

Erste Wohnungsgenossenschaft  
Berlin-Pankow eG



# Geschäftsbericht 2020

**Gender-Hinweis**

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

## INHALT

<b>DIE EWG AUF EINEN BLICK</b> .....	<b>4</b>
<b>LAGEBERICHT DES VORSTANDS</b> .....	<b>5</b>
<b>Grundlagen des Unternehmens</b> .....	5
<b>Wirtschaftsbericht</b> .....	6
<b>Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	6
<b>Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	7
<b>Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs</b> .....	9
Bestandsbewirtschaftung .....	9
Vermietungsentwicklung .....	9
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 .....	21
Gesamtaussage .....	22
<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b> .....	23
<b>Prognosebericht</b> .....	23
<b>Chancen- und Risikobericht</b> .....	24
<b>JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020</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 2020</b> .....	36
<b>Anlage 2 – Anlagenspiegel 2020</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

	2020	2019
Anzahl der Mitglieder	4.617	4.598
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.648	3.648
Bilanzsumme	142,5 Mio. €	139,0 Mio. €
Jahresergebnis	4,5 Mio. €	4,0 Mio. €
Geschäftsguthaben	8,1 Mio. €	7,6 Mio. €
Nettomiet Erlöse	14,7 Mio. €	14,6 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	5,70 €	5,68 €
Investitionen in den Gebäudebestand	8,6 Mio. €	6,9 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,5 %	99,6 %
Fluktuationsquote	4,5 %	4,5 %

## 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 Wohnungsbestandes im Bezirk Pankow. Mittelfristig verfolgt die Genossenschaft die Zielstellung der Bestandserweiterung, vor allem durch Neubautätigkeit.

Durch eine wirtschaftlich und sozial verantwortbare Gestaltung der Nutzungsgebühren wird die EWG gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft ihrer sozialen Verantwortung gerecht.

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



## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war in 2020 insbesondere von der COVID-19-Pandemie geprägt, wovon nahezu alle Wirtschaftsbereiche betroffen waren und zum Teil noch sind. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase ist die deutsche Wirtschaft in eine tiefe Rezession geraten. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 4,9 % (Vorjahr: +0,6 %).

Im Jahr 2020 waren durchschnittlich rd. 44,8 Mio. Menschen mit Arbeitsort Deutschland erwerbstätig. Damit minderte sich die Zahl der Erwerbstätigen nach vorläufiger Berechnung um rd. 0,5 Mio. Personen bzw. 1,1 %. Krisenbedingt ist der stetige Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt nach 14 Jahren damit beendet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich durch arbeitsmarktpolitische Instrumente, wie zum Beispiel das Kurzarbeitergeld, auf 5,9 % (Vorjahr: 5,0 %) vergleichsweise moderat. Die Einkommen haben sich ebenfalls negativ entwickelt. Im Vergleich zum Vorjahr sank das Arbeit-

nehmerentgelt um 0,5 %. Im Jahresdurchschnitt 2020 erhöhten sich dagegen in Deutschland die Verbraucherpreise um 0,5 % (Vorjahr: 1,4 %).

Die Berliner Wirtschaft ist durch den vergleichsweise hohen Dienstleistungsanteil stark von der Krise betroffen. Mit einem geschätzten Bruttoinlandsprodukt von -3,3 % liegt der Wirtschaftseinbruch jedoch unterhalb des Bundesdurchschnittes. Im Vergleich zum Jahr 2019 haben sich in Berlin die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt um 0,5 % erhöht (Vorjahr: 1,3 %) und die Arbeitslosenquote stieg auf 9,7 % (Vorjahr: 7,8 %).

Eine Prognose zur Entwicklung der Berliner Wirtschaft ist aufgrund der schwer einzuschätzenden Dauer der Pandemie und der Wirksamkeit getroffener Maßnahmen insgesamt schwierig und mit hohen Unsicherheiten behaftet. Eine Rückkehr der Wirtschaftsleistung auf das Vorkrisenniveau wird frühestens für 2022 prognostiziert.

#### Wirtschaftliche Indikatoren 2020

##### Wachstum des BIP

Deutschland  
**- 4,9 %** Vorjahr: + 0,6 %

Berlin  
**- 3,3 %** Vorjahr: + 2,6 %

##### Inflation

Deutschland  
**+ 0,5 %** Vorjahr: + 1,4 %

Berlin  
**+ 0,5 %** Vorjahr: + 1,3 %

## Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Erstmalig seit sieben Jahren hat die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leichte Einbußen hinnehmen müssen. Sie verlor im Vergleich zum Vorjahr 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung (Vorjahr: +1,0 %). Zurückzuführen ist diese Entwicklung im Wesentlichen auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und dem Immobilienhandel. Dagegen sind in der Wohnungsvermietung bisher keine signifikanten Mietrückstände feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückganges beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Mit einem deutschlandweiten Anstieg in 2020 um durchschnittlich 1,4 % lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Preisentwicklung. Im Vorjahr wurde für die Entwicklung des Preisniveaus und der Nettokaltmieten jeweils eine Steigerung von 1,4 % ermittelt.

Der Verbraucherpreisindex für Berlin weist einen Anstieg der Nettokaltmieten 2020 um 0,7 % (Vorjahr: 1,4 %) aus, er liegt somit in etwa auf dem allgemeinen Inflationsniveau.

Mit einem Preisanstieg von 3,1 % verteuerten sich die Baukosten für den Neubau von Wohngebäuden in der Bundeshauptstadt (Vorjahr: 5,4 %) erneut deutlich

stärker als die Nettokaltmieten. Gedämpft wurde der Preisauftrieb durch die zeitweise Absenkung des Umsatzsteuersatzes von 19 % auf 16 % für die Zeit vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020. Gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hätte bei einem unveränderten Steuersatz die Preissteigerung rein rechnerisch durchschnittlich 4,4 % betragen.

Zum Ende des Jahres 2020 waren nach amtlichen Angaben wie im Vorjahr rd. 3,8 Mio. Personen mit Hauptwohnsitz in Berlin registriert. Die Einwohnerzahl blieb gegenüber 2019 somit pandemiebedingt erstmalig seit vielen Jahren nahezu unverändert. Mit dem Abklingen der Corona-Pandemie wird sich dieser Trend wieder umkehren und der Berliner Senat geht weiterhin von einem Bevölkerungswachstum auf rd. 3,9 Mio. Einwohner im Jahr 2030 aus.

Mit dem sich seit Jahren aufbauenden deutlichen Nachfrageüberhang bleibt die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt weiterhin stark angespannt. Um den Wohnungsmarkt zu entlasten benötigt Berlin jährlich rd. 20.000 neue Wohnungen. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg weist für 2020 mit rd. 18.000 genehmigten Neubauwohnungen einen Rückgang der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr um rd. 8,5 % aus.

### Arbeitslosigkeit

Deutschland

**5,9 %**

Vorjahr: 5,0 %

Berlin

**9,7 %**

Vorjahr: 7,8 %

### Bevölkerungszahl

Deutschland (30.09.2020)

**83,2 Mio.**

Vorjahr: 83,2 Mio.

Berlin

**3,8 Mio.**

Vorjahr: 3,8 Mio.

### Nettokaltmieten

Deutschland

**+ 1,4 %**

Vorjahr: + 1,4 %

Berlin

**+ 0,7 %**

Vorjahr: + 1,4 %



Die Inkraftsetzung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) führte zu einer Dämpfung der Mietenentwicklung aber zugleich auch zu einem deutlichen Rückgang der Angebote an Mietwohnungen in Berlin. Demgegenüber sind die Preise für Eigentumswohnungen in der Bundeshauptstadt stark gestiegen. Das Bundesverfassungsgericht hat mit der am 15. April 2021 veröffentlichten Entscheidung das MietenWoG Bln für nichtig erklärt. Damit werden die Investitionen in den Neubau, Klimaschutz und das generationsgerechte Wohnen

künftig wieder steigen. Die Unsicherheiten in Form der Diskussionen um ein bundesweites Mietemmoratorium oder die Enteignung großer Wohnungsunternehmen in Berlin bleiben weiterhin bestehen.

Angesichts dieser Entwicklungen ist kurzzeitig nicht mit einer Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes zu rechnen. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie in Deutschland und ihrer wachsenden wirtschaftlichen Auswirkungen gestaltet sich eine Wohnungsmarktprognose schwierig.

Geschäftsergebnisse 2020	Nettomietlerlöse	Nettokaltmiete für Wohnraum pro m <sup>2</sup> (Durchschnitt)
	14.721,8 Tsd. €	5,70 €
	Veränderung zum Vorjahr: + 125,9 Tsd. €	Veränderung zum Vorjahr: + 0,02 €

## Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

### Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich insgesamt 113 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 290.644 m<sup>2</sup>, ausschließlich im Stadtbezirk Pankow.

Im Geschäftsjahr 2020 verwaltete die EWG insgesamt 3.648 Wohnungen, einschließlich Gewerbeeinheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von 213.551 m<sup>2</sup> und bewirtschaftete 378 PKW-Stellplätze, 129 Garagen und 31 mietereigene Garagen.

Der Wohnungsbestand setzt sich aus 3.633 Wohnungen sowie 11 Gewerbeeinheiten, dem Service-Center in Berlin-Buch, einer Gästewohnung, einem Mietertreff in Berlin-Buch 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.

### Vermietungsentwicklung

Von den 3.648 Wohn- und Gewerbeeinheiten waren zum Ende des Berichtsjahres 17 Wohnungen (Vorjahr: 14) nicht vermietet. Unter Berücksichtigung der bereits zu einem späteren Zeitpunkt vermieteten Wohnungen hatte die Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 davon noch 10 (Vorjahr: 6) im Vermietungsangebot.

