



# Geschäftsbericht 2023

**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

<b>DIE EWG AUF EINEN BLICK</b> .....	<b>4</b>
<b>LAGEBERICHT DES VORSTANDS</b> .....	<b>5</b>
<b>Grundlagen des Unternehmens</b> .....	5
<b>Wirtschaftsbericht</b> .....	6
<b>Gesamt- und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	6
<b>Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs</b> .....	7
Bestandsbewirtschaftung .....	7
Vermietungsentwicklung .....	7
Umsatzentwicklung .....	7
Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit .....	8
Finanzierung .....	9
Energetische Maßnahmen und Umweltschutz .....	9
Mitgliederentwicklung .....	11
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation .....	11
<b>Genossenschaftliche Angelegenheiten</b> .....	12
<b>Wirtschaftliche Lage</b> .....	13
Vermögenslage .....	13
Finanzlage .....	14
Ertragslage .....	14
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	15
Finanzielle Leistungsindikatoren .....	16
Gesamtaussage .....	17
<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b> .....	18
<b>Prognosebericht</b> .....	18
<b>Chancen- und Risikobericht</b> .....	19
<b>JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023</b> .....	<b>21</b>
<b>Bilanz</b> .....	22
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	24
<b>Anhang</b> .....	25
<b>Anlage 1 – Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2023</b> .....	29
<b>Anlage 2 – Anlagenspiegel 2023</b> .....	30
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b> .....	<b>31</b>

## 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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anzahl der Mitglieder	4.815	4.750
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.719	3.713
Bilanzsumme	156,6 Mio. €	153,8 Mio. €
Jahresergebnis	1,8 Mio. €	3,0 Mio. €
Geschäftsguthaben	9,0 Mio. €	9,0 Mio. €
Nettomiet Erlöse	16,0 Mio. €	15,6 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	6,07 €	5,99 €
Investitionen in den Gebäudebestand	11,0 Mio. €	8,7 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,2 %	99,3 %
Fluktuationsquote	5,2 %	5,2 %

## 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 14. Juni 2023 geändert. Die vollständige Eintragung der Satzungsänderung beim Genossenschaftsregister erfolgte am 26. Oktober 2023.

Zweck der 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 Wohnungsbestands 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

### Gesamt- und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Berichtsjahr hat die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit einem Anteil von rund 10 % an der Bruttowertschöpfung weiterhin eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Deutschlandweit erhöhten sich die Nettokaltmieten 2023 um durchschnittlich 2,1 % (Vorjahr: 1,8 %). Infolge hoher Bau- und Finanzierungskosten werden insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 voraussichtlich weiter sinken. Aufgrund steigender Klimaschutzanforderungen könnten sich jedoch bei Verbesserung von Förder- und Finanzierungsbedingungen vor allem die Investitionen für Modernisierungsleistungen künftig wieder erholen.

Die Berliner Wirtschaftsleistung ging im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im ersten Halbjahr des Berichtsjahres um 0,1 % zurück. Dagegen stiegen die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt um 6,2 % (Vorjahr: + 7,9 %). Die Arbeitslosigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf durchschnittlich 9,1 % und die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Vergleich zum Vorjahr

um 1,6 %. Für die Reallöhne wurde 2023 ein marginaler Rückgang um 0,2 % ermittelt.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt. Die Bevölkerungszahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+ 0,4 %) und lag bei rund 3,8 Mio. Menschen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf Zuwanderungen aus dem Ausland zurückzuführen. Analog dem Vorjahr blieb die Zahl der Baufertigstellungen erneut hinter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Der Neubau von Wohngebäuden war im Berichtsjahr wiederum maßgeblich von Preis- und Kostensteigerungen betroffen (+ 8,4 %), die im Vergleich zum Vorjahr jedoch geringer ausfielen (+ 16,9 %).

Der Berliner Wohnungsmarkt wird weiterhin vor allem durch hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie gestiegene gesetzliche Anforderungen insbesondere an die energetischen Standards und an die Energieeffizienz beeinflusst.



Dachgeschossaufstockung  
Dolomitenstraße 41–45



Kunst gegen Graffiti in der  
Tiefgarageneinfahrt der  
Dolomitenstraße 47/49

Künstler: Lars Oschatz, Oschatz – Service in Farbe, [www.laurus-art.de](http://www.laurus-art.de)

## Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

### Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich 115 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 292.878 m<sup>2</sup> im Stadtbezirk Pankow.

Zum Ende des Geschäftsjahres verwaltet die EWG insgesamt 3.719 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 219.320 m<sup>2</sup>. Der Wohnungsbestand setzt sich aus 3.700 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten, dem Service-Center in Berlin-Buch, einer Gästewohnung (Groscurthstraße 2), je einem Mietertreff in Buch (Groscurthstraße 6) und im Tiroler Viertel (Dolomitenstraße 47) sowie einer Wohnung, die als Wohngemeinschaft vermietet ist, zusammen.

Weiterhin bewirtschaftet die Genossenschaft 379 PKW-Stellplätze, 176 Garagen und 23 mieter eigene Garagen. Darüber hinaus gehört die Geschäftsstelle, Breite Straße 32, mit einer Nutzfläche von 952 m<sup>2</sup> ebenso zum Verwaltungsbestand.

### Vermietungsentwicklung

Von den 3.719 Wohn- und Gewerbeeinheiten waren zum Jahresende 28 Wohnungen (Vorjahr: 27) nicht vermietet. Zum 31. Dezember 2023 befanden sich davon noch 22 (Vorjahr: 17) Wohnungen im Vermietungsangebot.

Im Durchschnitt lag die Vermietungsquote in 2023 je Monat bei 99,1 %. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 191 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse (Vorjahr: 192) be-

endet und 198 Neuverträge (Vorjahr: 230) abgeschlossen. Davon betreffen sechs Verträge den Erstbezug nach Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen in der Dolomitenstraße 41–45.

Die Fluktuationsquote beträgt unverändert zum Vorjahr 5,2 % und ist im Berliner Vergleich weiterhin als niedrig einzustufen.

### Umsatzentwicklung

Im Berichtsjahr sind die Umsatzerlöse um 514,6 Tsd. € auf insgesamt 21.879,5 Tsd. € angestiegen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der Realisierung höherer Nettomietererlöse (+ 446,0 Tsd. €) sowie Erlösen aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (+ 94,4 Tsd. €).

Der Anstieg der Nettomietererlöse ist insbesondere auf zusätzliche Erträge im Ergebnis der Bestandserweiterung durch Neubau und die Realisierung von höheren Neuvertragsmieten zurückzuführen.

Zum 31. Dezember 2023 wird für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand einschließlich Neubau eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von 6,07 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Erhöhung um 0,08 €/m<sup>2</sup> bzw. 1,3 %. Für Neuverträge im Rahmen der Wiedervermietung lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Geschäftsjahr 2023 bei 7,22 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 7,01 €/m<sup>2</sup>).

#### Vermietungs- und Fluktuationsquoten der EWG

	2022	2023
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,3 %	99,2 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	98,8 %	99,1 %
Fluktuationsquote	5,2 %	5,2 %

Die Gewerberaummieten betragen durchschnittlich 9,23 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 9,29 €/m<sup>2</sup>).

