

**Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG**



**Geschäftsbericht
2016**

Inhalt



2 Die EWG auf einen Blick

3 Lagebericht des Vorstands

3 Grundlagen des Unternehmens

4 Wirtschaftsbericht

4 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

5 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

6 Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

6 Bestandsbewirtschaftung

6 Vermietungsentwicklung

8 Umsatzentwicklung

10 Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

12 Finanzierung

12 Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

13 Mitgliederentwicklung

14 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

15 Genossenschaftliche Angelegenheiten und Aktivitäten

17 Wirtschaftliche Lage

17 Vermögenslage

18 Finanzlage

19 Ertragslage

21 Finanzielle Leistungsindikatoren

21 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

22 Gesamtaussage

23 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

23 Prognosebericht

24 Chancen- und Risikobericht

27 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

28 Bilanz

30 Gewinn- und Verlustrechnung

31 Anhang

36 Anlage 1 – Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2016

37 Anlage 2 – Anlagenspiegel 2016

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

	2016	2015
Anzahl der Mitglieder	4.529	4.543
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.618	3.618
Bilanzsumme	134,4 Mio. €	135,0 Mio. €
Jahresergebnis	2,8 Mio. €	2,0 Mio. €
Geschäftsguthaben	6,5 Mio. €	6,2 Mio. €
Nettomietenlöse	13,6 Mio. €	13,2 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche/Monat	5,36 €	5,29 €
Investitionen in den Gebäudebestand	5,9 Mio. €	5,8 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,6 %	99,3 %
Fluktuationsquote	5,2 %	5,7 %

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates

Mitglieder des Vorstands

Herr Markus Luft
Herr Chris Zell

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Marcus Hillert
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Maurice Schmilas
Schriftführer

Frau Andrea Krawczyk
stellv. Schriftführerin

Herr Lutz Hoba
Herr Nico Liebing
Frau Ingrid Lippmann
Herr Clemens Noack
Herr Reinhard Walter

Grundlagen des Unternehmens



Geschäftssitz Breite Straße 32

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.

Zweck der EWG ist gemäß der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Des Weiteren kann sie 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.

Die Satzung wurde durch die Vertreterversammlung am 20. Juni 2008 im Rahmen einer



Vorstand (v.l.n.r.): Chris Zell, Markus Luft

Neufassung der Satzung beschlossen und durch Beschluss der Vertreterversammlung am 15. Juni 2011 geändert. Eine weitere Änderung der Satzung in § 41 Abs. 5 erfolgte durch Beschluss der Vertreterversammlung am 15. Juni 2015. Die Neufassung und die Änderungen der Satzung wurden in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen.

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit ist die Vermietung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes im Stadtbezirk Pankow. Mittelfristig verfolgt die Genossenschaft 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 sozialen Verantwortung gerecht.

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

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war in 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % (2015: 1,7 %). In der längerfristigen Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 über dem Durchschnitt der letzten sieben Jahre von 1,6 %. Für das Jahr 2017 rechnen führende Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Wirtschaftswachstum von 1,7 %. Dabei wird auch in diesem Jahr vor allem die Binnennachfrage der Wachstumsmotor für die deutsche Volkswirtschaft bleiben.

Insbesondere aufgrund der guten konjunkturellen Entwicklung ging die Arbeitslosenquote in Deutschland 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf durchschnittlich 6,1 % zurück. Im Jahresdurchschnitt 2016 wurde die Wirtschaftsleistung von rd. 43,5 Mio. Erwerbstätigen in Deutschland erbracht. Nach den vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren in 2016 rd. 429.000 Personen bzw. 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Die Anzahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat damit ihren höchsten Stand seit der deutschen Wiedervereinigung erreicht. Für das Jahr 2017 wird eine weitere Zunahme der Erwerbstätigkeit auf rd. 43,8 Mio. Personen erwartet.

Die Inflationsrate ist in 2016 gegenüber dem Vorjahreswert um 0,2 Prozentpunkte auf 0,5 %

angestiegen und befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Ursächlich für diese geringe Teuerungsrate ist vor allem die verhaltene Entwicklung der Energiepreise. Für das aktuelle Jahr wird mit einem Anstieg der Inflation und zugleich mit einem noch schwierigeren weltwirtschaftlichen Umfeld gerechnet, was sich negativ auf die deutsche Konjunktur auswirken kann.

Die Berliner Wirtschaft befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Zuwachs von 2,6 % im 1. Halbjahr 2016 hat sich das Wirtschaftswachstum im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 (+ 1,7 %) sogar beschleunigt. Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich und zunehmend auch das Baugewerbe.

In Berlin haben sich die Verbraucherpreise 2016 gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % erhöht. Die Inflationsrate zog damit um 0,6 Prozentpunkte an (Vorjahr - 0,1 %). Bei der Entwicklung der Baupreise wurde dagegen 2016 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 2,5 % ermittelt, das ist in etwa fünfmal so hoch wie bei den Verbraucherpreisen.

Der Arbeitsmarkt in Berlin zeigte sich 2016 weiterhin dynamisch, dementsprechend sank die Arbeitslosenquote 2016 auf 9,8 %, im Vorjahr lag diese noch bei 10,7 %.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung und der Beschäftigungsaufbau werden sich voraussichtlich in der Bundeshauptstadt auch in 2017 fortsetzen.



Wirtschaftliche Indikatoren 2016

Wachstum des BIP

Deutschland
+ 1,9 %
 Vorjahr: + 1,7 %

Berlin (1. Halbjahr)
+ 2,6 %
 Vorjahr: + 1,7 %

Inflation

Deutschland
+ 0,5 %
 Vorjahr: + 0,3 %

Berlin
+ 0,5 %
 Vorjahr: - 0,1 %

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als volkswirtschaftliche Schlüsselbranche profitierte 2016 erneut von der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland. Das trifft insbesondere auf die großen Ballungsräume zu. Vor allem sind die steigenden Haushaltszahlen die Grundlage für sinkenden Wohnungsleerstand und stetig wachsende Mieteinnahmen.

Gemäß Verbraucherpreisindex haben sich in Deutschland die Nettokaltmieten 2016 um 1,2 % im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Durch den starken Zustrom von Flüchtlingen konnte in einigen metropolfernen Gebieten der Bevölkerungsrückgang zunächst gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ändert das nichts an der grundsätzlich negativen Bevölkerungsprognose für diese Regionen.

Ein stetig wachsender Neubaubedarf besteht sowohl in den Metropolen als auch in den metropolfernen Gebieten. In den Metropolen resultiert dieser Bedarf im Wesentlichen aus zusätzlicher Wohnungsnachfrage aufgrund steigender Haushaltszahlen. Dagegen stehen in den metropolfernen Gebieten Ersatzneubauten im Mittelpunkt, um der Befriedigung der Wohnbedürfnisse, z. B. von jungen Familien oder Senioren, gerecht zu werden. Angesichts immer höherer Bauauflagen und -standards sowie steigender Baupreise ist

künftig mit ansteigenden Baukosten zu rechnen, was höhere Neubaumietpreise zur Folge haben wird.

Die Einwohnerzahl in Berlin ist im zwölften Jahr in Folge angestiegen, gegenwärtig leben rd. 3,52 Mio. Menschen in der Bundeshauptstadt. Vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland ist für diese Entwicklung maßgeblich, in deutlich geringerem Maße aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2016 einen Anstieg um 1,2 %. Damit lag die Entwicklung geringfügig unter dem Vorjahreswert (+ 1,3 %), aber nach wie vor oberhalb der Inflationsrate.

Aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Bundeshauptstadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) schätzt ein, dass in den nächsten Jahren rd. 20.000 Neubauwohnungen jährlich fertiggestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

Arbeitslosigkeit

Deutschland
6,1 %
Vorjahr: 6,4 %

Berlin
9,8 %
Vorjahr: 10,7 %

Bevölkerungszahl

Deutschland (Schätzung)
82,8 Mio.
Veränderung: + 600.000

Berlin (31. Dezember 2015)
3,5 Mio.
Veränderung: + 50.200

Nettokaltmieten

Deutschland
+ 1,2 %
Vorjahr: +1,2 %

Berlin
+ 1,2 %
Vorjahr: +1,3 %

Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Bestandsbewirtschaftung

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

Im Geschäftsjahr 2016 verwaltete die EWG insgesamt 3.618 Wohnungen, einschließlich Gewerbeeinheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von 210.912 m² und bewirtschaftete 378 Pkw-Stellplätze, 140 Garagen und 63 nutzereigene Garagen.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft setzt sich aus 3.603 Wohnungen, elf Gewerbeeinheiten, dem Service-Center in Berlin-Buch (Groscurthstraße 2), einem Mieter-Treff in Berlin-Buch (Groscurthstraße 6), einer Gästewohnung (Groscurthstraße 2) und einer Wohnung, die als Wohngemeinschaft vermietet ist, zusammen. Im Weiteren gehört die Geschäftsstelle in der Breite Str. 32 mit einer Nutzfläche von 952 m² zum Verwaltungsbestand.

Vermietungsentwicklung

Zum Jahresende waren von insgesamt 3.618 Wohnungen 14 (Vorjahr 25) nicht vermietet. Die EWG hat somit wie in den Vorjahren ein ähnlich gutes Vermietungsergebnis erzielt. Per 31. Dezember 2016 wird eine Vermietungsquote von 99,6 % (Vorjahr 99,3 %) ausgewiesen. Für 3 Wohnungen konnten bereits zu einem späteren Zeitpunkt Dauernutzungsverträge abgeschlossen werden, so dass zum Bilanzstichtag lediglich noch 11 Wohnungen (Vorjahr 9) im Vermietungsangebot standen.

Im Durchschnitt lag die Vermietungsquote 2016 je Monat bei 99,2 % und somit in etwa auf dem Niveau der letzten fünf Jahre. Im Berichtszeitraum wurden 187 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse für Wohnungen (Vorjahr 207) beendet und 197 Neuverträge (Vorjahr 190) abgeschlossen. Innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes zogen davon 30 Mitglieder (Vorjahr 40) um.

Aufteilung des Wohnungsbestandes der EWG nach Wohngebieten und Wohnungsbautypen 2016

Wohnungstyp	Q3A	L57	WBS 70	P2	Reihen- häuser	Neu- bau	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	989	74
Gesamtanzahl Wohnungen	648	1.694	1.064	150	18	44	3.618		
davon modernisiert	648	1.470	719	150	18	44	3.049		
modernisiert in Prozent	100	87	68	100	100	100	84		



**Geschäfts-
ergebnisse 2016**

Nettomietelerlöse

13.604,7 Tsd. €

Veränderung: + 411,6 Tsd. €

Nettokaltmiete pro m² (Durchschnitt)

5,36 €

Veränderung: + 0,07 €

Vermietungs- und Fluktuationsquoten der EWG

	2012	2013	2014	2015	2016
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,8 %	99,7 %	99,6 %	99,3 %	99,6 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	99,2 %	99,3 %	99,2 %	99,2 %	99,2 %
Fluktuationsquote	4,8 %	4,4 %	5,0 %	5,7 %	5,2 %
Fluktuationsquote (ohne Umzüge innerhalb der EWG)	4,1 %	3,7 %	4,4 %	4,6 %	4,4 %

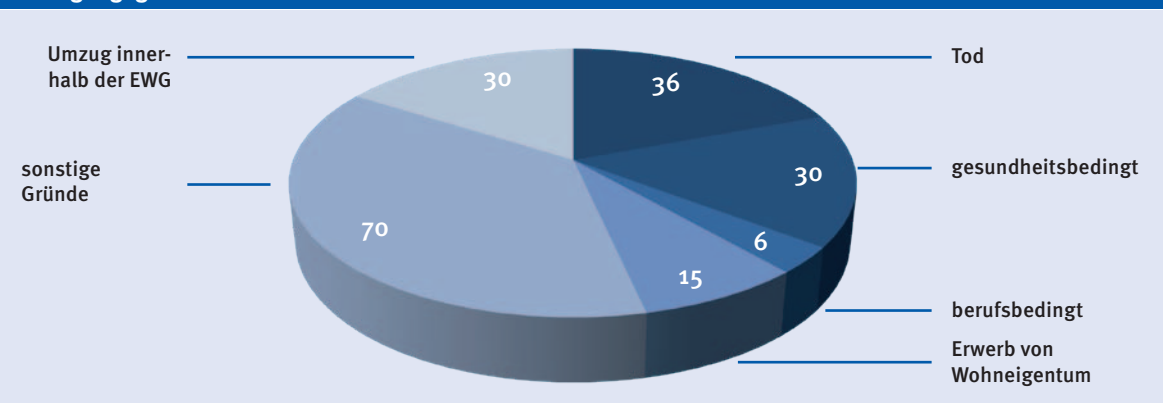
Die Fluktuationsrate sank auf 5,2 % (Vorjahr 5,7 %) und befindet sich im Berliner Vergleich somit weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Für Berlin wird ein Bevölkerungswachstum auf rd. 3,9 Mio. Menschen bis zum Jahr 2030 prognostiziert, so dass sich die Vermietungssituation in der Bundeshauptstadt in den kommenden

Jahren nicht grundsätzlich ändern wird.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in den Folgejahren aufgrund des erwarteten Zuwachses der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen weiterhin hoch. Der Vorstand geht mittelfristig von einer Vollvermietung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes aus. Mit signifikant ansteigenden Ertragsausfällen wegen Wohnungsleerstand wird demzufolge nicht gerechnet.

Kündigungsgründe



Investitionen

5,9 Mio. €

Vorjahr: 5,8 Mio. €

Vermietungsergebnis

99,6 %

Vorjahr: 99,3 %

Jahresüberschuss

2.790,0 Tsd. €

Vorjahr: 2.007,2 Tsd. €

Umsatzentwicklung

Für das Geschäftsjahr 2016 werden Umsatzerlöse von 18.585,0 Tsd. € ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Erhöhung um 522,1 Tsd. €, die im Wesentlichen aus der Realisierung höherer Nettomietenerlöse (+ 413,8 Tsd. €), den Veränderungen der Erlöse u. a. aus Gemeinschaftseinrichtungen (+ 59,9 Tsd. €) und dem Anstieg der abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten (+ 58,1 Tsd. €) resultieren.

Der Anstieg der Nettomietenerlöse ist vor allem auf die im Geschäftsjahr 2015 durchgeführte Mieterhöhung auf der Grundlage der Vergleichsmiete (Vollauswirkung) 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 Wohnhäuser zurückzuführen.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren für die in 2015 energetisch sanierten Wohnungen im Pölnitzweg 55, 57, 59 betragen nach Umlage der Modernisierungskosten zum 31. Dezember 2016 monatlich 5,97 €/m² Wohnfläche und im Röbbellweg 52, 52a, 52b monatlich 6,14 €/m² Wohnfläche.

