

## Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG



# Geschäftsbericht 2014



# Inhalt



## 2 Die EWG auf einen Blick

## 4 Lagebericht des Vorstands

- 4 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 6 Gesamtbewertung des Geschäftsjahres 2014
- 8 Geschäftsverlauf
  - 8 Bestandsbewirtschaftung
  - 8 Vermietungsentwicklung
- 10 Umsatzentwicklung
- 12 Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten
- 13 Investitionen in den Gebäudesbestand
- 17 Energetische Maßnahmen und Umweltschutz
- 17 Perspektivische Bestandsentwicklung
- 18 Mitgliederentwicklung
- 19 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich
- 20 Genossenschaftliche Angelegenheiten und Aktivitäten
- 22 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
  - 22 Ertragslage
  - 23 Finanzlage
  - 25 Vermögenslage
- 26 Nachtragsbericht
- 27 Risikobericht und voraussichtliche Entwicklung
  - 27 Risikobericht
  - 29 Voraussichtliche Entwicklung
- 30 Verwendung des Jahresüberschusses

## 31 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

- 32 Bilanz
- 34 Gewinn- und Verlustrechnung
- 35 Anhang
  - 40 Anlage 1 – Verbindlichkeiten per 31.12.2014
  - 41 Anlage 2 – Anlagenspiegel 2014

## 43 Bericht des Aufsichtsrates

# Die EWG auf einen Blick

## Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Breite Straße 32  
13187 Berlin  
E-Mail: [info@ewg-pankow.de](mailto:info@ewg-pankow.de)  
Internet: [www.ewg-pankow.de](http://www.ewg-pankow.de)

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

## Wichtige Kennziffern

	2014	2013
Anzahl der Mitglieder	4.446	4.382
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.618	3.618
Bilanzsumme	136,7 Mio. €	137,9 Mio. €
Jahresergebnis	2,0 Mio. €	1,4 Mio. €
Geschäftsguthaben	5,8 Mio. €	5,7 Mio. €
Nettomietelerlöse	12,9 Mio. €	12,7 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	5,09 €	5,01 €
Investitionen in den Gebäudebestand	4,7 Mio. €	5,7 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,6 %	99,7 %
Fluktuationsquote	5,0 %	4,4 %



## Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates

### Mitglieder des Vorstands

Herr Markus Luft  
Herr Chris Zell

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Oliver Simon  
Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Kerstin Höhnel  
Schriftführerin

Herr Maurice Schmilas  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Andrea Krawczyk  
Stellv. Schriftführerin

Herr Marcus Hillert  
Herr Nico Liebing  
Frau Ingrid Lippmann  
Herr Clemens Noack  
Herr Reinhard Walter



## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erwies sich in 2014 trotz eines schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes in Europa und der Welt als robust und ist weiterhin gewachsen. Im Vergleich zum Vorjahr ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % gestiegen; in 2013 betrug die Wachstumsrate 0,1 %. Die in 2014 erzielte Wachstumsrate lag damit über dem zehnjährigen Mittel von 1,2 %.

Auch im Jahr 2014 sank die Teuerungsrate und betrug nur noch 0,9 %. Somit lag sie deutlich unterhalb der des Vorjahres mit 1,5 %. Ursächlich dafür sind vor allem die rückläufigen Energiepreise (-6,6 %) und die Preise für Nahrungsmittel (-1,2 %).

Diese konjunkturelle Entwicklung hat sich positiv auf den deutschen Arbeitsmarkt ausgewirkt. Im Dezember 2014 betrug die Arbeitslosenquote in

Deutschland 6,4 %, gegenüber dem Vorjahresmonat ist diese Quote somit um 0,3 % zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hat die Anzahl der Erwerbstätigen im IV. Quartal 2014 um 412.000 zugenommen und stieg in 2014 auf den Rekordwert von über 43 Millionen an.

Führende Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren für das Jahr 2015 eine Fortsetzung der positiven Entwicklung der Konjunktur und des Arbeitsmarktes sowie eine verhaltene Preisentwicklung.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, eine der bedeutendsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft, hat auch in 2014 von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitiert. Vor allem konnte in den Ballungsräumen durch steigende Haushaltszahlen der Wohnungsleer-



### Wachstum des BIP

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

Berlin  
+ 1,8 %  
Vorjahr: + 1,2 %

### Inflation

Deutschland  
+ 0,9 %  
Vorjahr: + 1,5 %

Berlin  
+ 0,8 %  
Vorjahr: + 2,2 %

stand weiter reduziert werden. Insbesondere wurden aufgrund der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum höhere Nettokaltmieten realisiert, 2014 liegen diese in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,4 % über dem Vorjahreswert.

Infolge des Bevölkerungsrückgangs ist die Entwicklung in ländlichen Gegenden wesentlich geprägt durch Stagnation und Verringerung der Wohnungsnachfrage, dies trifft vor allem auf die neuen Bundesländer zu. Ein Bedarf an Neubaутätigkeit besteht jedoch sowohl in den Ballungsräumen, als auch in den ländlichen Regionen. So muss in den Metropolen insbesondere der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden, in den metropolfernen Gebieten wird dagegen vor allem Ersatzneubau für spezielle Nachfragegruppen benötigt, wie zum Beispiel für junge Familien und Senioren.

Die Berliner Wirtschaft ist in 2014 weiterhin gewachsen. Nach der Prognose der Investitionsbank Berlin (IBB) nahm das Bruttoinlandsprodukt mit einem Plus von 1,8 % (Vorjahr 1,2 %) sogar zu und lag somit über dem Bundesdurchschnitt (1,5 %). Wichtigster Impulsgeber für diese positive Entwicklung ist der Dienstleistungsbereich und hier vor allem der Tourismus.

In 2014 lag die Teuerungsrate in Berlin insbesondere infolge der Entwicklung der Energiepreise auf dem niedrigen Niveau von 0,8 % und damit deutlich unter dem Vorjahresniveau von 2,2 %. Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt (0,9 %)

gestaltet sich somit die Preisentwicklung in Berlin ähnlich. Auch der Berliner Arbeitsmarkt konnte in 2014 wiederum von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren, die Arbeitslosenquote sank um 0,6 % auf 11,1 %. Dieser erneute Rückgang der Arbeitslosenzahl ist insbesondere aufgrund des hohen Bevölkerungszuwachses der Bundeshauptstadt als positiv einzuschätzen.

Die Berliner Bevölkerung ist im zehnten Jahr in Folge gewachsen, der Zuwachs betrug in 2014 insgesamt 44.700 Personen. Vor allem sind der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland und die weiterhin positive natürliche Bevölkerungsentwicklung Grundlage für diese Tendenz. Mit der Zunahme an Haushalten steigt die Wohnungsnachfrage und die Leerstände nehmen stetig ab. Die Nettokaltmieten für Wohnungen in Berlin sind in 2014 laut Verbraucherpreisindex (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) um 1,6 % gestiegen. Der Anstieg hat sich gegenüber dem Vorjahr (2,6 %) zwar abgeschwächt, liegt aber oberhalb der Teuerungsrate von Berlin (0,8 %).

Für 2015 rechnet die IBB mit einer Wirtschaftswachstumsrate von rund 1,6 % in der Bundeshauptstadt, damit werden sich die positive wirtschaftliche Entwicklung und der Beschäftigungsaufbau fortsetzen. Aufgrund des hier anhaltenden Bevölkerungszuwachses und der Defizite bei der Neubautätigkeit ist für den Berliner Wohnungsmarkt mit einem weiteren Rückgang der Leerstände zu rechnen.

### Arbeitslosigkeit (im Dezember 2014)

Deutschland

6,4 %

Vorjahr: 6,7 %

Berlin

11,1 %

Vorjahr: 11,7 %

### Bevölkerungszahl

Deutschland (30. September)

81,1 Mio.

Veränderung: + 367.600

Berlin (31. Dezember)

3,56 Mio.

Veränderung: + 44.700

### Wohnungseerstand

BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin  
(gesamt)

1,9 %

Vorjahr: 2,0 %

BBU-Mitgliedsunternehmen Berlin  
(Genossenschaften)

1,0 %

Vorjahr: 1,0 %

## Gesamtbewertung des Geschäftsjahres 2014

Die Geschäftstätigkeit der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG (EWG) konzentrierte sich im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung und Verwaltung sowie Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Das abgelaufene Geschäftsjahr wird vor allem durch folgende wesentliche Hauptergebnisse geprägt:

- Die Nettomieterlöse sind insbesondere infolge der Mieterhöhungen wegen Modernisierung und der Realisierung von Neuvertragsmieten zum Vorjahr um 228,5 Tsd. € auf 12.923,1 Tsd. € angestiegen. Für den Wohnungsbestand der EWG erhöhte sich die durchschnittliche Nettokaltmiete zum Ende des Geschäftsjahres um 0,08 €/m<sup>2</sup> auf monatlich 5,09 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Im zurückliegenden Geschäftsjahr kann die EWG auf eine stabile Vermietungssituation verweisen. Ohne die modernisierungsbedingt nicht vermieteten Wohnungen im Röbell-/Pölnitzweg betrug die Vermietungsquote für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zum Ende des Geschäftsjahres 99,6 % (Vorjahr 99,7 %). Auf die Vermietungssituation der EWG wirkt sich die stetige Zunahme der Haushalte und der Bevölkerung in Berlin positiv aus.

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Fluktuationsquote um 0,6 % auf 5,0 %

angestiegen und befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Dies ist vor allem auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Berlin zurückzuführen und spiegelt zudem die hohe Mitgliederbindung in der EWG wider.

- In den genossenschaftlichen Wohnungsbestand wurden im Geschäftsjahr 2014 Investitionen in Höhe von insgesamt 4,7 Mio. € getätigt (Vorjahr 5,7 Mio. €). Davon sind insbesondere 48 Wohnungen in der Brennerstraße 80 - 82 a energetisch modernisiert und instand gesetzt worden. Mit der Fertigstellung in 2014 fanden die umfangreichen Baumaßnahmen im Wohngebiet Tiroler Viertel ihren Abschluss; insgesamt wurden hier innerhalb von zehn Jahren 27 Wohngebäude mit 912 Wohnungen energetisch modernisiert und instand gesetzt. Die EWG setzte dafür finanzielle Mittel in Höhe von rund 30 Mio. € ein.
- In der Zeit vom 28. April bis 14. Mai 2014 ist die Vertreterwahl der Genossenschaft durchgeführt worden. Der Wahlvorstand stellte in seiner Sitzung am 12. Juni 2014 die Wahl von 67 Vertretern und 27 Ersatzvertretern fest.

Die neugewählten Vertreter traten ihr Amt nach Beendigung der ordentlichen Vertreterversammlung am 19. Juni 2014 an.



### Nettomieterlöse

12.923,1 Tsd. €

Veränderung: + 228,5 Tsd. €

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

5,09 €

Veränderung: + 0,08 €



EWG-Vertreterwahl 2014

Das Geschäftsjahr 2014 wird mit einem Jahresüberschuss von 1.989,5 Tsd. € (Vorjahr 1.406,0 Tsd. €) abgeschlossen; für die kommenden Jahre sieht die langfristige Planung der Genossenschaft ebenfalls die Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen vor.

Auch das Jahr 2015 ist für die EWG ein bedeutendes, sie begeht das 60. Jubiläum ihrer Gründung. Vorstand und Aufsichtsrat planen aus diesem Anlass am 20. September 2015 ein großes Fest für alle Mitglieder.

### Investitionen

4,7 Mio. €

Vorjahr: 5,7 Mio. €

### Vermietungsergebnis

99,6 %

Vorjahr: 99,7 %

### Jahresüberschuss

1.989,5 Tsd. €

Vorjahr: 1.406,0 Tsd. €

## Geschäftsverlauf

### Bestandsbewirtschaftung

Im Berichtsjahr 2014 verwaltete die EWG zentral vom Geschäftshaus in der Breite Straße 32 insgesamt 3.618 Wohnungen, einschließlich Gewerbeeinheiten, mit einer Gesamtfläche von 210.763 m<sup>2</sup> (Vorjahr 210.760 m<sup>2</sup>). Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich 113 Grundstücke auf einem Gesamtareal von 290.644 m<sup>2</sup>. Damit blieb im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl der Wohneinheiten konstant und die dazugehörige Wohnfläche ist nahezu unverändert geblieben. Gleiches trifft auf die im Eigentum der EWG befindlichen Grundstücksflächen zu.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft setzt sich aus 3.602 Wohnungen, 12 Gewerbeeinheiten, dem Service-Center in Berlin-Buch, einem Mietertreff in Berlin-Buch (Groscurthstraße 6), einer Gästewohnung und einer Wohnung, die als Wohngemeinschaft vermietet ist, zusammen. Der Verwaltungssitz in der Breite Straße 32 befindet sich seit 2010 im Eigentum der Genossenschaft. Darüber hinaus bewirtschaftet die EWG 377 PKW-Stellplätze, 134 Garagen und 78 mietereigene Garagen.

Für die Verwaltung des Wohnungsbestandes in Berlin-Buch sind in 2014 wöchentlich zwei Sprechtag vor Ort durchgeführt worden.

Aufgrund der für 2015 und 2016 dort geplanten umfangreichen Modernisierungstätigkeit wurde das Service-Center Buch (Groscurthstraße 2) ab März 2015 für die gesamte Geschäftszeit mit den zuständigen Wohnungswirtschaftlerinnen besetzt.

### Vermietungsentwicklung

Am 31. Dezember 2014 waren von den 3.618 Wohneinheiten, einschließlich Gewerbeeinheiten, insgesamt 19 Wohnungen nicht vermietet, davon konnten bereits zu späterem Zeitpunkt sieben wiedervermietet werden und drei wurden wegen der in 2015 geplanten Modernisierung im Röbellweg 52 – 52 b und Pölnitzweg 55 – 59 in Berlin-Buch freigehalten. Dementsprechend hatte die Genossenschaft am Bilanzstichtag insgesamt noch neun Wohneinheiten (Vorjahr acht) im Vermietungsangebot.

