

Erste Wohnungsgenossenschaft  
Berlin-Pankow eG



# Geschäftsbericht 2019

**Gender-Erklärung**

Zur besseren Lesbarkeit werden personenbezogene Bezeichnungen generell nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt. Entsprechend des Gleichheitsgrundsatzes sind dabei selbstverständlich alle Formen gemeint.

## 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>Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	6
<b>Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	7
<b>Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs</b> .....	8
Bestandsbewirtschaftung .....	8
Vermietungsentwicklung .....	8
Umsatzentwicklung .....	10
Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit .....	12
Finanzierung .....	13
Energetische Maßnahmen und Umweltschutz .....	13
Mitgliederentwicklung .....	14
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation .....	15
<b>Genossenschaftliche Angelegenheiten</b> .....	16
<b>Wirtschaftliche Lage</b> .....	17
Vermögenslage .....	17
Finanzlage .....	18
Ertragslage .....	19
Finanzielle Leistungsindikatoren .....	20
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	20
Gesamtaussage .....	22
<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b> .....	23
<b>Prognosebericht</b> .....	23
<b>Chancen- und Risikobericht</b> .....	24
<b>JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019</b> .....	<b>27</b>
<b>Bilanz</b> .....	28
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	30
<b>Anhang</b> .....	31
<b>Anlage 1 – Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2019</b> .....	36
<b>Anlage 2 – Anlagenspiegel 2019</b> .....	37
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b> .....	<b>39</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

	2019	2018
Anzahl der Mitglieder	4.598	4.572
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.648	3.640
Bilanzsumme	139,0 Mio. €	137,4 Mio. €
Jahresergebnis	4,0 Mio. €	2,9 Mio. €
Geschäftsguthaben	7,6 Mio. €	7,2 Mio. €
Nettomiet Erlöse	14,6 Mio. €	14,2 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	5,68 €	5,60 €
Investitionen in den Gebäudebestand	6,9 Mio. €	7,3 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,6 %	99,5 %
Fluktuationsquote	4,5 %	4,7 %

## MITGLIEDER DES VORSTANDS UND AUFSICHTSRATES

### Mitglieder des Vorstands

Herr Markus Luft  
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 Günter Lönning  
Herr Clemens Noack  
Herr Reinhard Walter

Herr Nico Liebing  
Schriftführer

## 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.

Durch Beschluss der Vertreterversammlung am 23. Januar 2019 wurde die Satzung der EWG letztmalig geändert. Die Eintragung der Satzungsänderung beim Genossenschaftsregister erfolgte am 1. April 2019.

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

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

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit ist die Vermietung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen 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 sozial verantwortbare Gestaltung der Nutzungsgebühren.

Vorstandsmitglieder:  
Herr Markus Luft (l.)  
Herr Chris Zell (r.)



## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat in 2019 ihren Wachstumskurs im zehnten Jahr in Folge fortgesetzt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes verringerte sich jedoch die Wachstumsdynamik im Vergleich zum Vorjahr und das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg in 2019 nur um 0,6 % (Vorjahr: 1,5 %).

Im IV. Quartal 2019 waren rd. 45,5 Mio. Menschen mit Arbeitsort Deutschland erwerbstätig. Im Vergleich zum IV. Quartal des Vorjahres stieg die Zahl der Erwerbstätigen um rd. 301 Tsd. Personen bzw. 0,7 % an. Trotz der abnehmenden Wirtschaftsdynamik zeigte sich der Arbeitsmarkt in 2019 robust und die Arbeitslosenquote sank gegenüber dem Vorjahr auf 5,0 % (Vorjahr: 5,2 %). Zugleich entwickelten sich die Einkommen weiterhin positiv.

In Deutschland sind die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % angestiegen. Damit lag die Inflationsrate unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 1,8 %).

Die Bundesregierung rechnet im Jahr 2020 aufgrund der weltweiten COVID-19-Pandemie mit einem Rück-

gang der Wirtschaftsleistung um etwa 6 %, für das kommende Jahr wird jedoch im Zuge eines Aufholprozesses ein Zuwachs von 5,2 % erwartet.

Auch die Berliner Wirtschaft befand sich weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Plus von schätzungsweise rd. 1,9 % (Vorjahr: 3,1 %) lag die Wachstumsrate im I. Halbjahr 2019 trotz des Rückgangs deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die Verbraucherpreise haben sich im Vergleich zum Vorjahr in Berlin um durchschnittlich 1,3 % erhöht (Vorjahr: 1,8 %). Die Entwicklung am Arbeitsmarkt in Berlin geriet 2019 seit mehr als 10 Jahren erstmalig ins Stocken. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Arbeitslosenquote um 0,1 Prozentpunkte auf 7,7 %.

Die zwischenzeitlich grassierende COVID-19-Pandemie hat enorme wirtschaftliche Auswirkungen, so dass zum jetzigen Zeitpunkt eine Prognose zur Entwicklung der Berliner Wirtschaft für das Jahr 2020 insgesamt schwierig ist.

#### Wirtschaftliche Indikatoren 2019

##### Wachstum des BIP

Deutschland

**+ 0,6 %**

Vorjahr: + 1,5 %

Berlin (I. Halbjahr)

**+ 1,9 %**

Vorjahr: + 3,1 %

##### Inflation

Deutschland

**+ 1,4 %**

Vorjahr: + 1,8 %

Berlin

**+ 1,3 %**

Vorjahr: + 1,8 %

## Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche profitierte 2019 von der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt in Deutschland. Weiterhin stark ausgeprägt sind jedoch die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen. Gemäß Verbraucherpreisindex haben sich die Nettokaltmieten 2019 deutschlandweit um 1,4 % (Vorjahr: 1,6 %) erhöht und lagen damit gleichauf mit der allgemeinen Inflationsrate.

Deutlich stärker angestiegen als die Nettokaltmieten sind in Deutschland die Baukosten. Für Februar 2019 wurde mit einer Preisentwicklung für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresniveau von plus 4,8 % der höchste Zuwachs in den letzten zehn Jahren ermittelt. Im IV. Quartal 2019 lag der Preisauftrieb mit 3,8 % immer noch auf sehr hohem Niveau. Preistreibend wirken dabei vor allem die nicht ausreichenden Baukapazitäten, das trifft für die Ballungsräume und für die ländlichen Regionen gleichermaßen zu. Eine Entspannung zeichnet sich auch für das laufende Jahr nicht ab.

Am 31. Dezember 2019 waren nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg rd. 3,8 Mio. Personen mit Hauptwohnsitz in Berlin registriert. Damit ist die Bundeshauptstadt im vergangenen Jahr um rd. 21.300 Personen gewachsen. Ursache dafür ist insbesondere erneut der Zuzug aus dem Ausland. Damit setzt sich das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre fort, jedoch erstmalig seit 2010 unterhalb von einem Prozent. Die Entwicklung der Nettokaltmieten in 2019 verlief in Berlin

mit einem Anstieg von 1,4 % (Vorjahr: 2,5 %) moderat und entsprach dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Weit überdurchschnittlich hingegen entwickelten sich mit einem Plus von 5,4 % wiederum die Baupreise (Vorjahr: 6,3 %).

Für die Bundeshauptstadt besteht auf dem Wohnungsmarkt ein erheblicher Neubaubedarf. Bis zum Jahr 2030 wird weiterhin von einem Bevölkerungswachstum auf rd. 3,9 Mio. Einwohner ausgegangen. Um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, benötigt die Stadt jährlich rd. 20.000 neue Wohnungen. Die Statistik für Berlin-Brandenburg weist für 2018 Baufertigstellungen für insgesamt rd. 16.700 Wohnungen (Vorjahr: rd. 15.700 Wohnungen) aus, im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen um etwa 6 % angestiegen. Das erklärte Ziel von rd. 20.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr wird damit immer noch nicht erreicht. Auch sank von Januar bis September 2019 die Anzahl der genehmigten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um etwa 11 %. Angesichts dieser Entwicklung ist kurzfristig nicht mit einer Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes zu rechnen.

Allerdings bleibt es abzuwarten, welche Auswirkungen die seit März 2020 eingetretene COVID-19-Pandemie auf die Wohnungswirtschaft insgesamt in Deutschland haben wird. Hinzu kommen speziell für Berlin die Folgen des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Insofern ist eine Wohnungsmarktprognose zum jetzigen Zeitpunkt schwierig.

### Arbeitslosigkeit

Deutschland

**5,0 %**

Vorjahr: 5,2 %

Berlin

**7,7 %**

Vorjahr: 7,6 %

### Bevölkerungszahl

Deutschland (17.01.2020)

**83,2 Mio.**

Veränderung: + 200.000

Berlin

**3,8 Mio.**

Veränderung: + 21.300

### Nettokaltmieten

Deutschland

**+ 1,4 %**

Vorjahr: + 1,6 %

Berlin

**+ 1,4 %**

Vorjahr: + 2,5 %

## Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

### Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich insgesamt 113 Grundstücke auf einem Gesamtareal von 290.644 m<sup>2</sup>, ausschließlich im Bezirk Pankow.

Mit der Fertigstellung der acht Wohnungen im Rahmen der Dachgeschossaufstockung in der Hadlichstraße 32–35 verwaltet die EWG im Geschäftsjahr 2019 nunmehr insgesamt 3.648 Wohnungen, einschließlich Gewerbeeinheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von 213.499 m<sup>2</sup> und bewirtschaftete zum Ende des Berichtsjahres 379 PKW-Stellplätze, 185 Garagen und 35 mieter eigene Garagen.

Der Gesamtbestand setzt sich aus 3.633 Wohnungen sowie elf Gewerbeeinheiten, dem Service-Center in Buch, einer Gästewohnung, einem Mietertreff und einer Wohnung, die als Wohngemeinschaft vermietet ist,

zusammen. Darüber hinaus gehört die Geschäftsstelle, Breite Straße 32, mit einer Nutzfläche von 952 m<sup>2</sup> ebenso zum Verwaltungsbestand.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde der Bauantrag für den Neubau von weiteren 39 Wohnungen und den Bau einer Tiefgarage mit 39 Einstellplätzen in der Dolomitenstraße 47 gestellt. Die Baugenehmigung für dieses Bauvorhaben wurde der Genossenschaft am 17. Januar 2020 erteilt.