Die Vermietungsquote lag im Durchschnitt je Monat bei 99,4 % und somit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 162

#### Aufteilung des Wohnungsbestands der EWG nach Wohngebieten und Wohnungsbautypen 2020

Wohnungstyp	Q3A	L57	WBS 70	P2	Reihen- häuser	Neubau	gesamt	davon moder- nisiert	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		

### Investitionen

8,6 Mio. €

Vorjahr: 6,9 Mio. €

### Vermietungsergebnis (Stichtag 31.12.)

99,5 %

Vorjahr: 99,6 %

### Jahresüberschuss

4.472,7 Tsd. €

Vorjahr: 4.040,7 Tsd. €

**Vermietungs- und Fluktuationsquoten der EWG**

	2016	2017	2018	2019	2020
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,6 %	99,2 %	99,5 %	99,6 %	99,5 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	99,2 %	99,2 %	99,1 %	99,3 %	99,4 %
Fluktuationsquote	5,2 %	4,7 %	4,7 %	4,5 %	4,5 %

Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse (Vorjahr: 164) beendet und 155 Neuverträge (Vorjahr: 181) abgeschlossen.

Die Fluktuationsquote lag analog dem Vorjahr bei 4,5 % und befindet sich im Berliner Vergleich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

**Umsatzentwicklung**

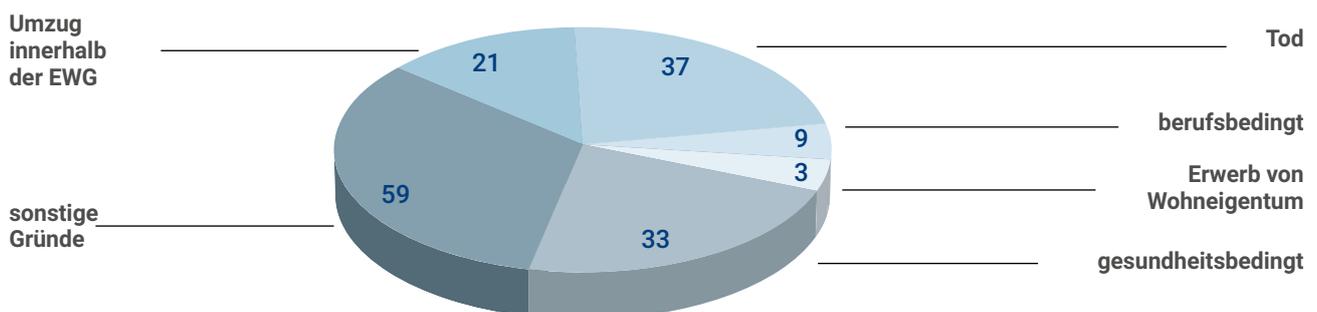
Im Geschäftsjahr 2020 sind die Umsatzerlöse auf insgesamt 19.918,2 Tsd. € gestiegen. Gegenüber dem Vorjahr beträgt die Erhöhung 288,7 Tsd. €, die im Wesentlichen aus der Realisierung höherer Nettomiet-erlöse (125,9 Tsd. €) und der Zunahme der Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten (157,9 Tsd. €) resultieren.

Der Anstieg der Nettomiet-erlöse resultiert vor allem aus höheren Neuvertragsmieten und wirksam gewordenen Erhöhungen der Grundnutzungsgebühren für Mitglieder und Mieter der Karower Chaussee 201–229 in Buch aufgrund abgeschlossener Aufzugsnachrüstungen.

Für Neuverträge im Rahmen der Wiedervermietung lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Berichtsjahr bei 6,04 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 6,70 €/m<sup>2</sup>). Zum 31. Dezember 2020 wird für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von 5,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Erhöhung um 0,02 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,4 %. Der moderate Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete ist insbesondere auf den Rückgang der Neuvertragsmieten infolge des Inkrafttretens des MietenWoG Bln zurückzuführen.

Die Gewerberaummieten blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert und betragen im Berichtsjahr im Durchschnitt monatlich 7,37 €/m<sup>2</sup>.

Im Geschäftsjahr 2020 betrug der monatliche Mietpreis für PKW-Stellplätze durchschnittlich 29,64 € je Stellplatz und Monat (Vorjahr: 28,99 €); die genossenschaftseigenen Garagen wurden zu 60,75 € (Vorjahr: 59,65 €) und die Stellflächen mit nutzereigenen

**Kündigungsgründe (Anzahl)**

### Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	14.837,8	14.706,1	131,7
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	- 116,0	- 110,2	- 5,8
Nettomietenerlöse	14.721,8	14.595,9	125,9
Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	5.193,9	5.036,0	157,9
Ertragsausfälle aus Umlagen	- 33,4	- 42,2	8,8
Erlöse u. a. aus Gemeinschaftseinrichtungen	35,9	39,8	- 3,9
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.918,2</b>	<b>19.629,5</b>	<b>288,7</b>

Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

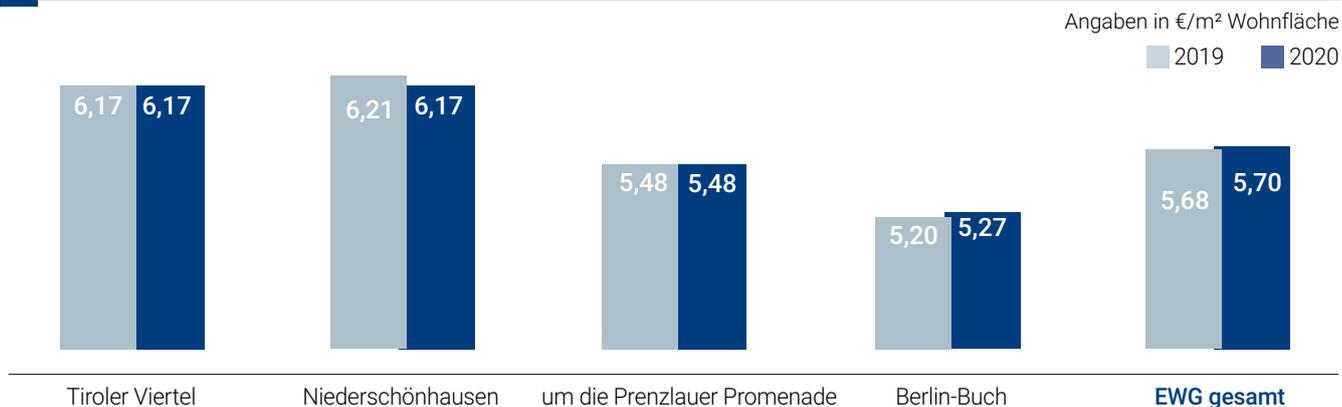
Die angefallenen Betriebs- und Heizkosten für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand haben sich im Berichtsjahr gegenüber 2019 insgesamt um 3,4 % erhöht.

Bei den Betriebskosten ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um 7,3 % zu verzeichnen, der im Wesentlichen auf Prämien- und Preisanpassungen im Bereich der Gebäudeversicherung sowie Gartenpflege zurückzuführen ist. Die erstmalig im Geschäftsjahr 2020 durchgeführte Wartung nach Ausstattung des Gesamt-

bestandes mit Rauchwarnmeldern wirkt ebenso erhöhend auf die Betriebskosten, wie die anfallenden Kosten des Betriebs der zusätzlich nachgerüsteten Aufzüge. Darüber hinaus erhöhten sich, begründet durch Verbrauchsschwankungen, die Kosten im Bereich der Wasserversorgung und Schmutzwasserversorgung.

Die Heizkosten sind bestandsübergreifend um 3,7 % gesunken, was insbesondere auf den Wegfall turnusmäßig zu erbringender Leistungen, wie z. B. die sogenannte Speicherinnenrevision und die Preisentwicklung auf Grund der temporären Umsatzsteuersenkung, zurückzuführen ist.

### Entwicklung der Grundnutzungsgebühr



Die Forderungen aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um 5,7 Tsd. € auf 23,1 Tsd. € gesunken. Es wurden 13 Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt (Vorjahr: 15). Infolgedessen sind 4 Nutzungsverhältnisse fristlos gekündigt worden (Vorjahr: 6).

### Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 investierte die Genossenschaft in die Bestands- und Neubaumaßnahmen insgesamt 8.615,4 Tsd. €.

Die Durchführung der Bau- und Modernisierungsleistungen konzentriert sich auf die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung einer hohen Vermietungsquote, die Umsetzung der Bestandserweiterung durch Neubaumaßnahmen, die Verbesserung der energetischen Standards der Wohngebäude sowie die Erzielung einer nachhaltigen Mitgliederzufriedenheit. Damit entspricht die Genossenschaft den Bedürfnissen der Mieter nach zeitgemäßem Wohnkomfort und den Anforderungen an eine moderne technische Ausstattung der Wohngebäude.

Im Mittelpunkt der Tätigkeit stand die Umsetzung des Neubauvorhabens in der Dolomitenstraße 47/49. Für die Errichtung von 39 Wohnungen, eines Gemeinschaftsraumes und einer Tiefgarage fielen Baukosten in Höhe von 3.867,7 Tsd. € an.

In der Karower Chaussee 201–229 wurde die Nachrüstung der innenliegenden Personenaufzüge abgeschlossen. Durch die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen sind nunmehr alle 150 Wohnungen für die Bewohner barrierearm erreichbar. Die nachträglichen Herstellungskosten für den Einbau der 14 Fahrstühle beliefen sich insgesamt auf 1.162,9 Tsd. €.

Für den Einbau von Dachgauben in den Reihenhäusern in der Hermann-Hesse-Straße sind nachträgliche Herstellungskosten von insgesamt 28,0 Tsd. € angefallen und im Zusammenhang mit der 2019 erfolgten Modernisierung der Hadlichstraße 32–35 sind Restleistungen in einem Umfang von 1,7 Tsd. € realisiert worden.