Im Berichtsjahr lag der monatliche Mietpreis für PKW-Stellplätze durchschnittlich bei 31,02 € je Stellplatz und Monat (Vorjahr: 30,50 €). Die genossenschaftseigenen Garagen wurden zu 69,85 € (Vorjahr: 69,64 €) und die Stellflächen mit nutzeigenen Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

Die im Berichtsjahr angefallenen Betriebs- und Heizkosten haben sich gegenüber 2022 insgesamt um 10,1 % erhöht. Bei den Betriebskosten ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg in Höhe von 3,3 % zu verzeichnen. Die Erhöhungen sind im Wesentlichen im Bereich der Gebäudeversicherung, Müllabfuhr, Hausbeleuchtung und Aufzugsanlagen auf Prämien- und Gebührenanpassungen sowie Verbrauchsschwankungen zurückzuführen. Die Heizkosten sind bestandsübergreifend um 21,3 % gestiegen. Diese Entwicklung wurde u. a. durch den Wegfall der Dezember-Soforthilfe in 2022 und die Zunahme der Fernwärmepreise beeinflusst.

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung erfolgt jährlich eine Prüfung der vereinbarten Vorauszahlungen. Unter Berücksichtigung bekannter Preis- und Tarifierhöhungen für betriebskostenrelevante Leistungen werden auf dieser

Grundlage die vereinbarten Vorauszahlungen mit der Abrechnung gegebenenfalls angepasst.

Die Forderungen aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um 11,8 Tsd. € auf 22,5 Tsd. € gesunken. Im Berichtsjahr wurden 14 Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt (Vorjahr: 17). Infolgedessen mussten zehn Nutzungsverhältnisse fristlos gekündigt werden (Vorjahr: 7).

### Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Die Genossenschaft investierte im Berichtsjahr in die Bestands- und Neubaumaßnahmen insgesamt 11.040,5 Tsd. €. Die Realisierung der Bau- und Modernisierungsleistungen konzentrierte sich vor allem auf die stetige Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, die Verbesserung der energetischen Standards der Wohngebäude und die Bestandserweiterung durch Dachgeschossaufstockung.

Im Berichtsjahr wurde die Dachgeschossaufstockung des Gebäudes um eine Etage in der Dolomitenstraße 41–45 fertiggestellt. Für die Dachgeschossaufstockung, den nachträglichen Anbau von 12 Balkonen und die Errichtung einer neuen Feuerwehraufstellfläche sind für 2023 Herstellungskosten von insgesamt 827,2 Tsd. € angefallen.

### Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2023 Tsd. €	2022 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	16.204,5	15.807,2	397,3
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	- 158,6	- 207,3	48,7
Nettomietelerlöse	16.045,9	15.599,9	446,0
Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	5.857,4	5.763,0	94,4
Ertragsausfälle aus Umlagen	- 65,4	- 39,2	- 26,2
Erlöse u. a. aus Gemeinschaftseinrichtungen	41,6	41,2	0,4
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>21.879,5</b>	<b>21.364,9</b>	<b>514,6</b>



Am 1. Juni 2023 begann die energetische Sanierung der beiden Gebäude in der Hadlichstraße 21, 21a–23a mit insgesamt 51 Wohneinheiten und nachträglichen Herstellungskosten in Höhe von 1.821,5 Tsd. €.

Die Kosten der Bauvorbereitung für die Aufstockung der Hadlichstraße 21, 21a–23a um zwei Etagen (703,9 Tsd. €), den Neubau hinter der Hadlichstraße (100,1 Tsd. €) und im Bereich der Hermann-Hesse-Straße (3,0 Tsd. €) wurden in Höhe von 807,0 Tsd. € bilanziert.

Im Berichtsjahr sind für die Neubaumaßnahme Dolomitenstraße 47/49 nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von insgesamt 81,5 Tsd. € angefallen.

Um das Wohnumfeld für die Mitglieder und Mieter angemessen zu gestalten, errichtete die Genossenschaft beispielsweise weitere Fahrradstellplätze und stellte neue Spielgeräte in dem Karree an der Ernst-Ludwig-Heim-Straße auf. Zusätzlich schaffte die EWG Abstellmöglichkeiten für Gehhilfen, Rollstühle und Kinderwagen. Dafür wurden insgesamt 190,6 Tsd. € aufgewendet.

Insgesamt betragen die aktivierten Herstellungskosten für die Bau- und Modernisierungsleistungen sowie den Neubau 3.727,8 Tsd. €. Für Erhaltungsaufwendungen fielen Kosten in Höhe von 7.312,7 Tsd. € an.

## Finanzierung

Für die Mitfinanzierung der energetischen Gebäudesanierung einschließlich der Dachgeschossaufstockung in der Hadlichstraße 21, 21a–23a wurde ein KfW-Darlehen in Höhe von insgesamt rund 6,2 Mio. € vertraglich vereinbart. Von der kreditgebenden Bank erfolgten 2023 Auszahlungen aus zwei Teilabrufen in Höhe von insgesamt 3,2 Mio. €.

Im Berichtsjahr erfolgte für die Dachgeschossaufstockung in der Dolomitenstraße 41–45 eine Darlehensaufnahme in Höhe von insgesamt 1,7 Mio. €.

Die Genossenschaft hat Prolongationen für Darlehen, deren Zinsbindungen in den Geschäftsjahren 2023 bis 2025 enden, mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 7,8 Mio. € und Zinssätzen zwischen 2,3 % und 3,0 % p. a. vorgenommen. Weitere Prolongationen sind für zwei

Darlehen vorzunehmen, deren Zinsbindungsfristen im Jahr 2026 enden.

Aufgrund der langfristigen vertraglichen Kreditvereinbarungen und der hohen jährlichen Darlehenstilgungen besteht für die Genossenschaft ein geringes Zinsänderungsrisiko für Anschlussfinanzierungen und für diesen Teilbereich eine angemessene Planungssicherheit.

## Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

Durch umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand trägt die Genossenschaft zur Einhaltung der im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz sowie der im Gebäudeenergiegesetz festgelegten Klimaschutzziele bei. Der Fokus liegt hierbei auf der energetischen Gebäudemodernisierung und der Umstellung auf eine nachhaltige, klimafreundliche Energieversorgung. Darüber hinaus stellt auch die Förderung der Biodiversität und des Mikroklimas innerhalb der Liegenschaften einen wesentlichen Baustein der Investitionstätigkeit dar.

Am Ende des Berichtsjahres sind bereits 89 % des Gebäudebestandes umfassend energetisch saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie einem zentralen und modernen Heizungssystem ausgestattet. Der verbleibende Gebäudebestand ist teilsaniert. Insgesamt verfügen aktuell rund 3.600 Wohnungen bzw. 97 % des Wohnungsbestandes über eine energetisch optimierte Wärmeherzeugung. Die in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen in die energetische Aufwertung des Gebäudebestands spiegeln sich in den Energieeffizienzklassen wider. So verfügen rund 70 % der Wohneinheiten über einen geringen Endenergieverbrauch, der den Energieeffizienzklassen „A+, A, B und C“ entspricht.

Perspektivisch sollen bis zum Jahr 2029 alle Liegenschaften der Genossenschaft über eine nach dem Gebäudeenergiegesetz zulässige Heizungsanlage verfügen. Zudem ist bis zum Jahr 2031 geplant, dass alle Wohngebäude der Genossenschaft energetisch saniert werden. Damit wären ab dem Jahr 2031 rund 84 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in die Energieeffizienzklassen „A+, A, B und C“ einzu-stufen.

Im Berichtsjahr wurden die Wohngebäude in der Hadlichstraße 21, 21a–23a energetisch saniert. Neben der Anbringung der Fassadendämmung erfolgte die Umstellung der Wärmeversorgung von dezentralen Gaseinzel- bzw. Ofenheizungen auf eine moderne Hybrid-Heizungsanlage, bestehend aus zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen und einer Gasbrennwerttherme zur Abdeckung der Spitzenlast.