Die Fluktuationsquote für den Wohnungsbestand der EWG befindet sich trotz des Anstiegs von 0,6 % auf 5,0 % weiterhin auf niedrigem Niveau. Insgesamt sind im Berichtsjahr 180 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse (Vorjahr 160) beendet und 177 Neuverträge (Vorjahr 157) abgeschlossen worden;

**Aufteilung des Wohnungsbestandes der EWG nach Wohngebieten und Wohnungsbautypen 2014**

Wohnungstyp	Q3A	L57	WBS 70	P2	Reihen- häuser	Neu- bau 2011	gesamt	davon moderni- siert	Pro- zent
<b>Wohngebiet</b>									
Tiroler Viertel	-	912	-	-	-	-	912	912	100
Niederschönhausen	264	335	-	-	18	44	661	562	85
Prenzlauer Promenade	384	327	-	-	-	-	711	586	82
Berlin-Buch	-	120	1.064	150	-	-	1.334	869	65
Gesamtanzahl Wohnungen	648	1.694	1.064	150	18	44	3.618		
davon modernisiert	648	1.350	719	150	18	44	2.929		
modernisiert in Prozent	100	80	68	100	100	100	81		

### Vermietungs- und Fluktionsquoten der EWG

	2010	2011	2012	2013	2014	2014 (BBU gesamt)
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,3 %	99,1 %	99,8 %	99,7 %	99,6 %	98,1 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	98,9 %	98,9 %	99,2 %	99,3 %	99,2 %	-
Fluktuationsquote	4,5 %	6,1 %	4,8 %	4,4 %	5,0 %	6,1 %
Fluktuationsquote (ohne Umzüge innerhalb der EWG)	4,5 %	5,1 %	4,1 %	3,7 %	4,4 %	-

23 Mitglieder (Vorjahr 26) zogen innerhalb der Genossenschaft um. Im Vergleich zum Vorjahr hat die EWG im Berichtsjahr ein ähnlich gutes Vermietungsergebnis erzielt.

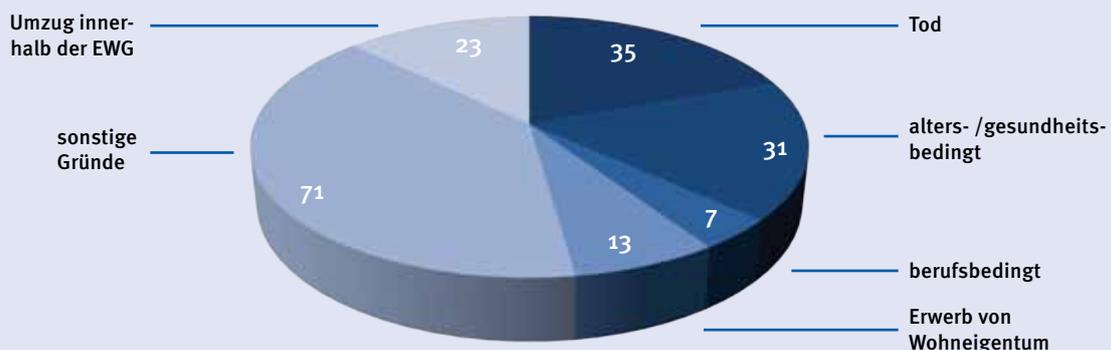
Die Auswertung der Kündigungsgründe ergab, dass analog der Vorjahre die Wohnungen überwiegend aus altersbedingten und gesundheitlichen Gründen aufgegeben wurden.

Infolge der aktuellen Entwicklung der Wohnungsmarktlage in Berlin schätzt der Vorstand ein, dass sich die Vermietungssituation auch in den nächsten Jahren nicht grundsätzlich ändern wird. Es ist weiterhin von einer Vollvermietung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes

auszugehen; dementsprechend wird nicht mit signifikant ansteigenden Ertragsausfällen wegen Leerstands gerechnet.



### Kündigungsgründe



## Umsatzentwicklung

Die EWG realisierte im Geschäftsjahr 2014 Umsatzerlöse von insgesamt 17.902,9 Tsd. € aus der Hausbewirtschaftung; im Vergleich zum Vorjahr beträgt die Zunahme 386,2 Tsd. € und resultiert im Wesentlichen aus der Erzielung höherer Nettomieterlöhse (+228,5 Tsd. €) sowie dem Anstieg der abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten (+156,3 Tsd. €).

Im Dezember 2014 wird für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von 5,09 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen, im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um 0,08 €/m<sup>2</sup> bzw. 1,6 %. Der daraus resultierende Anstieg der Nettomieterlöhse ist im Berichtsjahr vor allem auf die Realisierung von Neuvertragsmieten und die wirksam gewordenen Erhöhungen der Nutzungsgebühren für die Mitglieder und Mieter der im Vorjahr energetisch komplex modernisierten und instand gesetzten Wohnhäuser zurückzuführen.

Das betrifft die Grundnutzungsgebühren der in 2013 fertiggestellten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen folgender Wohnbauten (Stand 31.12.2014):

Brennerstraße 76 – 78 b	5,90 €
Franz-Schmidt-Straße 19 – 25	4,65 €

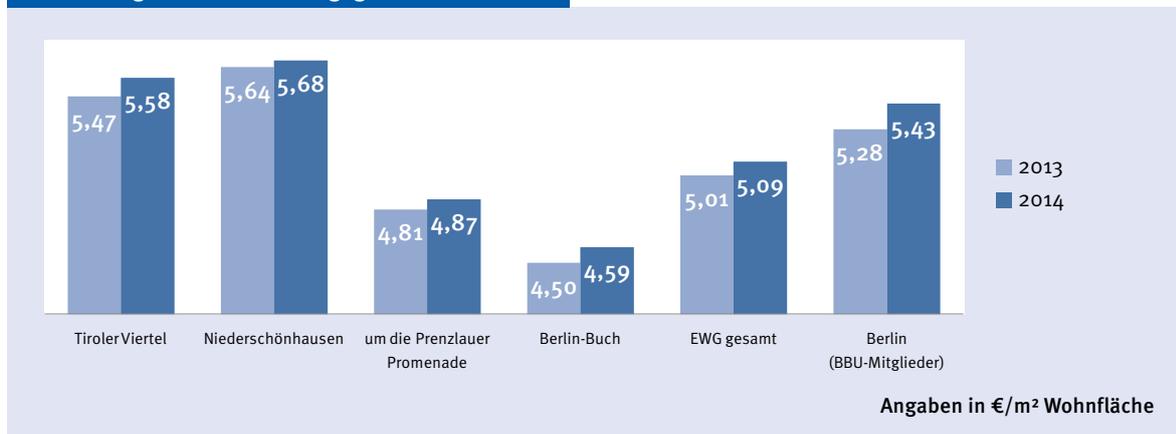
Darüber hinaus wurden mit insgesamt 95 Mitgliedern und Mietern einvernehmliche Vereinbarungen zur Modernisierung von Bädern, zum Einbau neuer Wohnungseingangstüren, Rollläden, Fenstern und Balkonverglasungen im Berichtsjahr geschlossen und somit ebenfalls höhere Mieten erzielt. Im Zusammenhang mit der Wiedervermietung von Wohnungen sind Neuvertragsmieten vereinbart worden, so lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei Neuverträgen im zurückliegenden Geschäftsjahr bei 6,18 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 6,14 €/m<sup>2</sup>).

Die Statistik des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) weist für das Geschäftsjahr 2014 für ihre Mitgliedsunternehmen eine durchschnittliche Nettokaltmiete für Genossenschaften von 5,05 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat aus. Die zum Bilanzstichtag vereinbarten Nettokaltmieten in der EWG von 5,09 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat entsprechen somit in etwa dem Niveau der im BBU organisierten Genossenschaften. Darüber hinaus belegen die aktuellen Vergleichswerte für Berlin (Genossenschaften und Gesellschaften) in Höhe von 5,43 €/m<sup>2</sup>, dass die Mitglieder im genossenschaftlichen Wohnungsbestand der EWG insgesamt günstig wohnen.

### Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2014	2013	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	13.028,4	12.800,5	+ 227,9
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	- 105,3	- 105,9	+ 0,6
<b>Nettomieterlöhse</b>	<b>12.923,1</b>	<b>12.694,6</b>	<b>+ 228,5</b>
abgerechnete Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	5.021,1	4.864,8	+ 156,3
Ertragsausfälle aus Umlagen	- 41,3	- 42,7	+1,4
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>17.902,9</b>	<b>17.516,7</b>	<b>+ 386,2</b>

### Entwicklung der Grundnutzungsgebühr



Die Gewerberaumieten sind im Berichtsjahr unverändert geblieben und betragen im Durchschnitt monatlich 7,19 €/m².

Im Geschäftsjahr erfolgte die Vermietung der PKW-Stellplätze in Höhe von durchschnittlich 26,54 € je Stellplatz und Monat (Vorjahr 26,25 €). Die genossenschaftseigenen Garagen wurden im zurückliegenden Jahr im Schnitt zu 49,67 € (Vorjahr 48,88 €) und die Stellflächen mit nutzeigenen Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

Zum Ende des zurückliegenden Geschäftsjahres sind die Forderungen aus der Vermietung geringfügig auf 38,7 Tsd. € angestiegen (Vorjahr 38,4 Tsd. €). Im Berichtsjahr wurden 24 Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt, infolge dessen mussten 21 Nutzungsverhältnisse fristlos gekündigt werden (Vorjahr neun). In drei Fällen waren Räumungsklagen erforderlich (Vorjahr zwei).

Die Mietpolitik der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr vom Grundsatz geprägt, dass eine Verbesserung der Wohnqualität für die Mitglieder und Mieter der Genossenschaft grundsätzlich immer mit einer angemessenen und vertretbaren Anhebung der Nutzungsgebühr verbunden ist. Diesem Grundsatz folgend wur-

den im Geschäftsjahr 2014 keine Mietanhebungen nach dem Vergleichsmietensystem durchgeführt. Vor allem aufgrund des zwischenzeitlich erreichten Modernisierungsniveaus des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes muss die gegenwärtige Mietpolitik überdacht werden. Der Vorstand und Aufsichtsrat haben dementsprechend im zurückliegenden Geschäftsjahr über eine künftige Mietkonzeption beraten.

### Forderungen aus Mieten, Gebühren und Umlagen



In der Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat im April 2015 wurde sich auf einheitliche Grundsätze für die künftige Gestaltung der Nutzungsgebühren für den gesamten genossenschaftlichen Wohnungsbestand der EWG verständigt. Diese Grundsätze sollen nunmehr mit den Vertreterinnen und Vertretern, vor allem im Rahmen der am 8., 9. und 10. Juni 2015 stattfindenden Vertreter-

stammtische, erörtert werden. Vorgesehen ist, dass sie nach Abschluss der Erörterungen im IV. Quartal des Jahres mit Wirksamkeit zum 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt werden.

Die Grundsätze der Gestaltung der Nutzungsgebühren beinhalten insbesondere für alle Mitglieder der EWG einheitliche Regularien über den künftig möglichen Umfang und die zeitliche Abfolge von Mietanhebungen für den gesamtgenossenschaftlichen Wohnungsbestand. Vor allem sollen die Mitglieder hierdurch Planungssicherheit über die Entwicklung der Grundnutzungsgebühr erhalten.

### Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten

Bei den sogenannten „kalten“ Betriebskosten ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein Anstieg in Höhe von rund 3,4 % zu verzeichnen. Dieser resultiert insbesondere aus der Erhöhung des Stromtarifs der Vattenfall Europe Sales GmbH sowie aus Kostensteigerungen bei der Gebäudeversicherung, der Grünanlagenpflege, der Hausreinigung sowie des Winterdienstes.

Die Kosten für Heizung und Wassererwärmung haben sich dagegen im Berichtsjahr um 10,5 % reduziert. Diese positive Entwicklung ist auf im Geschäftsjahr erfolgte Preisanpassungen und

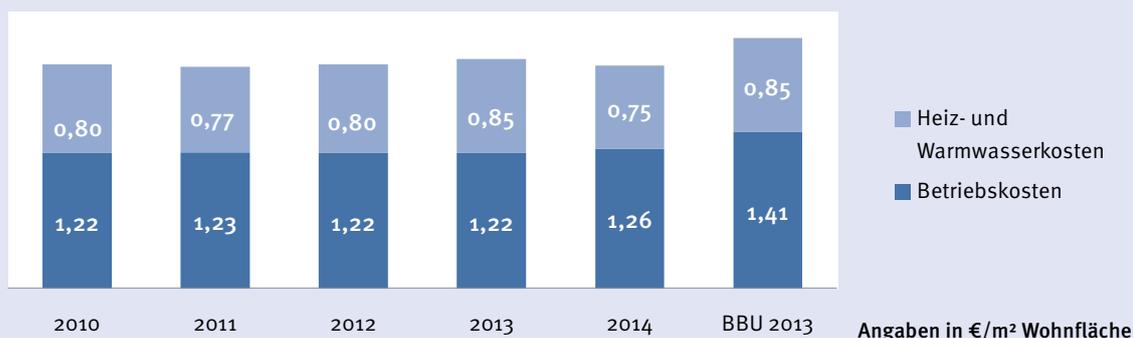
bestandsübergreifend auf gesunkene Energieverbräuche zurückzuführen.

Die Vattenfall Europe Wärme AG senkte den Arbeitspreis für die Versorgung der fernwärmebeheizten Objekte der Genossenschaft um 3,3 %. Demgegenüber steht eine moderate Erhöhung des Grundpreises in Höhe von rund 0,9 %. Der bestehende Erdgaslieferungsvertrag endete zum 30. Juni des Berichtszeitraums. Zur Sicherung der Anschlussversorgung wurde mit Wirkung ab dem 1. Juli 2014 ein neuer, langfristiger Vertrag mit der GASAG geschlossen. Im Ergebnis entsprechender Vertragsverhandlungen senkte sich z. B. der Arbeitspreis für die Versorgung erdgasbeheizter Objekte um durchschnittlich 9,9 %.

