

Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG



Geschäftsbericht 2024

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
Gesamt- und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs	7
Bestandsbewirtschaftung	7
Vermietungsentwicklung	7
Umsatzentwicklung	7
Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit	8
Finanzierung	9
Klima- und Umweltschutzmaßnahmen	9
Mitgliederentwicklung	11
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation	11
Genossenschaftliche Angelegenheiten	12
Wirtschaftliche Lage	13
Vermögenslage	13
Finanzlage	14
Ertragslage	14
Finanzielle Leistungsindikatoren	15
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	16
Gesamtaussage	17
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	18
Prognosebericht	18
Chancen- und Risikobericht	19
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	21
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Anlage 1 – Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2024	29
Anlage 2 – Anlagenspiegel 2024	30
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	31

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

	2024	2023
Anzahl der Mitglieder	4.859	4.815
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.720	3.719
Bilanzsumme	159,1 Mio. €	156,6 Mio. €
Jahresergebnis	3,8 Mio. €	1,8 Mio. €
Geschäftsguthaben	9,0 Mio. €	9,0 Mio. €
Nettomiet Erlöse	16,3 Mio. €	16,0 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche/Monat	6,23 €	6,07 €
Investitionen in den Gebäudebestand	9,8 Mio. €	11,0 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,6 %	99,2 %
Fluktuationsquote	4,9 %	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 (Nummer 485 B) firmiert sie unter dem heutigen Namen. Die Satzung der Genossenschaft wurde zuletzt durch Beschlussfassung der Vertreterversammlung am 14. Juni 2023 geändert.

Zweck der EWG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirt-

schaften, errichten, erwerben und betreuen. Zudem ist die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder zugelassen.

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.

Ihrer 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 2024 blieb die gesamtwirtschaftliche Lage weiterhin angespannt. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt sank insbesondere aufgrund konjunktureller und struktureller Belastungen gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Dagegen zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 robust, sodass die Arbeitslosenquote nur geringfügig um 0,3 Prozentpunkte auf insgesamt 6,0 % anstieg.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Jahr 2024 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zurückgegangen und lag bei 2,2 % (Vorjahr: 5,9 %). Dagegen verzeichneten die Reallöhne im dritten Quartal 2024 einen Zuwachs von 2,9 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im vierten Quartal 2024 im Jahresvergleich um 3,1 % und lagen damit ebenfalls über der allgemeinen Preissteigerung.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat mit einem Anteil von rund 10 % an der Bruttowertschöpfung weiterhin eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Für Bestands- und Neubauwohnungen haben sich die Nettokaltmieten 2024 deutschlandweit um durchschnittlich rund 4 % (Vorjahr: 2 %) erhöht. Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich unverändert in einer schwierigen Lage, sodass für 2025 mit 0,1 % bis 0,3 % nur ein geringes Wirtschaftswachstum prognostiziert wird. Die Konjunktur wird vor allem durch hohe

Kosten, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belastet.

Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres verzeichnete die Berliner Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Zuwachs von 0,3 %. Ebenso stiegen die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt um 1,6 % und lagen damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 6,2 %. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % auf insgesamt 2,2 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote stieg im selben Zeitraum auf durchschnittliche 9,7 % (Vorjahr: 9,1 %). Für das dritte Quartal 2024 wurde im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Reallohnzuwachs von 4,9 % ermittelt.

Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr 2024 wiederum leicht gewachsen (+ 0,2 %) und lag bei rund 3,9 Mio. Menschen. Demgegenüber ist die Zahl der Baugenehmigungen mit einem Minus von rund 38 % weiterhin stark rückläufig, während die Nachfrage nach Wohnraum 2024 konstant hoch blieb.

Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie gestiegene gesetzliche Anforderungen an Energieeffizienz und energetische Standards prägen maßgeblich die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes. Die Preissteigerung für den Neubau von Wohngebäuden betrug im Berichtsjahr 4,1 % (Vorjahr: 8,4 %). Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen wird der Berliner Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleiben.



Zweiter Bauabschnitt des Gesamtprojektes
Hadlichstraße 21, 21a – 23a – zwei-
geschossige Dachgeschossaufstockung

Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich 115 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 292.878 m² im Stadtbezirk Pankow.

Die EWG verwaltet per 31. Dezember 2024 insgesamt 3.720 Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 219.344 m². Der Wohnungsbestand setzt sich aus 3.701 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten sowie fünf weiteren Einheiten (Eigennutzung) zusammen. Zum Verwaltungsbestand gehören zudem 366 PKW-Stellplätze, 177 Garagen, 22 mieter eigene Garagen und die Geschäftsstelle in der Breite Straße 32.

Vermietungsentwicklung

Zum Jahresende waren von den 3.720 Wohn- und Gewerbeeinheiten 14 Wohnungen (Vorjahr: 28) nicht vermietet. Im Vermietungsangebot befanden sich zum 31. Dezember 2024 davon noch neun Wohnungen (Vorjahr: 22).

Die Vermietungsquote lag im Durchschnitt je Monat bei 99,0 % (Vorjahr: 99,1 %). Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 182 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse (Vorjahr: 191) beendet und 197 Neuverträge (Vorjahr: 198) abgeschlossen.

Die Fluktuationsquote beträgt 4,9 % (Vorjahr: 5,2 %) und liegt im Mittelwert der Wohnungsunternehmen in Berlin.

Umsatzentwicklung

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse um 741,3 Tsd. € auf insgesamt 22.620,8 Tsd. €. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Realisierung höherer Nettomieterlöse (+ 239,9 Tsd. €) sowie Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten (+ 501,6 Tsd. €).

Ursächlich für den Anstieg der Nettomieterlöse sind insbesondere die Realisierung höherer Neuvertragsmieten und die zum 1. September 2024 für 682 Mietverhältnisse wirksam gewordenen Bestandsmieterhöhungen.

Für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand wird zum Bilanzstichtag eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von 6,23 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Im Vorjahresvergleich beträgt der Anstieg 0,16 €/m² bzw. 2,6 %. Im Rahmen der Wiedervermietung lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Neuverträge im Berichtsjahr bei 7,45 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 7,22 €/m²).

Die Gewerberaummieten betragen durchschnittlich zum Bilanzstichtag monatlich 9,15 €/m² (Vorjahr: 9,23 €/m²).

Im Berichtsjahr lag der monatliche Mietpreis für PKW-Stellplätze durchschnittlich bei 31,94 € je Stellplatz (Vorjahr: 31,02 €). Die Garagen wurden zu 71,02 € (Vorjahr: 69,85 €) und die Stellflächen mit nutzereigenen Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

Vermietungs- und Fluktuationsquoten der EWG

	2024	2023
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,6 %	99,2 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	99,0 %	99,1 %
Fluktuationsquote	4,9 %	5,2 %

Die im Berichtsjahr angefallenen Betriebs- und Heizkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 8,8 % erhöht. Bei den Betriebskosten ist ein Anstieg in Höhe von 4,9 % zu verzeichnen. Die Erhöhungen sind im Wesentlichen auf Prämien- und Preisanpassungen bei der Gebäudeversicherung, Energieversorgung, Hausbeleuchtung sowie Garten- und Grünlandpflege zurückzuführen. Die Heizkosten sind insgesamt um 14,4 % gestiegen. Diese Entwicklung wurde vor allem durch Preisanpassungen bei den Versorgern und den Wegfall der staatlichen Unterstützungsleistungen beeinflusst.

