

Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG



Geschäftsbericht 2015

Inhalt



2 Die EWG auf einen Blick

3 Lagebericht des Vorstands

- 3 Grundlagen des Unternehmens
- 4 **Wirtschaftsbericht**
 - 4 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 6 Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs
 - 6 Bestandsbewirtschaftung
 - 6 Vermietungsentwicklung
 - 8 Umsatzentwicklung
 - 10 Bau- und Modernisierungstätigkeiten
 - 12 Energetische Maßnahmen und Umweltschutz
 - 14 Mitgliederentwicklung
 - 15 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich
 - 16 Genossenschaftliche Angelegenheiten und Aktivitäten
 - 18 Wirtschaftliche Lage
 - 18 Vermögenslage
 - 19 Finanzlage
 - 21 Ertragslage
- 23 **Nachtragsbericht**
- 23 **Prognose-, Chancen- und Risikobericht**
 - 23 Prognosebericht
 - 24 Chancen- und Risikobericht
- 26 **Verwendung des Jahresüberschusses**

27 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

- 28 Bilanz
- 30 Gewinn- und Verlustrechnung
- 31 Anhang
 - 36 Anlage 1 – Verbindlichkeiten per 31.12.2015
 - 37 Anlage 2 – Anlagenspiegel 2015

39 Bericht des Aufsichtsrates

Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Breite Straße 32
13187 Berlin
E-Mail: info@ewg-pankow.de
Internet: www.ewg-pankow.de

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

Wichtige Kennziffern

	2015	2014
Anzahl der Mitglieder	4.543	4.446
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.618	3.618
Bilanzsumme	135,0 Mio. €	136,7 Mio. €
Jahresergebnis	2,0 Mio. €	2,0 Mio. €
Geschäftsguthaben	6,2 Mio. €	5,8 Mio. €
Nettomietenlöse	13,2 Mio. €	12,9 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche/Monat	5,29 €	5,09 €
Investitionen in den Gebäudebestand	5,8 Mio. €	4,7 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,3 %	99,6 %
Fluktuationsquote	5,7 %	5,0 %

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates

Mitglieder des Vorstands

Herr Markus Luft
Herr Chris Zell

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Maurice Schmilas
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

Frau Kerstin Höhnel
Schriftführerin

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

Grundlagen des Unternehmens



Die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG (EWG) wurde am 6. Oktober 1955 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG) Neues Deutschland in Berlin gegründet. Seit der Eintragung in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Nummer 485 B am 14. Mai 1992 firmiert sie unter dem heutigen Namen.

Die gegenwärtig geltende Satzung der Genossenschaft wurde durch die Vertreterversammlung am 20. Juni 2008 im Rahmen einer Neufassung beschlossen. Am 19. August 2008 ist die Eintragung dieser Neufassung in das Genossenschaftsregister Charlottenburg vorgenommen worden; die Registrierung der zuletzt beschlossenen Satzungsänderung erfolgte am 4. Januar 2016.

Zweck der EWG ist gemäß Satzung die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Das Kerngeschäft der EWG umfasst die Vermietung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes im Stadtbezirk Pankow.

Darüber hinaus verfolgt die Genossenschaft mittelfristig die Zielstellung der Bestandserweiterung, vor allem durch Neubautätigkeit. Durch eine wirtschaftliche und sozial verantwortbare Gestaltung der Nutzungsgebühren wird die EWG gegenüber den Mitgliedern der Genossenschaft ihrer Verantwortung gerecht.

Als eingetragene Genossenschaft kann die EWG gemäß den Regelungen ihrer Satzung Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen. Neben den Wohnanlagen gehören dazu Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen.

Der Geschäftssitz der EWG befindet sich in der Breite Straße 32 in 13187 Berlin. Darüber hinaus unterhält die Genossenschaft insbesondere zur Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände im Ortsteil Buch ein Service-Center in der Groscurthstraße 2 in 13125 Berlin.

Wirtschaftsbericht



Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2015 wuchs die deutsche Wirtschaft vor allem infolge einer robusten Binnenkonjunktur. Die Berechnungen des statistischen Bundesamtes mit Stand vom Februar 2016 zeigen einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes (BIP), das im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 % gestiegen ist (Vorjahr 1,6 %). Damit setzte sich der positive Trend der Konjunktorentwicklung der letzten Jahre fort und das Wirtschaftswachstum lag in einer längerfristigen Betrachtung erneut über dem 10-jährigen Mittel von 1,3 %.

Die Inflationsrate 2015 betrug 0,3 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr (0,9 %) noch einmal deutlich verringert. Diese Entwicklung war überwiegend auf die gesunkenen Energiepreise (- 7,0 %) zurückzuführen.

Von dieser positiven wirtschaftlichen Entwicklung konnte der deutsche Arbeitsmarkt profitieren, so dass sich die Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte auf 6,4 % in 2015 reduzierte. Im Vergleich zum Vorjahr wurden zusätzlich 329.000 Erwerbstätige registriert. Dementsprechend erhöhte sich 2015 die Anzahl der Erwerbstätigen auf einen Rekordwert von rund 43,3 Millionen Menschen.

Für das Jahr 2016 prognostizieren führende Wirtschaftsforschungsinstitute eine Fortsetzung der positiven Entwicklung der deutschen Konjunktur und des Arbeitsmarktes sowie eine weiterhin schwache Preisentwicklung.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine Hauptsäule der deutschen Volkswirtschaft



Wachstum des BIP

Deutschland
+ 1,7 %
Vorjahr: + 1,6 %

Berlin (1. Halbjahr)
+ 1,7 %
Vorjahr: + 2,2 %

Inflation

Deutschland
+ 0,3 %
Vorjahr: + 0,9 %

Berlin
- 0,1 %
Vorjahr: + 0,8 %

partizipierte auch in 2015 von der guten konjunkturellen Lage in Deutschland. So haben vor allem die Ballungsräume durch steigende Haushaltszahlen ihren Wohnungsleerstand weiter reduzieren und aufgrund der weiterhin anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum höhere Nettokaltmieten realisieren können. Die Nettokaltmieten lagen 2015 gemäß Verbraucherpreisindex mit 1,2 % über dem Vorjahreswert (2014 + 1,5 %). In den ländlichen Regionen trat dieser positive Trend wie erwartet verhaltener ein. Der Bevölkerungsrückgang wurde durch den starken Zustrom an Flüchtlingen lediglich abgemildert; auf den mittel- und langfristigen negativen Bevölkerungstrend im ländlichen Raum wird der Flüchtlingsstrom jedoch keinen signifikanten Einfluss haben.

Auch in Berlin befand sich die Wirtschaft in 2015 weiterhin auf Wachstumskurs. Die Wachstumsdynamik verlangsamte sich zwar im I. Halbjahr 2015 mit 1,7 % gegenüber dem I. Halbjahr 2014 mit 2,2 %, jedoch lag sie damit weiterhin über dem Vergleichswert des Bundes mit 1,4 %. Wichtigster Impulsgeber für diese positive Entwicklung ist erneut der Dienstleistungsbereich, dies betrifft vor allem den Handel, den Verkehr, das Gastgewerbe und die Unternehmensdienstleistungen.

Die Teuerungsrate lag in Berlin insbesondere infolge der gesunkenen Energiepreise (- 6,5 %) erstmalig seit Beginn des Jahrtausends auf einem negativen Wert (- 0,1 %) und damit weiterhin unterhalb des Bundesdurchschnitts; im Vorjahr wurde noch eine Teuerungsrate von 0,8 % registriert.

Der Berliner Arbeitsmarkt konnte in 2015 wiederum von der guten konjunkturellen Entwicklung profitie-

ren, so sank die Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte auf 10,7 %. Aufgrund des hohen Bevölkerungszuwachses in der Bundeshauptstadt war der erneute Rückgang der Arbeitslosenzahlen als besonders positiv zu bewerten.

Nach Information des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ist die Berliner Bevölkerung im Jahr 2015 um weitere 46.000 auf rund 3,6 Millionen Einwohner angestiegen. Damit erhöhte sich die Einwohnerzahl nunmehr im elften Jahr in Folge. Der stetige Bevölkerungszuwachs ist vor allem auf den anhaltend starken Zuzug aus dem Ausland und den Zustrom von Flüchtlingen zurückzuführen. Es wird davon ausgegangen, dass viele Zugezogene auf Dauer in der Stadt bleiben werden, so dass die Wohnraumnachfrage weiter zunehmen wird.

In Berlin haben sich die Nettokaltmieten für Wohnungen in 2015 laut Verbraucherpreisindex (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg) um 1,3 % erhöht. Der Anstieg schwächte sich gegenüber dem Vorjahr (1,6 %) zwar leicht ab, lag aber immer noch oberhalb der Inflationsrate des Bundes.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung und der Beschäftigungsaufbau werden sich in der Bundeshauptstadt auch in 2016 fortsetzen. Unter Berücksichtigung der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt muss auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin hohen Neubaubedarf gerechnet werden. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) prognostiziert für die nächsten Jahre einen Neubaubedarf von rund 20.000 Wohnungen jährlich, um die Nachfrage nach Wohnraum dauerhaft befriedigen zu können.

Arbeitslosigkeit

Deutschland

6,4 %

Vorjahr: 6,7 %

Berlin

10,7 %

Vorjahr: 11,1 %

Bevölkerungszahl

Deutschland (30. September)

81,8 Mio.

Veränderung: + 687.300

Berlin (31. Dezember)

3,6 Mio.

Veränderung: + 46.000

Nettokaltmieten

Deutschland

+ 1,2 %

Vorjahr: +1,5 %

Berlin

+ 1,3 %

Vorjahr: +1,6 %

Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich insgesamt 113 Grundstücke mit einem Gesamtareal von 290.644 m² im Stadtbezirk Pankow.

Im Geschäftsjahr 2015 verwaltete die EWG insgesamt 3.618 Wohnungen, einschließlich Gewerbeeinheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von 210.810 m² und bewirtschaftete 378 Pkw-Stellplätze, 136 Garagen und 76 mietereigene Garagen.

Der Bestand setzt sich aus 3.603 Wohnungen, 11 Gewerbeeinheiten, dem Service-Center Buch, einem Mieter-Treff (Groscurthstraße 6), einer Gästewohnung und einer Wohnung, die als Wohngemeinschaft vermietet wird, zusammen. Zusätzlich zum Bestand gehört die Geschäftsstelle der Genossenschaft in der Breite Straße 32 mit einer Nutzfläche von 952 m².