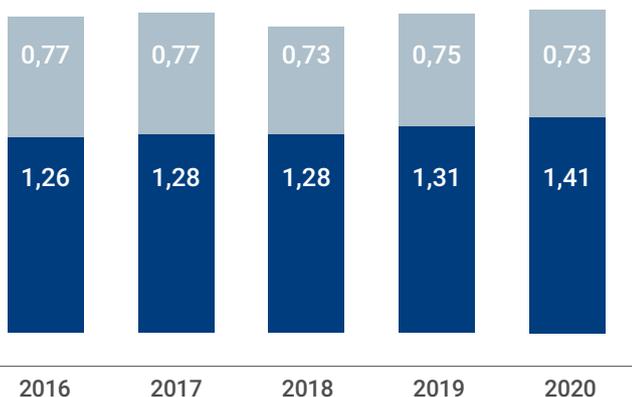
Zur Vorbereitung für die geplante Aufstockung des Dachgeschosses in der Dolomitenstraße 41–45 sind Bauvorbereitungskosten von 17,8 Tsd. € entstanden.

Im Rahmen der Erneuerung und Erhaltung des Wohnumfeldes errichtete die Genossenschaft Fahrradständer und Fahrradgaragen und ein neues Spielgerät auf dem Spielplatz in der Mendelstraße. Weiterhin besteht bei den Mitgliedern die Nachfrage nach zusätzlichen Abstellflächen für Gehhilfen, Rollstühle und Kinderwagen. Die Genossenschaft stellt dafür geeignete Unterstellmöglichkeiten in Form von abschließbaren Boxen

### Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten

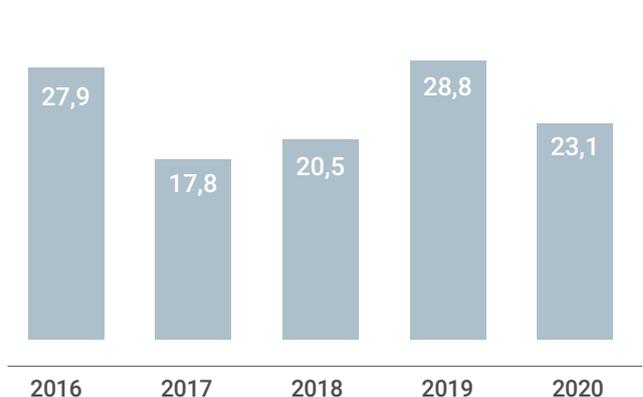
Angaben in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

■ Heiz- und Warmwasserkosten ■ Betriebskosten



### Forderungen aus Mieten und Umlagen

Angaben in Tsd. €



kostenpflichtig zur Verfügung. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen wurden insgesamt 47,3 Tsd. € investiert.

Insgesamt betragen die aktivierten Herstellungskosten für die Bau- und Modernisierungsleistungen sowie den Neubau 5.125,4 Tsd. €. Für Erhaltungsaufwendungen fielen 3.490,0 Tsd. € an.

## Finanzierung

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

Für die Finanzierung der Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 hat die EWG Darlehen in Höhe von insgesamt 11,0 Mio. € vertraglich gebunden. Von der kreditgebenden Bank erfolgten im Geschäftsjahr Auszahlungen aus Teilabrufen in Höhe von insgesamt 3,0 Mio. €.

Bereits in Vorjahren sind vertragliche Vereinbarungen für Kredite, deren Zinsbindungen in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 endeten, mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 14,0 Mio. € und Zinssätzen zwischen 2,07 % und 2,68 % p. a. vorgenommen worden. Durch diese Finanzierungsmaßnahmen sind weitere Prolongationen von Darlehen erst nach Ablauf der Zinsbindungsfristen im Jahr 2022 fällig.

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

## Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft weitere Maßnahmen zur ressourcen- und umweltschonenden Bewirtschaftung in ihren Liegenschaften umgesetzt.

Insbesondere bei der Realisierung des Neubaus in der Dolomitenstraße 47/49 stehen die Einsparung von Primärenergie, der Einsatz umweltfreundlicher Technologien und Baumaterialien im Fokus. Bestandteil dieser Neubaumaßnahme ist die geplante Inbetriebnahme einer Grauwasseranlage zum Wasserrecycling und damit zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches. Ein zusätzlicher Wärmetauscher wird aus dem anfallenden warmen Grauwasser Energie zur Trinkwassererwärmung zurückgewinnen. Ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk wird das Gebäude mit Heizung und Warmwasser versorgen. Die Bewohner werden zudem die Möglichkeit haben, sogenannten Kiezstrom zu beziehen. Das anfallende Regenwasser wird in einer Zisterne gesammelt und kann zur Bewässerung der beiden Gründächer und der Außenanlagen verwendet werden. Dadurch wird das Mikroklima der Wohnanlage positiv beeinflusst. Auf dem Gebäude in der Brennerstraße 88 C–H wurde bereits eine Dachbegrünung aufgebracht.



Neubauprojekt  
Dolomitenstraße 47/49 –  
Modell und symbolische  
Grundsteinlegung am  
24. Juni 2020

Bei der Neugestaltung der Außenanlagen des Neubaus und im Rahmen von Ersatzpflanzungen in den vorhandenen Grünanlagen werden möglichst heimische Pflanzen eingesetzt, um beheimatete Arten der Flora und Fauna sowie deren Lebensräume zu erhalten. Zum Schutz der Insektenvielfalt werden zunehmend Blumenwiesen in einzelnen Wohngebieten etabliert und schrittweise Grünanlagen naturnaher umgestaltet. Dazu gehört, dass künftig Pflegeschnitte von Gehölz- und Heckenflächen sowie das Entfernen von Laub im Herbst probeweise reduziert werden, um Vögeln, Insekten und anderen Kleintieren mehr Lebensraum zu schaffen.

Zum Ende des Berichtsjahres sind bereits insgesamt 88 % des Wohnungsbestandes energetisch modernisiert, der verbleibende Gebäudebestand ist teilsaniert. Hauptbestandteil von energetischen Maßnahmen sind die Umstellung von noch vorhandenen Einzelheizungen auf zentrale und energieeffiziente Heizungsanlagen 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 mittlerweile 3.467 Wohnungen bzw. 95 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen.

An einzelnen Standorten der Genossenschaft sind zusätzlich Wärmepumpen zur Nutzung der Abwärme von Lüftungsanlagen und der Umgebungstemperatur von Heizstationen im Einsatz. Zur Unterstützung der

Warmwassererzeugung werden auf diversen Wohngebäuden im Tiroler Viertel und in Niederschönhausen solarthermische Anlagen genutzt. Nahezu alle zentralen Heizungsstationen sind mit intelligenter Steuerungs- und Regeltechnik ausgestattet. So werden zum Beispiel 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 22. April 2021 hat die Genossenschaft im Jahr 2019 durch den Bezug von 10.868 MWh Fernwärme im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung 661 Tonnen an CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart.

## Mitgliederentwicklung

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 betrug die Anzahl der Mitglieder insgesamt 4.617. Zugleich stieg im Berichtsjahr die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile zu je 310,00 € um 1.642 auf insgesamt 26.164 Geschäftsanteile, was einem Geschäftsguthaben von insgesamt 8.110,8 Tsd. € (Vorjahr: 7.601,8 Tsd. €) entspricht.

Das Durchschnittsalter der Mitglieder der Genossenschaft beträgt im Vergleich zum Vorjahr unverändert 59 Jahre. Das durchschnittliche Alter der Neuzugänge ist im Berichtsjahr auf 43 Jahre gesunken (Vorjahr: 44).

Wie bereits in den Vorjahren war für die Mitglieder auch im Geschäftsjahr 2020 die Satzungsregelung zur Verzin-

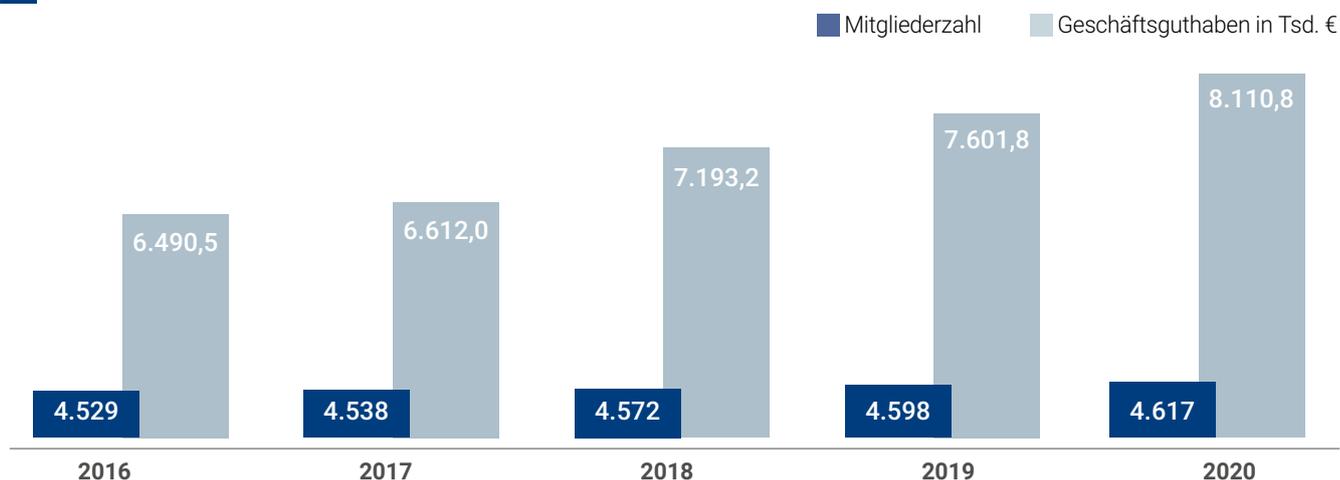


Karower Chaussee  
201–229, Nachrüstung  
Personenaufzüge  
sowie Fahrradunter-  
stände



Dachbegrünung  
Brennerstraße 88 C–H

### Mitgliederentwicklung/Entwicklung der Geschäftsguthaben der letzten fünf Jahre



### Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

sung in Form der Gewinnausschüttung erneut ein Anreiz zur Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen. Diese zusätzlichen finanziellen Mittel erhöhen das Eigenkapital und werden u. a. in den Wohnungsbestand investiert.

Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung die Verzinsung der Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 2,0 % p. a. Dies bildet die Grundlage, an 478 Mitglieder, die freiwillig insgesamt 8.772 weitere Geschäftsanteile zeichneten, Zinsen in Höhe von 54,4 Tsd. € für das Berichtsjahr (Vorjahr: 58,5 Tsd. € bei 2,5 % p. a.) zu zahlen.

Im Berichtsjahr beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 29 Mitarbeiter für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Wohnungsbestandes. Der Personalbestand setzte sich im Jahresdurchschnitt aus 22 Angestellten und 7 Hausmeistern zusammen.

Die Mitarbeiter der Genossenschaft nahmen an verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen teil. Die Kosten für betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildungen betragen insgesamt 12,8 Tsd. € (2019: 22,3 Tsd. €).

Für das Geschäftsjahr 2020 fielen Bruttoverwaltungskosten in Höhe von 2.192,7 Tsd. € (Vorjahr: 2.159,8 Tsd. €) an.

### Personalentwicklung

	2016	2017	2018	2019	2020
Kaufmännische und technische Angestellte	18	20	18	15	13
Hausmeister	8	9	8	8	7
Teilzeit	4	4	4	8	9

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

## Genossenschaftliche Angelegenheiten

Am 11. März 2020 erklärte die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die weltweite Ausbreitung des Corona-Virus zur Pandemie. Umfangreiche Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen wurden erlassen, die im Geschäftsjahr 2020 dazu führten, dass die alljährlichen Vertreterstammtische nicht stattfinden konnten. Auch die für den 15. Juni 2020 geplante ordentliche Vertreterversammlung musste infolge der anhaltenden pandemischen Lage verschoben werden. Somit fand die ordentliche Vertreterversammlung unter Beachtung strenger Hygienebestimmungen und Abstandsregelungen am 28. Oktober 2020 statt. Da der Aufsichtsrat, abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG, gemäß § 3 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 15. Juni 2020 bereits feststellte, standen neben den Erläuterungen zum Jahresabschluss 2019 insbesondere die Beschlussfassungen zur Verwendung des Bilanzgewinns, zum Bericht über die Prüfung der EWG Berlin-Pankow eG

unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 und zur Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder auf der Tagesordnung.

Die neu aufgenommenen Mitglieder, die bereits eine Genossenschaftswohnung bezogen haben, wurden am 5. September 2020 mit dem traditionellen Neumitglieder-Treffen, ebenfalls unter der Maßgabe der Einhaltung der geltenden Hygiene- und Abstandsregelungen, durch den Vorstand in der Genossenschaft willkommen geheißen.

Von den geplanten 131 Veranstaltungen in 2020, die von Mitgliedern für Mitglieder in den genossenschaftseigenen Einrichtungen in Pankow und in Buch organisiert wurden, konnten aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Lockerungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie letztendlich 40 Veranstaltungen durchgeführt werden.

Im Rahmen des Infektionsschutzes und infolge der erneut eingetretenen Kontaktbeschränkungen wurden ab November 2020 bis Juni 2021 keine weiteren Mitgliederveranstaltungen angeboten bzw. geplant.



Treffen der Neumitglieder  
mit dem Vorstand  
am 5. September 2020



Ordentliche  
Vertreterversammlung  
am 28. Oktober 2020

## 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 (649,9 Tsd. €) ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Darüber hinaus erfolgte eine Saldierung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln (52,9 Tsd. €).

Der langfristige Bereich auf der Aktivseite erhöhte sich im Berichtsjahr um 2.451,1 Tsd. € und resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen in das Anlagevermögen von insgesamt 5.147,7 Tsd. €, denen Abschreibungen in Höhe von 2.696,4 Tsd. € gegenüberstehen.

In der mittel- und kurzfristigen Aktiva stieg der Finanzmittelbestand um 919,0 Tsd. € und ist insbesondere auf die Zunahme der Geschäftsguthaben sowie der zeitlichen Verschiebung von Investitionen zurückzuführen.

Auf der Passivseite weist der langfristige Bereich durch den im Geschäftsjahr 2020 erzielten Jahresüberschuss

und die Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 533,2 Tsd. € einen Anstieg des Eigenkapitals um 5.006,0 Tsd. € aus.

Das Fremdkapital verminderte sich um 1.631,1 Tsd. € durch die planmäßigen Darlehenstilgungen in Höhe von 4.631,1 Tsd. €, denen die Kreditaufnahmen für die Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 von 3.000,0 Tsd. € gegenüberstehen.

Infolge der Verringerung der Verbindlichkeiten um 248,7 Tsd. € und der Zunahme von Rückstellungen um 195,8 Tsd. € reduzierte sich die mittel- und kurzfristige Passiva um 52,9 Tsd. €. Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr 2020 um 3.322,0 Tsd. € auf insgesamt 137.086,3 Tsd. € gestiegen.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristige Aktiva (6.198,0 Tsd. €) reicht aus, um die mittel- und kurzfristige Passiva (3.037,4 Tsd. €) zu finanzieren. Die Überdeckung beträgt insgesamt 3.160,6 Tsd. €.

### Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	130.888,3	95,5	128.437,2	96,0	2.451,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich	6.198,0	4,5	5.327,1	4,0	870,9
davon flüssige Mittel	5.919,8	4,3	5.000,8	3,8	919,0
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	278,2	0,2	326,3	0,2	-48,1
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>137.086,3</b>	<b>100,0</b>	<b>133.764,3</b>	<b>100,0</b>	<b>3.322,0</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	134.048,9	97,8	130.674,0	97,7	3.374,9
davon Eigenkapital	72.456,7	52,9	67.450,7	50,4	5.006,0
davon Fremdkapital	61.592,2	44,9	63.223,3	47,3	-1.631,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich	3.037,4	2,2	3.090,3	2,3	-52,9
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>137.086,3</b>	<b>100,0</b>	<b>133.764,3</b>	<b>100,0</b>	<b>3.322,0</b>

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen der Genossenschaft hat sich im Berichtsjahr auf 52,9 % (Vorjahr: 50,4 %) erhöht.

### Zusammensetzung des Eigenkapitals

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Veränderungen</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.978,7	7.445,5	533,2
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	2.498,9	2.051,6	447,3
andere Ergebnisrücklagen	20.253,5	16.444,0	3.809,5
Bilanzgewinn	2.236,4	2.020,4	216,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>72.456,7</b>	<b>67.450,7</b>	<b>5.006,0</b>

### Finanzlage

Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zum Jahresende 2020 werden liquide Mittel in Höhe von 5.919,8 Tsd. € ausgewiesen.

Im Berichtsjahr war die Finanzlage vor allem durch die umfangreiche Bau- und Modernisierungstätigkeit der EWG beeinflusst. Die Investitionen in die Bestands- und Neubaumaßnahmen im Umfang von 8,6 Mio. € erfolgten in Höhe von 5,6 Mio. € aus Eigenmitteln.

Die Verbindlichkeiten haben sich gegenüber Kreditinstituten durch planmäßige Tilgungsleistungen, saldiert

mit den Darlehensauszahlungen zur Finanzierung der Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49, zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 auf 61,7 Mio. € (Vorjahr: 63,4 Mio. €) vermindert.

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

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

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

### Kapitalflussrechnung

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Tsd. €</b>	<b>Tsd. €</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.855,9	8.626,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.790,6	-4.614,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.146,3	-3.374,5
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>919,0</b>	<b>637,9</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5.000,8	4.362,9
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.919,8</b>	<b>5.000,8</b>
(ohne Kautionen)		

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

#### Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows

	2020 Tsd. €	2019 Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.855,9	8.626,6
- gezahlte Zinsen	-1.692,7	-1.888,1
- planmäßige Tilgungen	-4.631,1	-4.426,6
<b>= Cashflow nach Zins und planmäßigen Tilgungen</b>	<b>2.532,1</b>	<b>2.311,9</b>

#### Ertragslage

Die Erlöse/Erträge stiegen gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 269,0 Tsd. €.

(131,7 Tsd. €) und die abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (157,9 Tsd. €).

Ursächlich für die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 288,7 Tsd. € sind insbesondere der Anstieg der Grundnutzungsgebühren für Wohnungen, Gewerbe, Garagen sowie Stellplätze

Der Rückgang der Kosten/Aufwendungen um 203,9 Tsd. € ist vor allem auf gesunkene Zins- (-195,4 Tsd. €) und Instandhaltungsaufwendungen (-164,7 Tsd. €) zurückzuführen, denen im Wesent-

#### Ertragslage

	2020		2019		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.918,2	97,6	19.629,5	97,5	288,7
Bestandsveränderungen	178,4	0,9	158,8	0,8	19,6
andere Erträge	303,8	1,5	343,1	1,7	-39,3
Erlöse/Erträge insgesamt	20.400,4	100,0	20.131,4	100,0	269,0
Betriebskosten und Grundsteuer	5.192,2	25,5	5.024,2	25,0	168,0
Instandhaltungsaufwendungen	3.490,0	17,1	3.654,7	18,2	-164,7
Personalaufwendungen	1.827,9	9,0	1.782,9	8,9	45,0
Abschreibungen	2.696,4	13,2	2.720,5	13,5	-24,1
Zinsaufwendungen	1.745,3	8,6	1.940,7	9,6	-195,4
übrige Aufwendungen	739,7	3,6	772,4	3,8	-32,7
Kosten/Aufwendungen insgesamt	15.691,5	77,0	15.895,4	79,0	-203,9
Geschäftsergebnis	4.708,9	23,0	4.236,0	21,0	472,9
Finanzergebnis	2,2		0,7		1,5
Steuern	-238,4		-196,0		-42,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.472,7</b>		<b>4.040,7</b>		<b>432,0</b>

**Wirtschaftliche Lage**

lichen gestiegene Betriebskosten und Grundsteuern (168,0 Tsd. €) gegenüberstehen.