Im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Jahr 2023 erfolgten unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen des Abrechnungszeitraumes 2024 ein Vergleich und gegebenenfalls eine Anpassung der vereinbarten Vorauszahlungen für einzelne Mieter.

Die Forderungen aus Vermietung betragen wie im Vorjahr 22,5 Tsd. €. Im Berichtsjahr wurden sechs Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt (Vorjahr: 14). Sieben Nutzungsverhältnisse mussten fristlos gekündigt werden (Vorjahr: 10).

Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr investierte die Genossenschaft in die Bestands- und Neubaumaßnahmen insgesamt

9.764,0 Tsd. €. Die Bau- und Modernisierungsleistungen konzentrierten sich insbesondere auf die stetige Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, die Verbesserung der energetischen Standards der Wohngebäude und die Bestandserweiterung durch Dachgeschossaufstockung.

Im Dezember 2023 wurde der erste Bauabschnitt mit der energetischen Sanierung der beiden Wohngebäude Hadlichstraße 21, 21a – 23a mit 51 Wohnungen im Wesentlichen abgeschlossen. Restleistungen, wie Fassadenarbeiten, Instandsetzung der Treppenhäuser und der Anbau der Aufzüge für jeden Aufgang, erfolgen nach Fertigstellung der Dachgeschossaufstockung an diesen Wohngebäuden. Mit dem Abriss des Bestandsdaches und den Rohbauarbeiten für die Aufstockung um zwei Etagen mit insgesamt 22 neuen Wohnungen wurde der zweite Bauabschnitt am 4. März 2024 begonnen. Die Rohbauarbeiten sind zum Ende des Berichtsjahres für das Wohngebäude Hadlichstraße 21a – 23a nahezu vollständig abgeschlossen, sodass planmäßig mit den Innenausbauarbeiten gestartet wurde. Dafür sind Herstellungskosten in Höhe von gesamt 3.205,6 Tsd. € realisiert worden. Zudem fielen für die Fortführung der energetischen Sanierung in den vorgenannten Wohngebäuden nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 449,5 Tsd. € an. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für das dritte Quartal 2025 geplant.

Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2024 Tsd. €	2023 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	16.487,8	16.204,5	283,3
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	- 202,0	- 158,6	- 43,4
Nettomietelerlöse	16.285,8	16.045,9	239,9
Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	6.359,0	5.857,4	501,6
Ertragsausfälle aus Umlagen	- 66,4	- 65,4	- 1,0
Erlöse u. a. aus Gemeinschaftseinrichtungen	42,4	41,6	0,8
Umsatzerlöse	22.620,8	21.879,5	741,3

Im Anschluss an die Fertigstellung dieser Baumaßnahme in der Hadlichstraße 21, 21a – 23a ist die Realisierung eines weiteren Neubauvorhabens auf dem Grundstück des ehemaligen Parkplatzes und des Garagenhofes hinter diesen beiden Wohngebäuden geplant. Der Bauantrag für das Neubauvorhaben wurde im Dezember 2024 eingereicht und der voraussichtliche Baubeginn soll im ersten Quartal 2026 erfolgen. Für diese Neubaumaßnahme und insbesondere für die ab dem zweiten Quartal 2025 vorgesehene energetische Sanierung der Baumbachstraße 8, 9 und des Eschengrabens 36, 38 sind Bauvorbereitungskosten von insgesamt 623,0 Tsd. € entstanden.

Weitere Herstellungskosten sind für den Einbau einer Dachgaube und die damit durchgeführte Wohnflächenerweiterung in dem Reihenhaus der Hermann-Hesse-Straße 7 in Höhe von 30,5 Tsd. € abgerechnet worden. Im Weiteren wurden im Berichtsjahr für das Wohngebäude Dolomitenstraße 47/49 nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von insgesamt 21,3 Tsd. € bilanziert. Das betrifft insbesondere den Einbau von Ladestationen für Elektroautos in der Tiefgarage.

Die Genossenschaft hat für die Erhaltung und Gestaltung des Wohnumfeldes Zäune, Fahrradständer sowie einen Fahrradunterstand an der Karower Chaussee 201 errichtet. Zusätzlich stellt die EWG den Mitgliedern und Mietern für eine sichere und gut erreichbare Abstellmöglichkeit von Gehhilfen, Rollstühlen und Kinderwagen abschließbare Boxen kostenpflichtig zur Verfügung. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen wurden Leistungen in Höhe von 61,1 Tsd. € realisiert.

Insgesamt betragen die aktivierten Herstellungskosten für Bau- und Modernisierungsleistungen sowie Neubautätigkeit 4.391,0 Tsd. €. Auf Erhaltungsaufwendungen entfielen 5.373,0 Tsd. €.

Finanzierung

Für die Mitfinanzierung der energetischen Gebäudesanierung einschließlich der Dachgeschossaufstockung der beiden Gebäude in der Hadlichstraße 21, 21a – 23a wurden bereits im Geschäftsjahr 2023 Darlehen in Höhe von insgesamt 7,0 Mio. € vertraglich gebunden. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um ein

zinsverbilligtes Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Von der kreditgebenden Bank erfolgte 2024 eine Auszahlung in Höhe von 3,8 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €).

Mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 4,1 Mio. € hat die Genossenschaft für Darlehen, deren Zinsbindungen in den Geschäftsjahren 2024 und 2025 enden, Prolongationen mit Zinssätzen von 2,3 % und 2,6 % p. a. vorgenommen. Für zwei weitere Kredite werden Prolongationen erfolgen, deren Zinsbindungsfristen im Jahr 2026 enden.

Durch die langfristig angelegten Kreditverträge und die hohen jährlichen Darlehenstilgungen ist das Zinsänderungsrisiko bei Anschlussfinanzierungen für die EWG gering, was in diesem Bereich zu einer soliden Planungssicherheit führt.

Klima- und Umweltschutzmaßnahmen

Die Genossenschaft trägt durch die umfangreichen Investitionen in den Wohnungsbestand zur Einhaltung der im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz sowie der im Gebäudeenergiegesetz festgelegten Ziele bei. Schwerpunkt der jährlichen Investitionstätigkeit sind Maßnahmen der energetischen Gebäudemodernisierung sowie Umstellung auf eine nachhaltige und klimafreundliche Energieversorgung.

Aktuell verfügen 3.595 Wohnungen bzw. 96,6 % des Wohnungsbestandes über eine energetisch optimierte zentrale Wärmeerzeugung.

Die bis einschließlich in dem Berichtsjahr getätigten Investitionen in die energetische Aufwertung des gesamten Gebäudebestands und in Neubaumaßnahmen spiegeln sich in den Energieeffizienzklassen wider. So verfügen 73,5 % der Wohnungen über einen geringen Endenergieverbrauch, der den Energieeffizienzklassen „A+, A, B und C“ entspricht. Die CO₂-Bilanz für das Geschäftsjahr 2023 weist in Scope 1 und Scope 2 witterungsbereinigt einen Energieverbrauch von 119,92 kWh/m² Wohnfläche (Vorjahr: 119,74 kWh/m²) sowie einen CO₂-Austoß von 26,06 kg/m² Wohnfläche (Vorjahr: 19,32 kg/m²) aus. Der Anstieg der CO₂-Emissionen gegenüber dem Vorjahr begründet sich vor allem durch einen höheren Emissionsfaktor für Fernwärme.