Vermietungsentwicklung

Zum Bilanzstichtag lag die Vermietungsquote bei 99,3 %; von den 3.618 Wohn- und Gewerbeeinheiten waren insgesamt 25 Wohnungen (Vorjahr 19) zum Jahresende nicht vermietet. Für 16 Wohnungen konnten bereits Dauernutzungsverträge für das folgende Geschäftsjahr abgeschlossen werden, so dass zum Jahresende noch neun Wohnungen im Vermietungsangebot standen.

Im Berichtsjahr wurden 207 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse für Wohnungen (Vorjahr 180) beendet und 190 Neuverträge (Vorjahr 177) abgeschlossen. Davon zogen 40 Mitglieder (Vorjahr 23) innerhalb der Genossenschaft um. Die Fluktuationsrate stieg auf 5,7 % und befindet sich jedoch weiterhin vergleichsweise auf niedrigem Niveau.

Aufteilung des Wohnungsbestandes der EWG nach Wohngebieten und Wohnungsbautypen 2015

Wohnungstyp	Q3A	L57	WBS 70	P2	Reihen- häuser	Neu- bau 2011	gesamt	davon moderni- siert	Pro- zent
Wohngebiet									
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	929	70
Gesamtanzahl Wohnungen	648	1.694	1.064	150	18	44	3.618		
davon modernisiert	648	1.410	719	150	18	44	2.989		
modernisiert in Prozent	100	83	68	100	100	100	83		



Nettomiet Erlöse

13.201,0 Tsd. €

Veränderung: + 277,9 Tsd. €

Nettokaltmiete pro m² (Durchschnitt)

5,29 €

Veränderung: + 0,20 €

Vermietungs- und Fluktuationsquoten der EWG

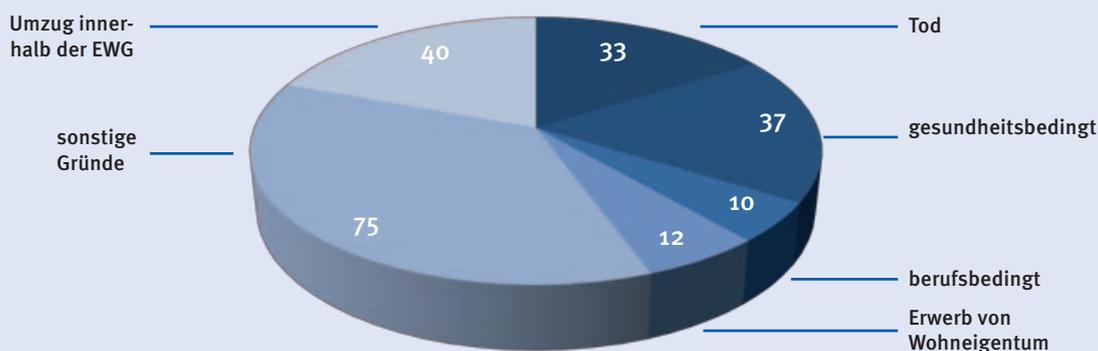
	2011	2012	2013	2014	2015
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,1 %	99,8 %	99,7 %	99,6 %	99,3 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	98,9 %	99,2 %	99,3 %	99,2 %	99,2 %
Fluktuationsquote	6,1 %	4,8 %	4,4 %	5,0 %	5,7 %
Fluktuationsquote (ohne Umzüge innerhalb der EWG)	5,1 %	4,1 %	3,7 %	4,4 %	4,6 %

Die EWG hat wie in den Vorjahren ein ähnlich gutes Vermietungsergebnis erzielt. Eine Analyse der Kündigungsgründe ergab, dass die Wohnungen überwiegend aus gesundheitsbedingten Gründen aufgegeben wurden.

Insbesondere infolge steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Berlin bleibt die Nach-

frage nach Wohnraum weiterhin anhaltend hoch. Der Vorstand schätzt ein, dass sich die Vermietungssituation auch in den kommenden Jahren nicht grundsätzlich ändern wird. Es ist von einer Vollvermietung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes auszugehen, mit signifikant steigenden Ertragsausfällen wegen Wohnungsleerstands wird nicht gerechnet.

Kündigungsgründe



Investitionen

5,8 Mio. €

Vorjahr: 4,7 Mio. €

Vermietungsergebnis

99,3 %

Vorjahr: 99,6 %

Jahresüberschuss

2.007,2 Tsd. €

Vorjahr: 1.989,5 Tsd. €

Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2015 sind die Umsatzerlöse um 160,0 Tsd. € auf insgesamt 18.062,9 Tsd. € angestiegen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der Realisierung höherer Nettomieterlöse (+ 277,9 Tsd. €) und der Senkung der abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten (- 116,6 Tsd. €).

Der Anstieg der Nettomieterlöse ist vor allem auf die durchgeführte Mieterhöhung auf der Grundlage der Vergleichsmiete (Mietspiegel 2015) für ca. 25 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, die Realisierung von Neuvertragsmieten und die wirksam gewordenen Erhöhungen der Grundnutzungsgebühren für die Mitglieder und Mieter der im Vorjahr energetisch modernisierten und instand gesetzten Wohnhäuser zurückzuführen.

Die Mietenpolitik der Genossenschaft war in den letzten Jahren ausschließlich vom Grundsatz geprägt, dass eine angemessene Anhebung der Nutzungsgebühr mit einer Verbesserung der Wohnqualität für die Mitglieder und Mieter der Genossenschaft verbunden ist. Im Berichtsjahr wurden erstmalig seit dem Jahr 2002 für eine größere Anzahl von Nutzungsverhältnissen Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem nach § 558 BGB durchgeführt.

Insgesamt waren 894 Nutzungsverhältnisse von dieser Mieterhöhung betroffen. Die Anhebung der Nutzungsgebühr erfolgte sozial ausgewogen, indem der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat zusätzliche Kappungsgrenzen für den Erhöhungsbetrag festlegte. Die Nutzungsgebühr wurde grundsätzlich nur bis zum mittleren Wert des aktuellen Berliner Mietspiegels angehoben und die zusätzliche Kappung bei einer Wohnungsgröße bis 60 m² auf monatlich maximal 30,00 € sowie bei Wohnungen größer als 60 m² auf monatlich maximal 35,00 € vorgenommen. Da die EWG über einen sehr langen Zeitraum keine Mietanpassung bei den betroffenen Nutzungsverhältnissen durchgeführt hatte, erreichte die neu vereinbarte Grundnutzungsgebühr bei vielen Mitgliedern nicht einmal den niedrigsten, für die jeweilige Wohnung vorgesehenen Wert des aktuellen Berliner Mietspiegels.

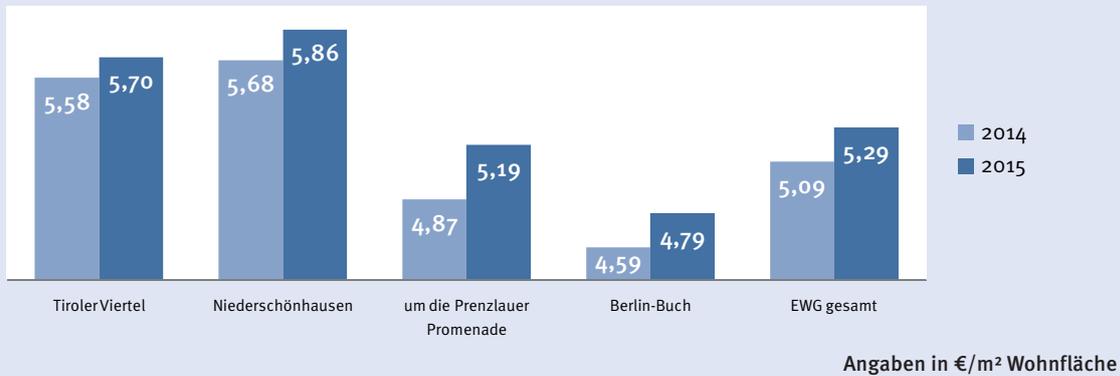
Die Nutzungsgebühren für die 2014 energetisch sanierten Wohnungen in der Brennerstraße 80 - 82a betragen nach Umlage der Modernisierungskosten zum 31. Dezember 2015 durchschnittlich im Monat 6,03 €/m².

Auf der Grundlage einvernehmlicher Vereinbarungen zu Einzelmodernisierungen, z. B. der Modernisierung von Bädern, dem Einbau neuer

Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2015	2014	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	13.324,9	13.028,4	+ 296,5
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	- 123,9	- 105,3	- 18,6
Nettomieterlöse	13.201,0	12.923,1	+ 277,9
abgerechnete Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	4.904,5	5.021,1	- 116,6
Ertragsausfälle aus Umlagen	- 42,6	- 41,3	- 1,3
Umsatzerlöse	18.062,9	17.902,9	+ 160,0

Entwicklung der Grundnutzungsgebühr



Wohnungseingangstüren, Rollläden, Fenster und Balkonverglasungen, erhöhte sich bei insgesamt 43 Mitgliedern und Mietern die Nutzungsgebühr (Vorjahr 95).

Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Wiedervermietung Neuvertragsmieten vereinbart. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei Neuverträgen lag im zurückliegenden Geschäftsjahr bei 6,32 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,18 €/m²).

Für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand wird zum 31. Dezember 2015 eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von 5,29 €/m² Wohnfläche ausgewiesen, im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Erhöhung um 0,20 €/m² bzw. 3,9 %.

Auch wenn im Berichtsjahr die durchschnittliche Nettokaltmiete angestiegen ist, liegt sie bei der EWG weiterhin deutlich unterhalb des Berliner Durchschnitts; dieser liegt laut Berliner Mietpiegel 2015 bei 5,84 €/m².

Die Gewerberaummieten sind im Berichtsjahr um 0,18 €/m² angestiegen und betragen im Durchschnitt monatlich 7,37 €/m² (Vorjahr 7,19 €/m²).

Im Geschäftsjahr erfolgte die Vermietung der Pkw-Stellplätze durchschnittlich in Höhe von 26,63 € je Stellplatz und Monat (Vorjahr 26,54 €). Die genossenschaftseigenen Garagen wurden im Schnitt zu 50,11 € (Vorjahr 49,67 €) und die Stellflächen mit nutzereigenen Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.



Die für die Liegenschaften der Genossenschaft angefallenen Betriebskosten blieben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu unverändert. Dagegen sind die Heizkosten im Berichtszeitraum bestandsübergreifend auf 0,76 €/m² Wohnfläche angestiegen, vor allem infolge des erstmaligen Anschlusses von einzelnen Wohngebäuden an eine zentrale Wärmeversorgung.