Im Berichtsjahr sind mit insgesamt 46 Mitgliedern (Vorjahr 43 Mitglieder) einvernehmliche Vereinbarungen zur Modernisierung von Bädern, zum Einbau neuer Wohnungseingangstüren, Rollläden, Fenster- und Balkonverglasungen geschlossen und somit höhere Mieten erzielt worden.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei Neuverträgen lag im zurückliegenden Geschäftsjahr bei 6,46 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,32 €/m²).

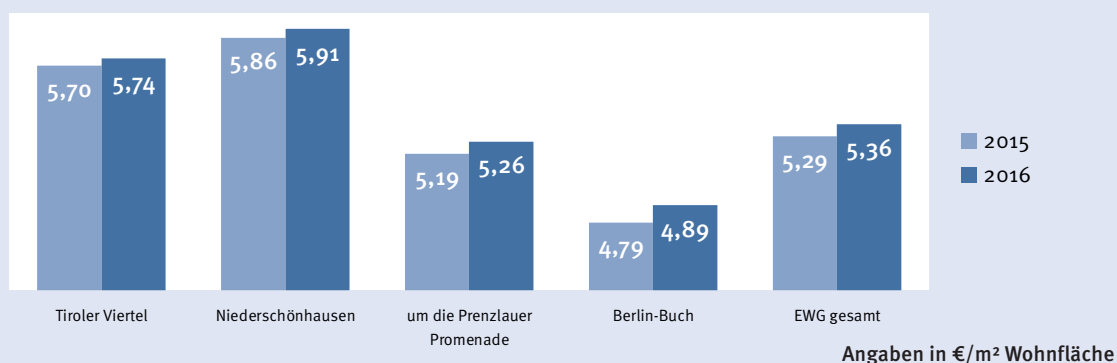
Zum 31. Dezember 2016 wird für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von 5,36 €/m² Wohnfläche ausgewiesen, gegenüber dem Vorjahr ist das eine Erhöhung um 0,07 €/m² bzw. 1,3 %.

Obwohl die Durchschnittsnettokaltmiete angestiegen ist, wohnen die Mitglieder der EWG im Berliner Vergleich insgesamt günstig. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel (2015) beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete in der Bundeshauptstadt monatlich 5,84 €/m² Wohnfläche. Die Gewerberaummieten sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben und betrugen in 2016 im Durchschnitt monatlich 7,37 €/m².

Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €	Veränderung Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	13.730,8	13.317,0	+ 413,8
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	- 126,1	- 123,9	- 2,2
Nettomietenerlöse	13.604,7	13.193,1	+ 411,6
abgerechnete Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	4.962,6	4.904,5	+ 58,1
Ertragsausfälle aus Umlagen	- 50,1	- 42,6	- 7,5
Erlöse u. a. aus Gemeinschaftseinrichtungen	67,8	7,9	+ 59,9
Umsatzerlöse	18.585,0	18.062,9	+ 522,1

Entwicklung der Grundnutzungsgebühr



Im Berichtsjahr erfolgte die Vermietung der Pkw-Stellplätze in Höhe von durchschnittlich 27,01 € je Stellplatz und Monat (Vorjahr 26,63 €). Die genossenschaftseigenen Garagen wurden im Schnitt zu 51,37 € (Vorjahr 50,11 €) und die Stellflächen mit nutzeigenen Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

Die für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand im Geschäftsjahr 2016 angefallenen Betriebs- und Heizkosten haben sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um insgesamt 1,2 % erhöht. Während die Betriebskosten nahezu konstant blieben, sind die Heizkosten bestandsübergreifend, vor allem in Folge des erstmaligen Anschlusses einzelner Wohngebäude an eine zentrale Wärmeversorgung, auf 0,77 €/m² Wohnfläche angestiegen.

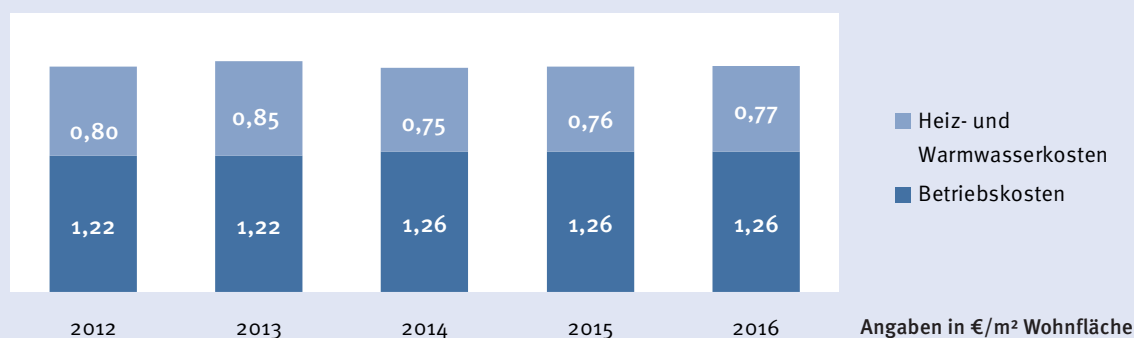
Eine Anpassung der Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2017 war nicht notwendig.

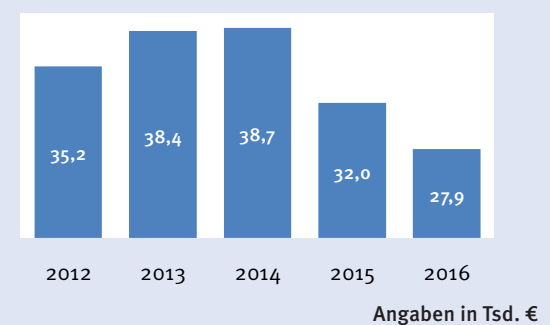
Die Forderungen aus der Vermietung betragen nach erfolgter Einzelwertberichtigung zum Bilanzstichtag 27,9 Tsd. € und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4,1 Tsd. € reduziert.

Im Berichtsjahr wurden 14 Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt, infolge dessen mussten zehn Nutzungsverhältnisse fristlos gekündigt werden (Vorjahr 17). In sieben Fällen wurde die Räumungsklage erforderlich (Vorjahr 1) und daraus erfolgten drei Räumungen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben nach umfangreichen Erörterungen mit den Vertreterinnen und

Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten



Forderungen aus Mieten und Umlagen

Vertretern am 11. Mai 2016 die Grundsätze der Gestaltung der Nutzungsgebühren für die Wohnungen der EWG beschlossen. Die Inkraftsetzung erfolgte zum 1. Januar 2017. Im Kern werden mit diesen Grundsätzen Obergrenzen und Wartezeiten für künftige Erhöhungen der Grundnutzungsgebühren im bestehenden Mietverhältnis sowie Regularien bei der Neuvermietung und bei Umzügen innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes festgelegt.

Mit diesen Grundsätzen verfolgt die Genossenschaft die Zielstellung, dass für die genossenschaftseigenen Wohnungen auch künftig angemessene und kostendeckende Grundnutzungsgebühren kalkuliert werden und den wohnenden Mitgliedern für die kommenden Jahre zugleich weitgehend Planungssicherheit hinsichtlich der künftigen Mietpreisentwicklung gegeben wird.