Maßnahmen der energetischen Gebäudemodernisierung

Heizungs-/Energieart	Anzahl Wohneinheiten/ Anteil am Gesamtbestand		davon unterstützt durch regenerative Energien
dezentrale Heizung/Gas	125	3,4 %	0
zentrale Heizung/Gas-Brennwerttherme	1.555	41,8 %	494
Contracting-Wärme	61	1,6 %	0
Umweltwärme/Wärmepumpen	95	2,6 %	95
Fernwärme	1.884	50,6 %	379
Gesamt:	3.720	100 %	968
davon zentrale Heizung	3.595	96,6 %	

Mittelfristig sollen bis zum Jahr 2031 alle Wohngebäude der Genossenschaft über eine nach dem Gebäudeenergiegesetz zulässige zentrale Heizungsanlage verfügen. Zudem ist bis zum Jahr 2034 geplant, dass alle Wohngebäude energetisch saniert und mit einer Fassadendämmung ausgestattet werden. Damit wäre der gesamte genossenschaftliche Wohnungsbestand in die Energieeffizienzklassen „A+, A, B und C“ einzustufen. Diese Maßnahmen führen insgesamt zur weiteren Reduzierung des Endenergieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes. Sie sind Bestandteil der 10-jährigen Wirtschafts-/Bauplanung und insofern Inhalt der Klimastrategie der Genossenschaft.

In 2024 wurde die Planung zur Vorbereitung der energetischen Sanierung der Wohnhäuser Baum bachstraße 8, 9 und Eschengraben 36, 38 mit insgesamt 40 Wohnungen abgeschlossen. Mit den Maßnahmen ist im zweiten Quartal 2025 begonnen worden. Durch die Realisierung der geplanten energetischen Maßnahmen verfügen die beiden Wohnhäuser nach Fertigstellung über den Energiestandard Effizienzhaus 85 und Effizienzhaus 85/Erneuerbare-Energien-Klasse. Zudem ist die Installation einer Grauwasseranlage mit Wärmerückgewinnung insbesondere für eine ressourcensparende Wassernutzung in diesen beiden Wohnhäusern geplant. Die Genossenschaft betreibt bereits in zwei Wohngebäuden eine solche Anlage erfolgreich. Nachweislich führt der Betrieb einer Grauwasseranlage zu einer Reduzierung des Trink-

wasser- und Energieverbrauchs für die Warmwasserbereitung. Dabei handelt es sich um ein Pilotprojekt mit dem Ziel, künftig Grauwasseranlagen auch in weiteren Bestandsgebäuden im Zusammenhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen zu installieren und zu betreiben.

Ebenfalls planerisch vorbereitet wurde im Berichtsjahr die Heizungsumstellung von Gas-Brennwerttherme auf Fernwärme für insgesamt neun Wohngebäude in der Prenzlauer Promenade 155 – 166. Die Umsetzung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Begonnen wird im zweiten Quartal 2025 mit der Umstellung der Gebäude in der Prenzlauer Promenade 155 – 159 und der zweite Bauabschnitt mit den Gebäuden in der Prenzlauer Promenade 163 – 166 wird in 2026 realisiert.

Nach Abschluss der Arbeiten zur Dachgeschossaufstockung in der Hadlichstraße 21, 21a – 23a sollen auf dem Dach Photovoltaikanlagen installiert werden. Im Ergebnis der Kombination der dezentralen Stromerzeugung und der beiden Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgt die Wärmeversorgung der Wohngebäude somit in Abhängigkeit der Witterung temporär autark.

In den Vorjahren wurde bereits in 14 Heizstationen die Anlagentechnik mittels eines innovativen Low-Flow-Heating-Prinzips optimiert. In 2024 erfolgte die Ausstattung weiterer 24 Heizstationen mit dieser Regelungstechnik. Diese Strategie nutzt die vorhandene

Primärenergie optimal aus, steigert die Gesamteffizienz der Anlage und führt somit zu einer Reduzierung der CO₂-Emissionen. Die durchschnittliche Energieeinsparung beträgt für die angeschlossenen rund 1.400 Wohnungen bis zu 13 %.

Durch das Anlegen von Wiesen- und Grünflächen wird die Biodiversität gefördert. Insbesondere tragen neben den zahlreichen Bäumen, Sträuchern und begrünten Flächen auch die Blühwiesen zur Schaffung von Lebensräumen für Insekten in der Großstadt bei. Durch Kooperation mit einem Imkereibetrieb zur Bewirtschaftung von Bienenvölkern auf ausgewählten genossenschaftseigenen Grundstücken wird der Lebensraum für Kleinstlebewesen nochmals gestärkt.

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Mitglieder der Genossenschaft betrug zum Bilanzstichtag 4.859 (Vorjahr: 4.815). Insgesamt wurden im Mitgliederbestand 211 Zugänge und 167 Abgänge erfasst. Trotz Erhöhung bei der Mitgliederanzahl war bei den gezeichneten Geschäftsanteilen eine Verringerung um 50 auf insgesamt 29.098 Geschäftsanteile à 310,00 € zu verzeichnen, dies entspricht einem Geschäftsguthaben von insgesamt 9.020,4 Tsd. € (Vorjahr: 9.035,9 Tsd. €).

Vorstand und Aufsichtsrat haben gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 die Verzinsung der Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 2,5 % p. a. beschlossen. Im Berichtsjahr wurden Aufwendungen in Höhe von insgesamt 97,0 Tsd. € (Vorjahr: 98,0 Tsd. €) für die Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben bilanziert.

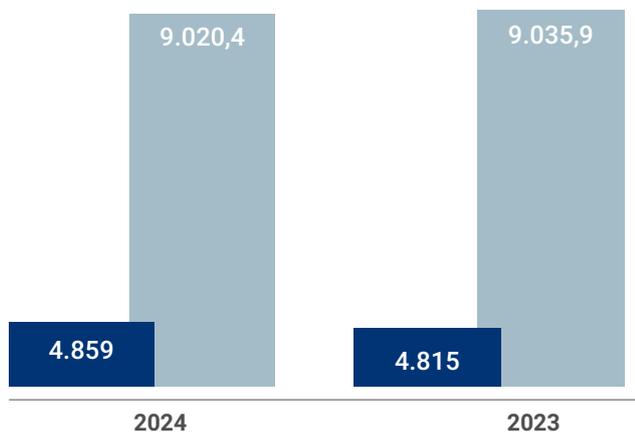
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

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

Die Mitarbeiter nahmen an verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen teil. Im Geschäftsjahr 2024 betragen die Kosten für betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildungen 24,7 Tsd. € (Vorjahr: 20,0 Tsd. €). Zudem ist die Genossenschaft bereits seit 2003 als Ausbildungsunternehmen bei der IHK Berlin registriert und bildet aktuell zwei Immobilienkaufleute aus.

Mitgliederentwicklung/Entwicklung der Geschäftsguthaben

■ Mitgliederanzahl ■ Geschäftsguthaben in Tsd. €



Personalentwicklung

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

Kaufmännische und technische Angestellte	14	15
Hausmeister	7	7
Teilzeit	8	9
Insgesamt	29	31
	2024	2023

Genossenschaftliche Angelegenheiten

Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres lag der Schwerpunkt des genossenschaftlichen Geschehens auf der Durchführung der turnusmäßigen Vertreterwahl. Im Zeitraum vom 29. April bis zum 15. Mai 2024 waren alle 4.623 wahlberechtigten Mitglieder zur Stimmabgabe aufgerufen, um die Vertreter und Ersatzvertreter in ihren jeweiligen Wahlbezirken zu wählen. Im Ergebnis ist die Wahl von 63 Vertretern und 29 Ersatzvertretern durch den Wahlvorstand festgestellt worden.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 19. Juni 2024 statt. Neben den turnusmäßigen Berichterstattungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden unter anderem Beschlüsse zum Jahres-

abschluss für das Geschäftsjahr 2023, zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie zur Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder gefasst.