Die Energieverbräuche der fernwärme- und erdgasbeheizten Objekte der Genossenschaft reduzierten sich vor allem klimatisch bedingt zum Vorjahreszeitraum um 11,3 % bzw. 13,7 %.

Die Preis- und Tarifentwicklungen für betriebskostenrelevante Leistungen sowie Versorgungsleistungen werden im Rahmen der effektiven Hausbewirtschaftung der Genossenschaft durch den Vorstand fortwährend beobachtet, um bei Veränderungen gegebenenfalls zeitnah Maßnahmen zur Stabilisierung der Kosten ergreifen zu können.

### Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten



## Investitionen in den Gebäudebestand

Im Berichtsjahr wurden 4.713,9 Tsd. € in den Wohnungsbestand der Genossenschaft investiert. Dadurch konnten vor allem sowohl die Wohnqualität als auch die technische Gebäudeausstattung weiter kontinuierlich verbessert werden.

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung und die sich daraus verändernden Bedürfnisse der in der EWG wohnenden Mitglieder und Mieter wurden im Berichtsjahr wiederum vielfältige Wohnwertverbesserungen an Gebäuden, Wohnraum oder dem direkten Wohnumfeld realisiert.

### Instandhaltung

Hierzu wurden Investitionen in Höhe von 929,2 Tsd. € getätigt. Das entspricht einem durchschnittlichen Aufwand von 4,41 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es sind insbesondere Reparaturarbeiten an den sanitären und elektrischen Anlagen in den Wohnungen vorgenommen worden.

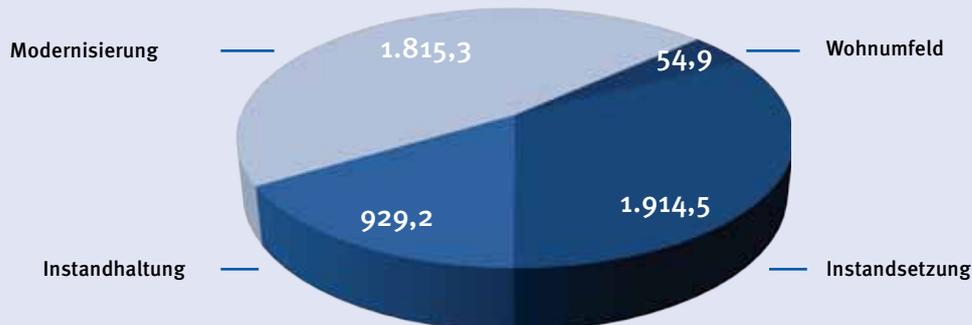


Erneuerung Fußbodenbelag in der Prenzlauer Promenade



Balkone in der Tiroler Straße

### Investitionen der EWG 2014



Angaben in Tsd.€

## Instandsetzung

Die realisierten Instandsetzungskosten betragen 1.914,5 Tsd. €.

Davon wurden 1.252,0 Tsd. € für die Sanierung von Leerwohnungen zu deren Wiedervermietung im Jahr 2014 eingesetzt. Die überwiegenden Leistungen waren im Bereich der Elektroanlagen sowie der sanitären Installationen notwendig. Zusätzlich erforderlich waren neben der partiellen Erneuerung von Einzelheizungen auch verstärkt die Instandsetzung alter Fußböden und die Renovierung der Wände und Decken, um Schäden zu beseitigen und ein nachfragegerechtes Wohnen zu gewährleisten.

Neben diesen Baumaßnahmen in Leerwohnungen besteht für Mitglieder und Mieter die Möglichkeit, sich im Rahmen einer einvernehmlichen Vereinbarung beispielsweise ein modernes Bad einbauen zu lassen, auch die Entfernung von Schwellen in Wohnräumen oder andere barriereabbauende Maßnahmen wurden in Anspruch genommen. Dafür sind weitere Mittel in Höhe von 224,7 Tsd. € aufgewandt worden.

Weitere wesentliche Maßnahmen:

- Im bisher nicht komplex modernisierten Gebäudebestand sind zunehmend die Stränge für Kalt- und Abwasser sowie Elektroenergie zu erneuern, so wurde im Berichtsjahr die Strangsanierung in der Hadlichstraße 21 realisiert. In diesem Zuge sind die Bäder modernisiert worden; die Kosten beliefen sich auf 92,0 Tsd. €.
  - Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht wurde im Haus Tiroler Straße 51 – 57 der auf dem Balkonboden hohl liegende Fliesenbelag komplett entfernt und anschließend mit einer Epoxidharzbeschichtung versehen. Dafür wurden 44,2 Tsd. € aufgewandt.
  - Gemäß technischer Vorschriften sind die noch vorhandenen Gasanlagen in betroffenen Objekten turnusmäßig auf Dichtheit zu prüfen, dafür sind im Berichtsjahr 35,6 Tsd. € eingesetzt worden.
  - Im Wohngebäude Prenzlauer Promenade 155 a – f wurde im Treppenhaus der Fußbodenbelag komplett erneuert, die Investitionen hierfür betragen 37,8 Tsd. €.
- Im selben Gebäude erhielten die vorhandenen Holzfenster mit dem Kostenaufwand von 16,5 Tsd. € einen neuen Anstrich.
- Die Anliegerstraße in der Hermann-Hesse-Straße 5 – 5 g und 7 – 7 i wurde nach den umfangreichen Neubaumaßnahmen instand gesetzt, im Berichtsjahr sind diese Arbeiten beendet und anschließend u. a. neue Stellplätze geschaffen worden. Die Kosten hierfür betragen 142,3 Tsd. €.
  - Im Wohnhaus Blankenburger Straße 102 a – d ist für 26,3 Tsd. € eine zusätzliche Dämmung über der letzten Geschossdecke in den nicht begehbaren Drempel eingebracht worden.
  - Die Restleistungen für die brandschutztechnische Ertüchtigung der Müllabwurfanlagen in den 11-Geschossen in Buch haben 16,1 Tsd. € gekostet.
  - Für Reparaturarbeiten an den Solar- und Photovoltaikanlagen wurden 27,0 Tsd. € aufgewandt.

## Modernisierung

Die komplexe energetische Modernisierung und Instandsetzung am Standort Tiroler Viertel in Pankow ist mit dem Abschluss der Arbeiten am Gebäude Brennerstraße 80 – 82 a nunmehr nach zehn Jahren kontinuierlicher Bautätigkeit erfolgreich beendet worden. Die Kosten für dieses Gebäude betragen insgesamt 1.752,6 Tsd. €.

Neben umfangreichen Dämmungen der Fassade, letzten Geschossdecke und Kellerdecke wurde das Dach neu gedeckt, erfolgten der Anschluss an die zentrale Gasheizungsanlage mit Warmwasserversorgung – inklusive der sanitären Strangenerneuerung – und die Neuinstallation der Elektrosteigleitungen. Bisher noch nicht erneuerte Fenster sind ausgetauscht und neue Haus-, Boden- und Kellertüren eingebaut worden.

Für Planungsleistungen und sonstige Aufwendungen zur Vorbereitung der Modernisierungen des Jahres 2015 im Röbell-/Pölnitzweg betragen die Kosten bereits 56,5 Tsd. €, die Restleistungen aus dem Jahr 2013 belaufen sich auf 6,2 Tsd. €.

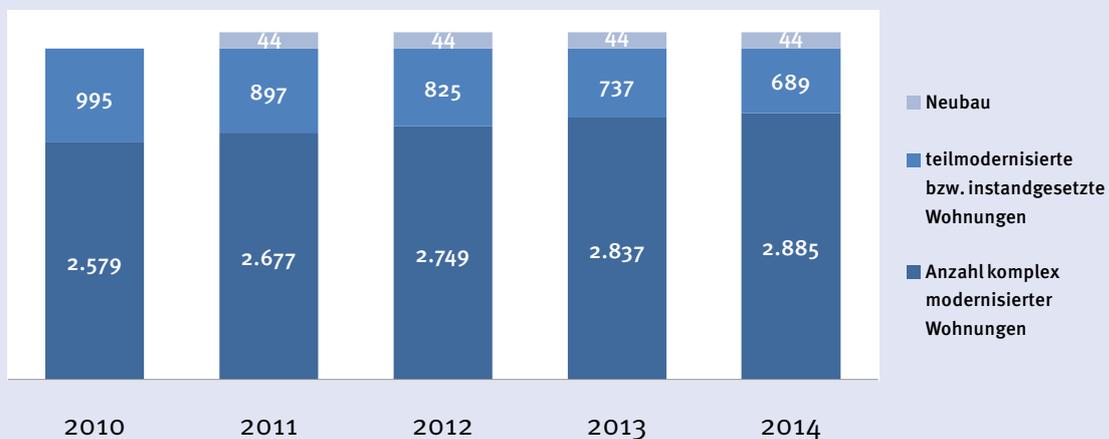


Baumaßnahme Brennerstraße



Bauabschlussfest Brennerstraße

### Modernisierungsstand per 31. Dezember



## Wohnumfeld

Zur Erhaltung und Verschönerung des Wohnumfeldes wurden 54,9 Tsd. € für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aufgewandt.

Insbesondere erfolgte die Instandsetzung des Weges vor der Prenzlauer Promenade 163 c – e und die Stolperstellen vor der Dolomitenstraße 10 – 18 wurden beseitigt. Im Hof zwischen der Thulestraße 76 – 80 sowie der Prenzlauer Promenade 173 und 174 wurde eine Tischtennisplatte aufgestellt, da wieder mehr Familien mit Kindern in den dort vorhandenen Bestand einziehen. In der Georg-Benjamin-Straße 1 – 15 ist die Einfassung der Sandspielfläche mittels Palisaden erneuert worden.



Tischtennisplatte Thulestraße 76 – 80



Zufahrt Dolomitenstraße

## Vorschau zum Geschäftsjahr 2015

In Berlin-Buch bewirtschaftet die Genossenschaft im Röbell- und Pölnitzweg weitere vier Häuser des Bautyps L57 mit insgesamt 120 Wohnungen. An diesem Standort sollen im Jahr 2015 und 2016 jeweils zwei Häuser mit 60 Wohnungen analog des Tiroler Viertels komplex energetisch modernisiert und instand gesetzt werden.

Folgende weitere Schwerpunkte des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm) sind im Jahr 2015 vorgesehen:

- Balkonsanierung und Neueindeckung der Steildächer im Eschengraben 36, 38 und in der Baumbachstraße 8 und 9,
- Treppenhausrenovierung in der Theodor-Brugsch-Straße 2 – 16,
- Erneuerung des Fußbodenbelags im Treppenhaus der Prenzlauer Promenade 155 a – f.

Der Nachfrage der Mitglieder nach barrierearmen und/oder familientauglichen großen Wohnungen kann immer weniger entsprochen werden, dementsprechend sind in den nächsten Jahren im Rahmen von Nachverdichtungen kleinteilige Neubauten auf genossenschaftseigenen Grundstücken geplant. Das erste Projekt dazu soll im Bereich der Brennerstraße als Ergänzungsbau an einer Brandwand bis zum Jahr 2017 realisiert werden; dafür werden in 2015 zur Vorbereitung der Planung 150,0 Tsd. € bereitgestellt.

## Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

Seit 1994 hat sich der Primärenergieverbrauch im Gebäudebestand der Genossenschaft mehr als halbiert. Durch die Vattenfall Europe Wärme AG wurde für 2013 die Einsparung von 770 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emission zertifiziert.

Flankiert wird dies durch umfangreiche Dämmmaßnahmen an den Gebäuden, die Nutzung von modernen Gas-Brennwertthermen, Wärmepumpen und 18 solarthermischen Anlagen. Insgesamt wirken sich diese Maßnahmen durch die Einsparung von Energie ebenfalls dämpfend auf die Entwicklung der warmen Betriebskosten aus.

Aber auch kleinteilige Maßnahmen, wie die Mülltrennung, die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Spülkästen und der bevorzugte Einsatz von umweltschonenden Baustoffen leisten dazu einen wichtigen Beitrag. Durch regelmäßige Tipps und Hinweise im EWG-Journal werden die Genossenschaftsmitglieder zusätzlich über umweltbewusstes Wohnverhalten informiert und dazu angeregt.

Im Rahmen der energetischen Sanierung von Gebäuden sind durch das Anbringen der Dämmung oft Schlupflöcher und Bruthöhlen von einheimischen Vögeln beseitigt worden. Seit Jahren arbeitet die Genossenschaft eng mit einem Ornithologen zusammen, der die Niststellen vor Beginn der Baumaßnahmen kartiert und zählt. Daraus wird ein Konzept für Ersatzniststätten erarbeitet und im Rahmen der Baumaßnahmen umgesetzt. Die vorhandene Fauna ist somit geschützt.

Zukünftig sollen die genossenschaftlichen Grünflächen bei Neuanlage noch naturnaher gestaltet und entwickelt werden.

## Perspektivische Bestandsentwicklung

Gemäß der bestätigten langfristigen Planung bis 2024 und darüber hinaus, soll der Wohnungsbestand der EWG schrittweise und behutsam um bis zu 400 Wohneinheiten erweitert werden. Diese perspektivische Bestandserweiterung (Vision EWG 4000 plus) soll hauptsächlich erfolgen durch:

- attraktiven Neubau auf eigenen Grundstücken,
- Ankauf von Grundstücken, bebaut oder unbebaut, als zukünftige Potentialflächen,
- Dachgeschossausbau und
- Erwerb von Gewerbe-/Büroflächen zur Umnutzung zu Wohnzwecken.