### Vermietungsentwicklung

Zum Jahresende 2019 waren von den 3.648 Wohn- und Gewerbeeinheiten insgesamt 14 Wohnungen (Vorjahr: 18) nicht vermietet. Unter Berücksichtigung der bereits zu einem späteren Zeitpunkt vermieteten

#### Aufteilung des Wohnungsbestands der EWG nach Wohngebieten und Wohnungsbautypen 2019

Wohnungstyp	Q3A	L57	WBS 70	P2	Reihen- häuser	Neubau	gesamt	davon modernisiert	Prozent
<b>Wohngebiet</b>									
Tiroler Viertel	-	912	-	-	-	22	934	934	100
Niederschönhausen	264	343	-	-	18	44	669	618	92
Prenzlauer Promenade	384	327	-	-	-	-	711	586	82
Berlin-Buch	-	120	1.064	150	-	-	1.334	1.054	79
Gesamtanzahl Wohnungen	648	1.702	1.064	150	18	66	3.648		
davon modernisiert	648	1.526	784	150	18	66	3.192		
modernisiert in Prozent	100	90	74	100	100	100	88		

#### Nettomietelerlöse

14.595,9 Tsd. €

Veränderung + 391,1 Tsd. €

#### Nettokaltmiete für Wohnraum pro m<sup>2</sup> (Durchschnitt)

5,68 €

Veränderung + 0,08 €

#### Investitionen

6,9 Mio. €

Vorjahr: 7,3 Mio. €

### Vermietungs- und Fluktuationsquoten der EWG

	2015	2016	2017	2018	2019
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,3 %	99,6 %	99,2 %	99,5 %	99,6 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	99,2 %	99,2 %	99,2 %	99,1 %	99,3 %
Fluktuationsquote	5,7 %	5,2 %	4,7 %	4,7 %	4,5 %
Fluktuationsquote (ohne Umzüge innerhalb der EWG)	4,6 %	4,4 %	3,8 %	3,5 %	3,9 %

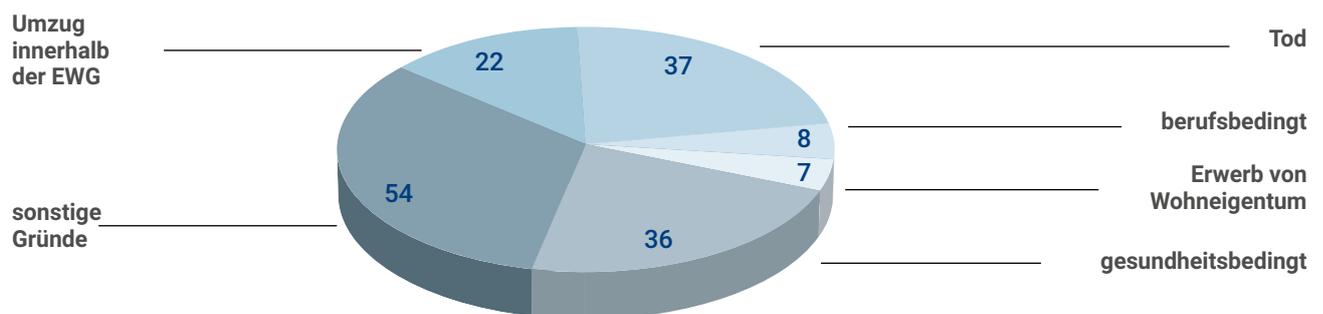
Wohnungen hatte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag davon noch sechs Wohnungen (Vorjahr: 13) im Vermietungsangebot.

Im Berichtsjahr lag die Vermietungsquote im Durchschnitt je Monat bei 99,3 % und somit auf dem Niveau der Vorjahre. Im Geschäftsjahr 2019 wurden insgesamt 164 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse (Vorjahr: 170)

beendet und 181 Neuverträge (Vorjahr: 201) abgeschlossen, davon mit 22 Mitgliedern, die innerhalb des Wohnungsbestands umgezogen sind (Vorjahr: 44).

Die Fluktuationsquote sank auf 4,5 % (Vorjahr: 4,7 %) und befindet sich im Berliner Vergleich auf einem niedrigen Niveau.

### Kündigungsgründe (Anzahl)



### Vermietungsergebnis (Stichtag 31.12.)

99,6 %

Vorjahr: 99,5 %

### Jahresüberschuss

4.040,7 Tsd. €

Vorjahr: 2.898,3 Tsd. €

**Geschäftsergebnisse  
2019**

## Umsatzentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzerlöse im Berichtsjahr um 318,8 Tsd. € auf insgesamt 19.629,5 Tsd. € angestiegen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der Realisierung höherer Nettomieterlöse (+ 391,1 Tsd. €). Demgegenüber stehen insbesondere gesunkene Erlöse aus den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (- 57,7 Tsd. €).

Der Anstieg der Nettomieterlöse ist vor allem auf die Realisierung von Neuvertragsmieten, wirksam gewordene Erhöhungen der Grundnutzungsgebühren (Nettokaltmiete) für die Mitglieder und Mieter aufgrund der durchgeführten energetischen Modernisierung und die Vermietung der fertiggestellten acht Wohnungen in der Hadlichstraße 32–35 (Dachgeschossaufstockung) zurückzuführen.

Im Rahmen der Wiedervermietung lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Neuverträge im zurückliegenden Geschäftsjahr bei 6,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 6,60 €/m<sup>2</sup>). Für die geschaffenen acht Wohnungen in der Hadlichstraße 32–35 wurde eine Neuvertragsmiete von monatlich 8,83 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche wirksam vereinbart.

Für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand wird zum 31. Dezember 2019 eine durchschnitt-

liche monatliche Nettokaltmiete von 5,68 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Gegenüber dem Jahr 2018 ist das eine Erhöhung um 0,08 €/m<sup>2</sup> bzw. 1,4 %. Die Gewerberaummieten sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben und betragen im Durchschnitt monatlich 7,37 €/m<sup>2</sup>.

Im Berichtsjahr erfolgte die Vermietung der PKW-Stellplätze in Höhe von durchschnittlich 28,99 € je Stellplatz und Monat (Vorjahr: 27,87 €). Im Schnitt wurden die genossenschaftseigenen Garagen zu 59,65 € (Vorjahr: 55,98 €) und die Stellflächen mit nutzereigenen Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

Die für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand angefallenden Betriebs- und Heizkosten haben sich gegenüber 2018 insgesamt um 3,3 % erhöht.

Bei den Betriebskosten ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 2,9 % zu verzeichnen, welcher im Wesentlichen auf Tarif-, Prämien- und Preisanpassungen im Bereich der Müllentsorgung/Straßenreinigung, Gebäudeversicherung sowie Hausreinigung zurückzuführen ist.

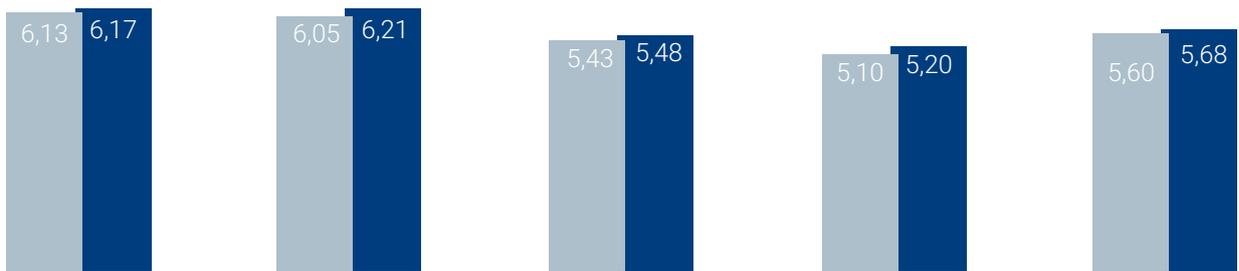
### Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	14.706,1	14.367,4	+ 338,7
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	- 110,2	- 162,6	+ 52,4
Nettommieterlöse	14.595,9	14.204,8	+ 391,1
Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	5.036,0	5.093,7	- 57,7
Ertragsausfälle aus Umlagen	- 42,2	- 43,2	+ 1,0
Erlöse u. a. aus Gemeinschaftseinrichtungen	39,8	55,4	- 15,6
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.629,5</b>	<b>19.310,7</b>	<b>+ 318,8</b>

### Entwicklung der Grundnutzungsgebühr

Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

2018 2019



Tiroler Viertel

Niederschönhausen

um die Prenzlauer Promenade

Berlin-Buch

**EWG gesamt**

Die Heizkosten sind bestandsübergreifend um 3,9 % gestiegen, was insbesondere auf die erfolgte Preisentwicklung im Bereich der Fernwärme sowie im Geschäftsjahr 2019 turnusmäßig erbrachte Leistungen wie z. B. die Legionellenprüfung zurückzuführen ist.

Die zum Jahresende ausgewiesenen Forderungen aus der Vermietung in Höhe von 28,8 Tsd. € befinden

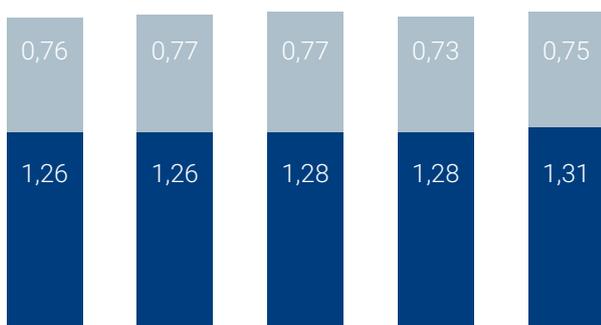
sich trotz des Anstiegs um 8,3 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr weiterhin auf einem niedrigem Niveau.

Wegen Zahlungsverzugs wurden im Berichtsjahr 15 Mitglieder bzw. Mieter abgemahnt (Vorjahr: 11). Infolgedessen mussten sechs Nutzungsverhältnisse fristlos gekündigt (Vorjahr: 8), in vier Fällen Räumungsklage erhoben (Vorjahr: 2) und zwei Räumungen vollzogen werden.

### Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten

Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Heiz- und Warmwasserkosten Betriebskosten



2015

2016

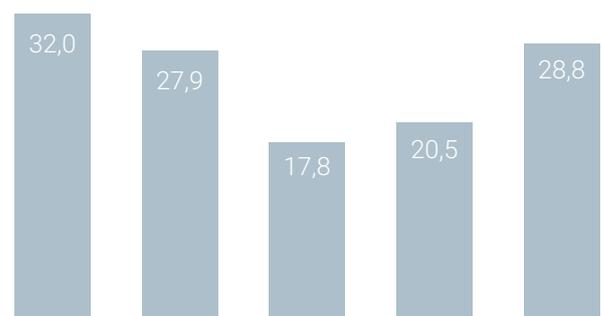
2017

2018

2019

### Forderungen aus Mieten und Umlagen

Angaben in Tsd. €



2015

2016

2017

2018

2019

## Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Die Genossenschaft investierte im Geschäftsjahr 2019 in die Erhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen insgesamt 6.912,3 Tsd. €.

Mit den realisierten Bau- und Modernisierungsleistungen kommt die EWG sowohl den Bedürfnissen der Mitglieder an zeitgemäßem Wohnkomfort als auch den Anforderungen an moderner technischer Ausstattung der Wohngebäude nach. Die Umsetzung der Maßnahmen führt zudem zu einer stetigen Verbesserung des energetischen Standards des genossenschaftlichen Wohnungsbestands.