Die neugewählten Vertreter und Ersatzvertreter wurden am 20. November 2024 im Rahmen einer Informationsveranstaltung in ihre neuen Aufgaben eingeführt. Dabei wurden sie umfassend über die mit dem Amt verbundenen Rechte und Pflichten informiert.

Zum Auftakt des Geschäftsjahres 2025 fand am 19. Februar eine weitere Informationsveranstaltung statt. Der Vorstand stellte insbesondere die Finanz- und Bauplanungen des laufenden Geschäftsjahres vor.

Ordentliche
Vertreterversammlung
am 19. Juni 2024



Vertreterwahl 2024 –
Danksagung an den Wahl-
vorstand und die Wahlhelfer



Informationsveranstaltung
am 20. November 2024



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 (980,9 Tsd. €) ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Darüber hinaus erfolgte eine Saldierung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln (100,2 Tsd. €).

Auf der Aktivseite erhöhte sich der langfristige Bereich um 1.264,3 Tsd. €. Die Zunahme betrifft die Investitionen in das Anlagevermögen (4.427,1 Tsd. €), denen planmäßige Abschreibungen (3.162,8 Tsd. €) gegenüberstehen. Der Anstieg im mittel- und kurzfristigen Bereich um 751,1 Tsd. € resultiert insbesondere aus der Steigerung des Liquiditätsbestandes.

Auf der Passivseite erhöhte sich im langfristigen Bereich das Eigenkapital um 3.692,3 Tsd. € durch den erwirt-

schafteten Jahresüberschuss 2024 (3.801,4 Tsd. €), dem die Abnahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (-109,1 Tsd. €) gegenübersteht.

Im langfristigen Bereich verringerte sich das Fremdkapital um 1.294,7 Tsd. € durch die Kreditaufnahmen in Höhe von 3.783,8 Tsd. € saldiert mit den planmäßigen Darlehenstilgungen (5.078,5 Tsd. €).

Die Senkung der mittel- und kurzfristigen Passiva um 382,2 Tsd. € beruht auf dem Rückgang der Verbindlichkeiten um 270,4 Tsd. € sowie der Rückstellungen um 111,8 Tsd. €.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristigen Aktiva (8.179,4 Tsd. €) reichen aus, um die mittel- und kurzfristigen Passiva (3.829,9 Tsd. €) zu finanzieren. Die Überdeckung beträgt 4.349,5 Tsd. €.

Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	144.022,2	94,7	142.757,9	95,1	1.264,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich	8.179,4	5,3	7.428,3	4,9	751,1
davon flüssige Mittel	7.827,4	5,1	6.926,0	4,6	901,4
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	352,0	0,2	502,3	0,3	-150,3
Bilanzvolumen	152.201,6	100,0	150.186,2	100,0	2.015,4
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	148.371,7	97,5	145.974,1	97,2	2.397,6
davon Eigenkapital	84.964,8	55,8	81.272,5	54,1	3.692,3
davon Fremdkapital	63.406,9	41,7	64.701,6	43,1	-1.294,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich	3.829,9	2,5	4.212,1	2,8	-382,2
Bilanzvolumen	152.201,6	100,0	150.186,2	100,0	2.015,4

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	31.12.2024 Tsd. €	31.12.2023 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.687,7	8.796,8	- 109,1
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	3.678,8	3.298,6	380,2
andere Ergebnisrücklagen	31.208,4	28.767,0	2.441,4
Bilanzgewinn	1.900,7	920,9	979,8
Eigenkapital	84.964,8	81.272,5	3.692,3

Finanzlage

Ihren Zahlungsverpflichtungen kam die Genossenschaft stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gewährleistet. Der Zahlungsmittelbestand betrug zum Bilanzstichtag insgesamt 7.827,4 Tsd. €. Im Berichtsjahr wurde die Finanzlage wiederum durch umfangreiche Bau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit beeinflusst.

Die Finanzierung der im Wirtschaftsjahr getätigten Investitionen in Bestands- und Neubaumaßnahmen (9,8 Mio. €) erfolgte in Höhe von 6,0 Mio. € aus Eigenmitteln. Im Vergleich zum Vorjahr verminderten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1,3 Mio. € auf 63,5 Mio. €. Zum Jahresende sind die Kreditverbindlichkeiten vollständig dinglich gesichert.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit deckt die Zinszahlungen und die planmäßigen Tilgungen für langfristiges Fremdkapital.

Ertragslage

Im Berichtsjahr stiegen die Erlöse/Erträge um insgesamt 721,1 Tsd. €.

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit um 741,3 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus

gestiegenen Grundnutzungsgebühren für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätzen in Höhe von 283,3 Tsd. € sowie Erlösen aus abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (501,6 Tsd. €).

Für die Bestandsveränderungen der noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 521,6 Tsd. € waren gestiegene Betriebskosten und Grundsteuern (627,8 Tsd. €) ursächlich.

Insbesondere durch Versicherungsentschädigungen, Erträge früherer Jahre und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen haben sich die anderen Erträge um 48,2 Tsd. € erhöht.

Im Geschäftsjahr verminderten sich die Kosten/Aufwendungen um 1.218,3 Tsd. € und resultierten im Wesentlichen aus gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen (1.939,7 Tsd. €) sowie Zinsaufwendungen (134,0 Tsd. €), denen unter anderem gestiegene Personalkosten (165,7 Tsd. €) gegenüberstehen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (5.373,0 Tsd. €) betreffen die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (3.699,5 Tsd. €), Sanierungsmaßnahmen (390,6 Tsd. €), die laufende Instandhaltung (1.262,2 Tsd. €) und Wohnumfeldmaßnahmen (20,7 Tsd. €).

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 165,7 Tsd. € ist im Wesentlichen auf Gehaltsanpassungen

Ertragslage

	2024		2023		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	22.620,8	96,2	21.879,5	96,0	741,3
Bestandsveränderungen	521,6	2,2	590,0	2,6	-68,4
andere Erträge	367,7	1,6	319,5	1,4	48,2
Erlöse/Erträge insgesamt	23.510,1	100,0	22.789,0	100,0	721,1
Betriebskosten und Grundsteuer	6.924,1	29,5	6.296,3	27,6	627,8
Instandhaltungsaufwendungen	5.373,0	22,9	7.312,7	32,1	-1.939,7
Personalaufwendungen	2.102,0	8,9	1.936,3	8,5	165,7
Abschreibungen	3.162,8	13,5	3.187,3	14,0	-24,5
Zinsaufwendungen	1.152,8	4,9	1.286,8	5,6	-134,0
übrige Aufwendungen	978,3	4,2	891,9	3,9	86,4
Kosten/Aufwendungen insgesamt	19.693,0	83,9	20.911,3	91,7	-1.218,3
Geschäftsergebnis	3.817,1	16,1	1.877,7	8,3	1.939,4
Finanzergebnis	129,1		28,0		101,1
Steuern	-144,8		-64,0		-80,8
Jahresergebnis	3.801,4		1.841,7		1.959,7

und Personaleinstellungen aus dem Vorjahr zurückzuführen.