Der demographische Wandel stellt bereits jetzt alle Wohnungsanbieter und damit auch die EWG vor große Herausforderungen, insbesondere, was das quantitative Angebot an passendem, barrierearmen und familienfreundlichen Wohnraum entsprechender Größe betrifft.

Begonnen wurde im Jahr 2011 mit dem Neubauvorhaben von 44 Wohnungen in der Hermann-Hesse-Straße. Als nächster Schritt ist im Tiroler Viertel, im Bereich Brennerstraße, der Neubau von ca. 24 Wohnungen in Planung. Dieser soll bereits 2017 den Mitgliedern übergeben werden. Für die Jahre bis 2024 sind weitere zwei Neubauvorhaben in etwa dieser Größenordnung vorgesehen.

Weitere Flächen und Vorhaben in Pankow wurden in diesem Zusammenhang bereits untersucht und sollen dann in Abstimmung mit den Genossenschaftsorganen konkret in die jeweiligen Planungen aufgenommen werden.

## Mitgliederentwicklung

Wie bereits in den Vorjahren erhöhte sich die Anzahl der Mitglieder der Genossenschaft. Im Berichtsjahr 2014 wurden 247 Neuzugänge und 183 Abgänge erfasst, so dass zum Jahresende insgesamt 4.446 Mitglieder registriert waren. Gleichzeitig erhöhte sich die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile um 499 auf insgesamt 18.810 zu je 310 €. Das entspricht einem Geschäftsguthaben von insgesamt 5.831,1 Tsd. €.

Die 247 Neuaufnahmen des zurückliegenden Jahres wurden mit dem Ergebnis analysiert, dass die überwiegende Mehrheit (197 Personen) alleinstehend ist, demgegenüber leben 50 der Neuzugänge als Ehepaare oder Lebensgemeinschaften in Mehrpersonenhaushalten. Erneut bestätigt sich damit der Trend der Vorjahre zum Single-Haushalt. Das Durchschnittsalter der Mitglieder der EWG beträgt wie im Vorjahr 58 Jahre, das der Neuzugänge erhöhte sich auf 46 Jahre (Vorjahr 45).

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2014 bildet die Grundlage für die Verzinsung der freiwillig gezeichneten weiteren Geschäftsanteile. Diese Verzinsung erfolgt bereits zum fünften Mal in Folge.

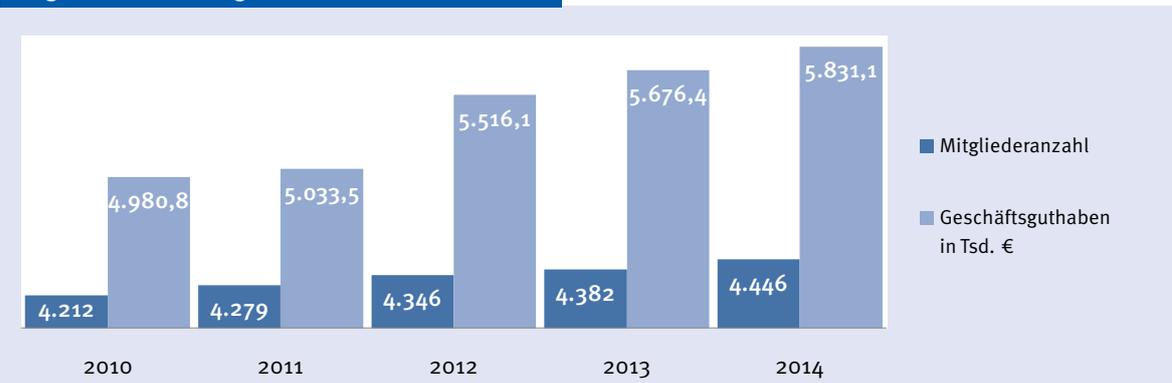
Die Mitglieder der EWG zeichneten wie schon in den letzten Jahren auch im Berichtsjahr 2014 weitere Geschäftsanteile. Die Regelung zur



Verzinsung in Form der Gewinnausschüttung veranlasst sie, sich weiterhin 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.

Vorstand und Aufsichtsrat haben mit der Aufstellung des Jahresabschlusses zum Geschäftsjahr 2014 gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung beschlossen, die Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 4 % p. a. zu verzinsen. Damit erhalten 376 Mitglieder, die freiwillig insgesamt weitere 2.935 Geschäftsanteile zeichneten, auf dieser Grundlage Zinsen in Höhe von insgesamt 36,4 Tsd. € für das Berichtsjahr 2014 (Vorjahr 28,7 Tsd. €).

### Mitgliederentwicklung der EWG



## Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am Ende des Geschäftsjahres 2014 waren 30 Mitarbeiter/-innen beschäftigt. Der Personalbestand setzte sich aus den Angestellten, sieben Hausmeistern und drei Teilzeitbeschäftigten zusammen. Eine Mitarbeiterin nahm die Elternzeit in Anspruch, für einen Hausmeister endete Mitte des Jahres der befristete Anstellungsvertrag. Ein weiterer Hausmeister ist wegen des Eintritts in die gesetzliche Altersrente zum Jahresende aus der Genossenschaft ausgeschieden. Hierfür erfolgte im Februar 2015 eine Neueinstellung.

Für einen der zwei Mitarbeiter, die sich in der Freistellungsphase im Rahmen der vereinbarten Altersteilzeit befanden, endete im Jahr 2014 wegen des Beginns der gesetzlichen Altersrente das Anstellungsverhältnis. Im Zusammenhang mit der weiteren Personalplanung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass mehrere Mitarbeiter/-innen aus Altersgründen mittelfristig im Zeitraum bis 2018/2019 das Unternehmen verlassen werden.

Die bestehende Personalkonzeption soll auch künftig eine effektive, auf die Zukunft und an den Bedürfnissen der Mitglieder der EWG ausgerichtete Verwaltung der Genossenschaft mit einem breiten Dienstleistungsspektrum gewährleisten. Zur Sicherstellung der Realisierung von Unternehmensaufgaben und zur Weiterentwicklung sowie zum nachhaltigen Ausbau der Dienstleistungsangebote für die Mitglieder wurde 2014 eine Neueinstellung vorgenommen, des Weiteren

begann im August 2014 für eine weitere Auszubildende die Ausbildung zur Immobilienkauffrau.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr nahmen die Mitarbeiter/-innen der Genossenschaft an verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen teil. Für diese betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildung wandte die Genossenschaft insgesamt 14,4 Tsd. € (Vorjahr 13,1 Tsd. €) auf. Ein Mitarbeiter hat mit Erfolg das berufsbegleitende Studium zum Bachelor of Arts beendet.

Die EWG ist in Form einer Betreuungsmitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. organisiert und dementsprechend nicht tarifgebunden.

Im Berichtsjahr 2014 wurde mit den Mitarbeitern/-innen analog der Vorjahre eine Vereinbarung getroffen. Auf deren Grundlage betrug die wöchentliche Arbeitszeit für die Angestellten 38 und für die gewerblichen Arbeitnehmer 39 Wochenstunden, zugleich kam eine erfolgs- und leistungsabhängige Gratifikationsregelung zur Anwendung.

13 Mitarbeiter/-innen nehmen die betriebliche Altersvorsorge des Unternehmens in Anspruch. In Abhängigkeit der persönlichen Beiträge gewährt die Genossenschaft, gestaffelt je nach Dauer der Betriebszugehörigkeit des jeweiligen Mitarbeiters, einen Zuschuss von bis zu 30 % des durchschnittlichen Monatsgehaltes.

Personalentwicklung					
	2010	2011	2012	2013	2014
Kaufmännische und technische Angestellte	23	21	20	20	20
Hausmeister	7	8	8	8	7
Teilzeit	1	1	2	3	3
Auszubildende	0	0	0	1	2

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

## Genossenschaftliche Angelegenheiten und Aktivitäten

Im Fokus des genossenschaftlichen Geschehens stand im ersten Halbjahr die Durchführung der Vertreterwahl. Vom 28. April bis zum 14. Mai 2014 waren alle 4.248 wahlberechtigten Mitglieder aufgerufen, die Vertreter und Ersatzvertreter ihrer Wahlbezirke zu wählen und somit ihre Mitgliedervertretung neu zu bestimmen. In Vorbereitung auf die Wahl wurden insgesamt sechs Wahlveranstaltungen zur Vorstellung der Kandidaten durchgeführt. Im Ergebnis dessen ist die Wahl von 67 Vertretern und 27 Ersatzvertretern durch den Wahlvorstand festgestellt worden. Der Vorstand und Aufsichtsrat danken den Mitgliedern des Wahlvorstands und den Wahlhelfern nochmals für ihre engagierte Arbeit.

Am 18. November 2014 fand für die neugewählten Vertreter und Ersatzvertreter eine Informationsveranstaltung statt, in deren Mittelpunkt der Vortrag „Die Stellung der Vertreterversammlung und der Vertreter in der Genossenschaft“ von Herrn Prof. Dr. Keßler stand. Traditionell folgte im Februar für die Vertreter/-innen eine Zusammenkunft zum „Jahresauftakt“, hier informierte der Vorstand über die anstehenden Aufgaben, Ziele und die Planung des laufenden Geschäftsjahres.

In Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung am 19. Juni 2014 wurden wiederum drei Vertreterstammtische durchgeführt, die hauptsächlich der Erörterung und Beantwortung

von Fragen zum Geschäftsbericht 2013 dienten. Auf der ordentlichen Vertreterversammlung erfolgte die Beschlussfassung der Vertreter/-innen über die Feststellung des Jahresabschlusses 2013. Des Weiteren sind die Beschlüsse zur Entlastung des Vorstands und des amtierenden Aufsichtsrates gefasst worden.

Aufgrund der planmäßigen Beendigung der Amtszeit von Herrn Dr. Kensicki als Aufsichtsratsmitglied ist die Ersatzwahl eines neuen Aufsichtsratsmitgliedes notwendig geworden. Für die Amtszeit von zwei Jahren wurde Herr Marcus Hillert gewählt, der bereits in den Jahren 2009 bis 2011 dem Aufsichtsrat angehörte.

Infolge der Vertreterwahl endete mit dem Abschluss der ordentlichen Vertreterversammlung 2014 auch die Amtszeit einiger Vertreterinnen und Vertreter, die dem neugewählten Gremium nicht mehr angehören. Als besonderes Dankeschön für ihre ehrenamtliche Tätigkeit verabschiedeten Vorstand und Aufsichtsrat diese Mitglieder am 29. September mit einer gemeinsamen Schifffahrt über die Spree.

Auch im vergangenen Jahr sind den Mitgliedern/Mietern vielfältige Möglichkeiten für genossenschaftliche Aktivitäten geboten worden, hierzu gehörten u. a. zwei Wohngebietsrundgänge. Am 8. März trafen sich Vorstand und Aufsichtsrat mit Vertretern und dort wohnenden Mitgliedern



Verabschiedung Vertreter



WOHNTAG® 2014 der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

in der Prenzlauer Promenade sowie Thule- und Talstraße, am 1. November ging es von der Hadlichstraße in das Wohnkarree Mendel-, Achtermann- und Klaustaler Straße.

Nach über zehn Jahren Modernisierungstätigkeit im Tiroler Viertel fanden mit der Fertigstellung des Wohnhauses Brennerstraße 80 – 82 a im Geschäftsjahr 2014 die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ein erfolgreiches Ende. Der Vorstand bedankte sich mit dem Bauabschlussfest am 25. September bei den dort im Karree wohnenden Mitgliedern/Mieter und den am Bau beteiligten Firmen für die gute Zusammenarbeit.

Der WOHNTAG® 2014 der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin fand am 5. Juli auf der Domäne Dahlem statt, zu dem alle Mitglieder/Mieter herzlich eingeladen waren.

Die zahlreichen kulturellen und sportlichen Veranstaltungsangebote im EWG- und Mieter-treff fanden auch im Vorjahr großen Anklang, es wurden insgesamt 180 genossenschaftseigene Veranstaltungen durchgeführt, für 2015 sind bis einschließlich Juni weitere 94 geplant.

Des Weiteren sind halbjährlich in bewährter Weise Neumitglieder-Treffen durchgeführt worden, bei denen der Vorstand die neu aufgenommenen Mitglieder begrüßt hatte und damit ein erster Erfahrungsaustausch zum Wohnen in der Genossenschaft ermöglicht wurde.

In diesem Jahr feiert die EWG ihr 60. Gründungsjubiläum. Aufsichtsrat und Vorstand haben sich dazu verständigt, diesen Anlass würdig zu begehen und in 2015 eine Reihe von Aktivitäten unter Mitwirkung von Mitgliedern durchzuführen; hierzu erfolgte bereits 2014 die Bildung einer Arbeitsgruppe. Als besonderer Höhepunkt ist im Herbst ein großes Mitgliederfest geplant.



Wohngebietsrundgang am 8. März 2014



Informationsveranstaltung mit Prof. Dr. Keßler



Neumitglieder-Treffen

## Ertrags, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

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

Ertragslage					
	2014		2013		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.902,9	98,9	17.516,7	96,7	386,2
Bestandsveränderungen	-164,3	-0,9	112,6	0,6	-276,9
andere Erträge	369,0	2,0	491,7	2,7	-122,7
Erlöse/Erträge insgesamt	18.107,6	100,0	18.121,0	100,0	-13,4
Betriebskosten und Grundsteuer	4.697,7	25,9	4.837,9	26,7	-140,2
Instandhaltungsaufwendungen	3.480,8	19,2	3.845,7	21,2	-364,9
Personalaufwendungen	1.755,6	9,7	1.765,8	9,7	-10,2
Abschreibungen	2.387,2	13,2	2.362,6	13,0	24,6
Zinsaufwendungen	3.035,1	16,8	3.146,8	17,4	-111,7
übrige Aufwendungen	685,7	3,8	741,6	4,1	-55,9
Kosten/Aufwendungen insgesamt	16.042,1	88,6	16.700,4	92,1	-658,3
Geschäftsergebnis	2.065,5	11,4	1.420,6	7,9	644,9
Finanzergebnis	108,2		93,1		15,1
Steuern	-184,2		-107,7		-76,5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.989,5</b>		<b>1.406,0</b>		<b>583,5</b>

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Erlöse/Erträge um 13,4 Tsd. € gesunken.