Im Berichtsjahr konnten die umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in der Hadlichstraße 32–35 nach einer Bauzeit von rund zwei Jahren nunmehr vollständig abgeschlossen werden. Für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude sind Restleistungen von 341,6 Tsd. € angefallen, die vor allem die Fertigstellung der Fassade einschließlich den Anbau der Balkone betreffen. Zugleich sind mit der Realisierung der Aufstockung des Dachgeschosses um eine Etage insgesamt acht moderne Ein- und Zweizimmerwohnungen mit Balkonen entstanden. Dafür fielen Herstellungskosten in Höhe von 1.408,9 Tsd. € an.

Nach erfolgreicher Nachrüstung eines innenliegenden Personenaufzugs im Aufgang Nr. 215 in der Karower Chaussee als Pilotprojekt, wurde mit dem Einbau weiterer vier (II. Bauabschnitt) bzw. zehn innenliegender Personenaufzüge (III. Bauabschnitt) begonnen. Es ist geplant, dass alle 150 Wohnungen des Wohnhauses Karower Chaussee 201–229 voraussichtlich bis Ende 2020 barrierefrei erreichbar sein werden. Die nachträg-

lichen Herstellungskosten beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 851,9 Tsd. €.

Nach Eingang der Baugenehmigung im Januar 2020 kann das Neubauvorhaben in der Dolomitenstraße 47 umgesetzt werden. Für die Errichtung von 39 Wohnungen, eines Gemeinschaftsraumes und einer Tiefgarage wurden Baukosten in Höhe von insgesamt 11 Mio. € geplant. Im Berichtsjahr fielen für das Neubauprojekt Bauvorbereitungskosten in Form von Planungs- und Genehmigungsleistungen in Höhe von 521,8 Tsd. € an.

Für den geplanten sukzessiven Einbau von Dachgauben in den Reihenhäusern der Hermann-Hesse-Straße sind nachträgliche Herstellungskosten von 53,4 Tsd. € angefallen. Infolge der Inkraftsetzung des MietenWoG Bln ist eine Realisierung dieser geplanten Maßnahmen nicht mehr wirtschaftlich, so dass im Berichtsjahr von diesen Bauvorbereitungskosten bereits 29,2 Tsd. € außerplanmäßig wieder abgeschrieben wurden.

Für die geplante Aufstockung des Dachgeschosses in der Hadlichstraße 21–23 a sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 22,5 Tsd. € entstanden.

Aufgrund der planmäßigen Erhaltung und Neugestaltung des Wohnumfeldes wurden in der Brennerstraße ein Spielplatz, eine Zaunanlage und vier Pkw-Stellplätze neu errichtet. Bei den Mitgliedern besteht weiterhin die Nachfrage nach zusätzlichen Abstellflächen für Gehhilfen, Rollstühle und Kinderwagen. Dafür wurden geeignete Unterstellmöglichkeiten, wenn möglich in Eingangsnähe, in Form von abschließbaren Boxen



Einbau der Aufzüge in der Karower Chaussee 203, 205, 221 und 225



Modernisierung und Dachgeschossaufstockung in der Hadlichstraße 32–35

kostenpflichtig zur Verfügung gestellt. Zur Realisierung dieser Maßnahmen sind 57,5 Tsd. € aufgewendet worden.

Insgesamt betragen die aktivierten Herstellungskosten für die Bau- und Modernisierungsleistungen sowie den Neubau 3.257,6 Tsd. €. Für die Erhaltungsaufwendungen fielen Kosten in Höhe von 3.654,7 Tsd. € an.

## Finanzierung

Analog der Vorjahre erfolgte die Finanzierung der Investitionen in den Wohnungsbestand im Berichtsjahr vollumfänglich aus Eigenmitteln.

Der vertraglich gebundene Kredit in Höhe von 1,3 Mio. € für die Teilfinanzierung der Bestandserweiterung durch Aufstockung des Dachgeschosses um eine Etage in der Hadlichstraße 32–35 wurde Ende Mai 2019 valutiert.

Für Kredite, deren Zinsbindung in den Geschäftsjahren 2019 bis 2021 enden, sind bereits im Vorjahr vertragliche Vereinbarungen im Rahmen von Umschuldungen und Prolongationen mit einem Darlehensvolumen in Höhe von 16,3 Mio. € und Zinssätzen zwischen 1,57 % und 2,68 % p. a. vorgenommen worden. Mit dem Auslaufen der Zinsbindungsfristen werden erst im Jahr 2022 weitere Darlehensprolongationen fällig.

Aufgrund der langfristigen vertraglichen Vereinbarungen und den jährlichen hohen Tilgungsleistungen ist das Zinsänderungsrisiko für Anschlussfinanzierungen

gering. Zudem besteht durch die vorgenommenen Finanzierungsmaßnahmen für die zukünftigen Kapitaldienstbelastungen ein hohes Maß an Planungssicherheit.

## Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

Die Genossenschaft hat in 2019 ihre Bemühungen zur Energieeinsparung fortgesetzt und dabei, soweit wie möglich, auf die Nutzung umweltfreundlicher Baumaterialien und Technologien gesetzt. Zum Ende des Berichtsjahres sind insgesamt 88 % des Wohnungsbestands energetisch modernisiert, der verbleibende Gebäudebestand ist teilsaniert. Wesentliche Bestandteile der energetischen Maßnahmen sind die Umstellung des Wohnungsbestands auf zentrale und energieeffiziente Heizungsanlagen mit Gasbrennwerttechnik sowie die Gebäudedämmung, zumeist als Wärmedämmverbundsystem. Durch diese Maßnahmen reduziert sich maßgeblich der Primärenergieverbrauch der Wohngebäude. Zugleich schützt die Fassadendämmung in den Sommermonaten vor hohen Außentemperaturen. Insgesamt sind 3.467 Wohnungen bzw. 95 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestands an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen.

An einzelnen Standorten sind zusätzlich Wärmepumpen zur Nutzung der Abwärme von Lüftungsanlagen und der Umgebungstemperatur von Heizstationen im Einsatz. Zur Unterstützung der Warmwassererzeugung werden auf diversen Wohngebäuden zusätzlich solarthermische Anlagen genutzt. Nahezu alle zentralen Heizungsstationen sind mit intelligenter Steuerungs- und



Neubauprojekt  
in der  
Dolomitenstraße 47



Regeltechnik ausgestattet. So werden z. B. auf der Basis der analysierten Daten der Fernwärmeheizstationen die Netzentnahmemengen von Fernwärme regelmäßig optimiert und angepasst. Gemäß dem von der Vattenfall Wärme Berlin AG ausgestellten Zertifikat vom 20. Dezember 2019 sparte die Genossenschaft im Jahr 2018 durch den Bezug von 11.026 MWh Fernwärme im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung 1.176 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen ein.

Der Dachgeschossausbau in der Hadlichstraße 32–35 wurde aus vorgefertigten Holztafelbauelementen errichtet. Eine dezentrale Lüftung mit integrierter Wärmerückgewinnung und eine solarthermische Anlage auf dem Dach unterstützen die Heizanlage sowie die Warmwasserbereitung.

In dem geplanten Neubauvorhaben in der Dolomitenstraße 47 ist eine weitere Grauwasseranlage zum Wasserrecycling und damit zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches in der Planung. Ein zusätzlicher Wärmetauscher soll aus dem warmen Grauwasser noch Energie zur Trinkwassererwärmung nutzen. Ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) wird für die Heizung und Warmwasserbereitung des Gebäudes sorgen. Die Bewohner haben die Möglichkeit, sogenannten Kiezstrom zu beziehen.

Durch das Dämmen der Gebäudehülle und die Neueindeckung der Steildächer gehen immer mehr Brutmöglich-

lichkeiten der Fledermäuse und Vögel verloren. In Zusammenarbeit mit einem Biologen werden seit Jahren an allen gedämmten Fassaden Nistmöglichkeiten und Winterquartiere für Fledermäuse und Vögel angebracht.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen und des Wohnumfeldes werden durch die Genossenschaft möglichst nur heimische Pflanzen eingesetzt, um beheimatete Arten der Flora und Fauna und deren Lebensräume zu erhalten. Zum Schutz der Insektenvielfalt werden zunehmend Blumenwiesen in den Wohngebieten etabliert und schrittweise Grünanlagen naturnaher umgestaltet. Ergänzend dazu werden an geeigneten Standorten weitere Bienenvölker aufgestellt.

Perspektivisch wird sich die Genossenschaft auch mit dem Thema Elektromobilität auseinandersetzen und beispielsweise die Möglichkeit der Nutzung von elektrisch angetriebenen Dienstwagen und die Errichtung von Ladestationen, vor allem in den Neubauvorhaben, prüfen.

Mit diesen Maßnahmen leistet die Genossenschaft einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz im Bezirk Pankow.

## Mitgliederentwicklung

Im Berichtsjahr wurden im Mitgliederbestand 192 Zu- und 166 Abgänge erfasst. Demzufolge erhöhte sich die Anzahl um 26 Mitglieder im Vergleich zum Vorjahr.



## Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

Die Mitgliederanzahl betrug zum Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 4.598. Ebenso stieg die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile im Berichtsjahr um 1.318 auf 24.522 Geschäftsanteile zu je 310,00 €. Das entspricht einem Geschäftsguthaben von insgesamt 7.601,8 Tsd. € (Vorjahr: 7.193,2 Tsd. €).

Im Vergleich zum Vorjahr beträgt das Durchschnittsalter der Mitglieder der Genossenschaft unverändert 59 Jahre. Das durchschnittliche Alter der Neuzugänge im Berichtsjahr ist auf 44 Jahre gesunken (Vorjahr: 45).

Die Satzungsregelung zur Verzinsung in Form der Gewinnausschüttung war für die Mitglieder der EWG weiterhin Anreiz, sich auch im Jahr 2019 mit weiteren Geschäftsanteilen an der Genossenschaft zu beteiligen. Mit diesen zusätzlichen finanziellen Mitteln erhöht sich das Eigenkapital. Die Einnahmen werden u. a. in den Wohnungsbestand investiert.

Gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat mit der Aufstellung des Jahresabschlusses zum Berichtsjahr die Verzinsung der Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 2,5 % p. a. beschlossen. 457 Mitglieder, die freiwillig insgesamt 7.549 weitere Geschäftsanteile zeichneten, erhalten auf dieser Grundlage Zinsen in Höhe von 58,5 Tsd. € für das Geschäftsjahr 2019 (Vorjahr: 51,3 Tsd. € bei 3 % p. a.).

Die Genossenschaft beschäftigte für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Wohnungsbestands im Berichtsjahr durchschnittlich 30 Mitarbeiter. Im Jahresdurchschnitt setzte sich der Personalbestand aus 22 Angestellten und acht Hausmeistern zusammen.