Die Verminderung des Zinsaufwandes um 134,0 Tsd. € ist durch Tilgungsleistungen für Kreditverbindlichkeiten begründet. Das Finanzergebnis ist vor allem aufgrund von Tages- und Festgeldanlagen um 101,1 Tsd. € gestiegen.

Die Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 144,8 Tsd. € betrifft die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung für das Geschäftsjahr 2024.

Im Ergebnis der Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.801,4 Tsd. € (Vorjahr: 1.841,7 Tsd. €) ausgewiesen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich zum Bilanzstichtag auf 85,0 Mio. € (Vorjahr: 81,3 Mio. €). Im Ergebnis stieg die Eigenkapitalquote von 54,1 % auf 55,8 %.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen sank im Berichtsjahr um 0,9 Prozentpunkte auf 6,5 %. Das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich planmäßiger Tilgungen zu den Mieteinnahmen reduzierte sich aufgrund planmäßiger Tilgungsleistungen und der

Nettomietensteigerung um 5,7 Prozentpunkte auf 37,7 %. Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Restschulden je m² Wohn- und Gewerbefläche um 6 €/m² auf 288 €/m² ab.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ist im Wesentlichen auf die kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes durch eine hohe Investitionstätigkeit unter Berücksichtigung einer maßvollen Anhebung der Nettokaltmieten zurückzuführen. Zudem werden Kreditmittel grundsätzlich nur in Höhe der Investitionen für Bestandserweiterungen beansprucht, sodass jährlich ein hoher Anteil an Eigenmitteln in den Wohnungsbestand eingesetzt wird. Im Ergebnis führt diese Finanzierungsstrategie zur Reduzierung des Kapitaldienstes und zur stetigen Verbesserung betriebswirtschaftlicher Kennziffern.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Genossenschaft bietet für die Mitglieder und Mieter ein umfangreiches Serviceangebot rund um das Wohnen. Dazu gehören vor allem das EWG-eigene Hausmeistersystem, die Gästewohnung und die Mitglieder-Treffs

in Pankow sowie Buch. In diesen Gemeinschaftseinrichtungen finden regelmäßig Veranstaltungen statt, die das genossenschaftliche Miteinander stärken.

Für persönliche Anliegen stehen wöchentliche Sprechzeiten in der Geschäftsstelle Pankow sowie im Service-Center Buch zur Verfügung. Zur Information der Mitglieder erscheint vierteljährlich das EWG-Journal mit einer Auflage von rund 4.100 Exemplaren. Die Mitgliederzeitschrift informiert über aktuelle Entwicklungen innerhalb der Genossenschaft und lädt zur aktiven Teilhabe am genossenschaftlichen Leben ein.

Mit dem digitalen Portal „Meine EWG“ bietet die Genossenschaft eine moderne Kommunikationsplattform, die den Austausch mit der Geschäftsstelle effizient, unkompliziert und flexibel gestaltet.

Zur kontinuierlichen Weiterentwicklung der Leistungen der Genossenschaft werden regelmäßig, wenn auch in größeren Zeitabständen, Haushalts- und Mitgliederbefragungen durchgeführt. Die letzte umfassende Befragung liegt etwa fünf Jahre zurück. Im aktuellen Geschäftsjahr 2025 erfolgt eine Haushalts- und Mitgliederbefragung

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2024	2023
Jahresergebnis in Tsd. €	3.801,4	1.841,7
Eigenkapital in Tsd. €	84.964,8	81.272,5
Eigenkapitalquote in %	55,8	54,1
Fremdkapitalzinsen	6,5	7,4
Nettomieteinnahmen in %		
Fremdkapitalzinsen + planmäßige Tilgung	37,7	43,4
Nettomieteinnahmen in %		
Fremdkapitalzinsen	1,7	1,8
Fremdkapital (gewichtet) in %		
Restschulden je m ² Wohn- und Gewerbefläche in €	288	294

zum Wohnumfeld. Die Ergebnisse dienen insbesondere zur Erkennung von Trends, um die Geschäftspolitik des Vorstands gegebenenfalls anzupassen.

Gesamtaussage

Die Genossenschaft setzte auch in 2024 ihre gute wirtschaftliche Entwicklung fort und erzielte bei stabiler Finanzlage einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,8 Mio. €.

Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, wie steigender Preise für Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsleistungen sowie teilweiser Liefer-

engpässe, wurden die betriebswirtschaftlichen Zielstellungen für das Berichtsjahr insgesamt erreicht. Das betrifft insbesondere die Umsetzung der Maßnahmen des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm) und die Einhaltung der vorgesehenen Ausgaben für die Verwaltung. Die Nettomieteinnahmen wurden planmäßig realisiert. Zudem haben sich die wichtigen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, wie die Eigenkapitalquote (55,8 %), die durchschnittliche Vermietungsquote (99,0 %) und das Verhältnis der Nettomieteinnahmen zum Kapitaldienst (37,7 %) erwartungsgemäß entwickelt.

Der Vorstand geht auch in den Folgejahren von einer positiven wirtschaftlichen Geschäftsentwicklung aus.



Richtfest in der
Hadlichstraße 21, 21a – 23a
am 22. August 2024



Fassadengestaltung
der Hadlichstraße 21,
21a – 23a

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

Die 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) beinhaltet die finanziellen und wirtschaftlichen Zielstellungen und Entwicklungen der EWG.

Für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 sieht der Wirtschaftsplan (Bauprogramm) Bestands- und Neubauinvestitionen von jährlich ca. 14,4 Mio. € bzw. 12,2 Mio. € vor.

Für das dritte Quartal 2025 ist die Fertigstellung der Dachgeschossaufstockung um zwei Etagen mit insgesamt 22 Wohnungen in der Hadlichstraße 21, 21a – 23a vorgesehen. Dafür sind in der Planungsrechnung 3,5 Mio. € eingestellt worden. Auf dem Grundstück hinter der Hadlichstraße (Innenhof) soll im ersten Quartal 2026 der Baubeginn für ein weiteres Neubauvorhaben mit drei Baukörpern und insgesamt 23 Wohnungen realisiert werden. In der Planung sind für dieses Bauvorhaben für die Zeit von 2025/2026 insgesamt 5,7 Mio. € und für das Jahr der geplanten Fertigstellung 2027 weitere 2,2 Mio. € eingeordnet.

Zudem sehen die Planungen für 2025/2026 die energetische Sanierung der Baumbachstraße 8, 9 und des Eschengrabens 36, 38 mit 3,8 Mio. € sowie der Talstraße 19 – 21 mit weiteren 2,4 Mio. € vor. Mit der Realisierung dieser Vorhaben werden bis Ende 2026 insgesamt 85 Wohnungen energetisch komplex modernisiert und instandgesetzt. In diesem Zeitraum ist ebenfalls die Heizungsumstellung für neun Wohnhäuser mit 384 Wohnungen in der Prenzlauer Promenade 155 – 166 auf Fernwärme mit einem prognostizierten finanziellen Aufwand von 1,3 Mio. € geplant.