In den erzielten Erlösen/Erträgen spiegeln sich die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (+386,2 Tsd. €), die Senkung der Bestandsveränderungen (-276,9 Tsd. €) und die Reduzierung der anderen Erträge (-122,7 Tsd. €) wider. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Nutzungsgebühren für Wohnungen und aus anderen Mieterlösen (+227,9 Tsd. €) sowie dem im Vergleich zum Vorjahr erfolgten Anstieg der abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (+156,3 Tsd. €). Infolge des geringeren Betriebs-

und Heizkostenanfalls im Berichtsjahr sind die Bestandsveränderungen gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die anderen Erträge haben sich insbesondere aufgrund gesunkener Tilgungszuschüsse reduziert.

Die Kosten/Aufwendungen wurden im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 658,3 Tsd. € gesenkt.

Ursächlich sind für die Reduzierung der Kosten/Aufwendungen im Wesentlichen der planmäßige Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen (-364,9 Tsd. €), der geringere Anfall an Betriebs- und Heizkosten (-140,2 Tsd. €), die Reduzierung der Zinsaufwendungen infolge fort-

schreitender Tilgungsleistungen (-111,7 Tsd. €) und die Verringerung der übrigen Aufwendungen (-55,9 Tsd. €).

Unter Berücksichtigung des erzielten Finanzergebnisses von 108,2 Tsd. € und der Gewerbe- und Körperschaftsteuerbelastung von 184,2 Tsd. € ergibt sich ein positives Jahresergebnis in Höhe von 1.989,5 Tsd. € (Vorjahr 1.406,0 Tsd. €).

Für das Geschäftsjahr 2014 weisen die Ergebnisse der Erfolgsrechnung eine hohe Planmäßigkeit auf. Der Soll-Ist-Vergleich in den wichtigsten Kennziffern des Finanz- und Erfolgsplanes legt für das Berichtsjahr dar, dass die Nettomieterlöse in der geplanten Höhe realisiert und die Budgetvorgaben für die Maßnahmen des Wirtschaftsplanes (u. a. Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung) grundsätzlich eingehalten wurden. Auch der vorgegebene finanzielle Rahmen für die Ausgaben der Verwaltung (Personal- und übrige Aufwendungen) wurde nicht überschritten.

Das für das zurückliegende Geschäftsjahr ursprünglich geplante Jahresergebnis von 1.940,0 Tsd. € wurde somit realisiert.

## Finanzlage

Die Finanzlage der EWG ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben. Im Vergleich zum Vorjahr ist die im Berichtsjahr zum Bilanzstichtag ausgewiesene Liquidität in Höhe von rund 4,5 Mio. € (Vorjahr 4,4 Mio. €) annähernd unverändert geblieben.

### Zahlungsmittelbestand

	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €
Stand 1. Januar	4.404,8	5.074,7
Veränderung des Liquiditätssaldos (einschließlich Kautionen)	65,1	- 669,9
Stand 31. Dezember	4.469,9	4.404,8

Für 2015 sieht die Finanzplanung eine gesicherte Liquidität von rund 4,2 Mio. € vor.

Die zusammengefasste Kapitalflussrechnung zeigt die Herkunft und die Verwendung der Finanzmittel.

Nach Abzug der planmäßigen Tilgungsleistungen vom Tilgungspotenzial beträgt der Cashflow 1.211,3 Tsd. € (Vorjahr 692,3 Tsd. €).

### Kapitalflussrechnung

	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (Cashflow nach planmäßigen Tilgungen)	4.590,3 1.211,3	3.081,4 692,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.265,0	-1.880,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.259,6	-1.870,8
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes (ohne Kautionen)</b>	<b>65,7</b>	<b>-669,7</b>

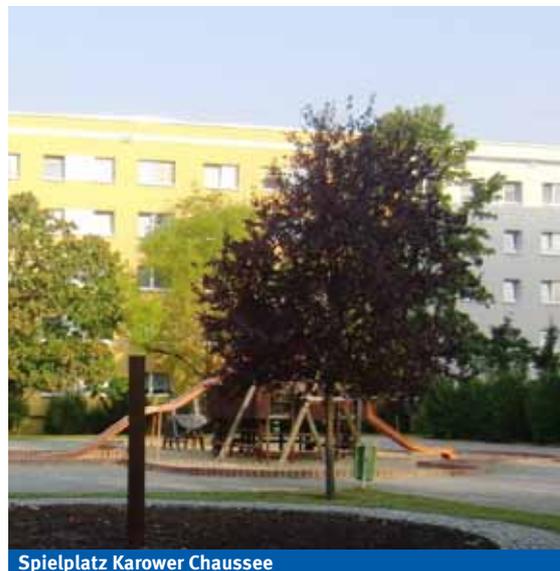
Die Kreditverbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Mio. € auf 77,2 Mio. € reduziert. In dieser Entwicklung spiegeln sich die planmäßigen Tilgungsleistungen von 3,3 Mio. € und die außerplanmäßigen Tilgungsleistungen (Sondertilgungen) von 0,1 Mio. € wider. Zur Finanzierung der Investitionen wurden im Berichtsjahr keine Darlehen aufgenommen.

Zum 31. Dezember 2014 setzen sich die Kreditverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Deutsche Kreditbank AG (DKB)	42,1 Mio. €
Berliner Volksbank eG (BVB)	17,2 Mio. €
Investitionsbank Berlin (IBB)	7,4 Mio. €
Westfälische Landschaft Bodenkreditbank AG (WL-Bank)	9,3 Mio. €
Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)	1,2 Mio. €

Von den Gesamtkreditverbindlichkeiten sind Darlehen in Höhe von 69,3 Mio. € dinglich gesichert. Für einen Teil der Altkreditverbindlichkeiten in Höhe von 7,9 Mio. € bürgt das Land Berlin. Hierfür zahlt die EWG jährlich einen Bürgschaftszins von 0,2 % auf das Restkapital.

Im Geschäftsjahr 2014 und bis zum April 2015 wurden insbesondere nach Auslaufen der



Spielplatz Karower Chaussee

Zinsbindungsfrist Prolongationen mit einem Gesamtvolumen von 20,5 Mio. € mit Zinssätzen zwischen 1,4 % und 2,0 % vereinbart. Damit müssen in der Folgezeit bis 2019 lediglich für Darlehen mit einem Gesamtvolumen von rund 8 Mio. € die Anschlussfinanzierungen nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist gesichert werden.

Seit 2006 stellt die Genossenschaft den finanzierenden Banken zusätzlich einen gemeinsam mit dem Prüfungsverband (BBU) erarbeiteten Bericht über die wirtschaftliche Situation zur Verfügung.

Die Entwicklung der Kennziffern zu den Fremdkapitalzinsen und Restschulden zeigt die folgende Übersicht:

Kapitalbelastung – Kennzahlen	2010	2011	2012	2013	2014
Fremdkapitalzinsen Nettomieteinnahmen in %	27,5	26,7	25,6	24,5	23,2
Fremdkapitalzinsen + Tilgung Nettomieteinnahmen in %	50,2	50,6	50,1	49,6	48,8
Fremdkapitalzinsen Fremdkapital (gewichtet) in %	4,0	3,8	3,8	3,8	3,8
Restschulden m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche in €	386	403	393	380	364

## Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich in zusammengefasster Form wie folgt dar:

Vermögenslage					
	2014		2013		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<b>Aktiva</b>					
Langfristiger Bereich	126.988,5	96,3	128.209,0	96,5	-1.220,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich	4.795,4	3,7	4.651,1	3,5	144,3
davon flüssige Mittel	4.414,6	3,4	4.348,9	3,3	65,7
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	380,8	0,3	302,2	0,2	78,6
Bilanzvolumen	131.783,9	100,0	132.860,1	100,0	-1.076,2
<b>Passiva</b>					
Langfristiger Bereich	128.134,1	97,3	129.489,3	97,5	-1.355,2
davon Eigenkapital	50.161,4	38,1	48.040,5	36,2	2.120,9
davon sonstige langfristige Passiva	77.972,7	59,2	81.448,8	61,3	-3.476,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich	3.649,8	2,7	3.370,8	2,5	279,0
Bilanzvolumen	131.783,9	100,0	132.860,1	100,0	-1.076,2

Die unfertigen Leistungen wurden in der Darstellung der Vermögenslage mit den erhaltenen Vorauszahlungen auf die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten verrechnet, der Saldo ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Darüber hinaus erfolgte eine Saldierung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln.

Auf der Aktivseite hat sich der langfristige Bereich um 1.220,5 Tsd. € reduziert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Veränderungen bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen. Hier stehen den Zugängen aus der Investitionstätigkeit von insgesamt 1.279,3 Tsd. € insbesondere die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.387,2 Tsd. € gegenüber. Der Anstieg von 144,3 Tsd. € im mittel- und kurzfristigen

Bereich ist insbesondere auf die Zunahme des Finanzmittelbestands in Höhe von 65,7 Tsd. € und die Erhöhung der Forderungen und übrigen Vermögensgegenstände in Höhe von 78,5 Tsd. € zurückzuführen.

Im langfristigen Bereich der Passiva ist das Eigenkapital um 2.120,9 Tsd. € vor allem aufgrund des im Geschäftsjahr 2014 erzielten Jahresüberschusses und durch die Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder angestiegen. Der Rückgang in der sonstigen langfristigen Passiva von 3.476,1 Tsd. € ist vor allem auf die Verringerung des Fremdkapitals infolge planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungsleistungen zurückzuführen. Der Anstieg im mittel- und kurzfristigen Bereich um 279,0 Tsd. € betrifft u. a. die im Geschäftsjahr notwendig gewordene Bilanzierung der

Rechnungsabgrenzung von Zins- und Tilgungsleistungen.

Das Bilanzvolumen sank insbesondere aufgrund der vorgenannten Erläuterungen im Berichtsjahr um 1.076,2 Tsd. € auf 131.783,9 Tsd. €.

Zum Bilanzstichtag ist der Vermögensaufbau der Genossenschaft hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schulden ausgeglichen.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr hat sich das Eigenkapital der Genossenschaft planmäßig erhöht und setzt sich nach der vollständigen Zuführung des Jahresüberschusses in die Ergebnissrücklagen wie folgt zusammen:

Gegenüber dem Vorjahr ist die Eigenkapitalquote um 1,9 % auf 38,1 % wiederum angestiegen. Die langfristige Finanz- und Erfolgsplanung der Genossenschaft sieht auch für die Folgejahre die Erzielung von Jahresüberschüssen vor, die Eigenkapitalquote wird dementsprechend sukzessive weiter ansteigen.

Der Vorstand schätzt ein, dass die Eigenkapitalausstattung der EWG solide ist.

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Entwicklung der Genossenschaft bedeutsam wären.

### Zusammensetzung des Eigenkapitals

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	5.637,6	5.506,2	131,4
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	503,5	304,5	199,0
andere Ergebnissrücklagen	4.531,1	2.740,6	1.790,5
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,0	0,0	0,0
<b>Eigenkapital</b>	<b>50.161,4</b>	<b>48.040,5</b>	<b>2.120,9</b>



Brennerstraße 76 – 78 b

## Risikobericht und voraussichtliche Entwicklung

### Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit des Vorstands konzentriert sich auch künftig auf die Bewirtschaftung und Modernisierung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes, um damit im Rahmen des Förderauftrages den Wohnbedürfnissen der Mitglieder zu entsprechen und die nachhaltige Vermietung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Zunehmend gewinnt dabei die Erweiterung des Bestandes durch Neubaumaßnahmen an Bedeutung.

Im Rahmen der Realisierung der wesentlichen Geschäftsaktivitäten stellen die systematische und kontinuierliche Analyse, Bewertung und Steuerung sowie Überwachung und Dokumentation der unternehmerischen Risiken wesentliche 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.

Folgende wesentliche Entwicklungstendenzen werden derzeit als maßgeblich für die Ausgestaltung der weiteren Unternehmensentwicklung und des Risikomanagements betrachtet:

- Die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes wird entscheidend durch die demografische Entwicklung der Bevölkerung und die hohen Zuwachszahlen beeinflusst. Dabei wird in den nächsten Jahren von erhöhter Nachfrage nach Wohnraum durch alle Altersgruppen auszugehen sein. Da der Anteil der Senioren im Bestand zunimmt, werden insbesondere seniorengerechte Wohnungsangebote an Bedeutung gewinnen. Die Genossenschaft wird die speziellen Wohnungswünsche älterer Mitglieder auch zukünftig berücksichtigen und ebenso dem Bedarf nach familiengerechten größeren Wohnungen nachkommen.

Die EWG plant, weiterhin erhebliche finanzielle Mittel in den Wohnungsbestand zu investieren, um attraktive Wohnungsangebote für alle Altersgruppen, entsprechend den Wohnbedürfnissen für Familien, Senioren und Singles auszubauen.

- Einfluss auf die Liquidität der Genossenschaft nimmt ebenfalls die Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft der Mitglieder und Mieter. Das Kaufkraft- und Einkommensniveau in Berlin liegt weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Durch die tendenzielle Verringerung der Kaufkraft und Preisentwicklung für Lebenshaltungskosten sowie die relativ hohe Verschuldung der Haushalte entstehen Zahlungsausfallrisiken. Diese werden durch ein konsequentes Forderungsmanagement in Verbindung mit der intensiveren Zusammenarbeit mit den Jobcentern und anderen sozialen Einrichtungen sowie der Bonitätsprüfung der Mietinteressenten begrenzt.
- Die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt wird weiterhin kontinuierlich beobachtet und analysiert. Die Investitionen in den Wohnungsbestand wurden ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Im Mittelpunkt steht der Abbau der Kreditverbindlichkeiten durch planmäßige Tilgungsleistungen. Im Rahmen des Auslaufens von Zinsbindungsfristen erfolgen auch außerplanmäßige Tilgungsleistungen.