Die aktuelle Preis- und Tarifentwicklung für Betriebs-/Heizkostenleistungen zeigt, dass aus heutiger Sicht für das Jahr 2016 keine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten notwendig ist.

Forderungen aus Mieten und Umlagen



Die Forderungen aus der Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr auf 32,0 Tsd. € gesunken (Vorjahr 38,7 Tsd. €). Im Berichtsjahr wurden

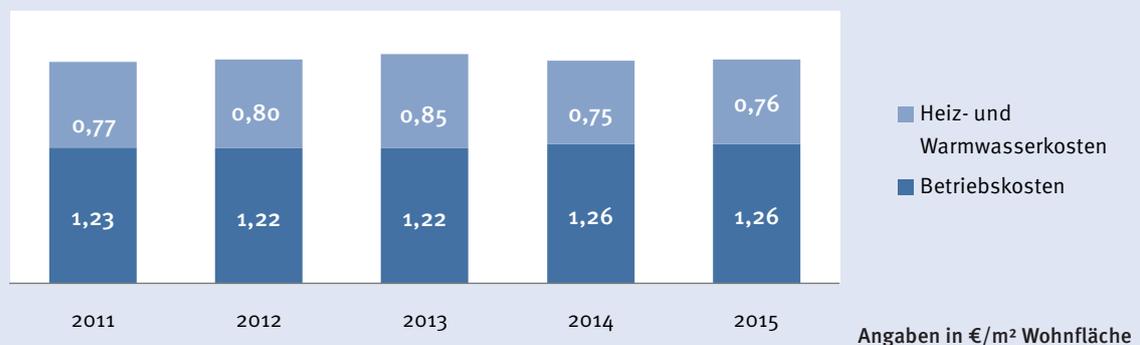
20 Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt, infolge dessen mussten 17 Nutzungsverhältnisse fristlos gekündigt werden (Vorjahr 21). In einem Fall war die Räumungsklage erforderlich (Vorjahr 3).

Bau- und Modernisierungstätigkeiten

Auch im Geschäftsjahr 2015 führte die EWG die Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes konsequent fort. Mit den insgesamt realisierten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen kann die Genossenschaft sowohl den Bedürfnissen der Mitglieder nach modernem und zeitgemäßem Wohnkomfort als auch den Anforderungen an die technische Ausstattung der Wohngebäude gerecht werden. Zugleich tragen die umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zu einer stabilen Vermietung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bei.

Im Rahmen der Modernisierungstätigkeit wird der energetische Standard des Wohnungsbestandes kontinuierlich weiter verbessert. Das trifft im Berichtsjahr auf die Wohngebäude im Röbellweg 52, 52a, 52b und Pölnitzweg 55, 57, 59 in Buch zu, hier sind Modernisierungsleistungen im Umfang von 1.707,8 Tsd. € realisiert worden. Beide Wohnhäuser erhielten u. a. eine Fassaden- und Kellerdeckendämmung, 36 von 60 Wohnungen wurden

Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten





Modernisierung Röbbellweg 52 - 52b

erstmals mit Balkonen ausgestattet. Zur Modernisierung der beiden Wohngebäude gehörte auch die Installation einer zentralen Heizungsanlage, einschließlich Warmwasserbereitung. Dazu erfolgte der Anschluss an das in Buch vorhandene Fernwärmenetz aus der Kraft-Wärmekopplung. Unter Berücksichtigung der bereits im Vorjahr bezahlten Bauvorbereitungskosten wurden nachträgliche Herstellungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 1.746,3 Tsd. € aktiviert.



Um dem Bedarf an größeren Familienwohnungen gerecht zu werden, wurde im Reihenhause Hermann-Hesse-Straße 5c nachträglich das Dachgeschoss ausgebaut. Im Ergebnis der durchgeführten Modernisierungsmaßnahme erhöhte sich die Wohnfläche um rund 22 m². Für die Modernisierung mit der Wohnflächenenerweiterung sind nachträgliche Herstellungskosten von 47,4 Tsd. € angefallen.



Mehrgenerationenspielplatz in Buch

Neben der kontinuierlichen Pflege der Grünanlagen und Spielplätze im Wohnumfeld des genossenschaftlichen Bestandes wurden nach Bedarf neue Sitzecken und Spielgeräte für die dort wohnenden Mitglieder und ihre Familien angeschafft. Das betraf 2015 die Innenhöfe in der Thulestraße 65 und Zillertalstraße 35 - 47. Des Weiteren erfolgte aus Anlass des 60. Jubiläums der EWG die Herrichtung von zwei Mehrgenerationenspielplätzen, einer davon befindet sich hinter der Franz-Schmidt-Straße 19 - 25, der andere hinter der Trienter Straße 1 - 11. Für beide Spielplätze wurden Geräte zur körperlichen Ertüchtigung, wie Cross-, Rücken- und Koordinationstrainer, in Outdoor-Qualität aus wartungsarmem Edelstahl angeschafft.

Immer mehr Mitglieder sind auf zusätzliche Gehhilfen angewiesen und benötigen dafür geeignete Unterstellmöglichkeiten, die durch die Genossenschaft in Form von Rollatoren- oder Rollstuhlboxen kostenpflichtig zur Verfügung gestellt werden.



Neubau Brennerstraße im Tiroler Viertel

Das gleiche gilt für junge Familien mit Kindern, die ihren Kinderwagen sicher und komfortabel unterstellen wollen. Dafür werden Kinderwagenboxen gern in Anspruch genommen. Für die insgesamt realisierten Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes wurden Gesamtkosten von 61,4 Tsd. € aktiviert.

Die Aufwendungen für den Umbau der Toranlage auf dem Grundstück der Geschäftsstelle der EWG in der Breite Straße 32 in Pankow betragen 6,7 Tsd. €.

Berlin partizipiert insbesondere vom anhaltenden Trend des Zuzugs in Ballungsräume sowie der damit verbundenen positiven Entwicklung der Wirtschaft und der Bevölkerung. Dazu kommt aus dem eigenen Mitgliederbestand, eine hohe Nachfrage nach barrierearmen bzw. großen Familienwohnungen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, plant die EWG eine behutsame Bestandserweiterung auf eigenen Grundstücken. Das Bauvorhaben in der Brennerstraße im Tiroler Viertel wird hierfür den Anfang bilden.

Für den vorgesehenen Neubau mit rund 22 Wohnungen und einer Tiefgarage wurde im Geschäftsjahr 2015 ein Planungsbüro beauftragt. Die bisher angefallenen Bauvorbereitungskosten belaufen sich auf 91,6 Tsd. €.

Zusammengefasst betragen die aktivierten Herstellungskosten, einschließlich für Bauvorbereitung bzw. Bau- und Modernisierungsleis-

tungen, für das Berichtsjahr 1.914,9 Tsd. €; die Erhaltungsaufwendungen für Instandhaltungsleistungen liegen bei 3.847,9 Tsd. €.

Die Genossenschaft investierte im Berichtsjahr finanzielle Mittel in Höhe von insgesamt 5.762,8 Tsd. € in den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld.

Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

Traditionell misst die EWG im Rahmen ihrer Bautätigkeit dem Umweltschutz eine hohe Bedeutung bei. Im Zuge der komplexen energetischen Modernisierungen wurden bisher bei rund 83 % des Bestandes die Gebäudehüllen, die Kellerdecken und die Dächer wärmegeklämt, isolierverglaste Fenster eingebaut und die Technik für Heizung und Warmwasserbereitung auf den neusten Stand gebracht.

Damit wird der Primärenergiebedarf nach der Modernisierung bis zu 70 % an den Bestandsbauten gesenkt. Durch die zusätzliche Verwendung innovativer Techniken, wie Solartechnik, Geothermie oder den Einbau von Wärmepumpen, werden die Energieverbräuche weiter reduziert. Auf den Süddächern von 18 Gebäuden befinden sich solarthermische Anlagen mit einer Gesamtfläche von rund 680 m².

Darüber hinaus verfügt die EWG über fünf Photovoltaikanlagen mit einer Leistung bis zu 66 kWp.

Insgesamt erzeugen neun Wärmepumpen Energie, u. a. aus Abwässern oder Abwärme der Hausanschlussstationen. Beispielhaft konnte der Gesamtenergieverbrauch durch die Verwendung der Energie aus Abwässern in diesem Gebäude nachhaltig um rund 30 % gesenkt werden. Durch den Bezug von Vattenfall-Fernwärme kommt es jährlich zur Einsparung weiterer rund 800 Tonnen CO₂.

Insgesamt werden nicht nur die CO₂-Emissionen deutlich gemindert, sondern auch Ressourcen soweit wie möglich geschont. So ist u. a. die Verwendung von wassersparenden Armaturen und Spülkästen seit Jahren Standard in der Genossenschaft.

Kleinteilige Maßnahmen, wie die Verwendung umweltschonender Baustoffe, das Anpflanzen heimischer Bäume und Sträucher sowie die Kooperation mit einem Imker, der auf einem genossenschaftlichen Grundstück Bienenvölker

betreut, ergänzen die vorgenannten baulichen Maßnahmen.

Mit der schrittweisen, naturnahen Neugestaltung einzelner Grünflächen innerhalb der Wohngebiete der EWG soll der Umweltschutz für Bewohner und Anwohner auch in einer Großstadt wie Berlin „sicht- und erlebbar“ gemacht werden. So sollen anlässlich des im letzten Jahr begangenen 60. Jubiläums der EWG 60 Bäume gepflanzt werden. Begonnen hat die Aktion mit der Pflanzung einer Goldulme und eines Spierlings, die den bereits vorhandenen Baumbestand des großzügig gestalteten Innenhofes der Baumbachstraße Ecke Eschengraben ergänzen.

Für die anstehende Neubaumaßnahme im Tiroler Viertel ist u. a. der Einsatz von innovativer Bau-/Heizungstechnik vorgesehen, um im Ergebnis ein zukunftsfähiges Niedrigenergiehaus zu errichten.



Honigernte in der EWG



Baumpflanzung in der Baumbachstraße

Mitgliederentwicklung

Zum 31. Dezember 2015 gehörten der EWG 4.543 Mitglieder an. Im Berichtsjahr 2015 wurden 279 Neuzugänge und 182 Abgänge erfasst. Die Anzahl der Mitglieder der Genossenschaft erhöhte sich in den Vorjahren kontinuierlich, zugleich erhöhte sich die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile um 1.225 auf insgesamt 20.035 zu je 310,00 €. Das entspricht einem Geschäftsguthaben von insgesamt 6.210,8 Tsd. €.