Unter Berücksichtigung einer hohen Vermietungsquote geht die Genossenschaft von steigenden Nettomietertlösen im Wesentlichen durch Neuvermietungen, Modernisierungen und Neubau in 2025 von 16,7 Mio. € und in 2026 von 17,0 Mio. € aus. Der Planansatz sieht für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 eine gesicherte Liquidität von 5,2 Mio. € bzw. 5,1 Mio. € vor. Aufgrund der Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen in Höhe von 1,3 Mio. € bzw. 3,4 Mio. € wird eine stabile Eigenkapitalquote von etwa 56 % in 2026 prognostiziert.

Ausschnitt aus der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung

	2025	2026
Nettomieteträge in Mio. €	16,7	17,0
Investitionen in den Wohnungsbestand und Neubau in Mio. €	14,4	12,2
Jahresergebnisse in Mio. €	1,3	3,4
Liquidität in Mio. €	5,2	5,1
Eigenkapitalquote in %	55	56
Verhältnis Zinsen + Tilgung/Nettomieteinnahmen in %	38	38

Chancen- und Risikobericht

Die Genossenschaft wird sich auch künftig maßgeblich auf die Vermietung und effiziente Bewirtschaftung eines dauerhaft wettbewerbsfähigen Wohnungsbestandes beschränken. Bestandteil sind zudem Maßnahmen, die zur Verbesserung der Energieeffizienz der Wohngebäude und somit zum Klima- und Umweltschutz beitragen. Bei der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit ist die EWG dabei den branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auf dem weiterhin angespannten Berliner Wohnungsmarkt verfolgt die Genossenschaft unverändert das strategische Ziel, den eigenen Wohnungsbestand zu erweitern. Dies soll vorrangig durch gezielte Neubauprojekte in Form von Dachgeschossaufstockungen sowie einer behutsamen Nachverdichtung auf Bestandsgrundstücken erfolgen.

Zur frühzeitigen Erkennung möglicher Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten, wurden geeignete Instrumente zur Risikofrüherkennung implementiert. Diese umfassen unter anderem interne Kontroll- und Sicherungssysteme, die fest in der Organisationsstruktur des Unternehmens verankert sind. 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 der Genossenschaft werden auf Basis monatlicher Soll-Ist-Vergleiche kontinuierlich analysiert. Dabei werden betriebs- und finanzwirtschaftliche Kennzahlen regelmäßig im Zeitverlauf bewertet. Die wirtschaftliche Entwicklung sowie der Stand der Vermietung sind quartalsweise fester Bestandteil der Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus wird die Vertreterversammlung regelmäßig über zentrale Themen und Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit informiert.

Zur Minimierung unternehmerischer Risiken kommen zusätzliche Managementinstrumente zum Einsatz. Hierzu zählen unter anderem die kontinuierliche Überprüfung und Weiterentwicklung der internen Organisationsstruktur, gezielte Unterstützungsangebote für zahlungssäumige Mitglieder und Mieter sowie eine fortlaufende Analyse der Fremdkapitalstruktur. Zinsänderungsrisiken begegnet die Genossenschaft durch eine frühzeitige Planung von Prolongationen und Umschuldungen. Eine bewusste Risikostreuung im Bereich der Fremdfinanzierung erfolgt durch die Zusammenarbeit mit mehreren Kreditinstituten.

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. Dieses ist vollständig in das Risikomanagement integriert und ermöglicht die Transparenz wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen zur Beurteilung der Lage des Unternehmens. Das System bietet darüber hinaus Potenziale zur Prozessoptimierung und zur weite-

ren Digitalisierung. Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung der Geschäftsprozesse werden technische und organisatorische Schutzmaßnahmen kontinuierlich überprüft und weiterentwickelt, um potenziellen Risiken wie Cyberangriffen und Sicherheitslücken entgegenzuwirken.

Zusätzlich zu den anhaltend hohen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes steht die Genossenschaft vor weiteren Herausforderungen. Dazu zählen insbesondere der demografische Wandel der Gesellschaft, der Fachkräftemangel, die gestiegenen Erfordernisse des Klima- und Umweltschutzes und die Anforderungen an eine hohe Energieeffizienz. Zudem können extreme Wetterereignisse wie Starkregen oder Hitzeperioden sowohl kurzfristige Schäden an der Bausubstanz als auch langfristige Anforderungen an bauliche Anpassungen verursachen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage bleibt weiterhin angespannt. Auswirkungen des fortdauernden Krieges in der Ukraine zeigen sich unter anderem in den anhaltend hohen Preisen für den Bezug von Strom und Wärme. Darüber hinaus ist eine zunehmende finanzielle Belastung vieler Haushalte festzustellen, was zu einem Anstieg des Mietausfallrisikos führen kann. 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.

Weitere Herausforderungen ergeben sich im Zusammenhang mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Die Genossenschaft trägt anteilige CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung der CO₂-Bepreisung und der daraus resultierenden Kostenanteile für Vermieter bestehen zusätzliche finanzielle Belastungsrisiken.

Ebenso bestehen Risiken in der Entwicklung der Bau- und Instandhaltungskosten. Trotz nachlassender Dynamik bleibt das Preisniveau hoch. Die Jahresplanung berücksichtigt entsprechende Kostensteigerungen. Sämtliche Maßnahmen werden im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit sorgfältig geprüft.

Zusätzliche Risiken resultieren aus der Anwendung des Gebäudeenergiegesetzes. Eine belastbare Strategie zur klimafreundlichen Umstellung bestehender Heizsysteme kann erst entwickelt werden, wenn die kommunale Wärmeplanung vorliegt, insbesondere im Hinblick auf künftig fernwärmeversorgte Liegenschaften. Darüber hinaus bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Verfügbarkeit und technischen Realisierbarkeit alternativer Heiztechnologien vor allem für den gasversorgten Gebäudebestand der Genossenschaft.

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

In der Genossenschaft sind 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, 7. Mai 2025

Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG

Der Vorstand


Zell


Hewert

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

INHALT

Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Anlage 1 - Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2024	29
Anlage 2 - Anlagenspiegel 2024	30



BILANZ

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.911,53	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	137.970.950,33		140.485.472,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.246.435,80		1.289.373,68
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.922,24		108.770,71
4. Anlagen im Bau	3.933.606,70		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	758.964,87	144.008.879,94	863.921,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt		144.022.191,47	142.757.937,69
B Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		6.840.266,73	6.318.664,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.544,37		22.462,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	314.373,24	336.917,61	462.049,78
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.927.588,44	7.017.593,36
C Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.114,85	17.786,22
Bilanzsumme		159.142.079,10	156.596.494,62

PASSIVA			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	108.500,00		219.480,00
2. der verbleibenden Mitglieder	8.687.727,46		8.796.834,56
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	219.170,00	9.015.397,46	13.330,00
rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.982,54 Euro			(6.235,44)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBILG	39.489.182,22		39.489.182,22
2. Gesetzliche Rücklage	3.678.791,38		3.298.652,64
3. Andere Ergebnisrücklagen	31.208.428,76	74.376.402,36	28.767.011,60
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.801.387,44		1.841.724,35
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.900.693,72	1.900.693,72	-920.862,17
Eigenkapital insgesamt		85.292.493,54	81.505.353,20
B Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	806.185,00	806.185,00	918.036,00
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.518.968,11		64.828.484,40
2. Erhaltene Anzahlungen	7.821.158,19		7.731.219,44
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	308.590,57		238.729,68
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.056.815,66		1.064.410,80
4. Sonstige Verbindlichkeiten	337.868,03	73.043.400,56	310.261,10
davon aus Steuern	519,30 Euro		(619,51)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	998,76 Euro		(1.846,63)
Bilanzsumme		159.142.079,10	156.596.494,62