Die Prolongationen und Umschuldungen von Darlehen konnten 2014 und bis April 2015 aufgrund der Kapitalmarktentwicklung zu günstigen Zinssätzen und mit Zinsbindungsfristen bis zu 15 Jahren erfolgen und führen zu einem langfristig stabilen Kapitaldienst der Genossenschaft mit hohem Tilgungs-

anteil. Dadurch sind erst wieder in 2017 Darlehen mit auslaufenden Zinsbindungsfristen zu prolongieren. Die anstehenden Kreditprolongationen werden künftig ebenfalls langfristig vorbereitet, um mögliche Zinsänderungsrisiken zu minimieren.

Unter dem Gesichtspunkt der Risikostreuung unterhält die Genossenschaft geschäftliche Beziehungen zu mehreren Banken.

- Die Vergabe von bau- und betriebskostenbezogenen Leistungen erfolgt durch die Genossenschaft auf Grundlage einer Vergabeverordnung, die auch die Prüfung der Kapazitäten und Bonität der Firmen mit dem Nachweis von Referenzen vorsieht. Ein Risiko aus der Vergabe von Bauaufträgen ist derzeit nicht erkennbar.

Die EWG hat Instrumente der Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen und Tendenzen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Dabei bedient sich der Vorstand folgender wesentlicher Instrumente des Risikocontrollings und der Risikofrüherkennung:

- zehnjähriger Finanz- und Erfolgsplan sowie Wirtschaftsplan (Bauprogramm), die planmäßig jährlich fortgeschrieben werden,
- jährliche Analyse der steuerlichen Situation und Fortschreibung der steuerlichen Prognoserechnung auf der Grundlage der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung,
- Erarbeitung von Jahresplänen unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen,
- monatliche Finanz- und Geldflussplanung sowie Abrechnung mit Soll-Ist-Vergleichen zum Plan; Abweichungen werden auf ihren

Ursprung und ihre Auswirkungen hin analysiert,

- Erstellung monatlicher, bei laufenden Bautätigkeiten auch wöchentlicher Übersichten über den Liquiditätsstatus und die ständige Aktualisierung der Übersicht zu den Zinsbindungsfristen,
- monatlicher Vergleich der realisierten und bereits beauftragten Ausgaben für Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen zu den jeweiligen Budgetvorgaben,
- monatliche Analyse des Vermietungsstandes, der Mietrückstände mit detaillierten Darstellungen der Ursachen sowie Analyse der Ausfälle von Nutzungsgebühren,
- jährliche Analyse des Versicherungsmanagements der EWG.

Diese Managementinformationen ermöglichen die Planung, die Steuerung und Kontrolle der entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken der Genossenschaft.

Alle wesentlichen Geschäftsprozesse werden regelmäßig auf der Grundlage der monatlichen Auswertungen im Soll-Ist-Vergleich und der betriebs- und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen analysiert. Die Entwicklung der wirtschaftlichen Kennziffern und des Vermietungsstands ist quartalsweise Gegenstand der Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus wird die Vertreterversammlung stets über Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit informiert.

Aus der weiteren Geschäftstätigkeit sind gegenwärtig keine Risiken erkennbar, die entscheidenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Fortbestand der Genossenschaft haben können.

## Voraussichtliche Entwicklung

Die langfristigen Planungsdokumente der EWG werden jährlich um ein weiteres Jahr fortgeschrieben und beinhalten den Finanz- und Erfolgsplan sowie den Wirtschaftsplan (Bauprogramm) jeweils für einen Planungshorizont von zehn Jahren. Die Fortschreibung dieser Planungsdokumente für den Zeitraum 2015 bis 2024 erfolgte am 18. März 2015 durch gemeinsame Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Mit dem Abschluss der Bautätigkeit im Wohngebiet Tiroler Viertel/Brennerstraße im zurückliegenden Geschäftsjahr kann die EWG nunmehr auf einen Modernisierungsstand von 81 % des Gesamtwohnungsbestandes verweisen. Die langfristigen Planungsdokumente beinhalten die Zielstellung, dass im Zeitraum bis 2024 insgesamt rund 94 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes energetisch modernisiert und instand gesetzt werden. Der übrige Bestand wird hochwertig teilsaniert und laufend instand gehalten. Insgesamt sehen die Planungen bis 2024 Investitionen in den Wohnungsbestand von rund 53 Mio. € vor. Im vorgenannten Planungszeitraum ist im Rahmen von Nachverdichtungen auf Grundstücken der Genossenschaft die Realisierung von Neubauvorhaben vorgesehen, so sind für die Jahre 2015 bis 2017 insgesamt 4,2 Mio. € eingeordnet.

Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen soll künftig aus eigenen erwirtschafteten finanziellen

Mitteln erfolgen. In der Finanz- und Erfolgsplanung ist ausschließlich für die Teilfinanzierung der Neubautätigkeit die Aufnahme von Darlehen vorgesehen. Für den Planungszeitraum steht der Abbau der Kreditverbindlichkeiten im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungsleistungen und im Zusammenhang mit dem Auslaufen der Zinsbindungsfristen auch durch außerplanmäßige Tilgungsleistungen im Vordergrund.

Für den gesamten Planungszeitraum wird von einer gesicherten Liquidität ausgegangen, die jährlich rund 4 Mio. € betragen soll.

Im Geschäftsjahr 2015 sind moderate Mietanhebungen nach dem Vergleichsmietensystem in Höhe von maximal 30,00 € pro Monat/Wohnung und für Wohnungen größer 60 m<sup>2</sup> in Höhe von 35,00 € je Monat/Wohnung für einen Teil des Wohnungsbestandes vorgesehen. Insgesamt werden aus diesen Mieterhöhungen Ertragszuwächse p. a. von rund 0,3 Mio. € erwartet. Der Finanz- und Erfolgsplan prognostiziert für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von rund 1,9 Mio. €; in den Folgejahren sehen die Planungen jährlich Jahresüberschüsse mit leicht ansteigender Tendenz vor.

Im Geschäftsjahr 2015 werden die notwendigen Vorbereitungen getroffen, um zum 1. Januar 2016 die wohnungswirtschaftliche EDV-System-Software von GES 3 auf Wodis Sigma umzustellen.

Langfristiger Erfolgs- und Finanzplan					
	2015	2017	2019	2021	2024
Nettomieteträge in Mio. €	13,1	13,8	14,0	14,2	14,2
Investitionen in den Wohnungsbestand in Mio. €	5,0	5,1	5,1	5,2	6,0
Jahresergebnisse in Mio. € (nach Steuern)	1,9	2,1	2,2	2,3	2,3
Liquidität in Mio. €	4,2	4,0	4,1	4,3	4,3
Eigenkapitalquote in %	39	42	47	52	60
Verhältnis Zinsen + Tilgung/Nettomieteinnahmen in %	47	46	45	43	35

Dafür sind in der Planung vor allem für das aktuelle Wirtschaftsjahr zusätzliche finanzielle Mittel eingeordnet. Das wohnungswirtschaftliche EDV-System GES nutzt die EWG seit 1991; die Grundlage dieses Systems ist die veraltete DOS-Programmierung, die nur bedingt der derzeitigen Entwicklungen am Markt folgen kann. Die Aareon AG hat seit mehreren Jahren das Nachfolgeprodukt Wodis Sigma im Angebot, das auf modernsten Entwicklungsstandards – Microsoft Net TM – setzt.

## Verwendung des Jahresüberschusses

Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des positiven Jahresergebnisses (1.989.496,91 €) aufgestellt. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden 10 % (198.949,69 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden nach § 40 Abs. 3 der Satzung 1.790.547,22 € den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe I der Satzung vom 6. Mai 2015 zugrunde.

Aufgrund des erzielten Jahresergebnisses haben Vorstand und Aufsichtsrat ebenfalls beschlossen, gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung die Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung mit 4 % p. a. für das Geschäftsjahr 2014 zu verzinsen.

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

Berlin, 6. Mai 2015

Erste Wohnungsgenossenschaft  
Berlin-Pankow eG

Der Vorstand



Z e l l



L u f t

# Jahresabschluss

## für das Geschäftsjahr 2014

Bilanz	<b>32</b>
Gewinn- und Verlustrechnung	<b>34</b>
Anhang	<b>35</b>
Anlage 1 – Verbindlichkeiten	
per 31. 12. 2014	<b>40</b>
Anlage 2 – Anlagenspiegel 2014	<b>41</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.870,00	17.586,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	124.913.196,59		125.964.814,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.563.381,55		1.602.139,72
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.729,00		146.524,00
Bauvorbereitungskosten	56.277,75	126.661.584,89	69.020,79
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
<b>Umlaufvermögen</b>			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.865.277,49	5.029.596,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.744,25		38.428,76
Sonstige Vermögensgegenstände	337.837,64	376.581,89	259.684,72
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.469.949,75	4.404.766,47
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	305.587,40		398.478,80
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.185,19	309.772,59	4.061,16
<b>Bilanzsumme</b>		<b>136.704.436,61</b>	<b>137.945.501,87</b>

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	156.860,00		162.130,00
der verbleibenden Mitglieder	5.637.582,45		5.506.208,46
aus gekündigten Geschäftsanteilen	31.000,00	5.825.442,45	0,00
rückständig fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile 5.657,55 Euro			(8.071,54)
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	39.489.182,22		39.489.182,22
Gesetzliche Rücklage	503.457,93		304.508,24
davon aus Jahresüberschuss 198.949,69 Euro			(140.596,16)
Andere Ergebnisrücklagen	4.531.121,29	44.523.761,44	2.740.574,07
davon aus Jahresüberschuss 1.790.547,22 Euro			(1.265.365,46)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.989.496,91		1.405.961,62
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.989.496,91	0,00	-1.405.961,62
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	900.518,00		906.284,00
Steuerrückstellungen	292.917,00		135.700,00
Sonstige Rückstellungen	1.171.444,00	2.364.879,00	1.214.198,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.165.658,36		80.542.466,48
Erhaltene Anzahlungen	5.695.250,12		5.620.292,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	280.050,77		273.300,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449.514,13		675.622,31
Sonstige Verbindlichkeiten	399.880,34	83.990.353,72	375.035,30
davon aus Steuern 368,58 Euro			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 156.181,88 Euro			(155.553,80)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>136.704.436,61</b>	<b>137.945.501,87</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2014

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		17.902.889,89	17.516.742,43
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-164.319,21	112.576,90
Sonstige betriebliche Erträge		369.065,69	491.696,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.601.139,71	8.102.565,31
<b>Rohergebnis</b>		<b>10.506.496,66</b>	<b>10.018.450,76</b>
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.400.351,25		1.390.498,43
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	355.210,25	1.755.561,50	375.334,04
davon für Altersversorgung 81.470,18 Euro			(102.406,33)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.387.230,94	2.362.663,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen		602.571,41	662.221,77
Erträge aus anderen Finanzanlagen		312,00	416,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		107.879,48	92.699,30
davon aus Abzinsung 855,00 Euro			(167,06)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.035.140,76	3.146.788,83
davon aus Abzinsung 3.243,56 Euro			(6.243,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.834.183,53</b>	<b>2.174.059,27</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		184.207,30	107.700,00
Sonstige Steuern		660.479,32	660.397,65
Jahresüberschuss		1.989.496,91	1.405.961,62
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.989.496,91	-1.405.961,62
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Anhang des Jahresabschlusses

### 1. Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

### 2. 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 wurden im Anschaffungsjahr zeitanteilig vorgenommen.

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.

	Nutzungsdauer in Jahren
• Wohnbauten	50
• Geschäftsgebäude	25
• Garagen	20
• Außenanlagen	10 - 19
• Fotovoltaikanlagen	20
• Fahrzeuge	6
• Geschäftsausstattung	3 - 23

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten mehr als 150,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wurden in einem Sammelkonto erfasst und werden über den Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben (vgl. § 6 Absatz 2a EStG).

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurden die Vermögensgegenstände in Höhe von 41.759,00 €, die dem Zugriff aller Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus langfristig fälligen Verpflichtungen (ATZ) dienen, mit den entsprechenden Schulden in Höhe von 43.344,00 € verrechnet.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen Geldbeschaffungskosten (Disagio) und werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten nach der Projected Unit Credit Method nach IAS 19 unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen (1,5 % p. a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 4,53 % (Ende Dezember 2014; Laufzeit 15 Jahre).

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 abgezinst. Die Altersteilzeitrückstellung wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen fünf Jahre (3,45 % zum 31.12.2014) abgezinst. Ein Gehaltstrend in Höhe von 0,75 % wurde berücksichtigt.

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. Eine körperliche Bestandsaufnahme für das bewegliche Anlagevermögen wurde zum Stichtag 31. Dezember 2014 durchgeführt.

**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 Betriebskosten in Höhe von 4.865.277,49 €. Ein Bewertungsabschlag auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten wegen Leerstands wurde in Höhe von 0,7 % vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 376.581,89 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	38.744,25 €
sonstige Vermögensgegenstände	337.837,64 €

darunter Forderungen aus/gegenüber:

• Schadensersatz	169.959,63 €
• Betriebskosten	61.151,78 €
• dem Finanzamt	44.238,75 €
• Versicherungen	35.476,53 €

Es bestehen Forderungen aus einer Ratenvereinbarung (nach Wertberichtigungen) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 8.435,83 €.

Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden 10 % (198.949,69 €) des Jahresüberschusses in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Weiterhin wurden nach § 40 Abs. 3 der Satzung 1.790.547,22 € den **anderen Ergebnissrücklagen** zugeführt. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe l der Satzung zugrunde.

Die **Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG** beträgt 39.489.182,22 €.

Wegen eines noch nicht abgeschlossenen Rechtsstreits wurden **Rückstellungen für Pensionen** ausschließlich nach dem Vorstandsprinzip in Höhe von 900.518,00 € angesetzt.

Die **Steuerrückstellungen** betreffen die voraussichtliche Gewerbe- und Körperschaftsteuerbelastung für die Geschäftsjahre 2013 und 2014.

**Sonstige Rückstellungen** wurden in Höhe von insgesamt 1.171.444,00 € gebildet; davon insbesondere für:

• strittige Versorgungsleistungen	559.309,00 €
-----------------------------------	--------------

- Kosten der Hausbewirtschaftung 295.000,00 €
- Urlaubsansprüche, Altersteilzeit (nach Verrechnung), Berufsgenossenschaft, Jahresabschlusskosten und sonstigen Personalaufwand 91.535,00 €
- Instandhaltungskosten 90.000,00 €
- Prüfungskosten, Steuerberatungs- und andere Beratungsleistungen 60.000,00 €
- Archivierung der Geschäftsunterlagen 37.600,00 €
- Gerichts- und Anwaltskosten 20.000,00 €
- Druck und Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2014, Kosten für die Vertreterversammlung 18.000,00 €

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschluss 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 und der Realisierung von Mietschulden, u. a. aus wertberichtigten bzw. abgeschriebenen Forderungen 27.263,23 €
- Auflösung von Rückstellungen 12.084,31 €

#### Periodenfremde Aufwendungen

- Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen von Forderungen und sonstigen Forderungen 37.129,57 €

Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von 855,00 € aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 3.243,56 € Aufwendungen aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen enthalten.

## 4. Sonstige Angaben

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

	2014	2013
Vollzeitbeschäftigte	19	21
Hausmeister	8	8
Teilzeitbeschäftigte/Azubi	4	2
insgesamt	31	31

### 4.2. Mitgliederbewegung

Die tatsächlich gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2014 um 131,4 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 5,7 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Im Zeitraum Januar bis März 2015 wurden Rückstände in Höhe von 1,3 Tsd. € beglichen.

Die Mitglieder waren Ende 2014 mit 18.810 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 5.831,1 Tsd. € beteiligt. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Geschäftsanteilen; eine Nachschusspflicht besteht nicht.

<b>Mitgliederanzahl - Stand 31.12.2013</b>	<b>4.382</b>
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12. 2013	- 143
Anzahl verbleibende Mitglieder – Stand am 31.12. 2013	4.239
Zugänge	+ 247
davon Neuaufnahmen	+ 236
davon Übertragungen	+ 11
Abgänge	- 40
davon nachträgliche Todesmeldungen	- 24
davon Übertragungen	- 16
<b>Mitgliederanzahl – Stand 31.12.2014</b>	<b>4.446</b>
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 137
davon Kündigungen	- 112
davon Tod	- 25
Mitgliederanzahl – Stand 31.12.2014 (verbleibende Mitglieder)	4.309

Die Aufwendungen für die Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben betragen im Geschäftsjahr insgesamt 37,1 Tsd. € (2013: 28,7 Tsd. €). Davon betreffen 36,4 Tsd. € das Jahr 2014 und 0,7 Tsd. € das Vorjahr.

in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.  
Lützowstraße 106, 10785 Berlin

im Genossenschaftsforum e. V.  
Königin-Elisabeth-Straße 41, 14059 Berlin

#### 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.

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

in der DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.  
Innere Kanalstraße 69, 50968 Köln

#### 4.4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

im Verein Creditreform Berlin Wolfram KG  
Einemstraße 1, 10787 Berlin

im Pensions-Sicherungs-Verein (PSVaG)  
Berlin-Kölnische Allee 2 – 4, 50969 Köln

#### 4.5. Die Genossenschaft ist Mitglied

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

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

im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.  
Heinrichstraße 169 B, 40239 Düsseldorf  
(tariflose Betreuungsmitgliedschaft)

#### 4.6. Mitglieder des Vorstands

Herr Markus Luft  
Vorstandsmitglied

Herr Chris Zell  
Vorstandsmitglied

#### 4.7. Prokurist

Herr Joachim Klein

#### 4.8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Oliver Simon  
Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Kerstin Höhnel  
Schriftführerin

Herr Maurice Schmilas  
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Andrea Krawczyk  
Stellv. Schriftführerin

Herr Marcus Hillert (ab 19. Juni 2014)  
Herr Nico Liebing  
Frau Ingrid Lippmann  
Herr Clemens Noack  
Herr Reinhard Walter  
Herr Dr. Christoph Kensicki (bis 19. Juni 2014)

### 5. Gewinnverwendung

Die Bilanz wurde gemäß § 268 Absatz 1 HGB unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresüberschusses gemäß dem gemeinsamen Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates vom 6. Mai 2015 aufgestellt.

Berlin, 6. Mai 2015

Der Vorstand



Z e l l



L u f t

## Anlage 1

## Verbindlichkeiten per 31.12.2014

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten				Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.165.658,36 (80.542.466,48)	3.598.733,78 (3.304.465,01)	14.891.952,73 (13.294.746,26)	58.674.971,85 (63.943.255,21)	77.165.658,36 (80.542.466,48)	*)
Erhaltene Anzahlungen	5.695.250,12 (5.620.292,70)	5.695.250,12 (5.620.292,70)	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	280.050,77 (273.300,09)	280.050,77 (273.300,09)	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	449.514,13 (675.622,31)	449.514,13 (675.622,31)	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	399.880,34 (375.035,30)	399.880,34 (375.035,30)	-	-	-	
Gesamtbetrag	83.990.353,72 (87.486.716,88)	10.423.429,14 (10.248.715,41)	14.891.952,73 (13.294.746,26)	58.674.971,85 (63.943.255,21)	77.165.658,36 (80.542.466,48)	*)
(Angaben des Vorjahres)						
*) Deutsche Kreditbank AG	7,9 Mio. €	gesichert durch Bürgschaft des Landes Berlin				
Deutsche Kreditbank AG	34,2 Mio. €	gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts				
Berliner Volksbank eG	17,2 Mio. €	gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts (Berliner Volksbank eG)				
Investitionsbank Berlin	7,4 Mio. €	gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts (Investitionsbank Berlin)				
WL Bank	9,3 Mio. €	Instandsetzungskredit und gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts (WL Bank)				
Landesbank BW	1,2 Mio. €	gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts (Landesbank BW)				

## Entwicklung des Anlagevermögens

Angaben in Euro	AK bzw. HK per 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK bzw. HK per 31.12.2014	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2014	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2014	Buchwert zum 31.12.2014	Buchwert zum 31.12.2013
<b>I Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	150.353,18	2.677,50	2.070,60	–	150.960,08	132.767,18	9.393,50	2.070,60	140.090,08	10.870,00	17.586,00
<b>II Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	162.056.206,01	1.196.547,23	3,00	49.323,07	163.302.073,31	36.091.391,26	2.297.488,46	3,00	38.388.876,72	124.913.196,59	125.964.814,75
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.684.471,46	–	–	–	1.684.471,46	82.331,74	38.758,17	–	121.089,91	1.563.381,55	1.602.139,72
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	486.906,05	23.795,81	41.656,10	–	469.045,76	340.382,05	41.590,81	41.656,10	340.316,76	128.729,00	146.524,00
Bauvorbereitungskosten	69.020,79	56.277,75	19.697,72	-49.323,07	56.277,75	–	–	–	–	56.277,75	69.020,79
Sachanlagen insgesamt	164.296.604,31	1.276.620,79	61.356,82	–	165.511.868,28	36.514.105,05	2.377.837,44	41.659,10	38.850.283,39	126.661.584,89	127.782.499,26
<b>III Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	10.400,00	–	–	–	10.400,00	–	–	–	–	10.400,00	10.400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	164.457.357,49	1.279.298,29	63.427,42	–	165.673.228,36	36.646.872,23	2.387.230,94	43.729,70	38.990.373,47	126.682.854,89	127.810.485,26



# Bericht

## des Aufsichtsrates





Oliver Simon  
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG (EWG) hat die ihm nach Satzung und Gesetz übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2014 wie folgt wahrgenommen:

In einer zweitägigen Klausurtagung im Januar 2014 erörterten Aufsichtsrat und Vorstand insbesondere die wichtigsten Aufgaben, den Umfang der geforderten Kontrolltätigkeit und die anstehenden Beratungsgegenstände des I. Halbjahres 2014. Besprochen wurden des Weiteren die Prämissen der Finanz- und Wirtschaftsplanung. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Veranstaltung ein Vortrag durch den Prüfungsverband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) zu den Themen: Rechte und Pflichten sowie Haftung des Aufsichtsrates und Versammlungsleitung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden (Vertreterversammlung).

Zur Effektivierung der Arbeit und Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrates wurden vier Fachausschüsse gebildet. In 2014 traten die Mitglieder der Ausschüsse Finanzen, Technik und Bau, Recht und Grundsätze sowie Personal zu insgesamt acht Beratungen zusammen. Besonders umfangreich war und ist das Arbeitsprogramm des Ausschusses für Technik und Bau. Die Mitglieder des Ausschusses begleiteten die Baudurchführung in der Brennerstraße 80 – 82 b, beginnend bei der Ausschreibung der Bauleistungen bis hin zur Baufertigstellung. Dazu gehörten insbesondere die Teilnahme an den Vergabeverhandlungen, an

den Baustellenbegehungen sowie die anschließende Auswertung mit dem Vorstand. Ähnliche Aufgabenstellungen gelten in diesem Jahr für die Baudurchführung im Röbell-/Pölnitzweg.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr fanden acht gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt, in denen hauptsächlich die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft umfassend erörtert wurden. Dazu erhielt der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig Berichte zum Erfüllungsstand des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm 2014) und der Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage sowie zur Vermietungssituation. Darüber hinaus informierte der Vorstand im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen über Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung, wie zum Beispiel über die Personalentwicklung und die Entwicklung der Verwaltungskosten.

Im I. Halbjahr 2014 war die Durchführung der Vertreterwahl 2014 Schwerpunkt der Erörterungen im Aufsichtsrat. Das Gremium ließ sich von den in den Wahlvorstand entsandten Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstands regelmäßig über den Stand der Durchführung und die Ergebnisse informieren. Ein weiterer Gegenstand war die Vorbereitung und Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 19. Juni 2014. Dazu gehörten die Erörterung des Geschäftsberichtes und die Vorbereitung der notwendigen Beschlussfassungen für die Vertreterversammlung.

Folgende Themen waren Schwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand:

- die Fortschreibung des langfristigen Finanz- und Erfolgsplanes und des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm) bis 2024,
- der Finanz- und Erfolgsplan und der Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2015,
- die Auswertung des Prüfungsberichtes zum Geschäftsjahr 2013,
- die Vorbereitung und Durchführung von Vertreterveranstaltungen,

- die Kontrolle und Beratung von Schwerpunkten der Geschäftsführung, darunter vor allem zum Risikomanagement und zur Liquiditätsentwicklung.

Aufgrund des planmäßigen Ausscheidens von Herrn Dr. Christoph Kensicki aus dem Aufsichtsratsamt wurde Herr Marcus Hillert am 19. Juni 2014 durch die Vertreterversammlung zum Aufsichtsratsmitglied gewählt.

Im Berichtszeitraum fanden darüber hinaus fünf Sitzungen des Aufsichtsrates statt, an denen der Vorstand teilweise als Gast teilnahm. Thematisch wurden vor allem Vorstandsangelegenheiten (Vertragsdurchführung) und die Prozessfortführung gegen den ehemaligen Vorstandsvorsitzenden, Herrn Wolfgang Busch (bis 31.12.2002 im Amt), zu dessen Klage gegen die EWG wegen Vergütungs- und Pensionsansprüchen behandelt. Mit Urteil des Kammergerichtes vom 16. Januar 2014 wurde diese Klage abgewiesen, gegen das Urteil ist vom Kläger beim BGH Nichtzulassungsbeschwerde eingereicht worden; eine BGH-Entscheidung steht dazu noch aus.

Am Ende des Geschäftsjahres 2014 haben die Aufsichtsratsmitglieder den vom Vorstand vorgelegten Entwurf der Konzeption für die künftige Gestaltung der Nutzungsgebühren für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand erörtert. Nach weiteren intensiven Beratungen mit dem Vorstand wurde diese Konzeption am 15. April 2015 beschlossen und soll nun als Gesamtentwurf mit den Vertreterinnen und Vertretern beraten werden. Die Inkraftsetzung ist für den 1. Januar 2016 vorgesehen.

Im Rahmen der geplanten perspektivischen Bestandserweiterung wurde in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Vorschlag des Vorstands zur sukzessiven Erweiterung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes durch Nachverdichtungen von rund 400 neuen Wohnungen auf eigenen Grundstücken beschlossen.

Die EWG feiert in diesem Jahr das 60ste Jubiläum. Aus diesem Anlass haben Vorstand und

Aufsichtsrat umfangreiche Aktivitäten beschlossen, Höhepunkt soll das geplante Mitgliederfest am 20. September 2015 sein. Zur Vorbereitung und Durchführung der verschiedenen Aktivitäten wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, der auch ein Mitglied des Aufsichtsrates angehört.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2014, bestehend aus dem Lagebericht, dem Jahresabschluss, einschließlich Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang, geprüft, erörtert und gebilligt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 6. Mai 2015 beschloss der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands wie folgt:

- die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung sind in Höhe von 4 % zu verzinsen,
- gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung sind 10 % (198.949,69 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage einzustellen und nach § 40 Abs. 3 der Satzung 1.790.547,22 € den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 festzustellen. Gleichzeitig empfiehlt er, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das zurückliegende Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Wir danken dem Vorstand, den Vertretern, den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit zum Wohl unserer Genossenschaft. Ein besonderer Dank gilt dem Wahlvorstand für die ordnungsgemäße Durchführung der Vertreterwahl 2014.