Die Personalkonzeption berücksichtigt, dass mehrere Mitarbeiter aus Altersgründen in den kommenden Jahren die Genossenschaft verlassen werden. Um weiterhin eine effektive, auf die Zukunft und an die Bedürfnisse der Mitglieder der EWG ausgerichtete Verwaltung mit einem breiten Dienstleistungsspektrum zu gewährleisten, ist nach jetzigem Planungsstand vorgesehen, für die ausscheidenden Mitarbeiter Neueinstellungen vorzunehmen und Auszubildende nach Abschluss der Ausbildung zu übernehmen.

Die Kosten für betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildungen von verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen, an denen die Mitarbeiter der Genossenschaft im Jahr 2019 teilnahmen, betragen insgesamt 22,3 Tsd. € (Vorjahr: 15,7 Tsd. €).

Für das Geschäftsjahr 2019 fielen Bruttoverwaltungskosten in Höhe von 2.164,8 Tsd. € (Vorjahr: 2.130,9 Tsd. €) an. Im Vergleich zu 2018 sind diese Kosten nahezu unverändert geblieben.

### Personalentwicklung

	2015	2016	2017	2018	2019
Kaufmännische und technische Angestellte	18	18	20	18	15
Hausmeister	7	8	9	8	8
Teilzeit	4	4	4	4	8
Auszubildende	2	1	1	2	1

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

## Genossenschaftliche Angelegenheiten

Im Fokus des genossenschaftlichen Geschehens stand im ersten Halbjahr 2019 die Durchführung der turnusmäßigen Vertreterwahl. Im Zeitraum vom 29. April bis zum 15. Mai 2019 waren alle 4.465 wahlberechtigten Mitglieder aufgerufen, die Vertreter und Ersatzvertreter ihrer Wahlbezirke zu wählen. Im Ergebnis ist die Wahl von 69 Vertretern und 31 Ersatzvertretern durch den Wahlvorstand festgestellt worden.

Am 27. und 28. Mai 2019 trafen sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den Vertretern zu den alljährlichen Stammtischen. Neben den Erläuterungen zu den Beschlussvorlagen in Vorbereitung auf die ordentliche Vertreterversammlung, berichtete der Vorstand über die Bautätigkeit und stellte das Neubauprojekt in der Dolomitenstraße 47 vor.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 19. Juni 2019 statt, in der vor allem die Beschlussfassungen zum Jahresabschluss 2018 und zur Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie die turnusmäßige Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates auf der Tagesordnung standen. Durch die Vertreterversammlung wurden folgende Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt: Herr Schmilas, Frau Lippmann, Herr Liebing, Frau Krawczyk, Herr Hoba, Frau Irmschler, Herr Lönnig, Herr Noack und Herr Walter.

Im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung trat der Aufsichtsrat zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen und wählte nach § 28 Absatz 7 der Satzung aus seiner Mitte: Herrn Schmilas als Aufsichtsratsvorsitzenden, Frau Lippmann als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Herrn Liebing als Schriftführer und Frau Krawczyk als stellvertretende Schriftführerin.

Infolge der Vertreterwahl endete mit dem Abschluss der ordentlichen Vertreterversammlung deren Amtszeit. Vorstand und Aufsichtsrat nahmen dies zum Anlass, um sich mit einer gemeinsamen Schifffahrt am 7. September 2019 für die ehrenamtliche Tätigkeit zu bedanken. Die neugewählten Vertreter und Ersatzvertreter bekamen am 20. November 2019 im Rahmen einer Informationsveranstaltung zum Thema „Stellung der Vertreter und der Vertreterversammlung in der EWG Berlin-Pankow eG“ eine umfassende Einführung in das neue Amt.

Die neu aufgenommenen Mitglieder, die bereits eine Genossenschaftswohnung bezogen haben, wurden durch den Vorstand am 31. August 2019 durch das traditionelle Neumitglieder-Treffen in der Genossenschaft willkommen geheißen.

Anlässlich der abgeschlossenen Modernisierungsarbeiten in der Groscurthstraße 18–28 und in der Hadlichstraße 32–35 bedankte sich der Vorstand jeweils mit einem Bauabschlussfest am 8. und 20. August 2019 bei den dort wohnenden Mitgliedern und Mietern sowie den am Bau beteiligten Firmen für die gute Zusammenarbeit.

Am 19. Februar 2020 informierte der Vorstand die Vertreter und Ersatzvertreter über die Planung des laufenden Geschäftsjahres im Rahmen einer Informationsveranstaltung zum Jahresauftakt.

Aufgrund der am 11. März 2020 von der Weltgesundheitsorganisation zur Pandemie erklärten weltweiten Ausbreitung des COVID-19 und der im Ergebnis durch die Bundesregierung erlassenen Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen fanden im I. Halbjahr 2020 keine weiteren Mitgliederveranstaltungen statt.



## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

In der Darstellung der Vermögenslage wurden die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Vorauszahlungen für die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten verrechnet. Der Saldo (798,8 Tsd. €) ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Darüber hinaus erfolgte eine Saldierung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln (52,2 Tsd. €).

Auf der Aktivseite erhöhte sich im Berichtsjahr der langfristige Bereich um 655,7 Tsd. €. Der Anstieg resultiert insbesondere aus den Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 3.387,4 Tsd. €, denen Abschreibungen in Höhe von 2.720,5 Tsd. € gegenüberstehen.

Die Zunahme im mittel- und kurzfristigen Bereich in Höhe von 725,5 Tsd. € ergibt sich vor allem aus dem Anstieg des Finanzmittelbestandes in Höhe von 637,9 Tsd. € und ist im Wesentlichen auf zeitliche Verschiebungen der Investitionstätigkeit zurückzuführen. Die Erhöhung der sonstigen mittel- und kurzfristigen Aktiva betrifft u. a. im Folgejahr erstattete Versicherungsleistungen.

Auf der Passivseite weist der langfristige Bereich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 4.040,7 Tsd. € und die Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe

von 400,5 Tsd. € eine Erhöhung des Eigenkapitals um 4.441,2 Tsd. € aus.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2019 auf 50,4 % (Vorjahr: 47,6 %) erhöht.

Die Senkung des Fremdkapitals um 3.126,6 Tsd. € resultiert aus planmäßigen Darlehenstilgungen (4.426,6 Tsd. €), denen eine Kreditaufnahme für die Teilfinanzierung der Dachgeschossaufstockung in der Hadlichstraße 32–35 (1.300,0 Tsd. €) gegenübersteht.

Durch die Zunahme der Verbindlichkeiten um 129,1 Tsd. € und die Senkung von Rückstellungen um 62,5 Tsd. € erhöhte sich die mittel- und kurzfristige Passiva um 66,6 Tsd. €.

Insgesamt ist das Bilanzvolumen im Geschäftsjahr 2019 um 1.381,2 Tsd. € auf 133.764,3 Tsd. € gestiegen.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schulden ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristige Aktiva (5.327,1 Tsd. €) reichen aus, um die mittel- und kurzfristige Passiva (3.090,3 Tsd. €) zu finanzieren. Die Überdeckung beträgt 2.236,8 Tsd. €.

### Vermögenslage

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	128.437,2	96,0	127.781,5	96,5	655,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich	5.327,1	4,0	4.601,6	3,5	725,5
davon flüssige Mittel	5.000,8	3,8	4.362,9	3,3	637,9
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	326,3	0,2	238,7	0,2	87,6
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>133.764,3</b>	<b>100,0</b>	<b>132.383,1</b>	<b>100,0</b>	<b>1.381,2</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	130.674,0	97,7	129.359,4	97,7	1.314,6
davon Eigenkapital	67.450,7	50,4	63.009,5	47,6	4.441,2
davon Fremdkapital	63.223,3	47,3	66.349,9	50,1	- 3.126,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich	3.090,3	2,3	3.023,7	2,3	66,6
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>133.764,3</b>	<b>100,0</b>	<b>132.383,1</b>	<b>100,0</b>	<b>1.381,2</b>

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr auf 67.450,7 Tsd. € erhöht und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

<b>Zusammensetzung des Eigenkapitals</b>			
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Veränderungen</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.445,5	7.045,0	400,5
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	2.051,6	1.647,5	404,1
andere Ergebnisrücklagen	16.444,0	13.378,6	3.065,4
Bilanzgewinn	2.020,4	1.449,2	571,2
<b>Eigenkapital</b>	<b>67.450,7</b>	<b>63.009,5</b>	<b>4.441,2</b>

## Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2019 kam die EWG ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zum Ende des Berichtsjahres verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von 5.000,8 Tsd. €.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin durch umfangreiche Bau- und Modernisierungstätigkeit geprägt. So sind im Berichtsjahr Investitionen in die Bestands- und Neubaumaßnahmen im Umfang von insgesamt 6,9 Mio. € getätigt worden, davon 5,6 Mio. € aus Eigenmitteln und 1,3 Mio. € kreditfinanziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch planmäßige Tilgungen (- 4,4 Mio. €) bei gleichzeitiger Aufnahme eines Kredites (+ 1,3 Mio. €) insgesamt von 66,5 Mio. € im Vorjahr auf 63,4 Mio. € vermindert.

In gekürzter Form stellt sich die Entwicklung der Kapitalflussrechnung im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Zum 31. Dezember 2019 setzen sich die Kreditverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

■ Deutsche Kreditbank AG	30,2 Mio. €
■ Berliner Volksbank eG	12,9 Mio. €
■ DZ HYP AG	12,6 Mio. €
■ Investitionsbank Berlin	6,7 Mio. €
■ Landesbank Baden-Württemberg	1,0 Mio. €

Zum Bilanzstichtag sind die Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 59,5 Mio. € dinglich gesichert und für Altkreditverbindlichkeiten in Höhe von 3,9 Mio. € bürgt das Land Berlin. Die EWG zahlt jährlich einen Bürgschaftszins von 0,2 % auf das Restkapital.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2019 aus, um die Zinszahlungen und die planmäßigen Tilgungen für langfristiges Fremdkapital zu decken.

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

<b>Kapitalflussrechnung</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.626,6	6.443,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 4.614,2	- 3.687,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.374,5	- 2.795,4
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>637,9</b>	<b>- 40,2</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.362,9	4.403,1
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.000,8</b>	<b>4.362,9</b>
(ohne Kautionen)		

Die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

#### Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.626,6	6.443,1
- gezahlte Zinsen	- 1.888,1	- 2.091,1
- planmäßige Tilgungen	- 4.426,6	- 4.187,4
<b>= Cashflow nach Zins und planmäßigen Tilgungen</b>	<b>2.311,9</b>	<b>164,6</b>

### Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Erlöse/Erträge um insgesamt 303,8 Tsd. €.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr um 318,8 Tsd. € und resultieren aus dem Anstieg der Grundnutzungsgebühren für Wohnungen bzw. der Mieten für Gewerbe, Garagen und Stellplätze in Höhe von 338,7 Tsd. € sowie gesunkenen Ertragsausfällen aus Leerstand, Mietminderungen und Umlagen (53,4 Tsd. €), denen die Abnahme der abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (- 57,7 Tsd. €) und der sonstigen Erlöse (- 15,6 Tsd. €) gegenüberstehen.