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		22.620.820,39	21.879.462,18
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		521.601,85	589.955,92
3. Sonstige betriebliche Erträge		367.697,84	319.499,38
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		11.677.469,57	12.995.784,30
Rohergebnis		11.832.650,51	9.793.133,18
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1.718.124,70	1.574.831,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvorsorge 19.980,24 Euro		383.873,28	361.505,41 (20.129,08)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.162.827,44	3.187.275,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		912.228,80	821.049,22
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		416,00	312,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 89,34 Euro		128.652,57	27.684,68 (751,18)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.152.793,25	1.286.766,78
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		144.789,70	63.997,36
Ergebnis nach Steuern		4.487.081,91	2.525.704,88
12. Sonstige Steuern		685.694,47	683.980,53
Jahresüberschuss		3.801.387,44	1.841.724,35
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.900.693,72	-920.862,17
Bilanzgewinn		1.900.693,72	920.862,18

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 6.840.266,73 €. Bewertungsabschläge wurden für noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten wegen Leerstands in Höhe von 67,0 Tsd. € (1,0 %) und für selbst zu tragende CO₂-Kosten in Höhe von 178,5 Tsd. € vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 336.917,61 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	22.544,37 €
Sonstige Vermögensgegenstände	314.373,24 €

darunter Forderungen aus/gegenüber:

■ Betriebskosten	146.823,72 €
■ dem Finanzamt	120.436,14 €
■ Versicherungen	25.515,13 €

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

■ In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind, bis auf Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 119.900,65 €, 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 19. Juni 2024 wurde der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 920.862,18 € 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 806.185,00 € gebildet und betreffen:

■ Kosten der Hausbewirtschaftung	315.000,00 €
■ Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	213.700,00 €
■ Instandhaltungskosten	129.800,00 €
■ Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaft, Altersteilzeit und Jahresabschlusskosten	76.685,00 €
■ Prüfungs- und Steuerberatungskosten	71.000,00 €

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	3.298.652,64	0,00	380.138,74	3.678.791,38
Andere Ergebnisrücklagen	28.767.011,60	920.862,18	1.520.554,98	31.208.428,76
Summe	71.554.846,46	920.862,18	1.900.693,72	74.376.402,36

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	24.349,50 €
■ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	19.170,39 €
■ Auflösung von Wertberichtigungen	13.815,15 €
■ Auflösung von sonstigen Rückstellungen	10.838,64 €

Periodenfremde Aufwendungen:

■ Beratungskosten/CO ₂ -Bilanzen	14.399,00 €
■ Wertberichtigungen/Abschreibungen von Forderungen	9.231,64 €
■ Aufwendungen früherer Jahre	2.315,47 €

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 89,34 €.

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:

	2024	2023
Vollzeitbeschäftigte	14	14
Hausmeister	7	7
Teilzeitbeschäftigte	8	8
Insgesamt	29	29

4.2 Mitgliederbewegung

Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2023	4.815
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2023	- 107
<hr/>	
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2023	4.708
Zugänge	211
davon Neuaufnahmen	187
davon Übertragungen	24
Abgänge	- 60
davon nachträgliche Todesmeldungen	- 36
davon Übertragungen	- 24
<hr/>	
Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2024	4.859
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 82
davon Kündigungen	- 54
davon Tod	- 27
davon Ausschluss	- 1
<hr/>	
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2024	4.777

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2024 um 109,1 Tsd. € vermindert. Es bestehen Rückstände in Höhe von 5,0 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 29.098 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 9.020,4 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 97,0 Tsd. € und wurden als Rückstellung bilanziert (Vorjahr: 98,0 Tsd. €).

4.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Bürgschaften gegenüber der Se-Do GmbH Höhe von 124.240,80 € und der GbR Hadlichstraße 20 in Höhe von 100.000,00 €. Darüber hinaus bestanden am Bilanzstichtag keine weiteren 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 3.801.387,44 € erzielt. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (380.138,74 €) in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 1.520.554,98 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die **anderen Ergebnismrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.900.693,72 € ausgewiesen. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe m der Satzung vom 7. Mai 2025 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 1.900.693,72 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen

Berlin, 7. Mai 2025

Der Vorstand


Zell


Hewert

Anlage 1

Verbindlichkeiten per 31.12.2024

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.518.968,11 (64.828.484,40)	5.408.320,42 (5.212.888,79)	19.944.972,94 (20.181.829,62)	38.165.674,75 (39.433.765,99)	63.518.968,11 (64.828.484,40) Grundschuld (Grundschuld)
Erhaltene Anzahlungen	7.821.158,19 (7.731.219,44)	7.821.158,19 (7.731.219,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	308.590,57 (238.729,68)	308.590,57 (238.729,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.056.815,66 (1.064.410,80)	992.086,41 (892.628,96)	64.243,85 (165.242,49)	485,40 (6.539,35)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	337.868,03 (310.261,10)	337.868,03 (310.261,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	73.043.400,56 (74.173.105,42)	14.868.023,62 (14.385.727,97)	20.009.216,79 (20.347.072,11)	38.166.160,15 (39.440.305,34)	63.518.968,11 (64.828.484,40)
(Angaben des Vorjahres)					

Anlage 2

Anlagenspiegel 2024

Entwicklung des Anlagevermögens

	AK bzw. HK zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK bzw. HK zum 31.12.2024	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2024	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	73.120,28	4.367,30	0,00	0,00	77.487,58	73.120,28	1.455,77	0,00	74.576,05	2.911,53	0,00
II. Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	202.066.787,85	562.383,34	0,00	0,00	202.629.171,19	61.581.315,55	3.076.905,31	0,00	64.658.220,86	137.970.950,33	140.485.472,30
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.774.192,36	0,00	0,00	0,00	1.774.192,36	484.818,68	42.937,88	0,00	527.756,56	1.246.435,80	1.289.373,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.788,58	31.680,01	24.170,36	0,00	415.298,23	299.017,87	41.528,48	24.170,36	316.375,99	98.922,24	108.770,71
Anlagen im Bau	0,00	3.205.634,97	0,00	727.971,73	3.933.606,70	0,00	0,00	0,00	0,00	3.933.606,70	0,00
Bauvorbereitungskosten	863.921,00	623.015,60	0,00	-727.971,73	758.964,87	0,00	0,00	0,00	0,00	758.964,87	863.921,00
Sachanlagen insgesamt	205.112.689,79	4.422.713,92	24.170,36	0,00	209.511.233,35	62.365.152,10	3.161.371,67	24.170,36	65.502.353,41	144.008.879,94	142.747.537,69
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	205.196.210,07	4.427.081,22	24.170,36	0,00	209.599.120,93	62.438.272,38	3.162.827,44	24.170,36	65.576.929,46	144.022.191,47	142.757.937,69

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Foto aus April 2025



Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG hat im Geschäftsjahr 2024 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 fünf gemeinsamen Sitzungen vom Vorstand über die wesentlichen Geschäftsvorgänge, die finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft berichten. Zur Beurteilung der aktuellen Geschäftssituation erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur Umsetzung der Wirtschaftsplanung, zur Ertrags- und Finanzlage sowie zur Vermietungssituation, die Gegenstand der gemeinsamen Sitzungen waren.