Analog dem Vorjahr beträgt das Durchschnittsalter der Mitglieder der Genossenschaft unverändert 58 Jahre; das Durchschnittsalter der Neuzugänge sank auf 45 Jahre (Vorjahr 46).

Die Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile können bei Erfüllung von bestimmten satzungsrechtlichen Voraussetzungen verzinst werden. Die Satzung sieht im Berichtsjahr für den genannten Teil der Geschäftsguthaben eine Mindestverzinsung in Höhe von 4 v. H. p. a. vor. Grundlage für die Anwendung dieser Satzungsregel ist der erzielte Jahresüberschuss für das abgelaufene Geschäftsjahr.

Die Regelung zur Verzinsung in Form der Gewinnausschüttung veranlasste die Mitglieder der EWG, sich weiterhin auch im Berichtsjahr 2015 mit weiteren Geschäftsanteilen an der Genossenschaft zu beteiligen. Mit diesen zusätzlichen finanziellen Mitteln erhöht sich das Eigen-



Neumitgliedertreffen

kapital. Die Einnahmen werden u. a. in den Wohnungsbestand investiert.

Gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat mit der Aufstellung des Jahresabschlusses zum Geschäftsjahr 2015 die Verzinsung der Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 4 v. H. p. a. beschlossen. Darauf basierend werden insgesamt 3.280 freiwillig von 406 Mitgliedern gezeichnete weitere Geschäftsanteile verzinst; im Berichtsjahr 2015 betragen die Zinsen insgesamt 40,7 Tsd. €, im Vorjahr waren es 37,1 Tsd. €.

Mitgliederentwicklung der EWG



Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am Ende des Geschäftsjahres 2015 beschäftigte die Genossenschaft insgesamt 29 Mitarbeiter/-innen. Zum Personalbestand gehören neben 18 kaufmännischen/technischen Angestellten in Vollzeit vier Teilzeitbeschäftigte und sieben Hausmeister.

Der Personalbestand der kaufmännischen/technischen Angestellten hat sich zum Ende des Geschäftsjahres planmäßig reduziert. Der Grund dafür ist, dass für einen Mitarbeiter, der sich noch in der Freistellungsphase im Rahmen der vereinbarten Altersteilzeit befand, das Anstellungsverhältnis wegen des Beginns der gesetzlichen Altersrente endete.

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. Nach jetzigem Planungsstand sollen die ausscheidenden Mitarbeiter/-innen zur gegebenen Zeit ersetzt werden.

Für die betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildung der Mitarbeiter/-innen durch Teilnahme an verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen entstanden im Berichtsjahr Kosten in Höhe von insgesamt 14,4 Tsd. € (Vorjahr 14,4 Tsd. €).

Die EWG ist in Form einer Betreuungsmitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. organisiert. Die Gehalts- und Lohnzahlungen erfolgen branchenüblich, dies gilt auch für die weiteren arbeitsvertraglich vereinbarten Konditionen, wie z. B. die wöchentliche Arbeitszeit, Urlaubsregelungen, Gewährung von Urlaubsgeld und Jahresendgratifikation. Darüber hinaus besteht für den gesamten Personalbestand die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersvorsorge teilzunehmen.

Die betriebliche Altersvorsorge wird derzeit von zehn Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen des Unternehmens in Anspruch genommen. In Abhängigkeit der persönlichen Beiträge und gestaffelt nach Dauer der Betriebszugehörigkeit des jeweiligen Mitarbeiters gewährt die Genossenschaft einen Zuschuss von bis zu 30 % des durchschnittlichen Jahresmonatsgehaltes.

Personalentwicklung					
	2011	2012	2013	2014	2015
Kaufmännische und technische Angestellte	21	20	20	20	18
Hausmeister	8	8	8	7	7
Teilzeit	1	2	3	3	4
Auszubildende	0	0	1	2	2

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

Genossenschaftliche Angelegenheiten und Aktivitäten



Ordentliche Vertreterversammlung 2015

Die EWG Berlin-Pankow eG beging am 6. Oktober 2015 ihr 60. Gründungsjubiläum, aus diesem Anlass hatten Vorstand und Aufsichtsrat einen Maßnahmenplan beschlossen.

Im Mittelpunkt standen ein großes Mitgliederfest, die Jubiläumsausgabe der Mitgliederzeitschrift „EWG-Journal“, eine Ausstellung zum Thema „Die EWG - ein Mitgliederunternehmen wird 60“, die in Zusammenarbeit mit dem Genossenschaftsforum erarbeitet wurde, sowie die Errichtung von zwei Mehrgenerationsspielflächen für die Mitglieder/Bewohner und weitere Aktivitäten, wie z. B. eine Pflanzaktion von 60 Bäumen zum 60. Geburtstag.

Den Auftakt für das Geschäftsjahr 2015 bildete die Informationsveranstaltung für Vertreter und Ersatzvertreter am 11. Februar, die gemeinsam vom Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführt wurde. Im Mittelpunkt dieser ersten Zusammenkunft der Gremien standen die Jahresplanung und aktuelle Themen.

In Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung wurden die Vertreterstammtische durchgeführt. In den drei Veranstaltungsrunden

ist insbesondere der Entwurf der Grundsätze der künftigen Gestaltung der Nutzungsgebühren für die Wohnungen der EWG erörtert worden, zu dem die Vertreter Vorschläge und Hinweise unterbreiteten.

In der ordentlichen Vertreterversammlung, die am 15. Juni 2015 stattfand, wurden die Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2014 und zur Entlastung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2014 gefasst. Darüber hinaus erfolgte eine Änderung/Ergänzung der Geschäftsordnung für die Vertreterversammlung.

Des Weiteren beschloss die Vertreterversammlung eine Änderung des § 41 Absatz 5 der Satzung hinsichtlich der Neufestlegung der Höhe des Mindestzinssatzes auf 2 v. H. jährlich mit Wirkung ab dem 1. Januar 2016.

Ein besonderer genossenschaftlicher Höhepunkt war das Mitgliederfest am 20. September anlässlich des 60. Jubiläums der Genossenschaft auf dem Künstlerhof in Buch. Über 1.200 Gäste kamen der Einladung des Vorstands nach und erlebten unterhaltsame und spannende Stun-

den. Nach der Begrüßung des Vorstands wandten sich die Ehrengäste, Herr Matthias Köhne, Bezirksbürgermeister von Pankow, und Frau Maren Kern, Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., an die Anwesenden. Beide gratulierten zum Jubiläum und würdigten in ihren Grußworten die erfolgreiche Entwicklung der EWG, insbesondere der letzten 25 Jahre.

Neben einem unterhaltsamen Bühnenprogramm ermöglichte die Ausstellung „Die EWG - ein Mitgliederunternehmen wird 60“, die zum Fest ihre Premiere hatte, einen Blick zurück, angefangen von den Gründungsjahren der EWG bis hin in die Gegenwart. Aufgrund des weiterhin anhaltenden Interesses wurde die Ausstellung im Januar und Februar 2016 noch einmal in den Geschäftsräumen der EWG und im Mieter-Treff in Buch präsentiert.

An den traditionellen Veranstaltungsangeboten für Mitglieder/Mieter wurde auch im Jahr 2015 festgehalten. So beteiligte sich die EWG erneut aktiv am WOHN-TAG® der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin, der am 6. September im Rahmen des Internationalen Stadionfestes

(ISTAF) im Olympiastadion stattfand.

Die neu aufgenommenen Mitglieder, die bereits eine Genossenschaftswohnung bezogen haben, wurden durch den Vorstand am 7. März im Rahmen des Neumitglieder-Treffens in der Genossenschaft willkommen geheißen.

Am 1. April und 7. November sind zwei Wohngebietsrundgänge durchgeführt worden, an denen neben dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates Vertreter und interessierte Anwohner teilnahmen. Der erste Rundgang begann in der Dolomitenstraße und führte über die Esplanade in die Tiroler Straße; am 7. November ging es nach Buch.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden insgesamt 154 genossenschaftseigene Veranstaltungen für Mitglieder und Mieter durchgeführt. Für das laufende Geschäftsjahr 2016 sind bis einschließlich Juni weitere 79 Veranstaltungen geplant, wovon 70 Mitgliederveranstaltungen im EWG-Treff der Geschäftsstelle Breite Straße 32 und im Mieter-Treff in Buch stattfinden werden.



Ausstellung 60 Jahre EWG



Mitgliederfest im September 2015

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich zum Bilanzstichtag zusammengefasst wie folgt dar:

Vermögenslage					
	2015		2014		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich	126.267,8	97,1	126.988,5	96,3	-720,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich	3.725,7	2,9	4.795,4	3,7	-1.069,7
davon flüssige Mittel	3.603,6	2,8	4.414,6	3,4	-811,0
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	122,1	0,1	380,8	0,3	-258,7
Bilanzvolumen	129.993,5	100,0	131.783,9	100,0	-1.790,4
Passiva					
Langfristiger Bereich	126.782,3	97,5	128.134,1	97,3	-1.351,8
davon Eigenkapital	52.543,4	40,4	50.161,4	38,1	2.382,0
davon sonstige langfristige Passiva	74.238,9	57,1	77.972,7	59,2	-3.733,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich	3.211,2	2,5	3.649,8	2,7	-438,6
Bilanzvolumen	129.993,5	100,0	131.783,9	100,0	-1.790,4

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 Verrechnung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln.

Der langfristige Bereich auf der Aktivseite hat sich im Geschäftsjahr um 720,7 Tsd. € reduziert. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Veränderungen der Sachanlagen (- 444,8 Tsd. €) und Geldbeschaffungskosten (- 269,5 Tsd. €). Im Bereich der Sachanlagen stehen insbesondere den Zugängen aus der Investitionstätigkeit von insgesamt 2.028,2 Tsd. € die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von

2.425,1 Tsd. € gegenüber. Die Geldbeschaffungskosten verringerten sich durch planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen aus der Umschuldung von Darlehen. Im mittel- und kurzfristigen Bereich resultiert die Senkung von 1.069,7 Tsd. € aus der Abnahme des Finanzmittelbestandes in Höhe von 811,0 Tsd. € und der Reduzierung der Forderungen sowie übrigen Vermögensgegenständen in Höhe von 258,7 Tsd. €. Die Abnahme der Forderungen betrifft insbesondere Abschreibungen und Wertberichtigungen in Höhe von 197,0 Tsd. €.