Im Ergebnis werden die Grundnutzungsgebühren für die Bestandsmietverhältnisse auch in Zukunft weiterhin unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Die EWG führte im Geschäftsjahr 2016 die Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes konsequent fort. Mit den realisierten Bau- und Modernisierungsleistungen kommt die Genossenschaft sowohl den Bedürfnissen der Mitglieder an zeitgemäßem Wohnkomfort als

auch den Anforderungen an moderne technische Ausstattung der Wohngebäude nach. Des Weiteren tragen die Maßnahmen zur kontinuierlichen Verbesserung des energetischen Standards und zugleich zu einer stabilen Vermietung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bei.

Im Berichtsjahr wurde das gesamte Wohnkarree Röbell-/Pölnitzweg mit den beiden Wohngebäuden Röbellweg 32, 34, 36 und 44, 46, 46 a fertiggestellt. Insgesamt sind Modernisierungsleistungen im Umfang von 1.785,1 Tsd. € realisiert worden, dabei erhielten beide Wohnhäuser u. a. eine Fassaden- und Kellerdeckendämmung und 36 der 60 Wohnungen wurden erstmals mit Balkonen ausgestattet. Zur Modernisierung gehörte auch die Installation einer zentralen Heizungsanlage einschließlich Warmwasserbereitung und es erfolgte der Anschluss an das im Stadtbezirk Berlin-Buch vorhandene Fernwärmenetz aus der Kraft-Wärmekopplung.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wurde das Wohnumfeld wieder hergerichtet. Gleichzeitig sind jeweils vor den Hauseingängen Fahrradabstellplätze geschaffen worden und für jedes Wohnhaus ist eine neue Feuerwehrrstellfläche entstanden (24,0 Tsd. €).

Immer mehr Mitglieder sind auf zusätzliche Gehhilfen angewiesen und benötigen dafür geeignete Unterstellmöglichkeiten, die in Form von Rollatoren- oder Rollstuhlboxen gegen ein geringes Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Ebenso bietet die EWG Familien mit Kindern, die ihre Kinderwagen sicher und komfortabel unterstellen wollen, Kinderwagenboxen an, die meist neben der Hauseingangstür platziert und gern in Anspruch genommen werden. Für die realisierten Maßnahmen sind Herstellungskosten von 12,1 Tsd. € angefallen.

Im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau des Reihenhauses in der Hermann-Hesse-Str. 5c fielen nachträglich in 2016 noch Kosten in Höhe von 5,4 Tsd. € an.



Planungsansicht Neubau Brennerstraße 88 A-H

Abb.: © ENTWURFS- UND PLANUNGSBÜRO KIRSCH AIG mbH

Bereits im Geschäftsjahr 2015 stellte die EWG den Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, bestehend aus zwei Baukörpern mit insgesamt 22 Wohnungen und einer Tiefgarage für 17 Pkw-Stellplätze. Die Baugenehmigung für dieses Neubauvorhaben wurde im III. Quartal 2016 erteilt. Nach erfolgter Ausschreibung der Bauleistungen und dem symbolischen ersten Spatenstich am 3. November 2016 ist noch im IV. Quartal des Berichtsjahres mit den Arbeiten für die Baufeldfreimachung begonnen worden. Insgesamt sind per 31. Dezember 2016 Bauleistungen für den Neubau in Höhe von 469,6 Tsd. € angefallen. Zusammen mit den im Vorjahr bilanzierten Bauvorbereitungskosten in Höhe von 91,6 Tsd. € betragen die gesamten Baukosten zum Bilanzstichtag 561,2 Tsd. €. Mit der Realisierung des Vorhabens in der Brennerstr. 88 A – H soll vor allem die Nachfrage nach barrierearmen und großen Familienwohnungen aus der eigenen Mitgliedschaft Rechnung getragen werden.

Zur Vorbereitung der Modernisierung in der Hadlichstraße 32 - 35 sind im Geschäftsjahr 2016 bereits Planungskosten von 0,6 Tsd. € entstanden. Zusammengefasst betragen die Herstellungskosten für den Neubau sowie für die Bau- und Modernisierungsleistungen für das Berichtsjahr 2.296,8 Tsd. €. Die Erhaltungsaufwendungen in Form von Instandhaltungsleistungen liegen bei 3.555,2 Tsd. €. Mit den genannten Maßnahmen setzt die EWG ihre Kernaufgabe der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Entwicklung des

Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes mit hohem finanziellem Aufwand und in guter Qualität fort.

Die insgesamt im Berichtsjahr realisierten Bau- und Modernisierungsleistungen sowie die



Erster Spatenstich Neubau Brennerstraße 88 A-H



Röbbellweg vor der Modernisierung



Röbbellweg nach der Modernisierung

Bauleistungen für den Neubau, einschließlich der getätigten Instandhaltungsaufwendungen belaufen sich auf 5.852,0 Tsd. €.

Finanzierung

Zur Finanzierung des Neubauvorhabens Brennerstraße 88 A - H wurden Kredite in Höhe der geplanten Gesamtinvestitionssumme von 5.070,0 Tsd. € vertraglich vereinbart. Die Kreditmittel bestehen aus einem Kapitalmarktdarlehen und aus Fördermitteldarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die Zinskonditionen sind in Höhe von 1,79 % p. a. bzw. 1,5 % p. a. und Zinsbindungsfristen für 25 bzw. 20 Jahre vereinbart worden.

Des Weiteren wurde zur Zwischenfinanzierung dieser Neubaumaßnahme ein Darlehen in Höhe von rd. 2,9 Mio. € auf der Basis des 6-Monats-EURIBOR abgeschlossen, das bis zum 30. Dezember 2017 vollständig zurückzuzahlen ist. Aufgrund der verspätet erteilten Baugenehmigung sind im Berichtsjahr lediglich Bauvorbereitungskosten im geringeren Umfang angefallen, so dass bis zum 31. Dezember 2016 noch keine Kreditvalutierungen erfolgten.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Umschuldungen und Prolongationen mit einem Gesamtvolumen von 8,0 Mio. € mit Zinssätzen zwischen p. a. 1,0 % und 1,7 % getätigt.

Die nächsten Prolongationen größeren Umfangs stehen mit rd. 8,5 Mio. € erst im Geschäftsjahr 2020 an. Damit besteht für die Genossenschaft Planungssicherheit hinsichtlich der künftigen Kapitaldienstbelastungen.

Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

Nachhaltiges Bauen, d. h. die Verwendung von möglichst umweltfreundlichen Materialien, die Schonung von Ressourcen sowie die Wiederverwendung (Recycling) von Baustoffen, wird

zukünftig in der EWG eine noch größere Rolle bei der Bestandsbewirtschaftung und in der Neubautätigkeit spielen. Als Wohnungsgenossenschaft fühlt sich die EWG diesem Thema besonders verbunden. So sind die Gebäudehüllen an mehr als 80 % des genossenschaftlichen Gebäudebestandes hochwertig gedämmt. Dazu produziert moderne Haustechnik, wie Gasbrennwertkessel, Fernwärmeübergabestationen, Wärmepumpen, u. a. aus Abwässern und geothermischen Anlagen umweltfreundliche Energie zum Heizen und zur Brauchwassererwärmung. Damit konnte der Primärenergiebedarf der Bestandsbauten um bis zu 70 % gesenkt werden. Zusätzliche solarthermische Anlagen bzw. Photovoltaikanlagen nutzen die Sonneneinstrahlung zur Energiegewinnung und tragen so zu einer merklichen CO₂ Einsparung bei.