Zur Reduzierung des benötigten Primärenergiebedarfs wurden im Berichtsjahr durch die Berliner Energieagentur GmbH Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Wohngebäudes Karower Chaussee 201–229 installiert. Auf Wunsch können sich die Mieter mit dem ökologisch generierten Strom versorgen lassen. Einschließlich der Georg-Benjamin-Straße 1–15 haben aktuell die Mieter von zwei Wohngebäuden die Möglichkeit, den sogenannten „Kiezstrom“ in Anspruch zu nehmen.

Nach Abschluss der Arbeiten zur zweigeschossigen Dachaufstockung der Wohngebäude in der Hadlichstraße 21, 21a–23a sollen auch hier Photovoltaikanlagen installiert werden. Im Ergebnis der Kombination der dezentralen Stromerzeugung und der beiden Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgt die Wärmever-

sorgung der Wohngebäude somit in Abhängigkeit der Witterung temporär autark.

Insgesamt tragen erneuerbare Energiequellen, wie Wärmepumpen oder Solarthermieanlagen, zur Wärmeversorgung von 968 Wohneinheiten und somit zur Erreichung der gesetzlichen Klimaziele bei. Davon gewährleistet die regenerative Energieerzeugung mittels Sole- oder Luft-Wasser-Wärmepumpen für 95 Wohneinheiten zum überwiegenden Teil die Wärmeversorgung.

Mittels eines innovativen Low-Flow-Heating-Prinzips wurde bereits in 14 Heizstationen die optimierte Anlagentechnik eingebaut. Die durchschnittliche Energieeinsparung beträgt für die angeschlossenen 612 Wohnungen bis zu 13 %. Gegenwärtig erfolgt die Ausstattung weiterer Heizstationen, die die Wärmeversorgung von insgesamt 794 Wohneinheiten gewährleisten. Die neue Regelungsstrategie nutzt die vorhandene Primärenergie optimal aus und steigert die Gesamteffizienz der Anlage.

Durch das Anlegen von Wiesen- und Grünflächen wird die Biodiversität gefördert. Insbesondere tragen neben den zahlreichen Bäumen, Sträuchern und



Komplexe energetische Modernisierung und Instandsetzung Hadlichstraße 21, 21a–23a



begrünten Flächen auch die Blühwiesen zur Schaffung von Lebensräumen für z. B. Insekten in der Großstadt bei. Durch Kooperation mit einem Imkereibetrieb zur Bewirtschaftung von Bienen auf ausgewählten genossenschaftseigenen Grundstücken wird der Lebensraum für Kleinstlebewesen nochmals gestärkt.

## Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Mitglieder der Genossenschaft betrug zum Bilanzstichtag insgesamt 4.815 (Vorjahr: 4.750). Im Berichtsjahr wurden 239 Zugänge und 174 Abgänge im Mitgliederbestand erfasst. Neben dem Zuwachs bei der Mitgliederanzahl war auch eine Erhöhung bei den gezeichneten Geschäftsanteilen um 208 auf insgesamt 29.148 Geschäftsanteile á 310,00 € zu registrieren, dies entspricht einem Geschäftsguthaben von insgesamt 9.035,9 Tsd. € (Vorjahr: 8.971,4 Tsd. €).

Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat 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 2,5 v. H. jährlich beschlossen. Für die Verzinsung der

weiteren Geschäftsguthaben wurde eine Rückstellung in Höhe von 98,0 Tsd. € (Vorjahr: 70,0 Tsd. €) im Berichtsjahr bilanziert. In Höhe von 4.741,00 € fielen Zinsaufwendungen für das Vorjahr an.

Auch im Geschäftsjahr 2023 zeichneten die Mitglieder weitere Geschäftsanteile aufgrund der bestehenden Verzinsungsregelung in der Satzung und zeigen damit ihr Vertrauen in die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft.

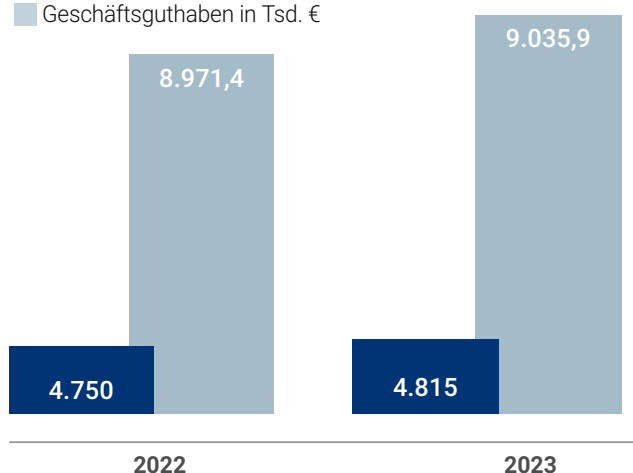
## Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich 29 Mitarbeiter für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Wohnungsbestandes. Der Personalbestand setzte sich im Jahresdurchschnitt aus 22 Angestellten und sieben Hausmeistern zusammen.

Im Berichtsjahr nahmen die Mitarbeiter an verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen teil. Die Kosten für betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildungen betragen für diesen Zeitraum insgesamt 20,0 Tsd. € (Vorjahr: 11,5 Tsd. €).

### Mitgliederentwicklung/Entwicklung der Geschäftsguthaben

- Mitgliederanzahl
- Geschäftsguthaben in Tsd. €



### Personalentwicklung

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

	2022	2023
Kaufmännische und technische Angestellte	13	15
Hausmeister	7	7
Teilzeit	7	9

## Genossenschaftliche Angelegenheiten

In der am 14. Juni 2023 stattgefundenen ordentlichen Vertreterversammlung erfolgten Beschlussfassungen insbesondere zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 und zur Verwendung des Bilanzgewinnes, Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder und Änderung der Satzung.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahlen der Genossenschaft im Jahr 2024 wurden zudem die Mitglieder des Wahlvorstandes gewählt. Dem Wahlvorstand gehören demnach folgende Mitglieder an: Frau Gabriele Junge, Frau Christine Kirsch, Herr Dr. Jörg Kriwanek, Herr Eddie Reichenbach, Herr Günter Thüre sowie Herr Nico Liebing als Aufsichtsratsmitglied und Frau Kerstin Hewert als Vorstandsmitglied. In der konstituierenden Sitzung vom

21. November 2023 wählten die Mitglieder des Wahlvorstandes Frau Junge zur Vorsitzenden, Herrn Reichenbach zum stellvertretenden Vorsitzenden und Herrn Dr. Kriwanek zum Schriftführer. Die Vertreterwahlen finden im Zeitraum vom 29. April bis 15. Mai 2024 statt.

Neu aufgenommene Mitglieder, die bereits eine Genossenschaftswohnung bezogen haben, wurden am 19. August 2023 mit dem Neumitglieder-Treffen willkommen geheißen.

Am 20. Februar 2024 informierte der Vorstand die Vertreter und Ersatzvertreter im Rahmen einer Informationsveranstaltung zum Jahresauftakt insbesondere über die Finanz- und Bauplanungen des laufenden Geschäftsjahres.



Treffen der Neumitglieder  
mit dem Vorstand  
am 19. August 2023



v. l. n. r.: Christine Kirsch, Günter Thüre,  
Eddie Reichenbach, Dr. Jörg Kriwanek,  
Nico Liebing, Gabriele Junge, Kerstin Hewert

## 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 (1.412,5 Tsd. €) ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Darüber hinaus erfolgte eine Saldierung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln (91,6 Tsd. €).