Die Instandhaltungsaufwendungen beinhalten die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (1.089,4 Tsd. €), die laufende Instandhaltung (1.008,8 Tsd. €), die Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden (1.333,0 Tsd. €) sowie Wohnumfeldmaßnahmen (58,8 Tsd. €).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 238,4 Tsd. € betreffen die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung für das Berichtsjahr.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 4.472,7 Tsd. € (Vorjahr: 4.040,7 Tsd. €) erwirtschaftet.

**Finanzielle Leistungsindikatoren**

Die positive Entwicklung der wesentlichen Unternehmenskennzahlen in den letzten fünf Jahren stellt die gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar.

Das Eigenkapital verzeichnet im Fünfjahreszeitraum durch die stetige Erwirtschaftung von Jahresüber-

schüssen und der Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen einen Anstieg von 55,6 Mio. € auf 72,5 Mio. € und die Stärkung der Eigenkapitalquote auf 52,9 % (Vorjahr: 50,4 %).

In der gleichen Zeitspanne ist der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen von 16,9 % auf 11,5 % gesunken. Das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich planmäßiger Tilgungen zu den Mieteinnahmen reduzierte sich von 44,9 % auf 42,9 %. Die Restschulden je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche verminderten sich von 328 €/m<sup>2</sup> auf 287 €/m<sup>2</sup>.

Prägend für die insgesamt positive Entwicklung der EWG sind insbesondere das erzielte positive Jahresergebnis in Verbindung mit der niedrigen Leerstandsquote, die hohe Investitionstätigkeit in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand sowie in die Neubaumaßnahmen und die im Berliner Vergleich branchenüblichen Verwaltungskosten. Für den Abbau der Restschulden sind im Wesentlichen die steigenden planmäßigen Tilgungsleistungen sowie die vollständige Eigenmittelfinanzierung der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit ursächlich.

Finanzielle Leistungsindikatoren					
	2016	2017	2018	2019	2020
Jahresergebnisse in Tsd. €	2.790,0	3.745,2	2.898,3	4.040,7	4.472,7
Eigenkapital in Tsd. €	55.641,5	59.490,6	63.009,5	67.450,7	72.456,7
Eigenkapitalquote in %	43,0	45,0	47,6	50,4	52,9
Fremdkapitalzinsen Nettomieteinnahmen in %	16,9	15,5	14,5	12,9	11,5
Fremdkapitalzinsen + planmäßige Tilgung Nettomieteinnahmen in %	44,9	44,1	43,9	43,2	42,9
Fremdkapitalzinsen Fremdkapital (gewichtet) in %	3,2	3,1	3,0	2,9	2,7
Restschulden m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche in €	328	324	310	295	287

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Berichtsjahr musste die Genossenschaft pandemiebedingt ihr sonst so umfangreiches Serviceangebot für die Mitglieder rund um das Wohnen deutlich einschränken. Die seit März 2020 und auch heute noch anhaltende pandemische Lage zwingt die persönlichen Kontakte auf das Notwendigste zu reduzieren. Dementsprechend konnten in der Geschäftsstelle die beiden wöchentlichen Sprechzeiten nur eingeschränkt und nach vorheriger Terminvereinbarung angeboten werden. Zudem sind im Berichtsjahr die Sprechzeiten im Service-Center und die Hausmeistersprechstunden in Buch vollständig sowie die Veranstaltungen im EWG-Treff und im Mietertreff weitestgehend entfallen. Auch die Vermietung der Gästewohnung musste in Folge der Pandemie unterjährig ausgesetzt werden.

Persönliche Anliegen wurden insbesondere auf telefonischem oder elektronischem Weg bzw. über die Hausmeisterbriefkästen in den Wohngebieten an die Geschäftsstelle herangetragen. Die Verwaltung der Genossenschaft hat sich auf die besondere Lage eingestellt. Die Bewirtschaftung der Wohnanlagen und die Bearbeitung der Anliegen der Mitglieder und Mieter werden unter Beachtung der arbeitsschutzrechtlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit der pandemischen Lage weiterhin ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Genossenschaft ist in Form einer Betreuungsmitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. organisiert und insofern nicht tarifgebunden. Es sind jedoch alle vereinbarten arbeitsvertraglichen Regelungen mit den Mitarbeitern branchenüblich. Für die Belegschaft besteht eine zeitgemäße und flexible Gleitzeitregelung, die den Interessen der Belegschaft und zugleich den Anforderungen an ein modernes Serviceunternehmen entspricht. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurden im Rahmen der Kontaktbeschränkungen und zur Sicherstellung der Kinderbetreuung vorübergehende Regelungen getroffen.

Damit auch zukünftig die wohnungswirtschaftlichen Aufgaben qualitätsgerecht erfüllt werden können, erfolgt in der genossenschaftlichen Personalpolitik die konsequente Verfolgung der Nachwuchsförderung. Die EWG ist als Ausbildungsunternehmen bei der IHK Berlin bereits seit 2003 registriert und bildet stetig Immobilienkaufleute aus. Zum Bilanzstichtag gehören zwei Auszubildende zur Belegschaft.

Um einen beständigen Beitrag zur Zukunftssicherung und Bindung der Mitarbeiter zu leisten, besteht



Balkonsanierung in der Ernst-Ludwig-Heim-Straße 1–15



Hadlichstraße 32–35 Wohnumfeldgestaltung

### Wirtschaftliche Lage

für die beschäftigten Arbeitnehmer die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersvorsorge der Genossenschaft teilzunehmen. In Abhängigkeit der persönlichen Beiträge und gestaffelt nach Dauer der Betriebszugehörigkeit können die Arbeitnehmer einen Zuschuss beanspruchen.

Zur Unterstützung der branchenbezogenen Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter ist die EWG Mitglied in der Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin (BBA). Die Bildungs- und Schulungsangebote betreffen neben der Berufsschule für Immobilienkaufleute insbesondere Seminare und Fachtagungen, die speziell auf die Wohnungswirtschaft ausgerichtet sind. Im Berichtsjahr nahmen die Arbeitnehmer vor allem an Weiterbildungsmaßnahmen mit den Schwerpunkten Bau- und Mietrecht, Betriebskosten sowie Rechnungswesen teil.

Die Mitgliederzeitschrift „EWG-Journal“ erscheint quartalsweise mit Informationen und aktuellen Themen der EWG sowie Angeboten zur Teilhabe am genossenschaftlichen Leben. Das Journal wird jedem Genossenschaftsmitglied zugestellt, es hat eine Auflage von derzeit ca. 4.700 Exemplaren. Zusätzlich erfolgt eine Veröffentlichung auf der

Internetseite der EWG. In einem gesonderten Bereich der Homepage werden zusätzlich wichtige Grundsatzdokumente für die Mitglieder zur Verfügung gestellt.

### Gesamtaussage

Im Geschäftsjahr 2020 setzte die Genossenschaft ihre positive wirtschaftliche Entwicklung fort und erwirtschaftete bei einer stabilen Finanzlage einen Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt rd. 4,5 Mio. €. Die betriebswirtschaftlichen Zielstellungen wurden insgesamt planmäßig umgesetzt. So sind im Berichtsjahr die Maßnahmen des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm) vollständig ausgeführt und die geplanten Ausgaben für die sächlichen Verwaltungskosten nicht überschritten worden. Die erwirtschafteten Ergebnisse führten zudem zu einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals sowie zu einer Senkung der Restschulden und der Gesamtzinsbelastung.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der EWG sind geordnet. Der Vorstand geht auch zukünftig von einer positiven wirtschaftlichen Geschäftsentwicklung der Genossenschaft aus.



Neubau  
Dolomitenstraße  
47/49,  
Stand Nov. 2020



Neugestaltung  
Spielplatz in der  
Mendelstraße

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Prognosebericht

Die EWG verfügt über eine 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplanung (Bauprogramm), welche jährlich aktualisiert und um ein Jahr fortgeschrieben werden. Beide Planungsdokumente waren Gegenstand der Beratungen in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat und wurden am 10. Februar 2021 beschlossen.

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft steht die Realisierung des Förderzwecks. Dementsprechend beinhalten die Planungen vor allem Maßnahmen, die bei einer moderaten Mietentwicklung den Erhalt und die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sichern. Zudem werden im Rahmen der Konzeption „EWG 4.000 plus“ Bestandserweiterungen durch Neubaumaßnahmen und Dachaufstockungen von Bestandsbauten umgesetzt.

Im Planungszeitraum sollen die Bestandsinvestitionen bis 2030 auf jährlich ca. 7,3 Mio. € ansteigen was einem Gesamtbudget ohne Neubaumaßnahmen in Höhe von insgesamt 62,1 Mio. € entspricht. Gegenwärtig sind insgesamt 88 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes energetisch komplex modernisiert und instandgesetzt. Dieser hohe Anteil erlaubt es, den Schwerpunkt stärker auf gebündelte Instandsetzungsmaßnahmen im gesamten Wohnungsbestand zu richten. Dies betrifft insbesondere die Instandsetzung von Dächern, Fassaden, Balkonen und zentralen Heizungsanlagen.

In der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung ist die Aufnahme von Darlehen ausschließlich für die Teilfinanzierung der Neubautätigkeit und nicht zur Finanzierung der Bestandsinvestitionen im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen.