Im Berichtsjahr sanken die anderen Erträge um 224,0 Tsd. € insbesondere durch den Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (- 277,3 Tsd. €) und der Verminderung der Erträge aus Tilgungszuschüssen (- 110,0 Tsd. €). Demgegenüber haben sich vor allem die Erträge aus Versicherungsschädigungen (+ 157,2 Tsd. €) erhöht.

Für die Abnahme der Kosten/Aufwendungen um 744,8 Tsd. € sind vor allem die gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen (- 851,4 Tsd. €) und Zinsaufwendungen (- 164,2 Tsd. €) ursächlich.

Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen insbesondere die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (1.603,6 Tsd. €), die laufende Instandhaltung (1.087,2 Tsd. €), die Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden (673,0 Tsd. €) und komplexe Sanierungsmaßnahmen (278,2 Tsd. €).

Durch aktivierungspflichtige Herstellungskosten und außerplanmäßige Abschreibungen für Bauvorbereitungskosten sind die Abschreibungen gestiegen.

Die Zinsaufwendungen verminderten sich trotz der Darlehensaufnahme für die anteilige Finanzierung der Bauleistungen für die Dachgeschossaufstockung in der Hadlichstraße 32–35 durch planmäßige Tilgungsleistungen.

Gegenüber dem Vorjahr stiegen die übrigen Aufwendungen (77,1 Tsd. €) im Wesentlichen durch einmalige Renovierungs- und Sanierungskosten des Geschäftsgebäudes, Kosten der Vertreterwahl, der außerordentlichen Vertreterversammlung, der Vertreterinformationsveranstaltung und der Mitgliederbefragung.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 196,0 Tsd. € beinhalten insbesondere die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung für das Geschäftsjahr 2019.

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung weist für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.040,7 Tsd. € (Vorjahr: 2.898,3 Tsd. €) aus. In der Planungsrechnung wurde ursprünglich ein Jahresüberschuss von 2,7 Mio. € prognostiziert. Das gestiegene Jahresergebnis ist vor allem auf die im Berichtsjahr nicht geplanten höheren Herstellungskosten zurückzuführen. Diese betreffen im Wesentlichen Bauleistungen für die Planung und Genehmigung der Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47, den Dachgeschossausbau in der Hadlichstraße 32–35 und den Einbau weiterer Aufzüge in der Karower Chaussee 201–229.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung der EWG zeigt folgende Ergebnisse:

	2019		2018		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.629,5	97,5	19.310,7	97,4	318,8
Bestandsveränderungen	158,8	0,8	- 50,2	- 0,3	209,0
andere Erträge	343,1	1,7	567,1	2,9	- 224,0
Erlöse/Erträge insgesamt	20.131,4	100,0	19.827,6	100,0	303,8
Betriebskosten und Grundsteuer	5.024,2	25,0	4.881,1	24,6	143,1
Instandhaltungsaufwendungen	3.654,7	18,2	4.506,1	22,7	- 851,4
Personalaufwendungen	1.782,9	8,9	1.791,2	9,0	- 8,3
Abschreibungen	2.720,5	13,5	2.661,6	13,4	58,9
Zinsaufwendungen	1.940,7	9,6	2.104,9	10,6	- 164,2
übrige Aufwendungen	772,4	3,8	695,3	3,5	77,1
Kosten/Aufwendungen insgesamt	15.895,4	79,0	16.640,2	83,8	- 744,8
Geschäftsergebnis	4.236,0	21,0	3.187,4	16,2	1.048,6
Finanzergebnis	0,7		2,9		- 2,2
Steuern	- 196,0		- 292,0		96,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.040,7</b>		<b>2.898,3</b>		<b>1.142,4</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Fünfjahresanalyse von wesentlichen Kennziffern als Leistungsindikatoren spiegelt die gute wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wider.

Durch die Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen in den letzten fünf Jahren und die Einnahmen aus der Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen stieg das Eigenkapital auf 67,5 Mio. € und die Eigenkapitalquote von 40,4 % in 2015 auf 50,4 % in 2019.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen ist im Zeitraum von 2015 bis 2019 von 19,7 % auf 12,9 % gesunken. Im gleichen Zeitraum hat sich das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich planmäßiger Tilgungen zu den Mieteinnahmen von 47,4 % auf 43,2 % vermindert. Die Restschulden je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche reduzierten sich im Fünfjahresvergleich um 51 €/m<sup>2</sup> auf 295 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der steigenden planmäßigen Tilgungsleistungen werden die Restschulden auch künftig weiter abgebaut.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der EWG ist vor allem auf die konstant hohe Vermietungsquote und die maßvolle Anhebung der Nettokaltmieten verbunden mit den hohen Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zurückzuführen. Ebenso maßgebend sind das niedrige Zinsniveau der zu leistenden Fremdkapitalzinsen und die im Berliner Vergleich branchenüblichen Verwaltungskosten der Genossenschaft.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

In Form einer Betreuungsmitgliedschaft ist die Genossenschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. organisiert und insofern nicht tarifgebunden. Alle mit den Arbeitnehmern vereinbarten arbeitsvertraglichen Regelungen sind branchenüblich. Zusätzlich besteht für die Belegschaft die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersvorsorge teilzunehmen. In Abhängigkeit der

## Finanzielle Leistungsindikatoren

	2015	2016	2017	2018	2019
Jahresergebnisse in Tsd. €	2.007,2	2.790,0	3.745,2	2.898,3	4.040,7
Eigenkapital nominal in Tsd. €	52.543,4	55.641,5	59.490,6	63.009,5	67.450,7
Eigenkapitalquote in %	40,4	43,0	45,0	47,6	50,4
Fremdkapitalzinsen					
Nettomieteinnahmen in %	19,7	16,9	15,5	14,5	12,9
Fremdkapitalzinsen + planmäßige Tilgung					
Nettomieteinnahmen in %	47,4	44,9	44,1	43,9	43,2
Fremdkapitalzinsen					
Fremdkapital (gewichtet) in %	3,5	3,2	3,1	3,0	2,9
Restschulden					
m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche in €	346	328	324	310	295

persönlichen Beiträge und gestaffelt je nach Dauer der Betriebszugehörigkeit können die Arbeitnehmer einen Zuschuss von bis zu 30 % des durchschnittlichen Jahresmonatsgehalts beanspruchen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Personalpolitik ist die Nachwuchsförderung. Dazu gehört, dass die EWG bereits seit 2003 als Ausbildungsunternehmen bei der IHK Berlin registriert ist und nahezu jedes Jahr Immobilienkaufleute ausbildet. Auch werden Weiterbildungs- bzw. Qualifizierungsinitiativen von Arbeitnehmern grundsätzlich gefördert.

Die EWG ist Mitglied in der Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin (BBA). Ihre Bildungsangebote sind speziell auf die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausgerichtet. Im Berichtsjahr nahmen die Arbeitnehmer vor allem an Weiterbildungsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt Bestandsbewirtschaftung, Mietvertragsrecht, sowie Steuer- und Bilanzrecht teil.

Mit der bestehenden Gleitzeitregelung verfügt die Genossenschaft über eine flexible und zeitgemäße Arbeitszeitregelung, die den Interessen der Belegschaft und zugleich den Anforderungen an ein modernes Serviceunternehmen gerecht wird.

Die Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern ein umfangreiches Serviceangebot rund um das Wohnen an. Dazu

gehören u. a. das EWG-eigene Hausmeistersystem, die Gästewohnung und der Mietertreff in Buch sowie der EWG-Treff in der Geschäftsstelle, wo sich die Mitglieder zu verschiedenen Veranstaltungen treffen. An zwei Werktagen sind in der Geschäftsstelle in Pankow und ab Mai 2020 zusätzlich auch an zwei Tagen im Service-Center Buch Sprechzeiten für die Mitglieder eingerichtet.

Einmal im Quartal erscheint die Mitgliederzeitschrift „EWG-Journal“ mit Informationen, vor allem zu aktuellen Themen der EWG und Angeboten zur Teilhabe am genossenschaftlichen Leben. Das EWG-Journal hat eine Auflage von ca. 4.600 Exemplaren und wird jedem Mitglied zugestellt sowie über die Internetseite der EWG veröffentlicht. Für die Mitglieder werden in einem gesonderten Bereich der EWG-Homepage zusätzlich wichtige Grundsatzdokumente der Genossenschaft zur Verfügung gestellt.

Um insbesondere die Serviceangebote und die künftigen Investitionsmaßnahmen besser auf die Bedürfnisse der Mitglieder und deren sozioökonomische Struktur noch zielgenauer auszurichten, führte die Genossenschaft im September 2019 eine Mitglieder- bzw. Haushaltsbefragung durch. Mit einer Rücklaufquote von rund 53 % sind die Ergebnisse für die EWG repräsentativ und haben somit Einfluss auf die künftige strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft.

## Gesamtaussage

Mit der Erzielung des Jahresüberschusses in Höhe von 4.040,7 Tsd. € hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2019 ihre positive wirtschaftliche Entwicklung unter Gewährleistung einer stabilen Finanzlage fortgesetzt.

Infolge der teilweisen Rückwirkung auf den Stichtag 18. Juni 2019 des MietenWoG Bln wurden die gemäß der EWG-Mietenkonzeption geplanten Nettokaltmieteerhöhungen im Berichtsjahr für insgesamt rd. 200 Nutzungsverhältnisse nicht erhoben, so dass die Zielstellung bei den Mieteinnahmen nicht vollumfänglich erreicht werden konnte. Da diese Mieterhöhung ab September 2019 ertragswirksam werden sollte und sich zugleich die Ertragsausfälle im Berichtsjahr wegen Leerstand weiter verringerten, wurden die Einnahmen dennoch im Wesentlichen in der erwarteten Höhe realisiert.

Aufgrund der fehlenden Baugenehmigung konnte im Berichtsjahr mit den Maßnahmen der Balkonsanierung in der Ernst-Ludwig-Heim-Straße 1–15 nicht planmäßig begonnen werden. Die Realisierung dieser Maßnahmen beginnt im III. Quartal des aktuellen Geschäftsjahres. Im IV. Quartal 2019 wurde der Beginn zur Nachrüstung der zehn Aufgänge in der Karower Chaussee 201–229 mit innenliegenden Personenaufzügen vorgezogen.