Auf der Aktivseite erhöhte sich der langfristige Bereich um 646,6 Tsd. €. Der Anstieg resultiert insbesondere aus den Investitionen in das Anlagevermögen (3.847,5 Tsd. €), denen planmäßige Abschreibungen (3.187,3 Tsd. €) gegenüberstehen. Im mittel- und kurzfristigen Bereich resultiert die Erhöhung um 1.577,0 Tsd. € im Wesentlichen aus dem Anstieg des Liquiditätsbestandes.

Auf der Passivseite erhöhte sich im langfristigen Bereich das Eigenkapital um 1.847,6 Tsd. € durch den im Berichtsjahr erwirtschafteten Jahresüberschuss

(1.841,7 Tsd. €) und die Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (5,9 Tsd. €). Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen der Genossenschaft ist im Berichtsjahr auf 54,1 % (Vorjahr: 53,7 %) angestiegen.

Das Fremdkapital reduzierte sich im langfristigen Bereich um 880,8 Tsd. € durch planmäßige Darlehensstilgungen (5.780,8 Tsd. €), denen die Kreditaufnahmen (4.900,0 Tsd. €) gegenüberstehen. Aus der Zunahme der Verbindlichkeiten um 1.260,0 Tsd. € und dem Rückgang der Rückstellungen um 3,2 Tsd. € resultiert eine Erhöhung der mittel- und kurzfristigen Passiva um 1.256,8 Tsd. €.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldeiten ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristige Aktiva (7.428,3 Tsd. €) reicht aus, um die mittel- und kurzfristige Passiva (4.212,1 Tsd. €) zu finanzieren. Die Überdeckung beträgt 3.216,2 Tsd. €.

### Vermögenslage

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	142.757,9	95,1	142.111,3	96,0	646,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich	7.428,3	4,9	5.851,3	4,0	1.577,0
davon flüssige Mittel	6.926,0	4,6	5.185,6	3,5	1.740,4
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	502,3	0,3	665,7	0,5	- 163,4
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>150.186,2</b>	<b>100,0</b>	<b>147.962,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.223,6</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	145.974,1	97,2	145.007,3	98,0	966,8
davon Eigenkapital	81.272,5	54,1	79.424,9	53,7	1.847,6
davon Fremdkapital	64.701,6	43,1	65.582,4	44,3	- 880,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich	4.212,1	2,8	2.955,3	2,0	1.256,8
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>150.186,2</b>	<b>100,0</b>	<b>147.962,6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.223,6</b>

## Zusammensetzung des Eigenkapitals

	31.12.2023 Tsd. €	31.12.2022 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.796,8	8.790,9	5,9
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	3.298,6	3.114,4	184,2
andere Ergebnisrücklagen	28.767,0	26.511,6	2.255,4
Bilanzgewinn	920,9	1.518,8	- 597,9
<b>Eigenkapital</b>	<b>81.272,5</b>	<b>79.424,9</b>	<b>1.847,6</b>

## Finanzlage

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nachgekommen und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet. Zum Bilanzstichtag betrug der Zahlungsmittelbestand 6.926,0 Tsd. €. Die Finanzlage wurde vor allem durch die umfangreiche Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit (Dachgeschossaufstockung) beeinflusst. Für die gesamten Bestands- und Neubaumaßnahmen des Wirtschaftsjahres (11,0 Mio. €) erfolgte die Finanzierung in Höhe von 6,1 Mio. € aus Eigenmitteln.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich von 65,7 Mio. € im Vorjahr um 0,9 Mio. € und betreffen planmäßige Tilgungsleistungen (5,8 Mio. €), denen Darlehensaufnahmen in Höhe von 4,9 Mio. € gegenüberstehen.

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

Zum Jahresende sind die Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 64,8 Mio. € dinglich gesichert.

## Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Erlöse/Erträge um insgesamt 1.125,6 Tsd. €.

Für die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 514,6 Tsd. € waren im Wesentlichen die gestiegenen Grundnutzungsgebühren für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätze in Höhe von 397,3 Tsd. € sowie die abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (94,4 Tsd. €) ursächlich.

Aufgrund der gestiegenen Betriebskosten und Grundsteuern (669,8 Tsd. €) erhöhten sich auch die Bestandsveränderungen (575,0 Tsd. €) für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Der Anstieg der anderen Erträge um 36,0 Tsd. € betrifft insbesondere Kostenerstattungen, denen vor allem die Senkung der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der Erträge früherer Jahre gegenüberstehen.

Im Berichtsjahr stiegen die Kosten/Aufwendungen um 2.417,6 Tsd. € und beinhalten unter anderem Instandhaltungsaufwendungen (1.668,4 Tsd. €), Abschreibungen (137,0 Tsd. €) und Personalkosten (129,8 Tsd. €), denen gesunkene Zinsaufwendungen (159,0 Tsd. €) gegenüberstehen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (7.312,7 Tsd. €) betreffen die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (3.070,4 Tsd. €), Sanierungsmaßnahmen (2.187,0 Tsd. €), laufende Instandhaltung (1.283,4 Tsd. €), Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden (280,0 Tsd. €) sowie Wohnumfeldmaßnahmen (491,9 Tsd. €).

## Ertragslage

	2023		2022		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.879,5	96,0	21.364,9	98,6	514,6
Bestandsveränderungen	590,0	2,6	15,0	0,1	575,0
andere Erträge	319,5	1,4	283,5	1,3	36,0
Erlöse/Erträge insgesamt	22.789,0	100,0	21.663,4	100,0	1.125,6
Betriebskosten und Grundsteuer	6.296,3	27,6	5.626,5	26,0	669,8
Instandhaltungsaufwendungen	7.312,7	32,1	5.644,3	26,1	1.668,4
Personalaufwendungen	1.936,3	8,5	1.806,5	8,3	129,8
Abschreibungen	3.187,3	14,0	3.050,3	14,1	137,0
Zinsaufwendungen	1.286,8	5,6	1.445,8	6,7	- 159,0
übrige Aufwendungen	891,9	3,9	920,3	4,2	- 28,4
Kosten/Aufwendungen insgesamt	20.911,3	91,7	18.493,7	85,4	2.417,6
Geschäftsergebnis	1.877,7	8,3	3.169,7	14,6	- 1.292,0
Finanzergebnis	28,0		11,5		16,5
Steuern	- 64,0		- 143,7		79,7
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.841,7</b>		<b>3.037,5</b>		<b>- 1.195,8</b>

Insbesondere infolge der Fertigstellung der Dachgeschossaufstockung der Dolomitenstraße 41–45 und des Neubaus Dolomitenstraße 47/49 im Vorjahr sowie der energetischen Sanierung und Modernisierung der Hadlichstraße 21, 21a–23a erhöhten sich die Abschreibungen um 137,0 Tsd. €.

Das Finanzergebnis ist vor allem aufgrund der Festgeldanlagen um 16,5 Tsd. € gestiegen.

In der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wird in Höhe von 64,0 Tsd. € die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung für das Berichtsjahr ausgewiesen.

Für das Geschäftsjahr 2023 weist das Ergebnis der Erfolgsrechnung einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.841,7 Tsd. € (Vorjahr: 3.037,5 Tsd. €) aus.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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 und die beiden Mitglieder-Treffs. In diesen Gemeinschaftseinrichtungen können sich die Mitglieder und Mieter zu verschiedenen Veranstaltungen treffen. Darüber hinaus sind in der Geschäftsstelle und im Service-Center an einem Tag in der Woche Sprechzeiten insbesondere für die Mitglieder und Mieter eingerichtet.