Im langfristigen Bereich auf der Passivseite ist das Eigenkapital um 2.382,0 Tsd. € vor allem aufgrund des im Geschäftsjahr 2015 erzielten Jahresüberschusses und durch die Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglie-

Zusammensetzung des Eigenkapitals			
	31. Dezember 2015	31. Dezember 2014	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.012,4	5.637,6	374,8
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	704,2	503,5	200,7
andere Ergebnisrücklagen	6.337,6	4.531,1	1.806,5
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,0	0,0	0,0
Eigenkapital	52.543,4	50.161,4	2.382,0

der angestiegen. Die Minderung der sonstigen langfristigen Passiva in Höhe von 3.733,8 Tsd. € beruht im Wesentlichen auf den planmäßigen Tilgungsleistungen des Fremdkapitals. Der mittel- und kurzfristige Bereich reduzierte sich in Höhe von 438,6 Tsd. € u. a. durch die Vereinnahmung von Verbindlichkeiten in Höhe von 175,7 Tsd. €.

Insgesamt verringerte sich das Bilanzvolumen im Berichtsjahr um 1.790,4 Tsd. € auf 129.993,5 Tsd. €.

Zum Bilanzstichtag ist der Vermögensaufbau der Genossenschaft hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristigen Aktiva (3.725,7 Tsd. €) reichten aus, um die mittel- und kurzfristigen Passiva (3.211,2 Tsd. €) zu finanzieren. Die Überdeckung beträgt 514,5 Tsd. €.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2015 von 38,1 % auf 40,4 % erhöht.

Für die Folgejahre plant die Genossenschaft weiterhin die Erzielung von Jahresüberschüssen und die damit verbundene Erhöhung der Eigenkapitalquote.

Finanzlage

Im Berichtsjahr ist die Finanzlage geordnet und die EWG kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Die Investitionen in den Wohnungsbestand in Form von Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen wurde 2015 vollumfänglich aus eigenen finanziellen Mitteln durchgeführt.

Im Berichtsjahr reduzierte sich die Liquidität infolge der Investitionstätigkeit planmäßig auf 3,6 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2016 rechnet die Genossenschaft mit einer gesicherten Liquidität von rund 3,9 Mio. € zum Jahresultimo.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 3,8 Mio. € auf 73,3 Mio. € reduziert. Die Senkung resultiert aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3,7 Mio. € und außerplanmäßigen Tilgungsleistungen (Sondertilgungen) von 0,1 Mio. €.

Kapitalflussrechnung		
	2015	2014
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.053,6	7.404,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.898,0	-6.166,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.966,6	-1.172,0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes (ohne Kautionen)	-811,0	65,7
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.414,6	4.348,9
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Kautionen)	3.603,6	4.414,6

Zum Bilanzstichtag sind die Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 66,2 Mio. € dinglich gesichert und für Altkreditverbindlichkeiten in Höhe von 7,1 Mio. € bürgt das Land Berlin. Die EWG zahlt jährlich einen Bürgschaftszins von 0,2 % auf das Restkapital.

Die Kreditverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Deutsche Kreditbank AG (DKB)	39,8 Mio. €
Berliner Volksbank eG (BVB)	16,3 Mio. €
Investitionsbank Berlin (IBB)	7,0 Mio. €
Westfälische Landschaft Bodenkreditbank AG (WL-Bank)	9,1 Mio. €
Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)	1,1 Mio. €

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Genossenschaft Umschuldungen und Prolongationen mit einem Gesamtvolumen von 18,8 Mio. € mit Zinssätzen zwischen p. a. 1,4 % und 3,4 % vorgenommen. Die aktuelle Niedrigzinsphase wurde zur Sicherung von günstigen Finanzierungsbedingungen genutzt, um bei gleichbleibender Annuität durch höhere Tilgungsleistungen infolge der Senkung der Zinslast die vereinbarten Darlehen schneller zurückzuzahlen. Die nächsten Prolongationen größeren Umfangs stehen mit rund 8,5 Mio. € erst im Geschäftsjahr 2020 an. Damit besteht für die EWG eine hohe Planungssicherheit hinsichtlich der Kapitaldienstbelastungen für die Kreditverbindlichkeiten.

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

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows		
	2015	2014
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.053,6	7.404,6
- gezahlte Zinsen	-2.527,8	-2.901,9
- planmäßige Tilgungen	-3.655,7	-3.302,9
= Cashflow nach Zins und planmäßigen Tilgungen	870,1	1.199,8

Kapitalbelastung – Kennzahlen					
	2011	2012	2013	2014	2015
Fremdkapitalzinsen Nettomieteinnahmen in %	26,7	25,6	24,5	23,2	19,9
Fremdkapitalzinsen + Tilgung Nettomieteinnahmen in %	50,6	50,1	49,6	48,8	47,6
Fremdkapitalzinsen Fremdkapital (gewichtet) in %	3,8	3,8	3,8	3,8	3,5
Restschulden m ² Wohn- und Gewerbefläche in €	403	393	380	364	346

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

Ertragslage

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

Ertragslage	2015		2014		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.062,9	95,7	17.902,9	98,9	160,0
Bestandsveränderungen	47,7	0,3	-164,3	-0,9	212,0
andere Erträge	764,5	4,0	369,0	2,0	395,5
Erlöse/Erträge insgesamt	18.875,1	100,0	18.107,6	100,0	767,5
Betriebskosten und Grundsteuer	4.802,3	25,4	4.697,7	25,9	104,6
Instandhaltungsaufwendungen	3.847,9	20,4	3.480,8	19,2	367,1
Personalaufwendungen	1.785,6	9,5	1.755,6	9,7	30,0
Abschreibungen	2.431,4	12,9	2.387,2	13,2	44,2
Zinsaufwendungen	2.878,2	15,2	3.035,1	16,8	-156,9
übrige Aufwendungen	985,5	5,2	685,7	3,8	299,8
Kosten/Aufwendungen insgesamt	16.730,9	88,6	16.042,1	88,6	688,8
Geschäftsergebnis	2.144,2	11,4	2.065,5	11,4	78,7
Finanzergebnis	45,2		108,2		-63,0
Steuern	-182,2		-184,2		2,0
Jahresergebnis	2.007,2		1.989,5		17,7

Gegenüber dem Vorjahr sind die Erlöse/Erträge um 767,5 Tsd. € angestiegen.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert vor allem aus dem Anstieg der Grundnutzungsgebühren für Wohnungen und aus anderen Mieterlösen (+ 296,5 Tsd. €), denen die Senkung der abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (- 116,6 Tsd. €) gegenübersteht.

Durch die Erhöhung der abrechenbaren Betriebs- und Heizkosten im Berichtsjahr sind die Bestandsveränderungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Erhöhung der anderen Erträge ist insbesondere auf die Auflösung von Rückstellungen (+ 354,4 Tsd. €) und die Ausbuchung von Verbindlichkeiten (+ 152,4 Tsd. €), zurückzuführen, denen im Wesentlichen der Wegfall von Tilgungszuschüssen (- 74,0 Tsd. €) und die Senkung der Erträge aus der Rückdeckungsversicherung (- 55,6 Tsd. €) gegenüberstehen.

Die Kosten/Aufwendungen stiegen im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 688,8 Tsd. €.

Für die Zunahme der Kosten/Aufwendungen sind im Wesentlichen der planmäßige Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen (+ 367,1 Tsd. €) und die Erhöhung der übrigen Aufwendungen (+ 299,8 Tsd. €) ursächlich.

Die Instandhaltungskosten beinhalten u. a. die Kosten für die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (1.262,4 Tsd. €), die laufende Instandhaltung (926,1 Tsd. €) und die Kosten für die Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden (835,3 Tsd. €).

Die Kosten für die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung betreffen teilweise Wohnungen, die erstmals seit dem Erstbezug nach Erbauung der Objekte gekündigt wurden, diese bedürfen in der Regel einer umfangreichen

Sanierung. Dazu gehören vor allem die Erneuerung der Elektroanlagen und die malermäßige Instandsetzung. In einigen Wohnungen müssen zudem die Fußböden saniert werden, da der Estrich aufgrund des Alters der Bausubstanz oft durchgetreten ist. Zusätzlich sind, je nach Zustand der zurückgegebenen Wohnungen, das Bad und die Wohnungseingangstür zu erneuern.

Im Berichtsjahr wurden weitere umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden z. B. die vorhandenen Balkone an den Häusern Baumbachstraße 8, 9 und Eschengraben 36, 38 umfangreich instandgesetzt. Außerdem erfolgte eine Neueindeckung der Dächer beider Wohnhäuser. Für diese Leistungen sind 258,8 Tsd. € aufgewendet worden. In der Theodor-Brugsch-Straße 2 - 16 wurden des Weiteren acht Treppenhäuser mit einer Gesamtinvestition in Höhe von 100,6 Tsd. € malermäßig renoviert, für die Erneuerung des Fußbodenbelags in weiteren sechs Hausfluren in der Prenzlauer Promenade 155 a - f betrugen die Kosten 37,1 Tsd. €.

Die übrigen Aufwendungen stiegen u. a. durch Sondereffekte, wie die gestiegenen Aufwendungen aus Wertberichtigungen bzw. Ausbuchung von Forderungen, die Kosten für die EDV-Umstellung und Kosten für die 60-Jahr-Feier der Genossenschaft.

Das gesunkene Finanzergebnis ist auf die abnehmenden Guthabenzinsen zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der Gewerbe- und Körperschaftsteuerbelastungen in Höhe von - 182,2 Tsd. € ergibt sich ein positives Jahresergebnis in Höhe von 2.007,2 Tsd. € (Vorjahr 1.989,5 Tsd. €).

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung weist mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2,0 Mio. € eine hohe Planmäßigkeit aus; ursprünglich waren 1,9 Mio. € vorgesehen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft von besonderer Bedeutung sind.

Prognose- Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die langfristigen Planungsdokumente der EWG werden jährlich aktualisiert; die Fortschreibung des Finanz- und Erfolgsplanes sowie des Wirtschaftsplanes/Bauprogramm für den Zeitraum 2016 bis 2025 haben Aufsichtsrat und Vorstand am 27. Januar 2016 beschlossen.