Für den Aufsichtsrat



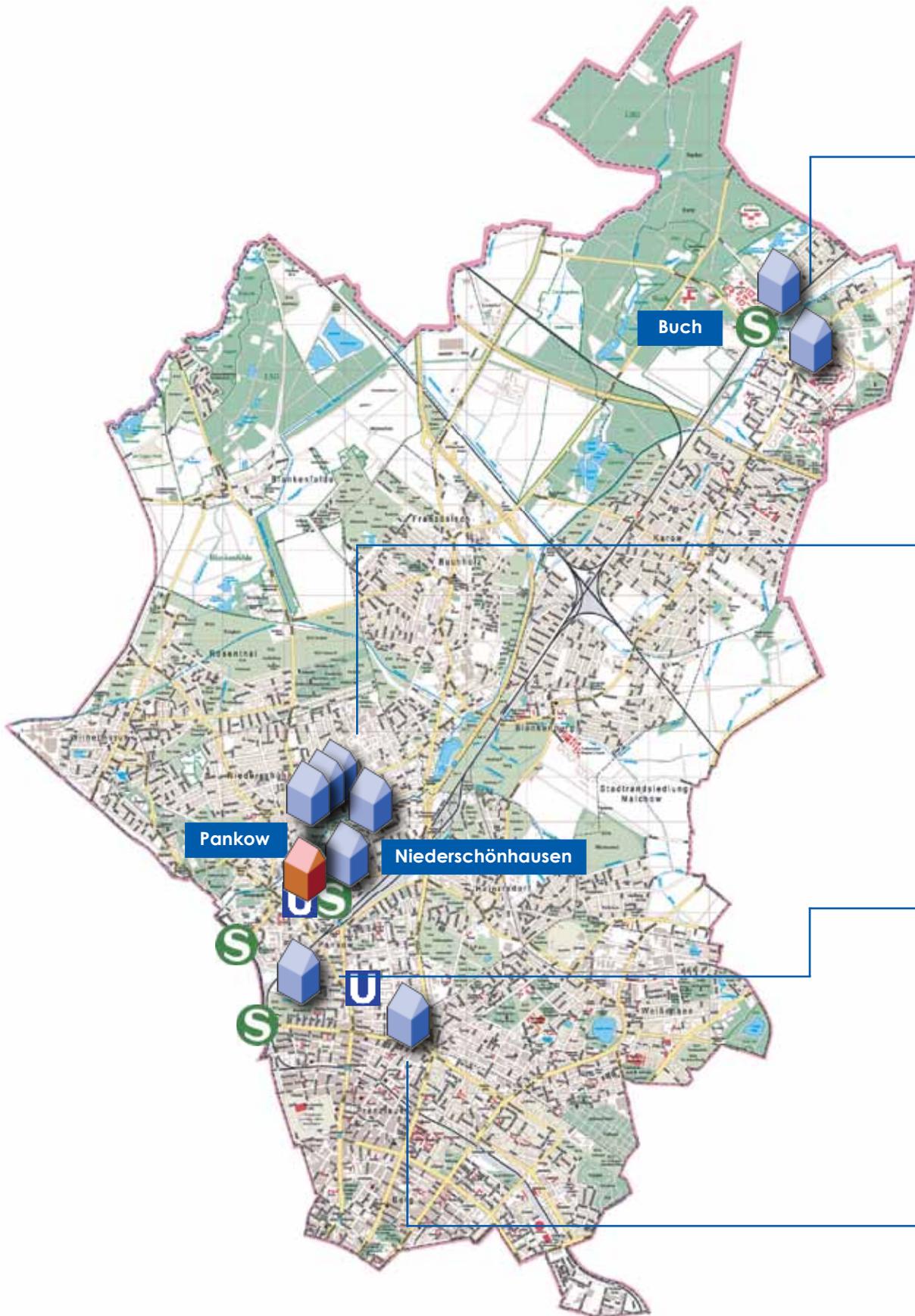
Oliver Simon  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Berlin, 6. Mai 2015

Wahlbezirk	Name, Vorname	Anschrift
1	Barnowsky, Dirk	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Bautsch, Fabienne	Trienter Straße, 13187 Berlin
	Ehrhardt, Jens	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Konarski, Manfred	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Liebig, Robert	Dolomitenstraße, 13187 Berlin
	Lönnig, Günter	Zillertalstraße, 13187 Berlin
	Rauschenbach, Hana	Zillertalstraße, 13187 Berlin
	Siebmann, Dirk	Trienter Straße, 13187 Berlin
Wolf, Helga	Zillertalstraße, 13187 Berlin	
2	Danicke, Marlies	Masurenstraße, 13189 Berlin
	Dreßler, Christa	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Fricke, Ingeborg	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Kampfenkel, Rita	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Merten, Susanne	Brennerstraße, 13187 Berlin
	Rumler, Hubert	Tiroler Straße, 13187 Berlin
Schaumkessel, Petra	Brennerstraße, 13187 Berlin	
3	Fakundiny, Anja	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Fauth, Egon	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Friede, Annemarie	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Kleineidam, Dorothee	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Kruska, Stefan	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Schilling, Matthias	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
Seltmann, Thomas	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin	
4	Jassmann, Ingo	Spiekermannstraße, 13189 Berlin
	Kuring, Maik	Thulestraße, 13189 Berlin
	Kuring, Marcel	Thulestraße, 13189 Berlin
	Lange, Arno	Thulestraße, 13189 Berlin
	Meißner, Friedrich-Eduard	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Rose, Norbert	Spiekermannstraße, 13189 Berlin
Suchland, Corinna	Thulestraße, 13189 Berlin	
5	Dr. Radigk, Ingrid	Achtermannstraße, 13187 Berlin
	Dr. Rost, Günther	Klaustaler Straße, 13187 Berlin
	Liebing, Harald	Achtermannstraße, 13187 Berlin
	Müller, Marilyn	Achtermannstraße, 13187 Berlin
	Röber, Michael	Achtermannstraße, 13187 Berlin
Voß, Elke	Mendelstraße, 13187 Berlin	
6	Blättermann, Brigitte	Blankenburger Straße, 13156 Berlin
	Dr. Finzelberg, Sigtraut	Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin
	Gutzmann, Manfred	Lindenberger Straße, 13156 Berlin
	Hoba, Lutz	Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin
	Krüger, Anneliese	Blankenburger Straße, 13156 Berlin
	Philipp, Danilo	Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin
	von der Born, Petra	Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin
Zell, Mirko	Blankenburger Straße, 13156 Berlin	
7	Biener, Maik	Groscurthstraße, 13125 Berlin
	Brüning, Ursel	Groscurthstraße, 13125 Berlin
	Dr. Graichen, Manfred	Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin
	Dr. Schwetling, Rainer	Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin
	Fech, Elfriede	Groscurthstraße, 13125 Berlin
	Genz, Sybille	Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin
	Hanisch, Wolfgang	Pölnitzweg, 13125 Berlin
von Jutrzenka, Melitta	Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin	

Wahlbezirk	Name, Vorname	Anschrift
8	Böhme, Marita	Lindenberger Weg, 13125 Berlin
	Brietsche, Sebastian	Georg-Benjamin-Straße, 13125 Berlin
	David, Alexandra	Georg-Benjamin-Straße, 13125 Berlin
	Golka, Stefanie	Robert-Rössle-Straße, 13125 Berlin
	Nemeita, Dörte	Georg-Benjamin-Straße, 13125 Berlin
	Rosum, Gertraud	Georg-Benjamin-Straße, 13125 Berlin
	Tausch, Sebastian	Lindenberger Weg, 13125 Berlin
9	Albrecht, Bernd	Ernst-Ludwig-Heim-Straße, 13125 Berlin
	Dietrich, Liane	Karower Chaussee, 13125 Berlin
	Dr. Paris, Hans-Joachim	Karower Chaussee, 13125 Berlin
	Kirste, Andreas	Karower Chaussee, 13125 Berlin
	Martin, Eckhard	Karower Chaussee, 13125 Berlin
	Mielke, Carolin	Karower Chaussee, 13125 Berlin
	Schwertfeger, Matthias	Karower Chaussee, 13125 Berlin
	Wegemund, Jürgen	Karower Chaussee, 13125 Berlin

## Ersatzvertreter

Wahlbezirk	Name, Vorname	Anschrift
1	Hirse Korn, Axel	Esplanade, 13187 Berlin
	Rodriguez Amil, Ines	Esplanade, 13187 Berlin
	Schäffgen, Lea	Dolomitenstraße, 13187 Berlin
2	Grundmann, Wilma	Brennerstraße, 13187 Berlin
3	Kruschke, Dagmar	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Maleša, Karin	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Schilling, Sabrina	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
4	Kupka, Torsten	Spiekermannstraße, 13189 Berlin
	Wunderlich, Daniel	Eschengraben, 13189 Berlin
5	Bordella, Wolfgang	Hadlichstraße, 13187 Berlin
	Siebert, René	Klaustaler Straße, 13187 Berlin
6	Dorn, Ursula	Blankenburger Straße, 13156 Berlin
	Kantor, Vicki	Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin
	Rudowsky, Edith	Blankenburger Straße, 13156 Berlin
	Ziemann, René	Blankenburger Straße, 13156 Berlin
7	Matzig, Eveline	Groscurthstraße, 13125 Berlin
	Pohl, Astrid	Groscurthstraße, 13125 Berlin
	Schmitt, Harry	Pölnitzweg, 13125 Berlin
8	Büttner, Britta	Robert-Rössle-Straße, 13125 Berlin
	Grigull, Michael	Robert-Rössle-Straße, 13125 Berlin
9	Buse, Manfred	Ernst-Ludwig-Heim-Straße, 13125 Berlin
	Graviat, Werner	Ernst-Ludwig-Heim-Straße, 13125 Berlin
	Kroll, Wilfried	Ernst-Ludwig-Heim-Straße, 13125 Berlin
	Thamm, Dietlind	Ernst-Ludwig-Heim-Straße, 13125 Berlin



		Anzahl der Wohnungen	davon Gewerbe		
Ernst-Ludwig-Heim-Straße Georg-Benjamin-Straße Karower Chaussee Karower Chaussee Lindenberger Weg Pölnitzweg Röbellweg Robert-Rössle-Straße Theodor-Brugsch-Straße Franz-Schmidt-Straße Groscurthstraße Groscurthstraße Groscurthstraße Walter-Friedrich-Straße Walter-Friedrich-Straße	1 - 23	120	0	<b>Wohnungen</b> Buch <b>Gewerbe</b> Buch 1.334      12	
	1 - 15	80	0		
	65 - 95	160	0		
	201 - 229	150	0		
	28 - 42	80	0		
	55 - 59	24	0		
	32 - 52b	96	0		
	15 - 22	90	0		
	2 - 16	80	0		
	19 - 25	40	0		
	2, 4	76	3		
	6, 8	78	0		
	10 - 28	107	0		
	3, 5	76	5		
	12, 14	77	4		
Achtermannstraße Hadlichstraße Klausaler Straße Mendelstraße Blankenburger Straße Blankenburger Straße Blankenburger Straße Dietzgenstraße Hermann-Hesse-Straße Hermann-Hesse-Straße Hermann-Hesse-Straße Hermann-Hesse-Straße Lindenberger Straße	49 - 62	124	0	<b>Wohnungen</b> Niederschön- hausen <b>Gewerbe</b> Niederschön- hausen 661      0	
	21 - 35	99	0		
	22, 22a, 22b	24	0		
	46 - 52	32	0		
	22a - d	48	0		
	26a - d	48	0		
	102 - 106d	120	0		
	7, 9, 9a	24	0		
	3, 9, 9a, 9b	32	0		
	Reihenhäuser	18	0		
	3a, b	21	0		
	9c - h	23	0		
	9 - 19	48	0		
Brennerstraße Dolomitenstraße Dolomitenstraße Dolomitenstraße Esplanade Masurenstraße Tiroler Straße Tiroler Straße Tiroler Straße Tiroler Straße Toblacher Straße Trienter Straße Zillertalstraße Zillertalstraße	76 - 88	120	0	<b>Wohnungen</b> Tiroler Viertel <b>Gewerbe</b> Tiroler Viertel 912      0	
	9, 11, 13	24	0		
	10, 12, 14, 16, 18	40	0		
	41, 43, 45	24	0		
	32 - 48	84	0		
	3 - 8	48	0		
	2, 4, 6	24	0		
	1, 3, 5	24	0		
	8 - 26	120	0		
	51 - 73	104	0		
	32 - 36	24	0		
	1 - 11	60	0		
	2 - 34	136	0		
	35 - 47	80	0		
Baumbachstraße Eschengraben Prenzlauer Promenade Prenzlauer Promenade Prenzlauer Promenade Spiekermannstraße Talstraße Thulestraße Thulestraße	8, 9	20	0	<b>Wohnungen</b> Um Prenz- lauer Promenade <b>Gewerbe</b> Um Prenz- lauer Promenade 711      0	
	36, 38	20	0		
	155a - 159f	224	0		
	163a - 166e	160	0		
	173, 174	30	0		
	6 - 16	108	0		
	19 - 21	45	0		
	66 - 80	64	0		
	65, 69 - 73	40	0		
<b>Insgesamt</b>		<b>3.618</b>	<b>12</b>		



Erste Wohnungsgenossenschaft  
Berlin-Pankow eG  
Breite Straße 32, 13187 Berlin  
Telefon 030 477006-0  
Fax 030 477006-11  
E-Mail [info@ewg-pankow.de](mailto:info@ewg-pankow.de)  
Internet [www.ewg-pankow.de](http://www.ewg-pankow.de)