Parallel zu den Arbeiten an Gebäuden wird durch die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit externen Fachleuten die zukünftige Neugestaltung des jeweiligen Wohnumfeldes verstärkt mit der Anpflanzung heimischer Bäume, Sträucher und Stauden erfolgen, um das Ökosystem in den Höfen für Tiere, Pflanzen und den Menschen naturnaher zu gestalten und zu verbessern. Zusätzlich ist geplant, bei Bedarf kleine Gartenparzellen zur Nutzung und Selbstversorgung bereitzustellen. Dass die bereits realisierten Projekte funktionieren, zeigt die in der Mitte des Jahres erfolgte Aberntung von über 160 kg Bienenhonig der vier Bienenvölker im Garten der Geschäftsstelle.

Im Jahr 2017 muss ein marodes altes Holzspielgerät ersetzt werden. Spielen mit Materialien aus dem Gelben Sack und unter dem Schutz des Blauen Engels, so könnte das Spielplatzerlebnis für die jüngsten Mitglieder der Genossenschaft zukünftig aussehen. Das neue Gerät besteht jetzt zu 100 % aus recyceltem Kunststoff, welcher tagtäglich in den Gelben Tonnen landet. Der tägliche Kunststoffabfall erhält durch diese Art eine sinnvolle Neuverwendung, entlastet die Deponien und schont Ressourcen. Nach einer erreichten Maximalnutzungsdauer kann das Gerät

wieder vollständig recycelt und dem Stoffkreislauf erneut zugeführt werden. Der dafür vergebene Blaue Engel, ein Garantiesiegel für Produkte und Dienstleistungen mit hohem Anspruch an die Umwelt-, Gesundheits- und Gebrauchseigenschaften, versichert dabei die gesundheitliche Unbedenklichkeit bei der Nutzung. So befinden sich in diesem Spielgerät keine Weichmacher, Imprägnierungen oder Lacke.

Bei dem derzeitigen Neubauvorhaben der EWG in der Brennerstraße 88 A - H kommen aus energetischer Sicht zwei innovative Techniken zum Umweltschutz und zur Energieeinsparung zum Einsatz. Zum einen wird durch den Einbau einer Grauwasseranlage das fäkalienfreie Wasser der Duschen, Handwaschbecken oder Geschirrspüler in Zisternen aufgefangen und zum anderen durch einen Filter mechanisch-biologisch gereinigt. Das Wasser wird danach zum Toilettenspülen, Wäschewaschen oder zur Gartenbewässerung erneut verwendet und erst dann als Abwasser dem Abwasserkreislauf zugeführt.

In Kooperation mit der Berliner Energieagentur versorgt ein Blockheizkraftwerk diesen Neubau mit Wärme und elektrischer Energie. Die bei der Stromerzeugung entstehende Abwärme wird sogleich, anders als bei dezentralen Kraftwerken, vor Ort genutzt. Der produzierte Strom kann als „Kiezstrom“ von den Bewohnern ebenfalls lokal genutzt werden.

Für ein weiteres bevorstehendes Bauvorhaben, eine energetische Modernisierung mit Aufsto-

ckung und Bestandserweiterung um acht weitere Wohnungen, ist eine Konstruktionsweise vorgesehen, die in der Art im Bestand ein Novum sein wird. Hierbei handelt es sich um das bewährte System der Holzständerbauweise. Bei dem Baustoff Holz handelt es sich um einen natürlichen und nachwachsenden Rohstoff, der zusätzlich CO₂ in erheblichem Umfang bindet. Neben seiner Langlebigkeit lässt sich der Baustoff nach seiner Nutzungsdauer problemlos recyceln. Für den Nutzer erzeugt das Holz ein besonderes, positives Raumklima. So reguliert es durch Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit und Wärme das Raumklima positiv auf natürliche Art.

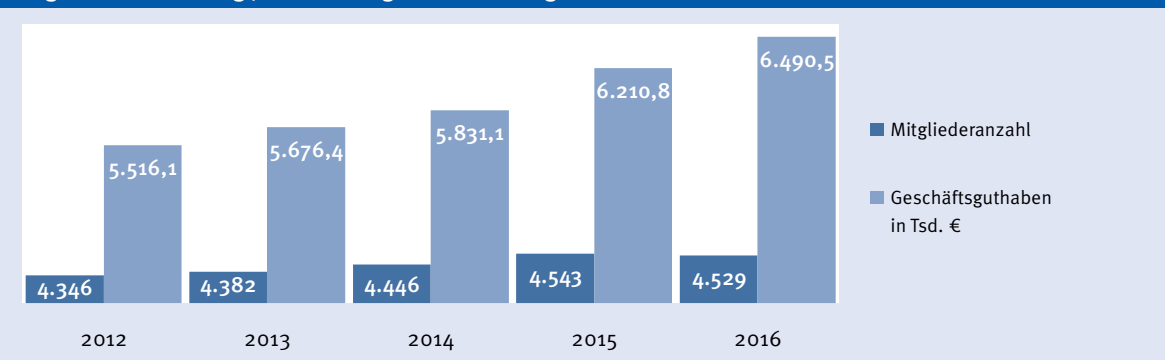
Mitgliederentwicklung

Im Berichtsjahr waren 172 Neuzugänge und 186 Abgänge zu verzeichnen, so dass sich die Anzahl der Mitglieder der Genossenschaft zum Jahresschluss geringfügig auf 4.529 Mitglieder reduzierte. Zugleich erhöhte sich die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile um 902 auf insgesamt 20.937 zu je 310 €. Das entspricht einem Geschäftsguthaben von 6.490,5 Tsd. € (Vorjahr 6.210,8 Tsd. €).

Das durchschnittliche Alter der Mitglieder der Genossenschaft stieg auf 59 Jahre (Vorjahr 58); das Durchschnittsalter der Neuzugänge beträgt analog dem Vorjahr 44 Jahre.

Die Satzungsregelung zur Verzinsung als eine Form der Gewinnausschüttung veranlasste die

Mitgliederentwicklung / Entwicklung der Geschäftsguthaben





Mitglieder der EWG, sich auch in 2016 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.

Gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat mit der Aufstellung des Jahresabschlusses zum Geschäftsjahr 2016 die Verzinsung der Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 3 % p. a. beschlossen. Damit erhalten 442 Mitglieder, die insgesamt 4.524 freiwillig weitere Geschäftsanteile zeichneten, auf dieser Grundlage Zinsen in Höhe von insgesamt 41,9 Tsd. € für das Geschäftsjahr 2016 (Vorjahr 40,7 Tsd. €).

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren zum Stichtag 31. Dezember 2016 für die Verwaltung und die Bewirtschaftung des genossen-

schaftlichen Wohnungsbestandes insgesamt 30 Mitarbeiter/-innen beschäftigt. Zum Personalbestand gehören neben den 18 Angestellten vier Teilzeitbeschäftigte und acht Hausmeister. Im Berichtsjahr gab es drei Veränderungen im Personalbereich. Zwei Mitarbeiter/-innen sind aus Altersgründen und eine Mitarbeiterin ist aus familiären Gründen ausgeschieden. Eine Stelle wurde wieder neu besetzt. In diesem Zusammenhang erfolgten Strukturveränderungen und im Ergebnis wurde der Personalbestand der Hausmeister um eine Stelle erweitert. Innerhalb der kaufmännisch/technischen Angestellten wurde ein Bautechniker neu eingestellt. Des Weiteren hat ein Auszubildender seinen Ausbildungsvertrag vorzeitig auf eigenen Wunsch beendet.