Insgesamt sind die betriebswirtschaftlichen Zielstellungen der EWG grundsätzlich planmäßig realisiert

worden. Die erwirtschafteten Ergebnisse beeinflussen die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Genossenschaft positiv. So haben sich das Eigenkapital bzw. die Eigenkapitalquote, bei gleichzeitiger Reduzierung der Restschulden und der Gesamtzinsbelastung, weiter erhöht.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen und die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum stets gegeben.

Im Rahmen der Fortschreibung des Finanz- und Erfolgsplans einschließlich des Wirtschaftsplans (Bauprogramm) wird unter den erkennbaren Chancen und Risiken auch weiterhin von der Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen und einer gesicherten Liquidität ausgegangen. Wesentliche und bestandsgefährdende Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind aus jetziger Sicht nicht erkennbar.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und auch für das aktuelle Geschäftsjahr 2020 wird die Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses erwartet.

Der Vorstand geht auch zukünftig von einer positiven wirtschaftlichen Geschäftsentwicklung der Genossenschaft aus.



Der neue Spielplatz  
in der Brennerstraße  
im Tiroler Viertel



## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Prognosebericht

Die langfristige Finanz- und Erfolgsplanung der Genossenschaft, einschließlich der Wirtschaftsplanung (Bauprogramm), wird jährlich aktualisiert und fortgeschrieben. Beide Planungsdokumente wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 12. Februar 2020 beraten und beschlossen. Die Langfristplanung beinhaltet die finanziellen und wirtschaftlichen Zielstellungen und Entwicklungen der EWG.

Vor allem aufgrund des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wird die Entwicklung der Einnahmen im Planungszeitraum deutlich eingeschränkt. Die auf der Grundlage der EWG-Mietenkonzepktion vorgesehene moderate Mietentwicklung für die Wohnungen der Genossenschaft kann somit nicht umgesetzt werden. Daraus ergeben sich im Planungszeitraum Mindereinnahmen, welche durch reduzierte Bestandsinvestitionen ausgeglichen werden. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 wird mit einer unveränderten durchschnittlichen Nettokaltmiete für Wohnraum von 5,68 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat gerechnet.

Aufgrund des zwischenzeitlich erreichten Modernisierungsgrades des Wohnungsbestands der Genossenschaft von 88 %, ist vor allem die Realisierung von Instandsetzungsmaßnahmen im Gesamtbestand vorgesehen. Das betrifft insbesondere die Sanierung von Fassaden, Dächern, Balkonen und zentralen Heizungsanlagen sowie die Herrichtung von Wohnungen zur Wiedervermietung.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2020 sieht vor, dass alle 150 Wohnungen der Karower Chaussee 201–229 durch sukzessive Nachrüstung mit Aufzügen barrierefrei erreichbar sein werden.

Um der Nachfrage nach modernem Wohnraum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse innerhalb der Genossenschaft gerecht zu werden, erfolgen ergänzende Neubauten bzw. Aufstockungen von Bestandsgebäuden. Im Rahmen der Umsetzung des Konzepts „EWG 4.000 plus“ wurde nach Vorlage der Baugenehmigung im I. Quartal 2020 mit dem Start eines weiteren Neubauvorhabens auf dem ehemaligen Garagen Grundstück in der Dolomitenstraße 47 begonnen. Auf diesem Grundstück soll bis Ende 2021 ein Neubau, bestehend aus zwei Baukörpern mit 39 Wohnungen, einem Mietertreff und einer Tiefgarage mit 39 Einstellplätzen, fertiggestellt werden. Insgesamt sehen die Planungen für die Realisierung des Neubaus Investitionen in Höhe von rd. 11 Mio. € vor, die vollständig durch die Aufnahme von Darlehen finanziert werden sollen.

Der langfristige Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2020 bis 2029 sieht Bestandsinvestitionen in Höhe von insgesamt 58 Mio. € (jährlich zwischen 4,8 Mio. € bis 6,5 Mio. €) vor. Zur Finanzierung der geplanten Bestandsinvestitionen sind ausschließlich eigene erwirtschaftete finanzielle Mittel vorgesehen. Lediglich für die Teilfinanzierung der Neubautätigkeit ist die Aufnahme von Darlehen geplant.

#### Langfristiger Finanz- und Erfolgsplan

	2020	2023	2025	2027	2029
Nettomieteträge in Mio. €	14,4	14,9	14,9	14,9	14,8
Investitionen in den Wohnungsbestand in Mio. €	4,8	5,5	6,0	6,5	6,5
Jahresergebnisse in Mio. € (nach Steuern)	3,7	2,9	2,9	2,9	3,3
Liquidität in Mio. €	4,9	5,1	5,4	5,5	5,6
Eigenkapitalquote in %	51	58	64	69	75
Verhältnis Zinsen + Tilgung/Nettomieteinnahmen in %	44	45	37	34	33

Für das aktuelle Geschäftsjahr 2020 sind für die Bestandsinvestitionen 4,8 Mio. € und für die Realisierung des Neubauvorhabens Bauteilleistungen in Höhe von 5,0 Mio. € eingeplant.

Im Planungszeitraum bis 2029 werden die langfristigen Kreditverbindlichkeiten vor allem durch planmäßige Tilgungsleistungen weiter abgebaut. Folglich wird sich der Anteil des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete von rd. 44 % in 2020 auf rd. 33 % in 2029 reduzieren. Insbesondere durch die Erzielung von Jahresüberschüssen steigt die Eigenkapitalquote weiter an. In den Jahren 2020 bis 2029 erhöht sich die prognostizierte Eigenkapitalquote sukzessive von rd. 51 % auf rd. 75 %.

Die Genossenschaft rechnet auch zukünftig mit einer gesicherten Liquidität zwischen jährlich rd. 4,9 Mio. € und 5,6 Mio. €. Im Zeitraum 2020 bis 2029 werden Jahresüberschüsse zwischen 2,3 und 3,7 Mio. € erwartet.

## Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit des Vorstands konzentriert sich auch künftig auf die Bewirtschaftung und Vermietung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestands und den weiteren Ausbau der Serviceangebote für die Mitglieder. In Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit ist die EWG den branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum wird die Umsetzung des Konzeptes „EWG 4.000 plus“ mit dem Ziel, den Wohnungsbestand vor allem durch Neubautätigkeit im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken sukzessive zu erweitern, weiter verfolgt.

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:

- zehnjähriger Finanz- und Erfolgsplan einschließlich Wirtschaftsplan (Bauprogramm), die planmäßig jährlich aktualisiert und fortgeschrieben werden,
- 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 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 eingerichteten Instrumente ermöglichen die betriebliche Planung, Steuerung und Kontrolle der entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken der Genossenschaft.

Alle wesentlichen Geschäftsprozesse werden auf der Grundlage der monatlichen Auswertungen im Soll-Ist-Vergleich und der Entwicklung ausgewählter betriebs- und finanzwirtschaftlicher Kennzahlen kontinuierlich analysiert. 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.

Der Vorstand verfolgt weitere geeignete Maßnahmen zur Risikominimierung. Diese betreffen insbesondere die regelmäßige Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung für säumige Mitglieder und Mieter sowie die Analyse der

Fremdkapitalstruktur und des Zinsänderungsrisikos. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen bzw. Umschuldungen entgegengewirkt. Die Risikosteuerung im Fremdkapitalbereich erfolgt durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Banken.

Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2012 vollständig aus eigenen erwirtschafteten finanziellen Mitteln. Dagegen werden zur Finanzierung von Bestandserweiterungen weiterhin im Wesentlichen Fremdmittel in Form von Darlehen aufgenommen. Infolgedessen hat sich in den letzten Jahren der Verschuldungsgrad reduziert und das Verhältnis Nettomieteinnahmen zum Kapitaldienst verbessert. Im Ergebnis führte dies zur Senkung der Finanzierungsrisiken.

Das Rating durch die kreditgebenden Banken hat durch die stabile wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Genossenschaft positive Auswirkungen auf die Kreditkonditionen. Die Deutsche Bundesbank bescheinigt zudem der EWG für die zurückliegenden Jahre die Notenbankfähigkeit.

Zur Unterstützung des effektiven Risikomanagements und zur Schaffung der notwendigen Transparenz der wichtigsten wirtschaftlichen Kennziffern sowie zur Beurteilung der Lage des Unternehmens wird die zertifizierte wohnungswirtschaftliche ERP-Software „WODIS Sigma“ der Aareon AG genutzt. Die Systemsoftware bildet alle wesentlichen Geschäftsvorfälle ab, gewährleistet die Anforderungen der Datensicherheit und

sichert auch für die Zukunft weitere digitale Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der fortwährenden Entwicklung einer modernen und effizienten Wohnungsverwaltung.

Jedes Jahr werden erhebliche finanzielle Mittel für die laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnungsbestände der Genossenschaft bedarfsgerecht und unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen eingesetzt. Diese hohen Investitionen werden auch zukünftig planmäßig in den Wohnungsbestand vorgenommen, um auch künftig den Mitgliedern attraktive Wohnungen anbieten zu können. Hierbei muss sich die Genossenschaft wesentlichen Herausforderungen stellen und für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands entsprechende Lösungsansätze aufzeigen. Das sind insbesondere Aufgaben und Risiken, die sich vor allem aus dem demografischen Wandel der Gesellschaft, den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an eine hohe Energieeffizienz sowie den aktuellen gesetzlichen Regelungen (Mieten WoG Bln) und den Folgen der derzeit existierenden COVID-19-Pandemie ergeben.

Aufgrund des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen MietenWoG Bln wird die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen deutlich eingeschränkt. Die auf der Grundlage der EWG-Mietenkonzeption vorgesehene moderate Mietenentwicklung für die Wohnungen der Genossenschaft kann nicht mehr umgesetzt werden. Daraus ergeben sich Mindereinnahmen mit negativer Auswirkung auf die Ausgaben für die Bestandsinvestitionen.



Ordentliche  
Vertreterversammlung  
am 19. Juni 2019

Weiterhin bestehen Risiken aus der eingetretenen COVID-19-Pandemie, die sich auf den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft auswirken können. Die Risiken bestehen insbesondere in der zeitlichen Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, der Steigerungen von Kosten, der Verschiebung von geplanten Einnahmen oder dem Ausfall von Mieteinnahmen.

Auf der Grundlage der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung erfolgen gemeinsam mit der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft die jährliche Analyse der steuerlichen Situation der EWG und gegebenenfalls die Fortschreibung der steuerlichen Prognoserechnung, um die Liquiditätsabflüsse aus steuerlichen Zahlungsverpflichtungen zu gewährleisten. Durch den Verkauf und die Stilllegung von Photovoltaikanlagen wurden die Voraussetzungen geschaffen, um im Berichtsjahr die Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung für Grundstücksunternehmen in Anspruch zu nehmen.