In den kommenden Jahren ist der Fokus weiterhin auf die Modernisierung und Instandsetzung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes gerichtet. So wird im Jahr 2016 die komplexe energetische Modernisierung und Instandsetzung von zwei der vier Wohnhäuser des Bautyps L57 mit insgesamt 120 Wohneinheiten im Röbell- und Pölnitzweg beendet sein. Nach Fertigstellung im Herbst 2016 ist die Genossenschaft dann um ein weiteres rundum neu gestaltetes Wohngebiet reicher.

Darüber hinaus werden in 2016 in weiteren Wohnhäusern der EWG diverse Baumaßnahmen durchgeführt. Dazu zählt z. B. die Erneuerung

der Fußböden in der Theodor-Brugsch-Straße 2 - 16. In der Ernst-Ludwig-Heim-Straße 17 - 23 ist die Strangsanierung der sanitären Leitungen geplant, anschließend sollen im gleichen Haus die Treppenhäuser renoviert werden. Im Wohnhaus in der Groscurthstraße 18 - 28 ist der Austausch der Kalt- und Abwasserleitungen im Kellergeschoss vorgesehen. Insgesamt beinhalten die Planungen für 2016 Bau- und Modernisierungsleistungen im Umfang von 5,2 Mio. €.

Auch die Bestandserweiterung durch behutsame Nachverdichtung auf genossenschaftlichen Grundstücken wird langfristig bei der Entwicklung der Liegenschaften vermehrt Raum einnehmen. Mit dem geplanten Neubau soll ein Gebäude mit insgesamt 22 Wohnungen im Tiroler Viertel entstehen, welches das Angebot an barrierearmen Wohnungen erweitern wird. Die Grundsteinlegung und der Beginn der Bau-tätigkeit sind unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung noch in diesem Jahr vorgesehen. Für die Realisierung des Neubaus sind insgesamt

Langfristiger Erfolgs- und Finanzplan					
	2016	2019	2021	2023	2025
Nettomieteträge in Mio. €	13,5	14,1	14,1	14,1	14,2
Investitionen in den Wohnungsbestand in Mio. €	5,2	5,2	5,3	5,5	6,5
Jahresergebnisse in Mio. € (nach Steuern)	2,4	2,5	2,5	2,6	2,6
Liquidität in Mio. €	3,9	4,4	4,8	4,8	4,9
Eigenkapitalquote in %	42	49	54	61	66
Verhältnis Zinsen + Tilgung/Nettomieteinnahmen in %	45	44	43	42	34

rund 5 Mio. € eingeplant, der finanzielle Anteil für 2016 soll dabei rund 3,5 Mio. € betragen.

Die EWG plant bis 2025 Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von insgesamt rund 55 Mio. €. Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen soll vollständig aus Eigenmitteln erfolgen. In der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung ist ausschließlich für die Teilfinanzierung der Neubautätigkeit die Aufnahme von Darlehen vorgesehen. Ab 2018 bis 2025 ist zunächst die Realisierung von weiteren zwei Neubauvorhaben mit ca. 70 Wohnungen geplant.

Im Geschäftsjahr 2016 werden nur dort die Nettokaltmieten angehoben, wo sich die Wohnqualität aufgrund von durchgeführten Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen verbessert. Mietanhebungen auf der Grundlage des Vergleichsmietensystems (Mietspiegel) sind in diesem Jahr nicht geplant.

Zum 1. Januar 2017 werden die vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Grundsätze der Gestaltung der Nutzungsgebühren für die Wohnungen der EWG Berlin-Pankow eG in Kraft treten. Mit diesen Grundsätzen soll vor allem den in der EWG wohnenden Mitgliedern und zugleich der EWG als Wirtschaftsunternehmen hinsichtlich der künftigen Entwicklung der Grundnutzungsgebühren (Nettokaltmiete) ein Höchstmaß an Planungssicherheit gegeben werden. Diese Grundsätze beinhalten insbesondere Obergrenzen für Mieterhöhungen; die Nettokaltmieten werden sich langfristig im Ergebnis unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete entwickeln.

Die Inkraftsetzung der Grundsätze der künftigen Gestaltung der Nutzungsgebühren stellt für die EWG ein Novum dar, wodurch dem Förderzweck der Genossenschaft entsprochen werden soll.

Ab 1. Januar 2016 nutzt die EWG eine neue wohnungswirtschaftliche EDV-Systemsoftware. Die Umstellungsarbeiten von GES auf Wodis Sigma erfolgten grundsätzlich planmäßig; für eine Viel-

zahl von Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen war die Umstellungsphase mit einer erheblichen Doppelbelastung, insbesondere durch Schulungs- und Kontrollmaßnahmen, verbunden. Das neue EDV-System funktioniert erfolgreich und bietet für die Zukunft weitere Ausgestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Entwicklung einer modernen und effektiven Verwaltung.

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.

Die EWG rechnet zukünftig mit einer gesicherten Liquidität, die jährlich zwischen rund 3,9 Mio. € und 4,9 Mio. € liegen soll.

Der Finanz- und Erfolgsplan prognostiziert für das Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss von rund 2,4 Mio. €; in den Folgejahren sehen die Planungen jährlich Jahresüberschüsse mit leicht ansteigender Tendenz vor.

Chancen- und Risikobericht

Auch künftig wird sich die Geschäftstätigkeit des Vorstands im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung, die Vermietung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestandes und den Ausbau der Dienstleistungen für die Mitglieder konzentrieren. Aufgrund der zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in Berlin gewinnt die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubaumaßnahmen zunehmend an Bedeutung. Aus der Geschäftstätigkeit sind gegenwärtig keine Risiken erkennbar, die einen entscheidenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Fortbestand der Genossenschaft nehmen könnten.

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

- Die aktuelle Prognose für die Bevölkerungsentwicklung in Berlin zeigt für die kommenden Jahre eine deutliche Zunahme auf. Dabei ist von einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum durch alle Altersgruppen auszugehen. Da der Anteil der Senioren im genossenschaftlichen Wohnungsbestand zunimmt, werden insbesondere senioren-gerechte Wohnungsangebote an Bedeutung gewinnen. Die Genossenschaft wird die speziellen Wohnungswünsche älterer Mitglieder auch künftig 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. Dazu gehören z. B. die Umsetzung von Neubaumaßnahmen mit großzügigen und modernen Wohnungsgrundrissen sowie die geplante Erhöhung des Anteils an barrierearm erreichbarem Wohnraum durch die schrittweise Nachrüstung von Aufzugsanlagen, z. B. im Wohnhaus Karower Chaussee 201 - 229 in Buch.
- Die Entwicklung am Kapitalmarkt wird weiterhin kontinuierlich beobachtet und analysiert.
- Vom Vorstand werden die aktuellen Entwicklungen des Gesetzgebers auf dem Gebiet des Mietrechts analysiert und relevante Änderungen bei der Gestaltung der Geschäftstätigkeit berücksichtigt.
- In den kommenden fünf Jahren scheiden aus dem Mitarbeiterstamm einige langjährig beschäftigte Mitarbeiter/-innen altersbedingt aus. Dabei haben bereits seit Inkraftsetzung der Regelung „Rente mit 63“ zwei Mitarbeiter die Möglichkeit des vorzeitigen Ausscheidens in Anspruch genommen. Es ist davon auszugehen, dass diese Regelung auch in Zukunft von weiteren langjährig Beschäftigten genutzt werden wird. Das Thema Mitarbeitergewinnung und -bindung wird zunehmend an Bedeutung gewinnen. Diese Entwicklungen sind Bestandteil des Personalkonzepts der EWG.
- 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.

Bereits seit 2012 werden die notwendigen Investitionen in den Wohnungsbestand der EWG ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert. Mit Umstellung der Finanzierungspolitik hat sich der Kreditmittelbestand um rund 12 Mio. € verringert. Darüber hinaus wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr Darlehen im Umfang von rund 19 Mio. € umgeschuldet und somit die aktuellen günstigen Kapitalmarktbedingungen genutzt. Unter dem Gesichtspunkt der Risikostreuung unterhält die Genossenschaft geschäftliche Beziehungen zu mehreren Banken.

Im Rahmen der Realisierung der 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.

Die EWG hat Instrumente der Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen und Tendenzen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten, 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, 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.

Verwendung des Jahresüberschusses

Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des positiven Jahresergebnisses aufgestellt. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden 10 % (200.719,49 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden nach § 40 Abs. 3 der Satzung 1.806.475,44 € den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe l der Satzung vom 11. Mai 2016 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 v. H. p. a. für das Geschäftsjahr 2015 zu verzinsen.

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

Berlin, 11. Mai 2016

Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG

Der Vorstand



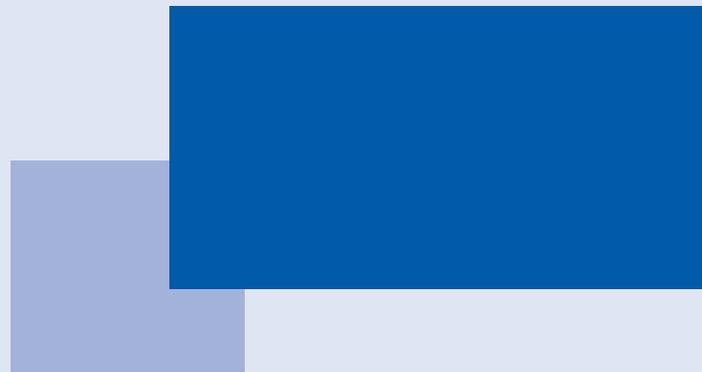
Z e l l



L u f t

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2015



Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Anlage 1 – Verbindlichkeiten	
per 31. 12. 2015	36
Anlage 2 – Anlagenspiegel 2015	37

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.486,00	10.870,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	124.427.914,07		124.913.196,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.530.975,55		1.563.381,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	166.391,00		128.729,00
Bauvorbereitungskosten	91.557,06	126.216.837,68	56.277,75
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt		126.231.723,68	126.682.854,89
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.912.992,50	4.865.277,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.038,37		38.744,25
Sonstige Vermögensgegenstände	84.766,15	116.804,52	337.837,64
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.655.826,99	4.469.949,75
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	36.050,90		305.587,40
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.345,36	41.396,26	4.185,19
Bilanzsumme		134.958.743,95	136.704.436,61