Im Fünfjahresvergleich umfasst die Stammbesetzung der Geschäftsstelle 30 Mitarbeiter/-innen; 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. In der weiteren Personalplanung wurde berücksichtigt, dass im Zeitraum bis 2018/2019 mehrere Mitarbeiter/-innen aus Altersgründen das Unternehmen verlassen; diese sollen nach jetzigem Planungsstand zur gegebenen Zeit ersetzt werden.

Insgesamt wendete die Genossenschaft für die betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildung rd. 16,3 Tsd. € (Vorjahr 14,4 Tsd. €) auf.

Personalentwicklung					
	2012	2013	2014	2015	2016
Kaufmännische und technische Angestellte	20	20	20	18	18
Hausmeister	8	8	7	7	8
Teilzeit	2	3	3	4	4
Auszubildende	0	1	2	2	1

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



Ordentliche Vertreterversammlung am 16. Juni 2016

Genossenschaftliche Angelegenheiten und Aktivitäten

Zum dritten Mal in Folge fand zu Beginn des Jahres eine Informationsveranstaltung für die Vertreter und Ersatzvertreter unserer Genossenschaft statt. Der Vorstand und Aufsichtsrat informierte über Vorhaben der EWG für das laufende Geschäftsjahr und über aktuelle Themen.

In Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung wurden die bewährten Stammtische durchgeführt. Im Mittelpunkt der insgesamt drei Veranstaltungen stand zum einen die Beratung der Grundsätze über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen, zu denen es von Seiten der Vertreter Hinweise und Änderungsvorschläge gab. Zum anderen wurde die weitere Ausgestaltung der Mitwirkung der Mitglieder auf Bewohnerebene erörtert und diskutiert.

In der ordentlichen Vertreterversammlung, die am 16. Juni 2016 stattfand, erfolgten vor allem die Beschlussfassungen zum Jahresabschluss 2015 und zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern.

Durch die Vertreterversammlung wurden folgende Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt:

Herr Marcus Hillert, Herr Lutz Hoba, Frau Andrea Krawczyk, Herr Nico Liebing, Frau Ingrid Lippmann, Herr Clemens Noack, Herr Maurice Schmilas, Herr Oliver Simon und Herr Reinhard Walter.

In der anschließenden konstituierenden Sitzung wählte das Gremium Herrn Oliver Simon zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Marcus Hillert zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Maurice Schmilas zum Schriftführer und Frau Andrea Krawczyk zur stellvertretenden Schriftführerin.

Aus Anlass der Fertigstellung des 2. Bauabschnitts zur Sanierung der vier Häuser im Pölnitz- und Röbellweg in Berlin-Buch bedankte sich der Vorstand am 21. September 2016 mit einem Bauabschlussfest bei den Mitgliedern und Mietern sowie Baufirmen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren beteiligte sich die EWG erneut aktiv am WOHNTEG® der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin, der am 2. Juli im Botanischen Garten stattfand.

Des Weiteren wurde am 12. März 2016 ein Neumitglieder-Treffen durchgeführt, bei dem der



Vertreterinformationsveranstaltung am 10. Februar 2016

Vorstand die neu aufgenommenen Mitglieder, die bereits eine Genossenschaftswohnung bezogen haben, begrüßte und damit einen ersten Erfahrungsaustausch zum Wohnen und Leben in der Genossenschaft ermöglichte.

Der Vorstand lud die Vertreter und Ersatzvertreter sowie die Mitglieder des Aufsichtsrates am 15. November 2016 zu einer Vertreterrundfahrt ein. Während der gesamten Fahrt durch den genossenschaftlichen Wohnungsbestand informierte der Vorstand insbesondere über die Geschichte, Bautypen und Baumaßnahmen in den unterschiedlichen Wohngebieten.



Buchlesung im EWG-Treff

Im Geschäftsjahr 2016 wurden insgesamt 131 genossenschaftseigene Veranstaltungen für Mitglieder und Mieter durchgeführt. Für das laufende Geschäftsjahr 2017 sind bis einschließlich Juni weitere 68 Veranstaltungen geplant, wovon 60 Mitgliederveranstaltungen im EWG-Treff der Geschäftsstelle Breite Straße 32 und im Mieter-Treff in Buch stattfinden werden.



Vertreterrundfahrt am 15. November 2016

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

Vermögenslage					
	2016		2015		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktiva					
Langfristiger Bereich	126.084,5	97,4	126.267,8	97,1	-183,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich	3.320,9	2,6	3.725,7	2,9	-404,8
davon flüssige Mittel	3.191,7	2,5	3.603,6	2,8	-411,9
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	129,2	0,1	122,1	0,1	7,1
Bilanzvolumen	129.405,4	100,0	129.993,5	100,0	-588,1
Passiva					
Langfristiger Bereich	126.086,4	97,4	126.782,3	97,5	-695,9
davon Eigenkapital	55.641,5	43,0	52.543,4	40,4	3.098,1
davon sonstige langfristige Passiva	70.444,9	54,4	74.238,9	57,1	-3.794,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich	3.319,0	2,6	3.211,2	2,5	107,8
Bilanzvolumen	129.405,4	100,0	129.993,5	100,0	-588,1

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.

Auf der Aktivseite hat sich im Geschäftsjahr der langfristige Bereich um 183,3 Tsd. € gemindert. Diese Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus den Veränderungen der Sachanlagen (- 144,1 Tsd. €) und der Geldbeschaffungskosten (- 36,1 Tsd. €). Insgesamt stehen den Zugängen aus der Investitionstätigkeit von 2.321,1 Tsd. € planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.468,2 Tsd. € gegenüber. Durch die planmäßi-

gen Abschreibungen und durch Umschuldungen von Darlehen wurden die Geldbeschaffungskosten vollständig aufgelöst. Die Senkung im mittel- und kurzfristigen Bereich in Höhe von 404,8 Tsd. € ergibt sich aus der Abnahme des Finanzmittelbestandes in Höhe von 411,9 Tsd. €, dem eine geringfügige Zunahme der sonstigen mittel- und kurzfristigen Aktiva gegenübersteht.

Die Passivseite wird im langfristigen Bereich durch die Erhöhung des Eigenkapitals um 3.098,1 Tsd. € geprägt und ist zurückzuführen auf den im Geschäftsjahr 2016 erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 2.790,0 Tsd. € sowie die Zunahme von Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 308,1 Tsd. €. Die Senkung der sonstigen langfristigen Passiva um 3.794,0 Tsd. € betrifft die planmäßigen Tilgungen

Zusammensetzung des Eigenkapitals			
	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.320,5	6.012,4	308,1
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	983,2	704,2	279,0
andere Ergebnissrücklagen	8.848,6	6.337,6	2.511,0
Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,0	0,0	0,0
Eigenkapital	55.641,5	52.543,4	3.098,1

der Darlehen in Höhe von 3.805,0 Tsd. €, denen die geringe Erhöhung der Pensionsrückstellung um 11,0 Tsd. € gegenübersteht. Der mittel- und kurzfristige Bereich stieg in 2016 um 107,8 Tsd. € an.