Der Aushub der Baugrube für den Neubau in der Dolomitenstraße 47/49 erfolgte im I. Quartal 2020; die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant. Die prognostizierten Kosten für die Gesamtmaßnahme betragen 11 Mio. €; für das aktuelle Geschäftsjahr sind 6,9 Mio. € vorgesehen. Im Weiteren sieht die Planung für 2021/22 die Realisierung der Dachgeschossaufstockung in der Dolomitenstraße 41–45 um eine Etage

mit 6 Wohnungen vor. Das Investitionsvolumen wird insgesamt rd. 1,6 Mio. € betragen.

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages am 4. Januar 2021 erwarb die EWG das Mehrfamilienhaus in der Hermann-Hesse-Straße 1/ Dietzgenstraße 11, 11 a mit 21 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgte in voller Höhe durch Kreditaufnahme. Der Nutzen-/Lastenwechsel fand zum 1. Februar 2021 statt.

Die Planungsrechnung sieht Nettomieteträge für 2021 von 14,9 Mio. € vor. Die in den Folgejahren vorgesehenen Steigerungen resultieren insbesondere aus der Vermietung der fertiggestellten Neubaumaßnahme in der Dolomitenstr. 47/49 und der Dachgeschossaufstockung des Bestandsgebäudes Dolomitenstraße 41–45.

Der weitere Abbau von langfristigen Kreditverbindlichkeiten ist durch Tilgungsleistungen und der damit einhergehenden Senkung des Anteils des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete von rd. 44 % in 2021 auf rd. 26 % bis 2030 geplant. Das Eigenkapital wird zukünftig vor allem durch die Erzielung von Jahresüberschüssen weiter gestärkt, sodass in den Folgejahren die prognostizierte Eigenkapitalquote sukzessive auf rd. 76 % am Ende des Planungszeitraumes steigen soll.

Der langfristige Finanz- und Erfolgsplan weist eine gesicherte Liquidität über den gesamten Planungszeitraum mit einem Finanzmittelbestand zwischen 5,4 Mio. € und 5,8 Mio. € aus und sieht unter Zugrundelegung der Planungsprämisse die Erzielung von jährlichen Jahresüberschüssen zwischen 2,5 Mio. € und 3,4 Mio. € vor.

Zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung am 10. Februar 2021 war das MietenWoG Bln noch vollumfänglich gültig. Am 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht dieses Gesetz jedoch für verfassungswidrig und für nichtig erklärt. Die Genossenschaft wird die entstandenen Rückforderungsansprüche auf der Grundlage des eingeräumten Vorbehaltes bzw. getroffener Vereinbarungen bei festgestellter Verfassungswidrigkeit und Nichtigerklärung grundsätzlich vollumfänglich und sozial

abgedeckt nachfordern. Insgesamt sind rd. 250 Dauer-nutzungsverhältnisse betroffen.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung der EWG wird nunmehr um die finanziellen Auswirkungen, die sich aus der Nichtigkeit des MietenWoG Bln ergeben, überarbeitet. So sollen die höheren Nettomieteinnahmen in den Wohnungsbestand investiert werden. Die infolge des MietenWoG Bln erfolgte Aussetzung von kleineren Modernisierungsmaßnahmen auf Mieterwunsch, wie zum Beispiel die Badmodernisierung, wird ab sofort aufgehoben. Auch die Herrichtung der Wohnungen zur Wiedervermietung erfolgt grundsätzlich wieder auf dem Niveau, welches vor Inkraftsetzung dieses Gesetzes galt. Im Weiteren ist vorgesehen, dass die zeitlich verschobene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme in der Hadlichstraße 21–23a noch in 2021 vorzubereiten ist, sodass mit dieser Maßnahme voraussichtlich im nächsten Geschäftsjahr begonnen werden kann.

Die fortzuschreibenden Planungsdokumente sollen im I. Halbjahr 2021 gemeinsam mit dem Aufsichtsrat erörtert und anschließend beschlossen werden

## Chancen- und Risikobericht

Auch künftig wird sich die Geschäftstätigkeit des Vorstands auf die Bewirtschaftung und Vermietung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestandes und den Ausbau der Dienstleistungen für die Mitglieder konzentrieren.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist hoch. Dementsprechend verfolgt die Genossenschaft zudem das Ziel, den Wohnungsbestand im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes „EWG 4.000 plus“, vor allem durch Neubautätigkeit im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken und Dachgeschossausbau auf Bestandsgebäuden, sukzessive zu erweitern.

In Ausübung ihrer wohnungsgenossenschaftlichen Tätigkeit ist die EWG Berlin-Pankow eG den branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

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

- zehnjähriger Finanz- und Erfolgsplan einschließlich Wirtschaftsplan (Bauprogramm), der planmäßig jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird,
- Erarbeitung von Jahresplänen unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen,

### Langfristiger Finanz- und Erfolgsplan

	2021	2024	2026	2028	2030
Nettomieteträge in Mio. €	14,9	15,5	15,4	15,4	15,3
Investitionen in den Wohnungsbestand in Mio. €	5,3	6,0	6,3	6,8	7,3
Jahresergebnisse in Mio. € (nach Steuern)	2,5	3,2	3,3	3,4	3,4
Liquidität in Mio. €	5,8	5,5	5,6	5,6	5,7
Eigenkapitalquote in %	50	59	65	70	76
Verhältnis Zinsen + Tilgung/Nettomieteinnahmen in %	44	38	36	34	26

- 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.

Die Implementierung dieser Managementinstrumente 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.

Zur Risikominimierung werden weitere geeignete Maßnahmen vom Vorstand verfolgt, die insbesondere die regelmäßige Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur der Genossenschaft, die gezielte Hilfestellung für säumige Mitglieder und Mieter sowie die Analyse der Fremdkapitalstruktur und des Zinsänderungsrisikos betreffen. Durch die rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen bzw. Umschuldungen, der teilweisen längerfristigen Vereinbarung von Zinsbindungsfristen sowie Anschlussfinanzierungen mit Volltilgungskonditionen werden Risiken für Zinsänderungen entgegengewirkt. Im Fremdkapitalbereich erfolgt die Risikosteuerung durch die Zusammenarbeit mit

verschiedenen Banken. Die EWG unterhält Geschäftsbeziehungen zu insgesamt fünf Kreditinstituten.

Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen erfolgt bereits seit nahezu einem Jahrzehnt ausschließlich aus eigenen erwirtschafteten finanziellen Mitteln. Dagegen werden Bestandserweiterungen im Wesentlichen mit Fremdmitteln kreditfinanziert. Infolgedessen verringerten sich in den letzten Jahren die Restschulden sowie das Verhältnis der Nettomieteinnahmen zum Kapitaldienst und im Ergebnis verringern sich für die EWG die Finanzierungsrisiken.

Im Rahmen des Ratings der kreditgebenden Banken wirken sich die betriebswirtschaftliche Kennzahlenentwicklung und die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft positiv auf die Kreditkonditionen für Fremdmittelaufnahmen und Prolongationen aus. Für die zurückliegenden Jahre wurde der EWG durch die Deutsche Bundesbank die Notenbankfähigkeit bescheinigt.

Durch die Nutzung von EDV-Systemen zur Darstellung und Abwicklung von Geschäftsvorfällen ergeben sich Risiken aus der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit. Für die wohnungswirtschaftliche Bestandsverwaltung nutzt die EWG das zertifizierte ERP-System „WODIS Sigma“ der Aareon AG. Die Software ist vollständig in das effektive immobilienwirtschaftliche Risikomanagement des Unternehmens integriert worden und ermöglicht die notwendige Transparenz der wichtigsten wirtschaftlichen Kennziffern zur Beurteilung der Lage des Unternehmens. Das ERP-System bildet alle wesentlichen Geschäftsvorfälle ab, gewährleistet die Anforderungen der Datensicherheit und bietet für die Zukunft Potenziale der Digitalisierung und weitere Ausgestaltungsmöglichkeiten zur Prozessoptimierung, damit die fortwährende Entwicklung einer modernen und effizienten Wohnungsverwaltung sichergestellt werden kann.

Jedes Jahr werden erhebliche finanzielle Mittel für die laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft bedarfsgerecht und unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen eingesetzt. Hierbei müssen Lösungsansätze für die

Aufgaben und Risiken aufgezeigt werden, die sich vor allem aus dem demografischen Wandel der Gesellschaft, den Erfordernissen des Umwelt- und Klimaschutzes, den Anforderungen an eine hohe Energieeffizienz sowie den aktuellen gesetzlichen Regelungen ergeben.

Im Mittelpunkt des Versicherungsmanagements zur Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung stehen insbesondere die Überprüfung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Versicherungsumfangs und die eventuelle Anpassung des Versicherungsschutzes im Rahmen eines jährlichen Versicherungsgesprächs mit dem beauftragten Makler.

Wesentliche Bestandteile der Personalpolitik der Genossenschaft bilden unter Berücksichtigung des anhaltenden Fachkräftemangels Schulungen zur Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter, modern ausgestattete Arbeitsplätze, die Nachwuchssicherung durch Ausbildung sowie weitere Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung und -bindung.

Auch wenn der Impfstatus der Bevölkerung voranschreitet, sind Risiken aus der COVID-19-Pandemie nicht ausgeschlossen, die sich auch zukünftig auf den Geschäftsverlauf der Genossenschaft auswirken können. Sie bestehen insbesondere in der zeitlichen Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, der Steigerungen von Kosten, der Verschiebung oder dem Ausfall von Mieteinnahmen sowie der Beeinträchtigung von internen Arbeitsabläufen und genossenschaftlichen Aufgaben.