In Form einer Betreuungsmitgliedschaft ist die EWG im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. organisiert und insofern nicht tarifgebunden. Alle vereinbarten arbeitsvertraglichen Regelungen

mit den Mitarbeitern sind branchenüblich. Es besteht eine zeitgemäße und flexible Gleitzeitregelung, die den Interessen der Belegschaft und den Anforderungen an ein modernes Serviceunternehmen entspricht. Die beschäftigten Arbeitnehmer haben zudem die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersvorsorge der Genossenschaft teilzunehmen. In Abhängigkeit der persönlichen Beiträge sowie gestaffelt nach Dauer der Betriebszugehörigkeit können die Arbeitnehmer einen beschränkten Zuschuss beanspruchen. Im November 2023 wurde darüber hinaus ein Vertrag für eine betriebliche Krankenversicherung geschlossen. Über diese Zusatzversicherung wird allen Mitarbeitern künftig die Inanspruchnahme diverser Leistungen zugesichert, die nicht über die gesetzliche Krankenversicherung abgewickelt werden können.

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. So hat ein Arbeitnehmer im Berichtsjahr ein berufsbegleitendes Studium zum Bachelor of Arts erfolgreich abgeschlossen und weiterführend ein berufsbegleitendes Studium zum Master

of Science begonnen. Da die Qualifizierungsmaßnahme auch im Interesse der Genossenschaft ist, wird diese insbesondere durch Zahlung der Studiengebühren unterstützt.

Mit Informationen, vor allem zu aktuellen Themen der EWG und Angeboten zur Teilhabe am genossenschaftlichen Leben, erscheint einmal im Quartal als Mitgliederzeitschrift das EWG-Journal mit einer Auflage von ca. 4.100 Exemplaren. Das Journal wird den Mitgliedern zugestellt und zugleich über die Internetseite veröffentlicht. Über das „Meine EWG“-Portal bietet die Genossenschaft einen digitalen Service für Mitglieder und Mieter an, der die Kommunikation mit der Geschäftsstelle einfacher, schneller und flexibler macht.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Analyse wesentlicher wohnungswirtschaftlicher Kennziffern als Leistungsindikatoren spiegelt die solide wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wider.

Infolge der Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses und der Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen im Berichtsjahr erhöhte sich das Eigenkapital zum Bilanz-

### Finanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2023
Jahresergebnis in Tsd. €	3.037,5	1.841,7
Eigenkapital in Tsd. €	79.424,9	81.272,5
Eigenkapitalquote in %	53,7	54,1
Fremdkapitalzinsen	8,8	7,4
Nettomieteinnahmen in %		
Fremdkapitalzinsen + planmäßige Tilgung	43,9	43,4
Nettomieteinnahmen in %		
Fremdkapitalzinsen	2,0	1,8
Fremdkapital (gewichtet) in %		
Restschulden je m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche in €	298	294



stichtag von 79,4 Mio. € auf 81,3 Mio. € und die Eigenkapitalquote stieg um 0,4 Prozentpunkte auf 54,1 %.

Gegenüber dem Vorjahr sank der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen um 1,4 Prozentpunkte auf 7,4 %. Aufgrund der hohen planmäßigen Tilgungsleistungen reduzierte sich das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich planmäßiger Tilgungen (Kapitaldienst) zu den Mieteinnahmen um 0,5 Prozentpunkte auf 43,4 %. Die Restschulden je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 4 €/m<sup>2</sup> auf insgesamt 294 €/m<sup>2</sup>.

Wesentlichen Einfluss auf die positive wirtschaftliche Entwicklung hat insbesondere die stetige Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes durch eine hohe Investitionstätigkeit unter Berücksichtigung einer maßvollen Anhebung der Nettokaltmieten. Zudem setzt die Genossenschaft zur Finanzierung der Bestandsinvestitionen, wie die Instandsetzung und Modernisierung, ausschließlich eigene finanzielle Mittel ein und nur im Zusammenhang mit Bestandserweiterungen werden Fremdmittel in Form von Darlehen beansprucht. Im Ergebnis haben sich die Restschulden bei den Kreditinstituten und das Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kapitaldienst im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

## Gesamtaussage

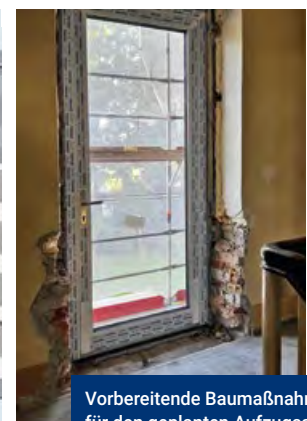
Die Genossenschaft schließt das Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von rund 1,8 Mio. € ab und setzt damit ihre gute wirtschaftliche Entwicklung unter Gewährleistung einer soliden Finanzlage fort.

Die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung wurde insbesondere von den planmäßig erzielten Nettomieteinnahmen von 16,0 Mio. € und der Einhaltung der vorgesehenen Ausgaben für die Verwaltung beeinflusst. Zudem sind im Berichtsjahr die geplanten Maßnahmen des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm) nahezu vollständig umgesetzt worden. Die Investitionen für Bestands- und Neubaumaßnahmen beliefen sich dementsprechend auf insgesamt 11,0 Mio. €, die in etwa auch der Planvorgabe entsprachen. Auch haben sich wichtige betriebswirtschaftliche Kennzahlen, wie die Eigenkapitalquote (54,1 %), die durchschnittliche Vermietungsquote (99,1 %) und das Verhältnis der Nettomieteinnahmen zum Kapitaldienst (43,4 %) erwartungsgemäß positiv entwickelt.

Für das Jahr 2023 sind die betriebswirtschaftlichen Zielstellungen insgesamt erreicht worden und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet. Der Vorstand geht auch in den Folgejahren von einer positiven wirtschaftlichen Geschäftsentwicklung aus.



Abb. (Seite 1,17): Entwurfs- und Planungsbüro Kirsch Architektur- und Ingenieurgesellschaft mbH



Vorbereitende Baumaßnahme für den geplanten Aufzugsanbau Hadlichstraße 21, 21a–23a

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Prognosebericht

Die Genossenschaft verfügt über eine 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplanung (Bauprogramm), die jährlich aktualisiert und um ein Jahr fortgeschrieben werden. Beide Planungsdokumente waren Gegenstand der Beratungen in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 31. Januar 2024. Die Langfristplanungen beinhalten vor allem die finanziellen und wirtschaftlichen Zielstellungen der weiteren Geschäftstätigkeit.

Der langfristige Wirtschaftsplan (Bauprogramm) sieht für 2024 und 2025 Bestandsinvestitionen einschließlich Bestandserweiterungen von 11,0 Mio. € bzw. 10,2 Mio. € vor. In diesem Zeitraum sollen beispielsweise Maßnahmen zur energetischen Sanierung der Wohngebäude in der Hadlichstraße 21, 21a–23a, Baumbachstraße 8, 9 und im Eschengraben 36, 38 realisiert werden. Dazu gehören die Umstellung von Einzelheizungen auf energieeffiziente zentrale Heizungsanlagen sowie die Optimierung der Gebäudehülle. Insgesamt sind dafür finanzielle Mittel in Höhe von 5,5 Mio. € eingeplant. Zudem ist der Anschluss der Wohngebäude in der Prenzlauer Promenade 155–159 an die Fernwärme vorgesehen.

Darüber hinaus wurde am 4. März 2024 mit der Dachgeschossaufstockung um zwei Etagen und insgesamt 22 Wohnungen in der Hadlichstraße 21, 21a–23a begonnen. Die Fertigstellung soll voraussichtlich im dritten Quartal 2025 erfolgen. Im Plan sind für diese Bestandserweiterungen finanzielle Mittel in Höhe von insgesamt 6,0 Mio. € eingestellt.

