell
Vorstandsmitglied

Frau Kerstin Hewert (ab 1. Januar 2023)
Vorstandsmitglied

Herr Markus Luft (bis 31. Dezember 2022)
Vorstandsmitglied

4.6 Prokuristen

Herr Uwe Vogel
Frau Kerstin Hewert (bis 31. Dezember 2022)

4.7 Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Ingrid Lippmann
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Herr Nico Liebing
Schriftführer

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

Herr Lutz Hoba

Frau Gudrun Irmschler

Herr Clemens Noack

Herr Reinhard Walter

Herr Rolf Mattes (ab 15. Juni 2022)

Herr Günter Lönnig (bis 15. Juni 2022)

5. Weitere Angaben

5.1 Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft von besonderer Bedeutung sind.

5.2 Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.037.496,83 € erzielt. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (303.749,68 €) in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 1.214.998,73 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.518.748,42 € ausgewiesen. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des

Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe m der Satzung vom 3. Mai 2023 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 1.518.748,42 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, 3. Mai 2023

Der Vorstand



Zell



Hewert

Anlage 1

Verbindlichkeiten per 31.12.2022

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.699.713,11 (69.184.483,00)	5.837.827,45 (5.625.015,70)	18.878.337,32 (19.603.564,57)	40.983.548,34 (43.955.902,73)	*) 65.699.713,11 (69.184.483,00)
Erhaltene Anzahlungen	6.395.866,04 (6.072.130,88)	6.395.866,04 (6.072.130,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	243.176,76 (331.274,43)	243.176,76 (331.274,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	669.813,54 (1.185.770,33)	585.801,45 (1.132.771,90)	84.012,09 (52.998,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	265.285,57 (331.720,91)	265.285,57 (331.720,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	73.273.855,02 (77.105.379,55)	13.327.957,27 (13.492.913,82)	18.962.349,41 (19.656.563,00)	40.983.548,34 (43.955.902,73)	*) 65.699.713,11 (69.184.483,00)
(Angaben des Vorjahres)					
*) 1.008.598,75 gesichert durch Bürgschaft des Landes Berlin					
64.691.119,36 gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts					
65.699.713,11					

Anlage 2

Anlagenspiegel 2022

Entwicklung des Anlagevermögens

	AK bzw. HK zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK bzw. HK zum 31.12.2022	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2022	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	50.004,53	23.115,75	0,00	0,00	73.120,28	47.820,74	25.299,54	0,00	73.120,28	0,00	2.183,79
II. Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	185.324.196,25	1.520.188,81	95.833,94	10.697.592,15	197.446.143,27	55.714.368,27	2.894.502,92	90.833,94	58.518.037,25	138.928.106,02	129.609.827,98
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.730.403,63	43.788,73	0,00	0,00	1.774.192,36	398.942,92	42.937,88	0,00	441.880,80	1.332.311,56	1.331.460,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	399.692,06	106.919,75	100.453,90	0,00	406.157,91	334.978,91	87.565,14	100.377,42	322.166,63	83.991,28	64.713,15
Anlagen im Bau	9.735.268,78	1.144.846,53	0,00	- 9.543.092,04	1.337.023,27	0,00	0,00	0,00	0,00	1.337.023,27	9.735.268,78
Bauvorbereitungskosten	247.577,20	364.067,00	0,00	- 192.176,74	419.467,46	0,00	0,00	0,00	0,00	419.467,46	247.577,20
Geleistete Anzahlungen	962.323,37	0,00	0,00	- 962.323,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	962.323,37
Sachanlagen insgesamt	198.399.461,29	3.179.810,82	196.287,84	0,00	201.382.984,27	56.448.290,10	3.025.005,94	191.211,36	59.282.084,68	142.100.899,59	141.951.171,19
III. Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	198.459.865,82	3.202.926,57	196.287,84	0,00	201.466.504,55	56.496.110,84	3.050.305,48	191.211,36	59.355.204,96	142.111.299,59	141.963.754,98

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Foto aus Juni 2022



Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, wahrgenommen. Dazu ließ er sich in sechs gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die wesentlichen Geschäftsvorgänge, die finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft berichten. Zur Beurteilung der Geschäftslage wurden ihm vor allem Berichte zur Umsetzung der Wirtschaftsplanung, zur Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage sowie zur Vermietungssituation vorgelegt, die Gegenstand der gemeinsamen Sitzungen waren.