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	187.860,00		156.860,00
der verbleibenden Mitglieder	6.012.398,46		5.637.582,45
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.860,00	6.202.118,46	31.000,00
rückständig fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile 8.731,54 Euro			(5.657,55)
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	39.489.182,22		39.489.182,22
Gesetzliche Rücklage	704.177,42		503.457,93
davon aus Jahresüberschuss 200.719,49 Euro			(198.949,69)
Andere Ergebnisrücklagen	6.337.596,73	46.530.956,37	4.531.121,29
davon aus Jahresüberschuss 1.806.475,44 Euro			(1.790.547,22)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.007.194,93		1.989.496,91
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.007.194,93	0,00	-1.989.496,91
Eigenkapital insgesamt		52.733.074,83	50.349.203,89
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	911.671,00		900.518,00
Steuerrückstellungen	23.150,00		292.917,00
Sonstige Rückstellungen	1.146.027,00	2.080.848,00	1.171.444,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.344.775,72		77.165.658,36
Erhaltene Anzahlungen	5.768.041,33		5.695.250,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	292.080,58		280.050,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	467.866,18		449.514,13
Sonstige Verbindlichkeiten	272.057,31	80.144.821,12	399.880,34
davon aus Steuern 220,46 Euro			(368,58)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 226,11 Euro			(156.181,88)
Bilanzsumme		134.958.743,95	136.704.436,61

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		18.062.935,05	17.902.889,89
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		47.715,01	-164.319,21
Sonstige betriebliche Erträge		764.450,50	369.065,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.081.241,94	7.601.139,71
Rohergebnis		10.793.858,62	10.506.496,66
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.438.697,10		1.400.351,25
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	346.873,98	1.785.571,08	355.210,25
davon für Altersversorgung 60.195,32 Euro			(81.470,18)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.431.446,24	2.387.230,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		893.698,26	602.571,41
Erträge aus anderen Finanzanlagen		312,00	312,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.907,63	107.879,48
davon aus Abzinsung 0,00 Euro			(855,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.878.236,79	3.035.140,76
davon aus Abzinsung 40.159,87 Euro			(3.243,56)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.850.125,88	2.834.183,53
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		182.229,95	184.207,30
Sonstige Steuern		660.701,00	660.479,32
Jahresüberschuss		2.007.194,93	1.989.496,91
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-2.007.194,93	-1.989.496,91
Bilanzgewinn		0,00	0,00

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.

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.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen Geldbeschaffungskosten (Disagio) und werden analog der Zinsbindung abgeschrieben. Im Geschäftsjahr ergaben sich weitere Abschreibungen von Geldbeschaffungskosten durch Umschuldungen von Darlehen.

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. Das Wahlrecht gemäß Artikel 75 Abs. 7 EGHGB wurde in Anspruch genommen. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 4,31 % (Ende Dezember 2015; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 3,89 % (Ende Dezember 2015; Laufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung und dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und zehn Jahre beträgt 31.831,00 €.

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 **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 2015 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 4.912.992,50 €. Ein Bewertungsabschlag auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten wegen Leerstands wurde in Höhe von 0,8 % vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 116.804,52 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	32.038,37 €
sonstige Vermögensgegenstände	84.766,15 €

darunter Forderungen aus/gegenüber:

• Betriebskosten	39.489,55 €
• Schadensersatz	10.619,07 €
• dem Finanzamt	9.432,64 €
• Zinsabgrenzung	3.843,76 €
• Versicherungen	2.524,92 €

Die Forderungen enthalten Ansprüche aus voraussichtlicher Gewerbesteuererstattung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 3.312,00 € unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Steuervorauszahlungen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Es bestehen Forderungen aus einer Ratenvereinbarung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 4.299,07 €.

Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden 10 % (200.719,49 €) des Jahresüberschusses in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Weiterhin wurden nach § 40 Abs. 3 der Satzung 1.806.475,44 € den **anderen Ergebnismrücklagen** 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 DMBilG** beträgt 39.489.182,22 €.

Wegen eines noch nicht abgeschlossenen Rechtsstreits wurden **Rückstellungen für Pensionen** ausschließlich nach dem Vorsichtsprinzip in Höhe von 911.671,00 € angesetzt.

Die **Steuerrückstellungen** enthalten die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Steuervorauszahlungen für das Geschäftsjahr 2015.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe von insgesamt 1.146.027,00 € gebildet; davon insbesondere für:

- Instandhaltungskosten 314.000,00 €
- Kosten der Hausbewirtschaftung 294.000,00 €
- strittige Versorgungsleistungen 280.027,00 €
- Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaft, Jahresabschlusskosten und sonstigen Personalaufwand 101.200,00 €
- Prüfungskosten, Steuerberatungs- und andere Beratungsleistungen 71.000,00 €
- Archivierung der Geschäftsunterlagen 37.800,00 €
- Gerichts- und Anwaltskosten 30.000,00 €
- Druck und Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2015, Kosten für die Vertreterversammlung 18.000,00 €

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

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Periodenfremde Erträge

- Auflösung von Rückstellungen 366.464,94 €
- Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und Auflösung von Wertberichtigungen 183.501,62 €
- Erträge früherer Jahre 4.075,78 €

Periodenfremde Aufwendungen

- Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen von Forderungen 197.020,95 €
- Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen 9.846,29 €

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 40.159,87 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

4. Sonstige Angaben

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

	2015	2014
Vollzeitbeschäftigte	19	19
Hausmeister	7	8
Teilzeitbeschäftigte/Azubi	6	4
insgesamt	32	31

4.2. Mitgliederbewegung

Mitgliederanzahl - Stand 31.12.2014	4.446
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2014	- 137
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12. 2014	4.309
Zugänge	+ 279
davon Neuaufnahmen	+ 261
davon Übertragungen	+ 18
Abgänge	- 45
davon nachträgliche Todesmeldungen	- 25
davon Übertragungen	- 20
Mitgliederanzahl – Stand 31.12.2015	4.543
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 145
davon Kündigungen	- 112
davon Tod	- 33
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12. 2015	4.398

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2015 um 374,8 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 8,7 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 20.035 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 6.210,8 Tsd. € beteiligt. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Geschäftsanteilen; eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Aufwendungen für die Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben betragen im Geschäftsjahr insgesamt 40,7 Tsd. € (2014: 37,1 Tsd. €).

4.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

4.4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

4.5. Die Genossenschaft ist Mitglied

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

in der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.
Lützowstraße 106, 10785 Berlin

im Genossenschaftsforum e. V.
Machonstraße 25, 12105 Berlin

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

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

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

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

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

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

4.6. Mitglieder des Vorstands

Herr Markus Luft
Vorstandsmitglied

Herr Chris Zell
Vorstandsmitglied

4.7. Prokurist

Herr Joachim Klein

4.8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Maurice Schmilas
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Kerstin Höhnel
Schriftführerin

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

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

5. Gewinnverwendung

Die Bilanz wurde gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresüberschusses gemäß dem gemeinsamen Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates vom 11. Mai 2016 aufgestellt.

Berlin, 11. Mai 2016

Der Vorstand



Z e l l



L u f t

Anlage 1

Verbindlichkeiten per 31.12.2015

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten				über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.344.775,72 (77.165.658,36)	3.809.103,59 (3.598.733,78)	16.287.355,74 (14.891.952,73)	53.248.316,39 (58.674.971,85)	73.344.775,72 (77.165.658,36)		*	
Erhaltene Anzahlungen	5.768.041,33 (5.695.250,12)	5.768.041,33 (5.695.250,12)	-	-	-	-		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	292.080,58 (280.050,77)	292.080,58 (280.050,77)	-	-	-	-		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	467.866,18 (449.514,13)	467.866,18 (449.514,13)	-	-	-	-		
Sonstige Verbindlichkeiten	272.057,31 (399.880,34)	272.057,31 (399.880,34)	-	-	-	-		
Gesamtbetrag	80.144.821,12 (83.990.353,72)	10.609.148,99 (10.423.429,14)	16.287.355,74 (14.891.952,73)	53.248.316,39 (58.674.971,85)	73.344.775,72 (77.165.658,36)		*	

(Angaben des Vorjahres)

*) 7.156.310,51 gesichert durch Bürgschaft des Landes Berlin
 66.188.465,21 gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts
 73.344.775,72

Anlage 2

Anlagenpiegel 2015

Entwicklung des Anlagevermögens

Angaben in Euro	AK bzw. HK per 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK bzw. HK per 31.12.2015	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2015	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2015	Buchwert zum 31.12.2015	Buchwert zum 31.12.2014
I Immaterielle Vermögensgegenstände	150.960,08	–	–	–	150.960,08	140.090,08	6.384,00	–	146.474,08	4.486,00	10.870,00
II Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	163.302.073,31	1.816.649,15	–	38.432,57	165.157.155,03	38.388.876,72	2.340.364,24	–	40.729.240,96	124.427.914,07	124.913.196,59
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.684.471,46	6.749,01	–	–	1.691.220,47	121.089,91	39.155,01	–	160.244,92	1.530.975,55	1.563.381,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	469.045,76	113.226,28	77.034,58	–	505.237,46	340.316,76	45.542,99	47.013,29	338.846,46	166.391,00	128.729,00
Bauvorbereitungskosten	56.277,75	91.557,06	17.845,18	-38.432,57	91.557,06	–	–	–	–	91.557,06	56.277,75
Sachanlagen insgesamt	165.511.868,28	2.028.181,50	94.879,76	–	167.445.170,02	38.850.283,39	2.425.062,24	47.013,29	41.228.332,34	126.216.837,68	126.661.584,89
III Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	10.400,00	–	–	–	10.400,00	–	–	–	–	10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	165.673.228,36	2.028.181,50	94.879,76	0,00	167.606.530,10	38.990.373,47	2.431.446,24	47.013,29	41.374.806,42	126.231.723,68	126.682.854,89

Bericht des Aufsichtsrates





Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 die ihm nach Satzung und Gesetz übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, wahrgenommen.

Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates standen die nachhaltige Stärkung und Sicherung der Leistungskraft unserer Genossenschaft. Dafür wurde sowohl das Bestehende kontrolliert als auch gemeinsam mit dem Vorstand die Weiterentwicklung der unterschiedlichen Aspekte hinsichtlich eines leistungsstarken und finanziell gesicherten Unternehmens auf dem Berliner Wohnungsmarkt beraten.

In acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat insbesondere über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der EWG informiert. Zur Beurteilung der Geschäftslage wurden ihm vor allem Berichte über die Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, Vermietungssituation und Realisierung bzw. Umsetzung der Finanz- und Wirtschaftsplanung für das Jahr 2015 vorgelegt.