Mit der Durchführung wesentlicher Geschäftsaktivitäten stellen die systematische und kontinuierliche Analyse, die Bewertung und Steuerung sowie die Überwachung und Dokumentation der unternehmerischen Risiken wichtige Schwerpunkte zur Sicherung und Stärkung der Genossenschaft dar. Der Vorstand verschafft sich regelmäßig und anlassbezogen einen Überblick zur Beurteilung der für die Genossenschaft relevanten Risikosituation. Gegenwärtig sind keine Risiken aus der Geschäftstätigkeit erkennbar, die einen entscheiden-

den Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Fortbestand der EWG Berlin-Pankow eG haben könnten.

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

Berlin, 19. Mai 2021

Erste Wohnungsgenossenschaft

Berlin-Pankow eG

Der Vorstand

Z e l l

L u f t

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## INHALT

<b>Bilanz</b> .....	28
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	30
<b>Anhang</b> .....	31
Anlage 1 - Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2020 .....	36
Anlage 2 - Anlagenspiegel 2020 .....	37



## BILANZ

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		599,55	1.177,93
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	124.916.519,10		126.281.498,43
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.364.527,05		1.404.940,05
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.554,68		122.971,60
4. Anlagen im Bau	4.436.037,47		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	62.695,22	130.877.333,52	616.140,21
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>130.888.333,07</b>	<b>128.437.128,22</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		5.325.484,50	5.147.125,22
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	23.133,49		28.816,31
2. Sonstige Vermögensgegenstände	248.402,87	271.536,36	288.938,17
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.972.640,07	5.053.053,35
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.661,25	8.545,80
<b>Bilanzsumme</b>		<b>142.464.655,25</b>	<b>138.963.607,07</b>

<b>PASSIVA</b>			
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	Euro	Euro	Euro
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	124.620,00		126.166,78
2. der verbleibenden Mitglieder	7.978.744,56		7.445.544,56
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.515,44 Euro	4.960,00	8.108.324,56	28.830,00 ( 1.278,66 )
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	39.489.182,22		39.489.182,22
2. Gesetzliche Rücklage	2.498.876,45		2.051.602,38
3. Andere Ergebnisrücklagen	20.253.517,60	62.241.576,27	16.444.051,28
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	4.472.740,72		4.040.740,05
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.236.370,36	2.236.370,36	-2.020.370,02
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>72.586.271,19</b>	<b>67.605.747,25</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	29.652,89		27.809,00
2. Sonstige Rückstellungen	644.400,00	674.052,89	450.400,00
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.719.081,35		63.356.002,77
2. Erhaltene Anzahlungen	5.975.369,83		5.945.964,29
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	292.487,94		318.668,08
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	902.301,34		937.962,14
5. Sonstige Verbindlichkeiten	315.090,71	69.204.331,17	321.053,54
davon aus Steuern 660,00 Euro			(519,20)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 99,26 Euro			(422,35)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>142.464.655,25</b>	<b>138.963.607,07</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		19.918.163,43	19.629.487,59
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		178.359,28	158.820,81
3. Sonstige betriebliche Erträge		303.839,77	343.100,99
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.080.829,87	8.086.035,34
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.319.532,61</b>	<b>12.045.374,05</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.509.886,62		1.498.096,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvorsorge 9.349,05 Euro	317.971,73	1.827.858,35	284.803,73 ( 8.700,23)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.696.422,37	2.720.505,68
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		671.298,47	698.195,64
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		182,00	260,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 Euro		2.074,14	482,98
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 473,99 Euro		1.745.287,98	1.940.736,15 (536,86)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		238.428,76	195.979,28
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>5.142.492,82</b>	<b>4.707.800,29</b>
12. Sonstige Steuern		669.752,10	667.060,24
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>4.472.740,72</b>	<b>4.040.740,05</b>
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-2.236.370,36	- 2.020.370,02
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.236.370,36</b>	<b>2.020.370,03</b>

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

### 1. Allgemeine Angaben

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

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

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 Abs. 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 Abs. 2a EStG).

Seit dem Geschäftsjahr 2019 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € netto gemäß § 6 Abs. 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 5.325.484,50 €. Ein Bewertungsabschlag auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten wegen Leerstands wurde in Höhe von 0,6 % vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 271.536,36 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	23.133,49 €
Sonstige Vermögensgegenstände	248.402,87 €
darunter Forderungen aus/gegenüber:	
■ Betriebskosten	116.316,44 €
■ Versicherungen	81.055,18 €
■ Kostenerstattungen	41.170,15 €
■ dem Finanzamt	957,53 €

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 von 957,53 €, 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 28. Oktober 2020 wurde der Bilanzgewinn für das

Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 2.020.370,03 € 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 2020 in Höhe von 29.652,89 € unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Steuervorauszahlungen.

**Sonstige Rückstellungen** wurden in Höhe von insgesamt 644.400,00 € gebildet und betreffen:

■ Instandhaltungskosten	291.500,00 €
■ Kosten der Hausbewirtschaftung	180.000,00 €
■ Prüfungs- und Steuerberatungskosten	63.000,00 €
■ Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaft und Jahresabschlusskosten	59.100,00 €
■ Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	50.800,00 €

## 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	2.051.602,38	0,00	447.274,07	2.498.876,45
Andere Ergebnisrücklagen	16.444.051,28	2.020.370,03	1.789.096,29	20.253.517,60
<b>Summe</b>	<b>57.984.835,88</b>	<b>2.020.370,03</b>	<b>2.236.370,36</b>	<b>62.241.576,27</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	44.819,44 €
■ Erträge früherer Jahre	27.254,87 €
■ Auflösung von sonstigen Rückstellungen	26.998,84 €
■ Auflösung von Wertberichtigungen	6.489,30 €

#### Periodenfremde Aufwendungen:

■ Wertberichtigungen/Abschreibungen von Forderungen	12.397,25 €
-----------------------------------------------------	-------------

Die **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** beinhalten Aufwendungen aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 473,99 €.

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:

	2020	2019
Vollzeitbeschäftigte	13	16
Hausmeister	7	8
Teilzeitbeschäftigte	9	8
<b>insgesamt</b>	<b>29</b>	<b>32</b>

### 4.2 Mitgliederbewegung

<b>Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2019</b>	<b>4.598</b>
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2019	-112
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2019	4.486
Zugänge	170
davon Neuaufnahmen	153
davon Übertragungen	17
Abgänge	- 39
davon nachträgliche Todesmeldungen	- 20
davon Übertragungen	- 19
<b>Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2020</b>	<b>4.617</b>
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 93
davon Kündigungen	- 77
davon Tod	- 16
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2020	4.524

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2020 um 533,2 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 2,5 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 26.164 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 8.110,8 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 54,4 Tsd. € (2019: 58,5 Tsd. €).

#### 4.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

#### 4.4 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

#### 4.5 Mitglieder des Vorstands

Herr Chris Zell  
Vorstandsmitglied

Herr Markus Luft  
Vorstandsmitglied

#### 4.6 Prokuristen

Herr Uwe Vogel  
Frau Kerstin Hewert (ab 1. März 2021)  
Herr Joachim Klein (bis 27. Januar 2021)

#### 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 Günter Lönnig

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 4.472.740,72 € erzielt. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (447.274,07 €) in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 1.789.096,29 €

(das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die **anderen Ergebnisrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.236.370,36 € ausgewiesen. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe m der Satzung vom 19. Mai 2021 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 2.236.370,36 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, 19. Mai 2021

Der Vorstand



Z e l l



L u f t

## Anlage 1

### Verbindlichkeiten per 31.12.2020

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.719.081,35 (63.356.002,77)	5.041.910,19 (4.763.827,92)	19.786.619,95 (19.435.230,07)	36.890.551,21 (39.156.944,78)	61.719.081,35 (63.356.002,77) *)
Erhaltene Anzahlungen	5.975.369,83 (5.945.964,29)	5.975.369,83 (5.945.964,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	292.487,94 (318.668,08)	292.487,94 (318.668,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	902.301,34 (937.962,14)	836.715,72 (831.389,77)	65.585,62 (106.572,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	315.090,71 (321.053,54)	315.090,71 (321.053,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	69.204.331,17 (70.879.650,82)	12.461.574,39 (12.180.903,60)	19.852.205,57 (19.541.802,44)	36.890.551,21 (39.156.944,78)	61.719.081,35 (63.356.002,77) *)
(Angaben des Vorjahres)					
*) 2.937.811,89 gesichert durch Bürgschaft des Landes Berlin					
58.781.269,46 gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts					
61.719.081,35					

## Anlage 2

## Anlagenspiegel 2020

## Entwicklung des Anlagevermögens

	AK bzw. HK zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK bzw. HK zum 31.12.2020	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2019
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	28.405,82	0,00	0,00	0,00	28.405,82	27.227,89	578,38	0,00	27.806,27	599,55	1.177,93
<b>II. Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	176.701.363,88	1.239.890,23	60,00	2.916,67	177.944.110,78	50.419.865,45	2.607.726,23	0,00	53.027.591,68	124.916.519,10	126.281.498,43
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.722.670,30	0,00	0,00	0,00	1.722.670,30	317.730,25	40.413,00	0,00	358.143,25	1.364.527,05	1.404.940,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	438.182,78	22.287,84	31.596,62	0,00	428.874,00	315.211,18	47.704,76	31.596,62	331.319,32	97.554,68	122.971,60
Anlagen im Bau	0,00	3.867.719,20	0,00	568.318,27	4.436.037,47	0,00	0,00	0,00	0,00	4.436.037,47	0,00
Bauvorbereitungskosten	616.140,21	17.789,95	0,00	-571.234,94	62.695,22	0,00	0,00	0,00	0,00	62.695,22	616.140,21
Sachanlagen insgesamt	179.478.357,17	5.147.687,22	31.656,62	0,00	184.594.387,77	51.052.806,88	2.695.843,99	31.596,62	53.717.054,25	130.877.333,52	128.425.550,29
<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>	179.517.162,99	5.147.687,22	31.656,62	0,00	184.633.193,59	51.080.034,77	2.696.422,37	31.596,62	53.744.860,52	130.888.333,07	128.437.128,22



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Foto aus dem Jahr 2019



Maurice Schmilas  
Aufsichtsrats-  
vorsitzender

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG war im Berichtsjahr maßgeblich durch die Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der weiterhin bestehenden COVID-19-Pandemie geprägt. Dementsprechend fanden die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Ausschusssitzungen überwiegend in Form von Videokonferenzen auf der Grundlage von § 3 Abs. 6 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie statt. Insofern hat sich der Aufsichtsrat auf die pandemische Lage eingestellt und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2020 wahrgenommen.