Zur Unterstützung der Arbeit des Aufsichtsrates wurden insgesamt vier Fachausschüsse gebildet. Im Berichtsjahr traten die Ausschüsse Technik und Bau, Finanzen, Personal sowie Recht und Grundsätze insgesamt zu 13 Beratungen zusammen, um vor allem die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und die des Aufsichtsrates vorzubereiten.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates lag in der Vorbereitung der Wiederbestellungen und den damit verbundenen Anstellungsverträgen für den Vorstand. Aufgrund der Amtsniederlegung von Herrn Markus Luft zum 31.12.2022 auf eigenen Wunsch war zudem die Beratung und Beschlussfassung zur Nachfolgeregelung und Bestellung eines neuen Vorstandsmitglieds zentraler Gegenstand der sechs Sitzungen des Aufsichtsrates. In Vorbereitung der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat fanden drei Sitzungen des Ausschusses Personal statt, in denen die entsprechenden Empfehlungen erarbeitet wurden. Im Ergebnis erfolgte die Vorbereitung eines Beschlussvorschlages für

die ordentliche Vertreterversammlung am 15. Juni 2022 für die Wiederbestellung von Herrn Chris Zell zum Vorstandsmitglied für eine Amtszeit von sieben Jahren und fünf Monaten. Die Vertreterversammlung hat diesen Beschlussvorschlag einstimmig bestätigt. Frau Kerstin Hewert wurde im Zuge einer internen Nachfolgeregelung für eine Amtszeit von drei Jahren durch den Aufsichtsrat bestellt.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit vom Ausschuss für Technik und Bau war die Fortschreibung der langfristigen Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) 2022 bis 2031, der Jahresplan für das Bauprogramm 2023 sowie die Vorbereitung der entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat. Darüber hinaus wurde der Baufortschritt der Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 und die Aufstockung des Dachgeschosses in der Dolomitenstraße 41–45 begleitet.

Die Mitglieder vom Ausschuss für Finanzen haben im Berichtszeitraum insbesondere die Fortschreibung der Langfristplanung bis 2031 und die Dokumente zum Jahresabschluss und Lagebericht 2022 erörtert sowie die entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat erarbeitet. Ein weiterer Schwerpunkt des Ausschusses Finanzen ist die Vorbereitung der jährlichen Pflichtprüfung durch den Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).

Im Geschäftsjahr 2023 werden Satzungsänderungen, insbesondere auf der Grundlage der Mustersatzung des GdW Bundesverband deutscher Immobilienunternehmen e. V. und infolge der Änderung des Genossenschaftsgesetzes, notwendig. Die vorbereitende Abstim-

mung zur Ausarbeitung eines gemeinsamen Entwurfes von Vorstand und Aufsichtsrat für die diesjährige Vertreterversammlung erfolgte durch den Ausschuss Recht und Grundsätze noch im Berichtsjahr. Darüber hinaus war die künftige Gestaltung der Vergütung des Aufsichtsrates ein Beratungsgegenstand der Ausschusssitzung.

Folgende wesentliche Themen waren Bestandteil der sechs Sitzungen mit dem Vorstand bzw. des Aufsichtsrates:

- Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2023 und die Fortschreibung der Langfristplanung für die weiteren 10 Jahre
- Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2022 sowie die Vorbereitung der Beschlüsse für die ordentliche Vertreterversammlung am 14. Juni 2023
- Auswertung der Quartalsberichte des Vorstands zur Durchführung der jährlichen Finanz- und Erfolgsplanung sowie der Umsetzung des Wirtschaftsplanes (Bauprogramms)
- Wieder- und Neubestellung von Vorstandsmitgliedern einschließlich des Abschlusses der Anstellungsverträge
- Geschäftsordnung des Vorstands, des Aufsichtsrates und für die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat
- Auswertung des Berichtes über die jährliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes unter Einbeziehung vom Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2022, bestehend aus dem Lagebericht und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 3.037.496,83 € ausgewiesen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 3. Mai 2023 beschloss der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands, gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (303.749,68 €) in die gesetzliche Rücklage und weitere 1.214.998,73 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.518.748,42 € ausgewiesen. Darüber hinaus wurde beschlossen, die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung, in Höhe von 2 v. H. für das Geschäftsjahr 2022 zu verzinsen.

Der Aufsichtsrat schlägt in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.518.748,42 € den anderen Ergebnismrücklagen zuzuführen. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

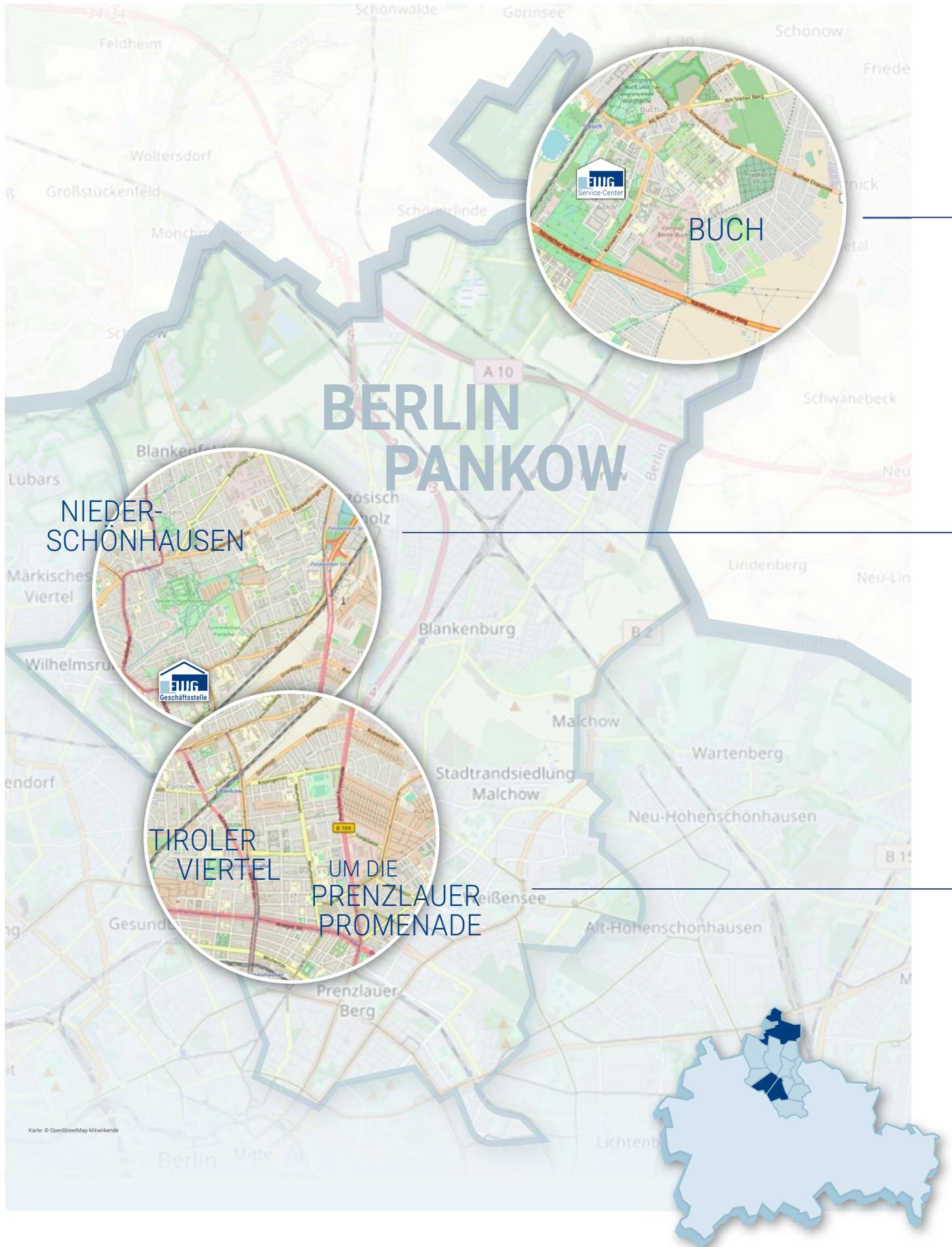
Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie den Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeitern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2022.