Der Vorstand informierte darüber hinaus über Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung. Als Schwerpunkte wurden innergenossenschaftliche Belange hinsichtlich des Zusammenwirkens der Organe der Genossenschaft sowie die Langfristplanung betrachtet. Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr vier Sitzungen durch, u. a. zu Fragen der Anstellungsverträge für die Vorstandsmitglieder und hinsichtlich der juristischen Auseinandersetzung mit einem ehemaligen Vorstandsmitglied.

Zur Unterstützung der Kontrolltätigkeit und Effektivierung der Arbeit des Aufsichtsrates sind vier Ausschüsse gebildet worden. Die Fachausschüsse für Finanzen, Technik und Bau, Recht und Grundsätze sowie Personal traten im Geschäftsjahr 2015 zu insgesamt acht Beratungen zusammen. Für die Mitglieder des Ausschusses Technik und Bau gehörten zum Arbeitsprogramm besonders die Begleitung der Baudurchführung der Modernisierungsmaßnahmen im Röbbell-/Pölnitzweg und die Vorbereitung des geplanten Neubaus im Tiroler Viertel.

Nach Abschluss der Arbeit im Ausschuss für Technik und Bau wurde nach intensiver Beratung durch Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat im Juni 2015 der Startschuss für das geplante Neubauvorhaben gegeben, so dass bis zum Ende des zurückliegenden Geschäftsjahres das baurechtliche Genehmigungsverfahren und alle weiteren erforderlichen Schritte eingeleitet werden konnten. Bestandteil der Begleitung der Modernisierungsmaßnahmen in Buch war eine Begehung der Modernisierungsbaustelle durch Mitglieder des Aufsichtsrates gemeinsam mit dem Vorstand. Hier konnten die abschließenden Restarbeiten der Balkonmontage und Umfeldgestaltung in Augenschein genommen werden, wobei die einhellige Meinung vorherrschte, dass das Projekt zu einem äußerst positiven Gesamtergebnis führte.

Im Mittelpunkt der Beratungen der Mitglieder des Ausschusses für Recht und Grundsätze standen hauptsächlich der Entwurf des Vorstands zu den Grundsätzen der künftigen Gestaltung der Nutzungsgebühren für die Wohnungen der EWG und der Entwurf der Neufassung der Vergabeordnung für Genossenschaftswohnungen. Im Ergebnis dieser Beratungen wurden Empfehlungen an den Aufsichtsrat zur weiteren Verfahrensweise gegeben und entsprechende Beschlüsse auf dieser Grundlage durch den Aufsichtsrat gefasst.

Schwerpunkte der Arbeit des Ausschusses Finanzen waren im Berichtszeitraum vor allem die Vorbereitung der Beschlussfassungen durch den Aufsichtsrat zum langfristigen Finanz- und Erfolgsplan 2016 bis 2025 sowie dem Jahresplan für

das Jahr 2016 und die Begleitung der jährlichen genossenschaftlichen Pflichtprüfung. Wie in jedem Jahr fand eine Sitzung des Ausschusses Finanzen als Prüfungsaufaktgespräch statt, bei der durch den Prüfungsverband (BBU) insbesondere über die aktuellen Prüfungsschwerpunkte informiert wurde.

Der Prüfungsverband BBU hat die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2014 geprüft. Der Prüfungsbericht lag allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurde nach intensiver Beratung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ein weiterer Gegenstand der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat war die Vorbereitung und Durchführung der ordentlichen Vertretersammlung am 15. Juni 2015. Dazu gehörten die Prüfung des Geschäftsberichtes 2014 und die Vorbereitung der notwendigen Beschlussfassungen für die Vertreterversammlung.

Aus Anlass des 60-jährigen Jubiläums der EWG Berlin-Pankow eG haben Vorstand und Aufsichtsrat einen umfangreichen Maßnahmenplan beschlossen. Dieser umfasste die Fortschreibung der bestehenden Chronik der EWG in Form einer Jubiläumsausgabe mit dem Titel „Geschichte und Geschichten unserer Genossenschaft“, die Erarbeitung einer Ausstellung mit dem Titel „Die EWG – ein Mitgliederunternehmen wird 60“ und den Bau zweier Mehrgenerationenspielfläche. Höhepunkt war das große Mitgliederfest auf dem Künstlerhof in Buch, an dem viele Ehrengäste teilnahmen.

Am 11. Mai 2016 wurden nach Abschluss der ausführlichen Diskussionen mit den Vertreterinnen und Vertretern die Grundsätze der Gestaltung der Nutzungsgebühren durch gemeinsamen Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrats zum 1. Januar 2017 in Kraft gesetzt. Mit dieser Konzeption soll dem Förderzweck der Genossenschaften entsprochen werden, in dem für die in der EWG wohnenden Mitglieder hinsichtlich der Entwicklung der Grundnutzungsgebühr ein Höchstmaß an Planungssicherheit gegeben sein wird.

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2015, bestehend aus dem Lagebericht und dem Jahresabschluss (Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang), hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. In der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 11. Mai 2016 beschloss der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands, gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % (200.719,49 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage einzustellen und nach § 40 Abs. 3 der Satzung 1.806.475,44 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen. Darüber hinaus wurde beschlossen, die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung, in Höhe von 4 v. H. für das Geschäftsjahr 2015 zu verzinsen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 festzustellen. Gleichzeitig empfiehlt er, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das zurückliegende Geschäftsjahr Entlastung zu erteilen.

Die EWG hat ihre erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung auch im zurückliegenden Geschäftsjahr fortgesetzt. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Vertreterinnen und Vertretern, den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und besonders den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit zum Wohl unserer Genossenschaft.

Für den Aufsichtsrat



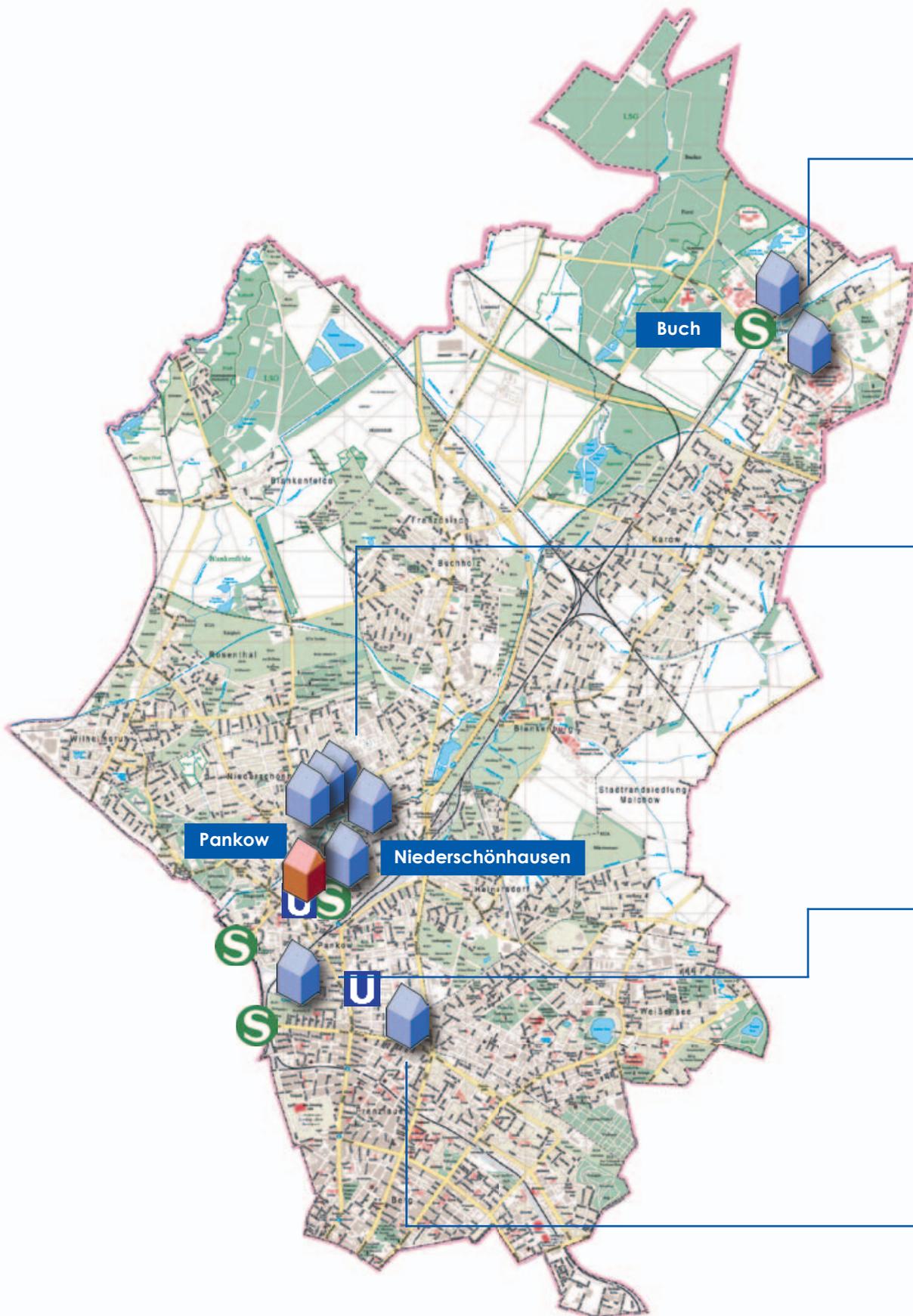
Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender
Berlin, 11. Mai 2016

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
	Kupka, Torsten	Spiekermannstraße, 13189 Berlin
	Meißner, Friedrich-Eduard	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Rose, Norbert	Spiekermannstraße, 13189 Berlin
Suchland, Corinna	Bühringstraße, 13086 Berlin	
5	Dr. Radigk, Ingrid	Achtermannstraße, 13187 Berlin
	Dr. Rost, Günther	Klaustaler Straße, 13187 Berlin
	Liebing, Harald	Achtermannstraße, 13187 Berlin
	Bordella, Wolfgang	Hadlichstraße, 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	Münchehagenstraße, 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	Wunderlich, Daniel	Eschengraben, 13189 Berlin
5	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



		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	Wohnungen Buch Gewerbe Buch 1.334 11	
	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	2		
	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	Wohnungen Niederschön- hausen Gewerbe 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	Wohnungen Tiroler Viertel Gewerbe 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	Wohnungen Um Prenz- lauer Promenade Gewerbe 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		
Insgesamt		3.618	11		



Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG
Breite Straße 32, 13187 Berlin
Telefon 030 477006-0
Fax 030 477006-11
E-Mail info@ewg-pankow.de
Internet www.ewg-pankow.de