Im Rahmen eines jährlichen Versicherungsgesprächs mit dem beauftragten Makler wird das Versicherungsmanagement der EWG auf Vollständigkeit und Angemessenheit des Versicherungsumfangs überprüft und gegebenenfalls angepasst.

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, gewinnen diese Maßnahmen zunehmend an Bedeutung.

Die systematische und kontinuierliche Analyse, die Bewertung und Steuerung sowie die Überwachung und Dokumentation der unternehmerischen Risiken sind wesentliche Schwerpunkte zur Sicherung und Stärkung der Genossenschaft. Der Vorstand verschafft sich regelmäßig und anlassbezogen einen Überblick zur Beurteilung der für die Genossenschaft relevanten Risikosituation. Aus der Geschäftstätigkeit sind gegenwärtig keine Risiken erkennbar, die einen entscheidenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Fortbestand der EWG haben könnten.

Der Vorstand dankt allen engagierten Mitgliedern, den Vertretern, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Unterstützung.

Berlin, 20. Mai 2020

Erste Wohnungsgenossenschaft  
Berlin-Pankow eG

Der Vorstand



Z e l l



L u f t

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

## INHALT

<b>Bilanz</b> .....	28
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	30
<b>Anhang</b> .....	31
Anlage 1 - Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2019 .....	36
Anlage 2 - Anlagenspiegel 2019 .....	37



## BILANZ

zum 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>AKTIVA</b>			
<b>A Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.177,93	432,43
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	126.281.498,43		125.863.510,94
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.404.940,05		1.414.761,80
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.971,60		106.811,53
4. Anlagen im Bau	0,00		316.699,47
5. Bauvorbereitungskosten	616.140,21	128.425.550,29	68.907,27
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>128.437.128,22</b>	<b>127.781.523,44</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.147.125,22	4.988.304,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.816,31		20.529,58
2. Sonstige Vermögensgegenstände	288.938,17	317.754,48	208.403,85
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.053.053,35	4.415.102,20
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.545,80	9.801,35
<b>Bilanzsumme</b>		<b>138.963.607,07</b>	<b>137.423.664,83</b>

<b>PASSIVA</b>			
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	Euro	Euro	Euro
<b>A Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	126.166,78		138.570,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.445.544,56		7.045.018,12
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.278,66 Euro	28.830,00	7.600.541,34	1.860,00 ( 7.791,88 )
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	39.489.182,22		39.489.182,22
2. Gesetzliche Rücklage	2.051.602,38		1.647.528,37
3. Andere Ergebnismrücklagen	16.444.051,28	57.984.835,88	13.378.610,38
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.040.740,05		2.898.289,78
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	- 2.020.370,02	2.020.370,03	- 1.449.144,89
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>67.605.747,25</b>	<b>63.149.913,98</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	27.809,00		3.172,00
2. Sonstige Rückstellungen	450.400,00	478.209,00	537.585,52
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.356.002,77		66.483.017,70
2. Erhaltene Anzahlungen	5.945.964,29		5.911.028,85
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.668,08		294.301,96
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	937.962,14		584.830,43
5. Sonstige Verbindlichkeiten	321.053,54	70.879.650,82	459.814,39
davon aus Steuern 519,20 Euro			(146.635,85)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 422,35 Euro			(543,94)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>138.963.607,07</b>	<b>137.423.664,83</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		19.629.487,59	19.310.654,26
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		158.820,81	- 50.174,07
3. Sonstige betriebliche Erträge		343.100,99	567.104,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.086.035,34	8.797.135,11
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.045.374,05</b>	<b>11.030.449,56</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.498.096,26		1.511.308,02
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvorsorge 8.700,23 Euro	284.803,73	1.782.899,99	279.858,23 (10.253,19)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.720.505,68	2.661.645,94
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		698.195,64	624.889,83
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		260,00	260,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 Euro		482,98	2.689,66 (0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 536,86 Euro		1.940.736,15	2.104.871,59 (756,47)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		195.979,28	291.993,85
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.707.800,29</b>	<b>3.558.831,76</b>
12. Sonstige Steuern		667.060,24	660.541,98
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>4.040.740,05</b>	<b>2.898.289,78</b>
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		- 2.020.370,02	- 1.449.144,89
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.020.370,03</b>	<b>1.449.144,89</b>

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

### 1. Allgemeine Angaben

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

### 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** (Lizenzprogramme) wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben. Die Abschreibungen sind im Anschaffungsjahr zeitanteilig vorgenommen worden.

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, deren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wurden in einem Sammelkonto erfasst und werden über den Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben (vgl. § 6 Absatz 2a EStG).

Im Geschäftsjahr wurden geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € netto gemäß § 6 Absatz 2 EStG 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 **Steuerrückstellungen** und **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 à 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 5.147.125,22 €. Ein Bewertungsabschlag auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten wegen Leerstands wurde in Höhe von 0,7 % vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 317.754,48 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	28.816,31 €
Sonstige Vermögensgegenstände	288.938,17 €
darunter Forderungen aus/gegenüber:	
■ Betriebskosten	112.031,01 €
■ Versicherungen	111.169,54 €
■ dem Finanzamt	50.880,24 €
■ Gerichtskostenvorschüssen	9.000,00 €

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

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind, bis auf die Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe 50.880,24 €, keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 19. Juni 2019 wurde der Bilanzgewinn für das

Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 1.449.144,89 € 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.

Die **Steuerrückstellungen** enthalten die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 27.809,00 € unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Steuervorauszahlungen.

**Sonstige Rückstellungen** wurden in Höhe von insgesamt 450.400,00 € gebildet und betreffen:

■ Kosten der Hausbewirtschaftung	159.000,00 €
■ Instandhaltungskosten	80.000,00 €
■ Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaft und Jahresabschlusskosten	68.800,00 €
■ Prüfungs- und Steuerberatungskosten	68.500,00 €
■ Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	74.100,00 €

## 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	1.647.528,37	0,00	404.074,01	2.051.602,38
Andere Ergebnisrücklagen	13.378.610,38	1.449.144,89	1.616.296,01	16.444.051,28
<b>Summe</b>	<b>54.515.320,97</b>	<b>1.449.144,89</b>	<b>2.020.370,02</b>	<b>57.984.835,88</b>

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.

### 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	46.678,47 €
■ Auflösung von Wertberichtigungen	23.254,69 €
■ Erträge früherer Jahre	18.341,81 €
■ Auflösung von sonstigen Rückstellungen	5.431,03 €

#### Periodenfremde Aufwendungen:

■ Wertberichtigungen/Abschreibungen von Forderungen	15.133,81 €
---	-------------

Im Posten **Abschreibungen** auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 29.168,66 € für Bauvorbereitungskosten aufgrund des nicht mehr wirtschaftlich durchführbaren Einbaus von Dachgauben in den Reihenhäusern und der Demontage von zwei Fotovoltaikanlagen in Höhe der Erinnerungswerte enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 536,86 € Aufwendungen aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen enthalten.

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:

	2019	2018
Vollzeitbeschäftigte	16	18
Hausmeister	8	8
Teilzeitbeschäftigte/Azubi	8	5
<b>insgesamt</b>	<b>32</b>	<b>31</b>

### 4.2 Mitgliederbewegung

<b>Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2018</b>	<b>4.572</b>
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2018	-121
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2018	4.451
Zugänge	192
davon Neuaufnahmen	177
davon Übertragungen	15
Abgänge	- 45
davon nachträgliche Todesmeldungen	- 28
davon Übertragungen	- 17
<b>Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2019</b>	<b>4.598</b>
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 112
davon Kündigungen	- 73
davon Tod	- 29
davon Ausschluss	- 10
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2019	4.486

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2019 um 400,5 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 1,3 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 24.522 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 7.601,8 Tsd. € beteiligt. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Geschäftsanteilen; eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Aufwendungen für die Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben betragen im Geschäftsjahr insgesamt 58,5 Tsd. € (Vorjahr: 51,3 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 Die Genossenschaft ist Mitglied**

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

in der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.  
Hauptstraße 78/79, 12159 Berlin

im Genossenschaftsforum e. V.  
Machonstraße 25, 12105 Berlin

in der Industrie- und Handelskammer zu Berlin  
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin

in der DESWOS e. V., Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.  
Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln

in der Creditreform Berlin Brandenburg Wolfram KG  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 1, 10787 Berlin

im Pensions-Sicherungs-Verein (PSVaG)  
Bahnstraße 6, 50996 Köln

in der Nürnberger überbetrieblichen Versorgungskasse e. V.  
Ostendstraße 100, 90334 Nürnberg

im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.  
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf  
(tariflose Betreuungsmitgliedschaft)

#### 4.6 Mitglieder des Vorstands

Herr Chris Zell  
Vorstandsmitglied

Herr Markus Luft  
Vorstandsmitglied

#### 4.7 Prokuristen

Herr Joachim Klein  
Herr Uwe Vogel (ab 1. Juli 2019)

#### 4.8 Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maurice Schmilas  
Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Ingrid Lippmann  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Herr Nico Liebing  
Schriftführer (ab 19. Juni 2019)

Frau Andrea Krawczyk  
Stellv. Schriftführerin

Herr Lutz Hoba

Frau Gudrun Irmschler (ab 19. Juni 2019)

Herr Günter Lönning

Herr Clemens Noack  
Schriftführer (bis 19. Juni 2019)

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 4.040.740,05 € erzielt. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (404.074,01 €) in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 1.616.296,01 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die **anderen Ergebnisrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.020.370,03 € ausgewiesen. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe m) der Satzung vom 20. Mai 2020 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 2.020.370,03 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, 20. Mai 2020

Der Vorstand

Zell

Luft

## Anlage 1

### Verbindlichkeiten per 31.12.2019

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten				Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.356.002,77 (66.483.017,70)	4.763.827,92 (4.558.123,97)	19.435.230,07 (19.683.348,13)	39.156.944,78 (42.241.545,60)	63.356.002,77 (66.483.017,70)	*
Erhaltene Anzahlungen	5.945.964,29 (5.911.028,85)	5.945.964,29 (5.911.028,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.668,08 (294.301,96)	318.668,08 (294.301,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	937.962,14 (584.830,43)	831.389,77 (462.637,30)	106.572,37 (122.193,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	321.053,54 (459.814,39)	321.053,54 (459.814,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	70.879.650,82 (73.732.993,33)	12.180.903,60 (11.685.906,47)	19.541.802,44 (19.805.541,26)	39.156.944,78 (42.241.545,60)	63.356.002,77 (66.483.017,70)	*
(Angaben des Vorjahres)						
*) 3.847.934,87 gesichert durch Bürgschaft des Landes Berlin						
59.508.067,90 gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts						
63.356.002,77						