Für den Aufsichtsrat



Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Berlin, 3. Mai 2023



		Anzahl der Wohnungen	Davon Gewerbe
Ernst-Ludwig-Heim-Straße	1-23	120	0
Georg-Benjamin-Straße	1-15	80	0
Karower Chaussee	65-95	160	0
Karower Chaussee	201-229	150	0
Lindenberger Weg	28-42	80	0
Pölnitzweg	55-59	24	0
Röbellweg	32-52b	96	0
Robert-Rössle-Straße	15-22	90	0
Theodor-Brugsch-Straße	2-16	80	0
Franz-Schmidt-Straße	19-25	40	0
Groscurthstraße	2, 4	76	2
Groscurthstraße	6, 8	78	0
Groscurthstraße	10-28	107	0
Walter-Friedrich-Straße	3, 5	76	5
Walter-Friedrich-Straße	12,14	77	4
Achtermannstraße	49-62	124	0
Hadlichstraße	21-35	107	0
Klaustaler Straße	22, 22a, 22b	24	0
Mendelstraße	46-52	32	0
Blankenburger Straße	22a-d	48	0
Blankenburger Straße	26a-d	48	0
Blankenburger Straße	102-106d	120	0
Dietzgenstraße	7, 9, 9a, 11, 11a	42	3
Hermann-Hesse-Straße	1, 3, 9, 9a, 9b	39	1
Hermann-Hesse-Straße	Reihenhäuser	18	0
Hermann-Hesse-Straße	3a, b	21	0
Hermann-Hesse-Straße	9c-h	23	0
Lindenberger Straße	9-19	48	0
Brennerstraße	76-88 A-H	142	0
Dolomitenstraße	9, 11, 13	24	0
Dolomitenstraße	10, 12, 14, 16, 18	40	0
Dolomitenstraße	41, 43, 45	24	0
Dolomitenstraße	47, 49	40	0
Esplanade	32-48	84	0
Masurenstraße	3-8	48	0
Tiroler Straße	2, 4, 6	24	0
Tiroler Straße	1, 3, 5	24	0
Tiroler Straße	8-26	120	0
Tiroler Straße	51-73	104	0
Toblacher Straße	32-36	24	0
Trienter Straße	1-11	60	0
Zillertalstraße	2-34	136	0
Zillertalstraße	35-47	80	0
Baumbachstraße	8, 9	20	0
Eschengraben	36, 38	20	0
Prenzlauer Promenade	155a-159f	224	0
Prenzlauer Promenade	163a-166e	160	0
Prenzlauer Promenade	173, 174	30	0
Spiekermannstraße	6-16	108	0
Talstraße	19-21	45	0
Thulestraße	66-80	64	0
Thulestraße	65, 69-73	40	0
Insgesamt		3.713	15

Wohnungen Buch	Gewerbe Buch
1.334	11

Wohnungen Nieder-schönhausen	Gewerbe Nieder-schönhausen
694	4

Wohnungen Tiroler Viertel	Gewerbe Tiroler Viertel
974	0

Wohnungen Um die Prenzlauer Promenade	Gewerbe Um die Prenzlauer Promenade
711	0



Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Breite Straße 32

13187 Berlin

Tel.: +49 (0) 30 477006-0

Fax: +49 (0) 30 477006-11

E-Mail: info@ewg-pankow.de

www.ewg-pankow.de