Zur Unterstützung seiner Arbeit setzte der Aufsichtsrat vier Fachausschüsse ein: Technik und Bau, Finanzen, Recht und Grundsätze sowie Personal. Diese traten im Berichtsjahr zu insgesamt 15 Beratungen zusammen, insbesondere zur inhaltlichen Vorbereitung der Aufsichtsratssitzungen sowie der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit vom Ausschuss für Technik und Bau war die Fortschreibung der langfristigen Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) 2024 bis 2033, der Jahresplan für das Bauprogramm 2025 sowie die Vorbereitung der entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat. Der Ausschuss begleitete darüber hinaus den Fortschritt laufender Modernisierungsmaßnahmen sowie das Bauvorhaben zur Aufstockung des Dachgeschosses in der Hadlichstraße 21, 21a bis 23a.

Der Ausschuss Finanzen befasste sich im Berichtsjahr insbesondere mit der Fortschreibung der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung bis 2033, den Dokumenten zum Jahresabschluss sowie Lagebericht 2023 und erarbeitete die entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat. Ein weiterer Schwerpunkt des Ausschusses Finanzen lag in der Vorbereitung der jährlichen Pflichtprüfung durch den Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).

Ein wesentlicher Tätigkeitsbereich des Aufsichtsrates war zudem die Vorbereitung der Wiederbestellung des Vorstandsmitgliedes, Frau Kerstin Hewert, und des damit verbundenen Anstellungsvertrages. Zu diesem Zweck fanden zwei Sitzungen des Personalausschusses statt, in denen die relevanten Empfehlungen erarbeitet wurden. Im Ergebnis dessen wurde Frau Hewert für eine Amtszeit von sechs Jahren ab dem 1. Januar 2026 durch den Aufsichtsrat wiederbestellt.

Folgende wesentliche Themen waren Bestandteil der insgesamt 10 Sitzungen mit dem Vorstand bzw. des Aufsichtsrates:

- Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2025 und die Fortschreibung der Langfristplanung für die weiteren 10 Jahre,
- Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 sowie die Vorbereitung der Beschlüsse für die ordentliche Vertreterversammlung am 19. Juni 2024,

- Auswertung der Quartalsberichte des Vorstands zur Durchführung der jährlichen Finanz- und Erfolgsplanung sowie der Umsetzung des Wirtschaftsplanes (Bauprogramms),
- Wiederbestellung eines Vorstandsmitgliedes einschließlich Abschluss des Anstellungsvertrages,
- Bildung der Wahlbezirke für die Wahl der Vertreter und Erörterung des Abschlussberichtes des Wahlvorstands zu der Vertreterwahl 2024,
- Auswertung des Berichtes über die jährliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes unter Einbeziehung vom Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022.

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2024, bestehend aus dem Lagebericht und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 3.801.387,44 € ausgewiesen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 7. Mai 2025 beschloss der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands, gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (380.138,74 €) in die gesetzliche Rücklage und weitere 1.520.554,98 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von

1.900.693,72 € 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 2024 zu verzinsen.

Der Aufsichtsrat schlägt in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss 2024 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.900.693,72 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

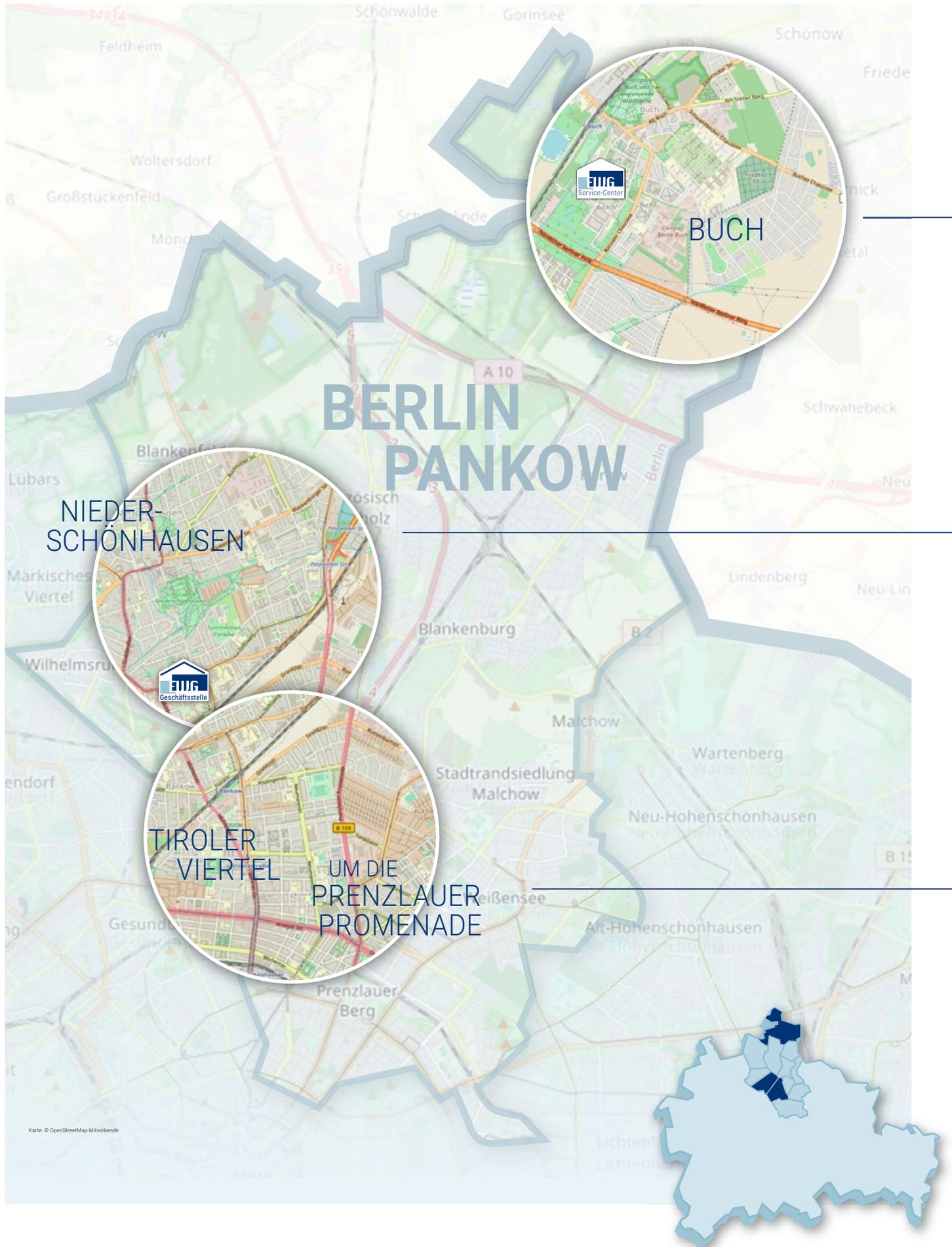
Der Aufsichtsrat spricht den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft, den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden seinen ausdrücklichen Dank für die stets konstruktive, engagierte und von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2024 aus.

Für den Aufsichtsrat



Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Berlin, 7. Mai 2025



Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende

		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	43	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
Insgesamt		3.720	14

Wohnungen Buch	Gewerbe Buch
1.334	10

Wohnungen Niederschönhausen	Gewerbe Niederschönhausen
695	4

Wohnungen Tiroler Viertel	Gewerbe Tiroler Viertel
980	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