Im Berichtsjahr fanden insgesamt fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand sowie vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt. In diesen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vor allem regelmäßig über die wesentlichen Geschäftsvorgänge und die wirtschaftliche Lage sowie Entwicklung der Genossenschaft informiert. Zur Beurteilung der Geschäftslage sind ihm quartalsweise Berichte zur Umsetzung der Wirtschaftsplanung, zur Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage sowie zur Vermietungssituation vorgelegt worden. Darüber hinaus informierte der Vorstand fortlaufend über die Auswirkungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen Berlin (MietenWoG Bln) auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft.

Zur Unterstützung der Arbeit des Aufsichtsrates sind die drei Fachausschüsse Recht und Grundsätze, Technik und Bau sowie Finanzen im Geschäftsjahr 2020 zu insgesamt sieben Beratungen zusammen-

getreten, um vor allem die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und die des Aufsichtsrates vorzubereiten.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit vom Ausschuss für Technik und Bau war die Fortschreibung der langfristigen Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) 2020 bis 2029 sowie die Vorbereitung der entsprechenden Beschlussempfehlung für den Aufsichtsrat. Darüber hinaus wurde der Baufortschritt der Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 begleitet. Am 24. Juni 2020 fand mit den bauleitenden Architekten und dem Vorstand die Grundsteinlegung für den Neubau statt, an der insbesondere auch die Mitglieder des Bauausschusses teilnahmen.

Die Mitglieder des Ausschusses für Finanzen haben die Fortschreibung der Langfristplanung bis 2029 und die Dokumente zum Jahresabschluss und Lagebericht 2019 erörtert sowie die entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat erarbeitet. Zudem befasste sich der Ausschuss Finanzen turnusmäßig mit der Vorbereitung der jährlichen Pflichtprüfung durch den Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Dazu fand zu Beginn der Prüfung das Auftaktgespräch mit der Erörterung der Prüfungsschwerpunkte statt.

Der Ausschuss für Recht und Grundsätze erörterte im Rahmen einer Sitzung mit dem Vorstand die Auswertung und Schlussfolgerungen des Wahlvorstands zu der Vertreterwahl 2019, die dieser im Rahmen eines Abschlussberichtes an den Aufsichtsrat übergeben hatte.

Folgende wesentliche Themen waren im Berichtsjahr Bestandteil der Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand bzw. des Aufsichtsrates:

- Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2021 und die Fortschreibung der Langfristplanung für weitere 10 Jahre
- Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2019 sowie die Vorbereitung der Beschlüsse für die ordentliche Vertreterversammlung am 28. Oktober 2020

- Auswertung der Quartalsberichte des Vorstands zur Durchführung der jährlichen Finanz- und Erfolgsplanung sowie der Umsetzung des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm)
- Ankauf der Immobilie Hermann-Hesse-Str. 1/ Dietzgenstr. 11, 11 a mit insgesamt 21 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten in 13156 Berlin
- Auswertung des Berichtes über die jährliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes unter Einbeziehung vom Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019.

Im Weiteren informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Genossenschaft und den in diesem Zusammenhang getroffenen Maßnahmen.

Am 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht das MietenWoG Bln für verfassungswidrig und für nichtig erklärt. Dementsprechend wurde der Aufsichtsrat über die Auswirkungen und Festlegungen des Vorstands für die weitere Geschäftstätigkeit der EWG informiert. Die Fortschreibung der Finanz- und Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) für das aktuelle Geschäftsjahr wurde infolge der Auswirkungen aus der Nichtigerklärung dieses Gesetzes im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 9. Juni 2021 erörtert und beschlossen.

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2020, bestehend aus dem Lagebericht und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang), hat der Aufsichtsrat geprüft und in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 19. Mai 2021 gebilligt. Es wird ein Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 4.472.740,72 € ausgewiesen und die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung werden im Berichtsjahr gemäß gemeinsamer Beschlussfassung in Höhe des Mindestsatzes von 2,0 v. H. verzinst.

Zudem wurde in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands beschlossen, gemäß § 40 Abs. 2 und Abs. 4 in Verbindung mit § 35 Buchstabe m der Satzung, 10 % des Jahresüberschusses (447.274,07 €)

in die gesetzliche Rücklage und weitere 1.789.096,29 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) in die anderen Ergebnismittel einzustellen. Damit wird für das Geschäftsjahr 2020 ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.236.370,36 € ausgewiesen.

Aufgrund der anhaltenden pandemischen Lage und den erlassenen Kontaktbeschränkungen haben sich Vorstand und Aufsichtsrat verständigt, die für den 16. Juni 2021 vorgesehene ordentliche Vertreterversammlung auf den 27. Oktober 2021 zu verschieben. Zur Sicherstellung einer reibungslosen Geschäftstätigkeit stellt der Aufsichtsrat analog dem Vorjahr den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG fest. Die Beschlussfassung erfolgte auf der Grundlage von § 3 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 9. Juni 2021.

In Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands wird der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.236.370,36 € den anderen Ergebnismitteln zuzuführen. Des Weiteren wird er vorschlagen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

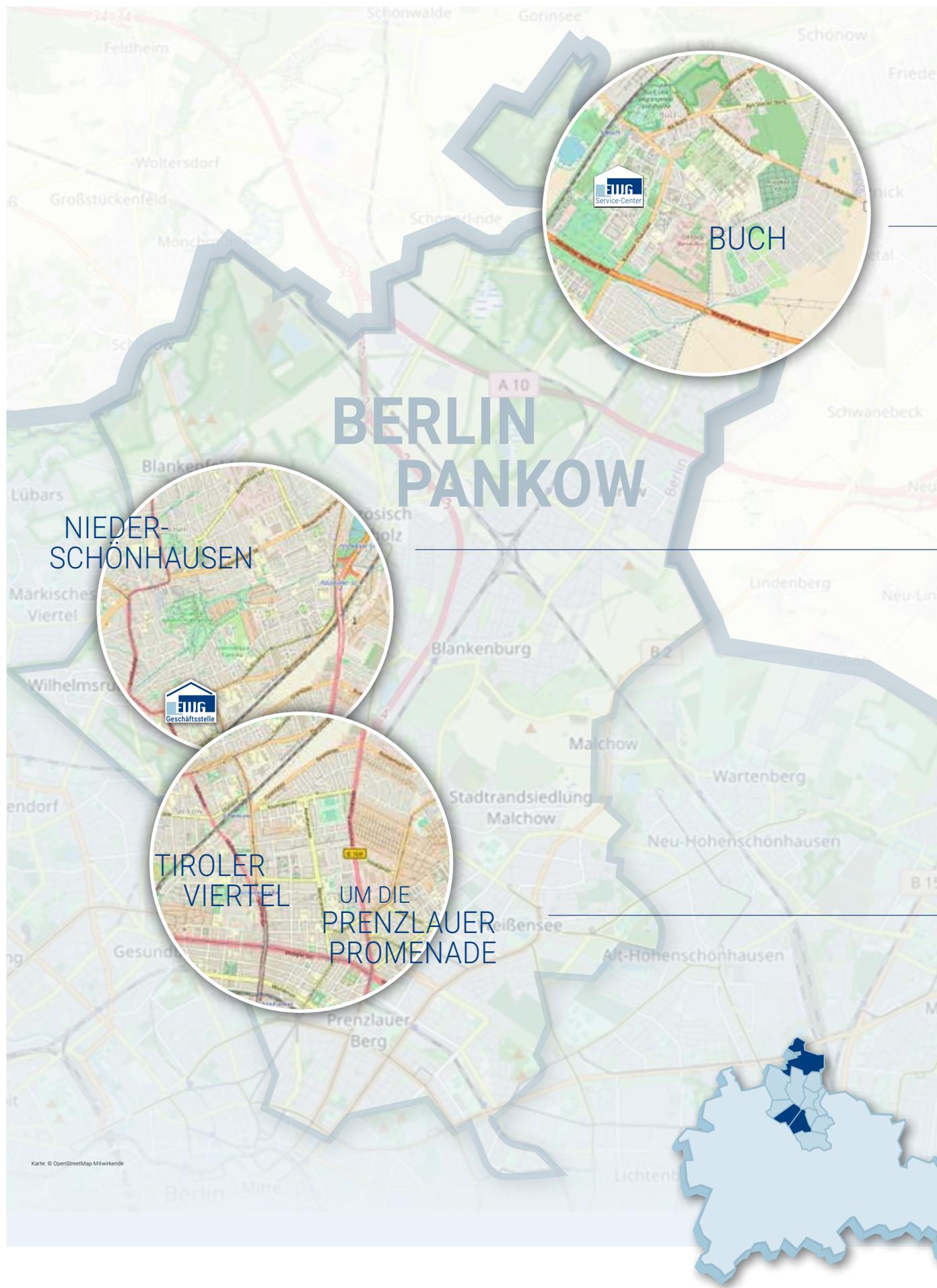
Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie den Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Für den Aufsichtsrat



Maurice Schmilas  
Aufsichtsratsvorsitzender

Berlin, 9. Juni 2021



		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>1.334</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 Nieder-schönhausen	Gewerbe Nieder-schönhausen
<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)