Das Bilanzvolumen ist im Berichtsjahr um 588,1 Tsd. € auf 129.405,4 Tsd. € gesunken.

Zum Bilanzstichtag ist der Vermögensaufbau der Genossenschaft hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristigen Aktiva (3.320,9 Tsd. €) reichen aus, um die mittel- und kurzfristigen Passiva (3.319,0 Tsd. €) zu finanzieren.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2016 von 40,4 % auf 43,0 % erhöht.

Finanzlage

Die EWG kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Im Berichtsjahr erfolgte die Finanzierung der gesamten Geschäftstätigkeit der Genossenschaft vollständig aus Eigenmitteln.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 3,6 Mio. € auf 69,7 Mio. € verringert. Die Veränderung resultiert insbesondere aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3,8 Mio. €.

Kapitalflussrechnung		
	2016	2015
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.585,5	7.090,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.696,3	-5.934,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.301,1	-1.966,6
Veränderungen des Finanzmittelbestandes (ohne Kautionen)	-411,9	-811,0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.603,6	4.414,6
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Kautionen)	3.191,7	3.603,6

Zum 31. Dezember 2016 setzen sich die Kreditverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Deutsche Kreditbank AG (DKB)	37,5 Mio. €
Berliner Volksbank eG (BVB)	15,6 Mio. €
Westfälische Landschaft Bodenkreditbank AG (WL-Bank)	8,9 Mio. €
Investitionsbank Berlin (IBB)	6,6 Mio. €
Landesbank Baden-Württemberg (LBBW)	1,1 Mio. €

Zum Bilanzstichtag sind die Kreditverbindlichkeiten von 63,3 Mio. € dinglich gesichert. Für die Altkreditverbindlichkeiten in Höhe von 6,4 Mio. € bürgt das Land Berlin. Die EWG zahlt jährlich einen Bürgschaftszins von 0,2 % auf das Restkapital.

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

Im Berichtsjahr sanken die flüssigen Mittel durch die Investitionen im Rahmen der durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand und durch die begonnene Neubautätigkeit um 0,4 Mio. € auf 3,2 Mio. €.

Die wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

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

Ertragslage

Im Geschäftsjahr erhöhten sich die Erlöse/Erträge um insgesamt 91,5 Tsd. €.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 522,1 Tsd. € und betreffen insbesondere die Anhebung der Grundnutzungsgebühren für Wohnungen einschließlich Garagen und Stellplätze (+ 413,8 Tsd. €) sowie die Zunahme der abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (+58,1 Tsd. €). Durch Umgliederung der Erlöse aus Photovoltaikanlagen und aus der Vermietung von Dach-, Stell- und Werbeflächen von den sonstigen betrieblichen Erträgen zu den Umsatzerlösen (in Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG) erfolgte eine Zunahme um insgesamt 58,1 Tsd. €.

Im Berichtsjahr sanken die anderen Erträge (- 443,6 Tsd. €) neben der o. g. Umgliederung im Wesentlichen durch den Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (- 193,2 Tsd. €), aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (- 159,6 Tsd. €) und aus Erträgen der Rückdeckungsversicherung (- 27,8 Tsd. €).

Die Kosten/Aufwendungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 788,2 Tsd. €. Ursächlich hierfür waren insbesondere die gesunkenen Zinsaufwendungen im Rahmen von planmäßi-

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows

	2016 Tsd. €	2015 Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.585,5	7.090,3
- gezahlte Zinsen	-2.199,4	-2.564,6
- planmäßige Tilgungen	-3.805,0	-3.655,7
= Cashflow nach Zins und planmäßigen Tilgungen	1.581,1	870,0

Ertragslage					
	2016		2015		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.585,0	98,0	18.062,9	95,7	522,1
Bestandsveränderungen	60,7	0,3	47,7	0,3	13,0
andere Erträge	320,9	1,7	764,5	4,0	-443,6
Erlöse/Erträge insgesamt	18.966,6	100,0	18.875,1	100,0	91,5
Betriebskosten und Grundsteuer	4.866,1	25,7	4.802,3	25,4	63,8
Instandhaltungsaufwendungen	3.555,2	18,7	3.847,9	20,4	-292,7
Personalaufwendungen	1.723,4	9,1	1.785,6	9,5	-62,2
Abschreibungen	2.468,2	13,0	2.431,4	12,9	36,8
Zinsaufwendungen	2.383,5	12,6	2.878,2	15,2	-494,7
übrige Aufwendungen	946,3	5,0	985,5	5,2	- 39,2
Kosten/Aufwendungen insgesamt	15.942,7	84,1	16.730,9	88,6	-788,2
Geschäftsergebnis	3.023,9	15,9	2.144,2	11,4	879,7
Finanzergebnis	41,9		45,2		- 3,3
Steuern	-275,8		-182,2		- 93,6
Jahresergebnis	2.790,0		2.007,2		782,8

gen Tilgungsleistungen und erfolgten Umschuldungsmaßnahmen (- 494,7 Tsd. €) sowie der Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen (- 292,7 Tsd. €).

In den Instandhaltungsaufwendungen sind vor allem Kosten für die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (1.641,3 Tsd. €), für die laufende Instandhaltung (893,0 Tsd. €) und für Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden (194,4 Tsd. €) enthalten.

Die Kosten für die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung betreffen teilweise Wohnungen, die erstmals seit dem Erstbezug nach Erbauung der Objekte gekündigt wurden und in der Regel einer umfangreichen Sanierung bedürfen. Dazu gehören vor allem die Erneuerung der Elektroanlagen und die malermäßige Instandsetzung der Wohnungen. Je nach Zustand der zurückgegebenen Wohnungen sind zusätzlich das Bad und die Wohnungseingangstür zu erneuern.

Im Berichtsjahr wurden umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, wie z. B. in der Theodor-Brugsch-Straße 2 – 16 die Erneuerung der Fußbodenbeläge in den Treppenhäusern (25,5 Tsd. €) und in der Ernst-Ludwig-Heim-Straße 17 – 23 die Instandsetzung der Zu- und Abwasserstrangleitungen (29,1 Tsd. €).

Für das gesunkene Finanzergebnis ist u. a. das niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt maßgeblich.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen die Gewerbe- und Körperschaftsteuerbelastungen in Höhe von - 275,8 Tsd. €.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein positives Jahresergebnis in Höhe von 2.790,0 Tsd. € (Vorjahr 2.007,2 Tsd. €) erwirtschaftet und weist eine hohe Planmäßigkeit und Sicherheit der Erfolgsrechnung aus. Für das Geschäftsjahr 2016 waren ursprünglich 2,4 Mio. € prognostiziert worden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Fünffjahresvergleich zeigen die nachfolgend aufgeführten Kennzahlen die positive wirtschaftliche Entwicklung der EWG auf.

Die Jahresüberschüsse sind von 825,5 Tsd. € im Jahr 2012 auf 2.790,0 Tsd. € in 2016 angestiegen. Die Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen und die Zahlung weiterer Geschäftsguthaben führten in diesem Zeitraum zur Erhöhung des nominalen Eigenkapitals um rd. 9,2 Mio. € auf rd. 55,6 Mio. €; im gleichen Zeitraum hat sich die Eigenkapitalquote um 8,4 Prozentpunkte auf 43,0 % erhöht.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen ist im Zeitraum 2012 bis 2016 um 8,7 Prozentpunkte auf 16,9 % gesunken und die Höhe der Fremdkapitalzinsen zuzüglich Tilgung zu den Mieteinnahmen hat sich im gleichen Zeitraum von 50,1 % auf 44,9 % reduziert. Die Restschulden je m² Wohn- und Gewerbefläche verringerten sich im Fünffjahresvergleich um rd. 65 €/m² auf 328 €/m².