Die Genossenschaft geht weiterhin von einer Vollvermietung ihrer Wohnungsbestände aus und vor allem infolge moderater Erhöhungen der Grundnutzungsgebühren auf der Basis des EWG-Mietenkonzeptes steigen die Nettomietenerträge in 2025 auf gesamt 16,4 Mio. €.

Mit einem Finanzmittelbestand von 5,9 Mio. € bzw. 5,7 Mio. € weist der langfristige Finanz- und Erfolgsplan für den Zeitraum 2024 und 2025 eine gesicherte Liquidität aus und sieht jeweils die Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen von 3,4 Mio. € bzw. 2,5 Mio. € vor.

Die Eigenkapitalquote wird bis 2025 im Wesentlichen durch die geplante Erzielung von Jahresüberschüssen sukzessive auf rd. 56 % ansteigen.

#### Ausschnitt aus der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung

	2024	2025
Nettomietenerträge in Mio. €	16,1	16,4
Investitionen in den Wohnungsbestand und Neubau in Mio. €	11,0	10,2
Jahresergebnis in Mio. €	3,4	2,5
Liquidität in Mio. €	5,9	5,7
Eigenkapitalquote in %	54	56
Verhältnis Zinsen + Tilgung/Nettomieteinnahmen in %	38	39

## Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit des Vorstands konzentriert sich auch künftig auf die Vermietung und Bewirtschaftung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestandes. Bestandteil sind zudem verstärkt Maßnahmen, die vor allem zu einer höheren Energieeffizienz der Wohngebäude und somit zum Klima- und Umweltschutz beitragen. Dabei ist die EWG bei der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Infolge des weiterhin angespannten Berliner Wohnungsmarktes ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum anhaltend hoch. Dementsprechend verfolgt die Genossenschaft auch künftig das Ziel der Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubautätigkeit im Rahmen von Dachgeschossausbauten und einer maßvollen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken.

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.

Alle wesentlichen Geschäftsprozesse werden auf der Grundlage der monatlichen Auswertungen 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.

Durch den Einsatz weiterer 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, werden Unternehmensrisiken minimiert. 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 Woh-

nungsverwaltung zu gewährleisten, bietet das EDV-System Möglichkeiten zur Prozessoptimierung und Potenziale zur weiteren Digitalisierung.

Neben den erheblichen Investitionen für die Instandhaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes muss sich die Genossenschaft weiteren Herausforderungen stellen, die sich insbesondere aus dem fortschreitenden demografischen Wandel der Gesellschaft, dem Fachkräftemangel, den steigenden Erfordernissen des Klima- und Umweltschutzes und den Anforderungen an eine hohe Energieeffizienz ergeben.

Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich aufgrund des fortwährenden Krieges in der Ukraine weiterhin 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.

Risiken bestehen zudem in der künftigen Entwicklung der Bau- und Instandhaltungskosten. Trotz Abschwächung der Preisdynamik bleibt das Niveau weiterhin hoch. Bei der Aufstellung der Jahresplanung wurden entsprechende Kostensteigerungen berücksichtigt. Die geplanten Maßnahmen werden hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der gestiegenen Baukosten, aber auch der erhöhten Finanzierungskosten analysiert und ihre Umsetzung geprüft.

Hinsichtlich des nach dem Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten von der Genossenschaft zu tragenden Anteils der CO<sub>2</sub>-Kosten aus der Wärmeversorgung bestehen weitere Risiken. Für das Berichtsjahr liegt vom Fernwärmeversorger noch keine Abrechnung vor. Dementsprechend wurde eine Kostenschätzung vorgenommen und ein Bewertungsabschlag in den unfertigen Leistungen bilanziert. Zukünftig ergeben sich zusätzliche Risiken im Bezug auf die prognostizierte Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises und des damit künftig selbst zu tragenden Anteils der CO<sub>2</sub>-Kosten.

Zur Risikooptimierung im Bereich des Versicherungsmanagements findet ein jährliches Versicherungsgespräch zur Überprüfung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Versicherungsumfangs und der eventuellen Anpassung des Versicherungsschutzes statt.

In der Genossenschaft sind insbesondere Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung und -bindung, Schulungen zur Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter, die Nachwuchssicherung sowie modern ausgestattete Arbeitsplätze Bestandteile der Personalpolitik. Unter Berücksichtigung des anhaltenden Fachkräftemangels sind diese Maßnahmen auch künftig von besonderer Bedeutung.

Der Vorstand nimmt regelmäßig und anlassbezogen Einschätzungen und Bewertungen zu relevanten Risiken vor, um eine stabile wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaft zu gewährleisten. 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, 8. Mai 2024

Erste Wohnungsgenossenschaft  
Berlin-Pankow eG

Der Vorstand



Zell



Hewert

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

## INHALT

<b>Bilanz</b> .....	22
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	24
<b>Anhang</b> .....	25
Anlage 1 - Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 .....	29
Anlage 2 - Anlagenspiegel 2023 .....	30



## BILANZ

zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	140.485.472,30		138.928.106,02
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.289.373,68		1.332.311,56
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.770,71		83.991,28
4. Anlagen im Bau	0,00		1.337.023,27
5. Bauvorbereitungskosten	863.921,00	142.747.537,69	419.467,46
<b>II. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>142.757.937,69</b>	<b>142.111.299,59</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		6.318.664,88	5.728.708,96
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	22.462,69		34.297,07
2. Sonstige Vermögensgegenstände	462.049,78	484.512,47	620.253,00
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.017.593,36	5.287.944,16
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.786,22	11.119,09
<b>Bilanzsumme</b>		<b>156.596.494,62</b>	<b>153.793.621,87</b>

PASSIVA			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	219.480,00		148.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	8.796.834,56		8.790.944,56
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 6.235,44 Euro	13.330,00	9.029.644,56	24.800,00 (6.855,44)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	39.489.182,22		39.489.182,22
2. Gesetzliche Rücklage	3.298.652,64		3.114.480,21
3. Andere Ergebnisrücklagen	28.767.011,60	71.554.846,46	26.511.573,44
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.841.724,35		3.037.496,83
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 920.862,17	920.862,18	- 1.518.748,41
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>81.505.353,20</b>	<b>79.598.528,85</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	918.036,00	918.036,00	921.238,00
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.828.484,40		65.699.713,11
2. Erhaltene Anzahlungen	7.731.219,44		6.395.866,04
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	238.729,68		243.176,76
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.064.410,80		669.813,54
5. Sonstige Verbindlichkeiten	310.261,10	74.173.105,42	265.285,57
davon aus Steuern 619,51 Euro			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.846,63 Euro			(388,81)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>156.596.494,62</b>	<b>153.793.621,87</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		21.879.462,18	21.364.893,84
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		589.955,92	15.035,37
3. Sonstige betriebliche Erträge		319.499,38	283.488,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.995.784,30	10.662.566,20
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.793.133,18</b>	<b>11.000.851,56</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1.574.831,04	1.486.500,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvorsorge 20.129,08 Euro		361.505,41	320.029,13 (19.105,60)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.187.275,17	3.050.305,48
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		821.049,22	854.339,86
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		312,00	208,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 751,18 Euro		27.684,68	11.366,46 (846,97)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.286.766,78	1.445.842,96
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		63.997,36	143.669,15
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.525.704,88</b>	<b>3.711.738,73</b>
12. Sonstige Steuern		683.980,53	674.241,90
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.841.724,35</b>	<b>3.037.496,83</b>
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 920.862,17	- 1.518.748,41
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>920.862,18</b>	<b>1.518.748,42</b>



# 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

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei den Wohngebäuden wurden die Modernisierungsaufwendungen 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 gemäß § 6 Absatz 2 EStG werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten bewertet.