## Anlage 2

## Anlagenspiegel 2019

## Entwicklung des Anlagevermögens

	AK bzw. HK zum 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK bzw. HK zum 31.12.2019	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2019	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	Buchwert zum 31.12.2019	Buchwert zum 31.12.2018
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	27.056,82	1.349,00	0,00	0,00	28.405,82	26.624,39	603,50	0,00	27.227,89	1.177,93	432,43
<b>II. Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	173.888.758,21	2.678.303,35	185.313,82	319.616,14	176.701.363,88	48.025.247,27	2.579.932,00	185.313,82	50.419.865,45	126.281.498,43	125.863.510,94
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.692.580,55	30.089,75	0,00	0,00	1.722.670,30	277.818,75	39.911,50	0,00	317.730,25	1.404.940,05	1.414.761,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	447.660,57	98.301,44	107.779,23	0,00	438.182,78	340.849,04	70.892,02	96.529,88	315.211,18	122.971,60	106.811,53
Anlagen im Bau	316.699,47	0,00	0,00	-316.699,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	316.699,47
Bauvorbereitungskosten	68.907,27	579.316,27	29.166,66	-2.916,67	616.140,21	0,00	29.166,66	29.166,66	0,00	616.140,21	68.907,27
Sachanlagen insgesamt	176.414.606,07	3.386.010,81	322.259,71	0,00	179.478.357,17	48.643.915,06	2.719.902,18	311.010,36	51.052.806,88	128.425.550,29	127.770.691,01
<b>III. 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>	<b>176.452.062,89</b>	<b>3.387.359,81</b>	<b>322.259,71</b>	<b>0,00</b>	<b>179.517.162,99</b>	<b>48.670.539,45</b>	<b>2.720.505,68</b>	<b>311.010,36</b>	<b>51.080.034,77</b>	<b>128.437.128,22</b>	<b>127.781.523,44</b>



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES





Maurice Schmilas  
Aufsichtsrats-  
vorsitzender

Der Aufsichtsrat der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG hat im Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, wahrgenommen.

Im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat er sich über die wesentlichen Geschäftsvorgänge, die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig informiert. Zur Beurteilung der Geschäftslage wurden ihm vor allem Berichte zur Umsetzung der Wirtschaftsplanung, zur Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage sowie zur Vermietungssituation vorgelegt. Darüber hinaus informierte der Vorstand über den Verlauf und die Ergebnisse der im Berichtsjahr durchgeführten Wahl der Vertreter sowie über das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) bzw. über die Auswirkungen des Gesetzes auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft.

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

Ein wesentlicher Schwerpunkt des Geschäftsjahres 2019 der Arbeit vom Ausschuss für Technik und Bau war die fortführende Begleitung der Entwurfsplanung für den Neubau in der Dolomitenstraße 47. Dazu beriet der Ausschuss gemeinsam mit dem Vorstand die vorangeschrittene Planung des beauftragten Architektenbüros und erarbeitete die entsprechende Beschlussempfehlung für den Aufsichtsrat. Darüber hinaus

wurden die Auswirkungen des MietenWoG Bln insbesondere auf den Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2020 durch den Vorstand erörtert und gemeinsam beraten.

Die Mitglieder vom Ausschuss für Finanzen haben im Berichtszeitraum insbesondere den Finanz- und Erfolgsplan 2020 einschließlich der Auswirkungen des MietenWoG Bln, die Fortschreibung der Langfristplanung bis 2029, die Dokumente zum Jahresabschluss 2018 hinsichtlich der Bilanz- und Wertansätze erörtert und die Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat erarbeitet. Ein weiterer Schwerpunkt des Ausschusses Finanzen ist die Vorbereitung der jährlichen Pflichtprüfung durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Dazu fand zu Beginn der Prüfung traditionell das Prüfungsauftraggespräch, insbesondere zur Erörterung der Prüfungsschwerpunkte statt.

Die im Jahr 2019 durchgeführte Mitgliederbefragung wurde durch den Ausschuss für Recht und Grundsätze begleitet. Dabei wurden vor allem die Inhalte des Fragebogens vorab gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und beraten.

Im Berichtsjahr fanden sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und drei weitere Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Folgende wesentliche Themen waren Bestandteil der Sitzungen mit dem Vorstand bzw. des Aufsichtsrates:

- Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2020 und die Fortschreibung der Langfristplanung bis 2029
- Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018 sowie die Vorbereitung der Beschlüsse für die ordentliche Vertreterversammlung am 19. Juni 2019
- Auswertung der Quartalsberichte des Vorstands zur Durchführung der jährlichen Finanz- und Erfolgsplanung sowie der Umsetzung des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm)
- Begleitung des Neubauvorhabens Dolomitenstraße 47 gemäß Entwurfsplanung

- Änderung der Wahlordnung und die Bildung der Wahlbezirke für die Wahl der Vertreter und Erörterung des Abschlussberichtes des Wahlvorstands zu der Vertreterwahl 2019
- Erteilung einer Prokura
- Auswertung des Berichtes über die jährliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes unter Einbeziehung vom Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018.

Die im aktuellen Geschäftsjahr grassierende COVID-19-Pandemie tangiert die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft erheblich, so dass Geschäftsabläufe nicht in gewohnter Form durchgeführt werden können. Das betrifft auch die Durchführung von gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Genossenschaft und die in diesem Zusammenhang getroffenen Maßnahmen.

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2019, bestehend aus dem Lagebericht und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 4.040.740,05 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat hat über das Umlaufverfahren in Textform mit Datum vom 15. April 2020 auf der Grundlage von Artikel 2 § 3 Abs. 6 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht beschlossen, die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung, in Höhe von 2,5 v. H. für das Geschäftsjahr 2019 zu verzinsen.

Darüber hinaus wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 20. Mai 2020 in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands beschlossen, gemäß § 40 Abs. 2 und 4 in Verbindung mit § 35 m) der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (404.074,01 €) in die gesetzliche Rücklage und weitere 1.616.296,01 € (das entspricht 40 % des Jah-

resüberschusses) in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.020.370,03 € ausgewiesen.

Abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG stellte der Aufsichtsrat über das Umlaufverfahren in Textform gemäß Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht zudem den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 17. Juni 2020 fest.

Der Aufsichtsrat schlägt in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.020.370,03 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

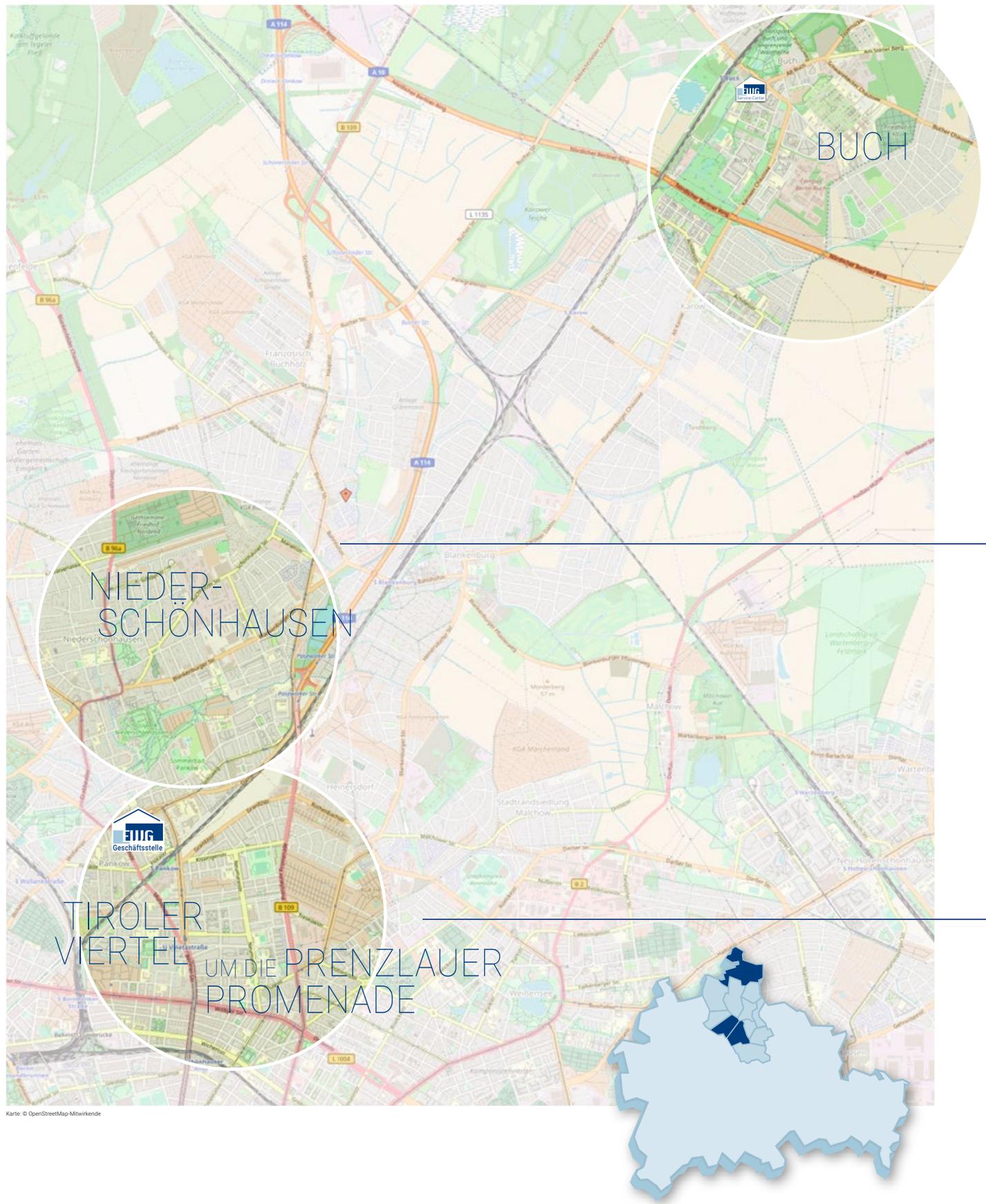
Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie den Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeitern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2019.

Für den Aufsichtsrat



Maurice Schmilas  
Aufsichtsratsvorsitzender

Berlin, 17. Juni 2020



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	4
<b>Insgesamt</b>		<b>3.648</b>	<b>11</b>

Wohnungen Buch	Gewerbe Buch
<b>669</b>	<b>11</b>

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	24	0
Hermann-Hesse-Straße	3, 9, 9a, 9b	32	0
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

Wohnungen Niederschönhausen	Gewerbe Niederschönhausen
<b>669</b>	<b>0</b>

Brennerstraße	76-88 A-H	142	0
Dolomitenstraße	9, 11, 13	24	0
Dolomitenstraße	10, 12, 14, 16, 18	40	0
Dolomitenstraße	41, 43, 45	24	0
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

Wohnungen Tiroler Viertel	Gewerbe Tiroler Viertel
<b>934</b>	<b>0</b>

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

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)