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert ausgewiesen und vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die als uneinbringlich eingeschätzten Forderungen wurden abgeschrieben.

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

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. 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 zu je 52,00 € der Berliner Volksbank eG, Berlin, mit einem Gesamtbetrag von 10.400,00 € aus.

**Unfertige Leistungen** betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 6.318.664,88 €. Bewertungsabschläge wurden für noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten wegen Leerstands in Höhe von 58,0 Tsd. € (0,9 %) und für selbst zutragende CO<sub>2</sub>-Kosten in Höhe von 46,0 Tsd. € vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 484.512,47 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	22.462,69 €
Sonstige Vermögensgegenstände darunter Forderungen aus/gegenüber:	462.049,78 €
■ Betriebskosten	118.720,63 €
■ dem Finanzamt	189.690,66 €
■ Versicherungen	128.620,35 €

Es bestehen Forderungen in Höhe von 55.501,55 € mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind, bis auf Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 185.781,12 €, keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 14. Juni 2023 wurde der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 1.518.748,42 € 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 918.036,00 € gebildet und betreffen:

■ Instandhaltungskosten	277.000,00 €
■ Kosten der Hausbewirtschaftung	280.000,00 €
■ Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	162.600,00 €
■ Urlaubsansprüche, Altersteilzeit und Jahresabschlusskosten	126.436,00 €
■ Prüfungs- und Steuerberatungskosten	72.000,00 €

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel hingewiesen.

## Rücklagenspiegel

	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	3.114.480,21	0,00	184.172,43	3.298.652,64
Andere Ergebnisrücklagen	26.511.573,44	1.518.748,42	736.689,74	28.767.011,60
<b>Summe</b>	<b>69.115.235,87</b>	<b>1.518.748,42</b>	<b>920.862,17</b>	<b>71.554.846,46</b>

### 3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

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

#### Periodenfremde Erträge:

■ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	15.959,61 €
■ Auflösung von Wertberichtigungen	10.830,07 €
■ Erträge früherer Jahre	8.811,81 €
■ Auflösung von sonstigen Rückstellungen	3.248,82 €

#### Periodenfremde Aufwendungen:

■ Wertberichtigungen/Abschreibungen von Forderungen	16.377,84 €
■ Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben 2022	4.741,00 €

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 751,18 €.

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:

	2023	2022
Vollzeitbeschäftigte	14	13
Hausmeister	7	7
Teilzeitbeschäftigte	8	8
<b>insgesamt</b>	<b>29</b>	<b>28</b>

### 4.2 Mitgliederbewegung

**Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2022** **4.750**

ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2022 - 99

Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2022 4.651

Zugänge 239

davon Neuaufnahmen 210

davon Übertragungen 29

Abgänge - 75

davon nachträgliche Todesmeldungen - 42

davon Übertragungen - 33

**Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2023** **4.815**

Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres - 107

davon Kündigungen - 68

davon Tod - 39

Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2023 4.708

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2023 um 5,9 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 6,2 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 29.148 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 9.035,9 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 98,0 Tsd. € und wurden als Rückstellung bilanziert (Vorjahr: 70,0 Tsd. €).

### 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

Frau Kerstin Hewert  
Vorstandsmitglied

Herr Chris Zell  
Vorstandsmitglied

#### 4.6 Prokurist

Herr Uwe Vogel

#### 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 Rolf Mattes

Herr Clemens Noack

Herr Reinhard Walter

## 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 1.841.724,35 € erzielt. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (184.172,43 €) in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 736.689,74 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die **anderen Ergebnismrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 920.862,18 € ausgewiesen. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe m der Satzung vom 8. Mai 2024 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 920.862,18 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Berlin, 8. Mai 2024

Der Vorstand



Zell



Hewert

## Anlage 1

## Verbindlichkeiten per 31.12.2023

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.828.484,40 (65.699.713,11)	5.212.888,79 (5.837.827,45)	20.181.829,62 (18.878.337,32)	39.433.765,99 (40.983.548,34)	64.828.484,40 (65.699.713,11) Grundschuld (Grundschuld)
Erhaltene Anzahlungen	7.731.219,44 (6.395.866,04)	7.731.219,44 (6.395.866,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	238.729,68 (243.176,76)	238.729,68 (243.176,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.064.410,80 (669.813,54)	892.628,96 (585.801,45)	165.242,49 (84.012,09)	6.539,35 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	310.261,10 (265.285,57)	310.261,10 (265.285,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	74.173.105,42 (73.273.855,02)	14.385.727,97 (13.327.957,27)	20.347.072,11 (18.962.349,41)	39.440.305,34 (40.983.548,34)	64.828.484,40 (65.699.713,11)
(Angaben des Vorjahres)					

## Anlage 2

### Anlagenspiegel 2023

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	AK bzw. HK zum 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK bzw. HK zum 31.12.2023	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2023	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2023	Buchwert zum 31.12.2023	Buchwert zum 31.12.2022
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	73.120,28	0,00	0,00	0,00	73.120,28	73.120,28	0,00	0,00	73.120,28	0,00	0,00
<b>I. Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	197.446.143,27	2.921.101,31	0,00	1.699.543,27	202.066.787,85	58.518.037,25	3.063.278,30	0,00	61.581.315,55	140.485.472,30	138.928.106,02
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.774.192,36	0,00	0,00	0,00	1.774.192,36	441.880,80	42.937,88	0,00	484.818,68	1.289.373,68	1.332.311,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	406.157,91	119.438,46	117.807,79	0,00	407.788,58	322.166,63	81.058,99	104.207,75	299.017,87	108.770,71	83.991,28
Anlagen im Bau	1.337.023,27	0,00	0,00	- 1.337.023,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.337.023,27
Bauvorbereitungskosten	419.467,46	806.973,54	0,00	- 362.520,00	863.921,00	0,00	0,00	0,00	0,00	863.921,00	419.467,46
Sachanlagen insgesamt	201.382.984,27	3.847.513,31	117.807,79	0,00	205.112.689,79	59.282.084,68	3.187.275,17	104.207,75	62.365.152,10	142.747.537,69	142.100.899,59
<b>II. Finanzanlagen</b>											
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	201.466.504,55	3.847.513,31	117.807,79	0,00	205.196.210,07	59.355.204,96	3.187.275,17	104.207,75	62.438.272,38	142.757.937,69	142.111.299,59

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Foto aus April 2024



Maurice Schmilas  
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, wahrgenommen. Er informierte sich insbesondere in insgesamt sechs Sitzungen mit dem Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft. Zur Beurteilung der Geschäftslage sind ihm quartalsweise vor allem Berichte zur Umsetzung der Wirtschaftsplanung, zur Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage sowie zur Vermietungssituation vorgelegt worden.

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

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit vom Ausschuss für Technik und Bau war die Fortschreibung der langfristigen Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) 2023 bis 2032, der Jahresplan für das Bauprogramm 2024 sowie die Vorbereitung der entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat. Darüber hinaus wurden der Fortschritt der Modernisierungsmaßnahme und das Bauvorhaben zur Aufstockung des Dachgeschosses um zwei Etagen in der Hadlichstraße 21, 21a–23a begleitet.

Die Mitglieder vom Ausschuss für Finanzen haben im Berichtszeitraum insbesondere die Fortschreibung der

Langfristplanung bis 2032 und die Dokumente zum Jahresabschluss und Lagebericht 2023 erörtert sowie die entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat erarbeitet. Ein weiterer Schwerpunkt des Ausschusses für Finanzen ist die Vorbereitung der jährlichen Pflichtprüfung durch den Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).

Zur Unterstützung bei der Ausarbeitung von Vorschlägen zur Satzungsänderung des Vorstands fanden insgesamt zwei Sitzungen des Ausschusses für Recht und Grundsätze im Berichtsjahr statt. Der Entwurf zur Änderung der Satzung wurde nach vorherigem Versand an alle Vertreter der EWG am 3. Mai 2023 in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat bestätigt. Die Vertreterversammlung hat diesen Entwurf am 14. Juni 2023 einstimmig beschlossen. Insgesamt umfassten die Satzungsänderungen 13 Paragraphen. Darüber hinaus erfolgte die Ausarbeitung eines gemeinsamen Entwurfes von Vorstand und Aufsichtsrat zur Änderung der Wahlordnung für die Wahl der Vertreter und eines Vorschlages zur künftigen Gestaltung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder. Die abschließende Beschlussfassung zu diesen Themen erfolgte ebenfalls in der Vertreterversammlung vom 14. Juni 2023. Im Ergebnis der einstimmigen Beschlussfassung wurde die Vergütung des Aufsichtsrates auf eine monatliche Vergütung gestaffelt nach den Funktionen Vorsitzender, Schriftführer und andere Aufsichtsratsmitglieder ab dem 1. Juli 2023 umgestellt. Die Sitzungen der Ausschüsse werden jedoch, begrenzt auf maximal vier Sitzungen im Jahr, weiterhin mit einem Sitzungsgeld vergütet.



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

- Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2024 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),
- Änderungen der Satzung und der Wahlordnung für die Wahl der Vertreter,
- Gestaltung der Vergütung der Aufsichtsratsstätigkeit.

Im aktuellen Geschäftsjahr finden in der Zeit vom 29. April bis 15. Mai 2024 die Wahlen zur Vertreterversammlung der EWG statt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben dazu in einer gemeinsamen Sitzung am 5. April 2023 die Entsendung von Herrn Nico Liebing (Aufsichtsratsmitglied) und Frau Kerstin Hewert (Vorstandsmitglied) in den Wahlvorstand beschlossen. Die notwendige Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat zur Bildung der Wahlbezirke als Vorschlag für den Wahlvorstand erfolgte am 31. Januar 2024.

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2023, bestehend aus dem Lagebericht und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) hat der Aufsichtsrat

geprüft und gebilligt. Für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 1.841.724,35 € ausgewiesen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 8. Mai 2024 beschloss der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands, gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (184.172,43 €) in die gesetzliche Rücklage und weitere 736.689,74 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 920.862,18 € ausgewiesen. Darüber hinaus wurde beschlossen, die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung, in Höhe von 2,5 v. H. für das Geschäftsjahr 2023 zu verzinsen.

Der Aufsichtsrat schlägt in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 920.862,18 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

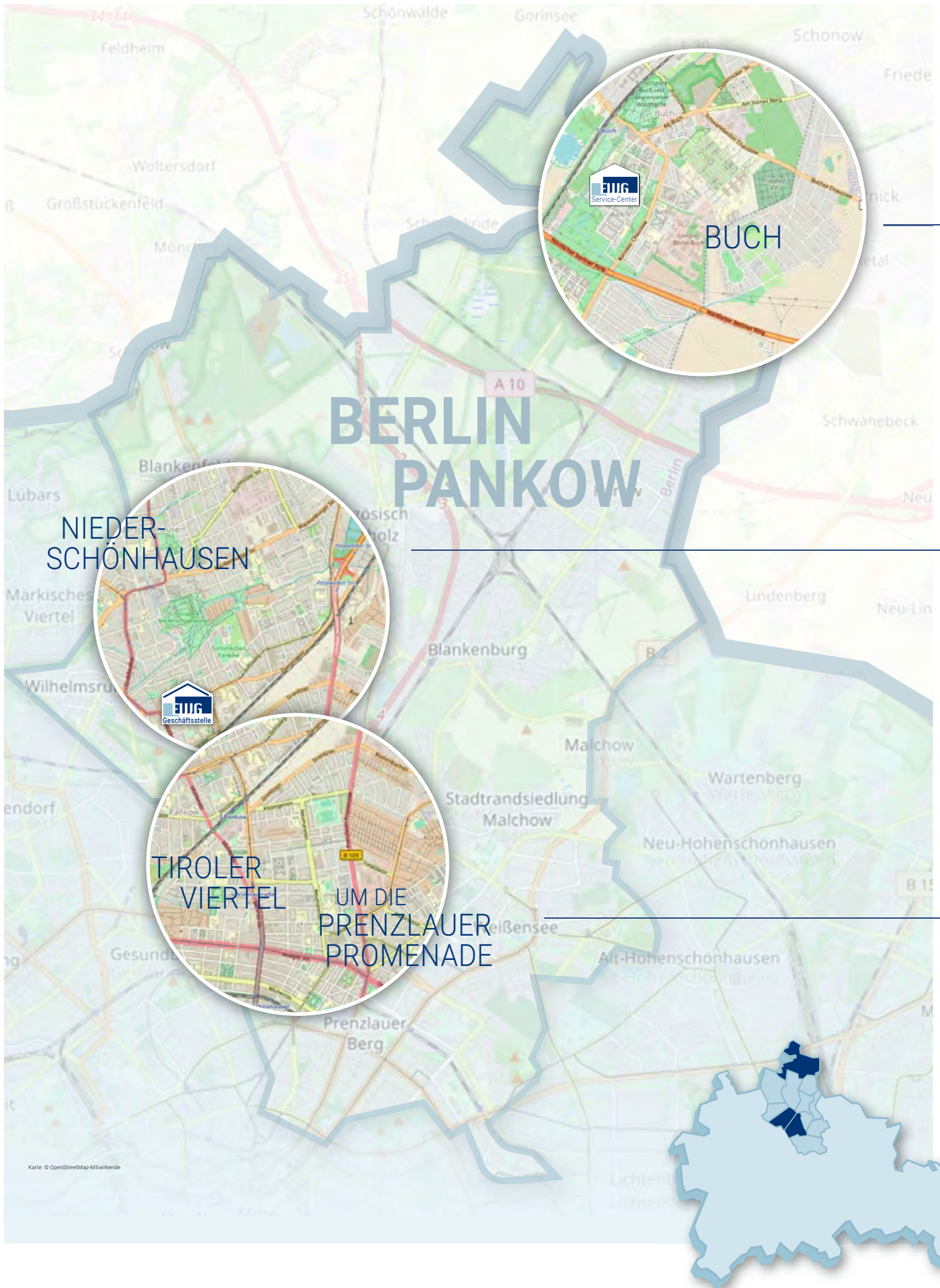
Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie den Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeitern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2023.

Für den Aufsichtsrat



Maurice Schmilas  
Aufsichtsratsvorsitzender

Berlin, 8. Mai 2024



		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	3
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	30	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
<b>Insgesamt</b>		<b>3.719</b>	<b>14</b>

Wohnungen Buch	Gewerbe Buch
<b>1.334</b>	<b>10</b>

Wohnungen Nieder-schönhausen	Gewerbe Nieder-schönhausen
<b>694</b>	<b>4</b>

Wohnungen Tiroler Viertel	Gewerbe Tiroler Viertel
<b>980</b>	<b>0</b>

Wohnungen Um die Prenzlauer Promenade	Gewerbe Um die Prenzlauer Promenade
<b>711</b>	<b>0</b>



**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](mailto:info@ewg-pankow.de)

[www.ewg-pankow.de](http://www.ewg-pankow.de)