Ursächlich für diese wirtschaftliche Entwicklung sind vor allem die erzielten Vermietungsergebnisse einschließlich der Erhöhung der Nettomietserlöse und die Umstellung der Finanzierung des jährlichen Bauprogramms der Genossenschaft.

So wurden in den letzten fünf Jahren die Investitionen in den Wohnungsbestand (Bauprogramm) vollständig aus Eigenmitteln finanziert. Gleichzeitig ist vorhandenes Fremdkapital durch planmäßige und im geringeren Umfang auch außerplanmäßige Tilgung abgebaut worden. Dies schlägt sich z. B. in der Entwicklung der Verschuldung je m² Wohn- und Gewerbefläche und in der Reduzierung des Kapitaldienstes nieder. Die EWG partizipiert dabei vor allem von dem seit einigen Jahren bestehenden niedrigen Zinsniveau.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Um den wachsenden Anforderungen der Wohnungswirtschaft auch in Zukunft gerecht zu werden, verfolgt die Genossenschaft konsequent die Nachwuchsförderung.

Es ist beabsichtigt, die personellen Abgänge infolge der altersbedingten Fluktuation möglichst durch eigene Nachwuchskräfte zu ersetzen. Aus diesem Grund ist die EWG bereits seit 2003 als Ausbildungsunternehmen bei der IHK Berlin registriert und bildet kontinuierlich aus.

Gegenwärtig beschäftigt die Genossenschaft eine Auszubildende, die voraussichtlich noch im Frühsommer diesen Jahres ihre Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau abschließen wird.

Finanzielle Leistungsindikatoren	2012	2013	2014	2015	2016
Jahresergebnisse in Tsd. €	825,5	1.406,0	1.989,5	2.007,2	2.790,0
Eigenkapital nominal in Tsd. €	46.461,6	48.040,5	50.161,4	52.543,4	55.641,5
Eigenkapitalquote in %	34,6	36,2	38,1	40,4	43,0
Fremdkapitalzinsen Nettomieteinnahmen in %	25,6	24,5	23,2	19,7	16,9
Fremdkapitalzinsen + Tilgung Nettomieteinnahmen in %	50,1	49,6	48,8	47,4	44,9
Fremdkapitalzinsen Fremdkapital (gewichtet) in %	3,8	3,8	3,8	3,5	3,2
Restschulden m² Wohn- und Gewerbefläche in €	393	380	364	346	328

Auch im Geschäftsjahr 2017 plant die Genossenschaft, die Berufsausbildung zur/zum Immobilienkaufmann/-kauffrau fortzusetzen. Darüber hinaus werden regelmäßig Schülerpraktika durchgeführt, um junge Menschen für die Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zu gewinnen.

Seit dem 1. Januar 2016 nutzt die EWG die wohnungswirtschaftliche Software Wodis Sigma zur Bearbeitung der wesentlichsten Geschäftsvorgänge. Im Zusammenhang mit der Umstellung wurden im Berichtsjahr umfangreiche Workshops durchgeführt, um die Anwendung der Software weiter zu qualifizieren. Darüber hinaus haben die Mitarbeiter/-innen an Seminaren, Fachtagungen und Fortbildungen, u. a. mit den Schwerpunkten „Mietrecht“ und „Baurecht“, teilgenommen.

Die Genossenschaft ist in Form einer Betreuungsmitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. organisiert und insofern nicht tarifgebunden. Dennoch erfolgt die Bezahlung der Mitarbeiter/-innen branchenüblich. Auch die weiteren arbeitsvertraglich vereinbarten Konditionen, wie z. B. die wöchentliche Arbeitszeit, Urlaubsregelungen und Regelungen zur Gewährung von Urlaubs- und Jahresendgratifikationen, sind branchenüblich. Für die Gewährung der Jahresendgratifikation ist die Erfüllung von Unternehmenszielen Voraussetzung, die jeweils am Jahresende mit der gesamten Belegschaft im Rahmen einer Mitarbeiterversammlung durch den Vorstand ausgewertet werden. Die für das Berichtsjahr vorgegebenen Unternehmensziele sind vollumfänglich erfüllt worden. Für das aktuelle Geschäftsjahr 2017 wurden erneut Unternehmensziele für die Belegschaft vorgegeben, die mit den Bereichen vorher erörtert worden sind.

Darüber hinaus besteht für den gesamten Personalbestand die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersversorgung in Form der Entgeltumwandlung teilzunehmen. Diese Möglichkeit wird von elf Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen des Unternehmens genutzt. In Abhängigkeit der persönlichen

Beiträge und gestaffelt je nach Dauer der Betriebszugehörigkeit des jeweiligen Mitarbeiters gewährt die Genossenschaft einen Zuschuss von bis zu 30 % des durchschnittlichen Jahresmonatsgehaltes.

Die EWG ist Herausgeber einer Mitgliederzeitschrift, die auch im Berichtsjahr quartalsweise mit einer Auflage von jeweils 4.600 Exemplaren veröffentlicht wurde.

Als Mitgliederunternehmen versteht sich die Genossenschaft nicht nur als Vermieter, sondern definiert sich in ihrem Selbstverständnis folgerichtig als Service-Dienstleister, vor allem gegenüber ihren Mitgliedern. Dementsprechend bietet die Genossenschaft ein umfangreiches Serviceangebot rund um das Wohnen an, dazu gehören u. a. das eigene Hausmeistersystem, die Gästewohnung und der Mieter-Treff in Buch sowie der EWG-Treff in der Geschäftsstelle, wo sich die Mitglieder zu verschiedenen Veranstaltungen treffen. Aber auch die Sprechzeiten an zwei Werktagen in der Geschäftsstelle in Pankow und zusätzlich an einem Tag im Service-Center Buch kommen den Mitgliedern entgegen.

Gesamtaussage

Der Vorstand der EWG beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahres 2016 positiv. Die Ergebnisse zeigen, dass die in der Unternehmensplanung für das Berichtsjahr formulierten Zielstellungen insgesamt realisiert wurden. Das trifft insbesondere auf die erlangten Miet- und sonstigen Einnahmen zu. Die im Berichtsjahr getätigten Ausgaben für die Bestandsinvestitionen und Verwaltungskosten lagen innerhalb der Budgetvorgaben.

Die erreichten Ergebnisse im Berichtsjahr wirken sich positiv auf die Entwicklung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der EWG aus. Dementsprechend ist z. B. das nominale Eigenkapital bzw. die Eigenkapitalquote gestiegen und die Gesamtverschuldung bzw. der Verschuldungsgrad hat sich weiter reduziert.

Auch für das Geschäftsjahr 2017 erwartet der Vorstand die Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses bei einer stabilen Finanzlage. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet, und für die Zukunft geht der Vorstand weiterhin von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der EWG aus.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die EWG verfügt über eine langfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung, die jährlich aktualisiert wird. Beide Planungsdokumente waren Gegenstand der Beratungen in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25. Januar 2017. Der langfristige Wirtschaftsplan bzw. das Bauprogramm für den Zeitraum 2017 bis 2026 wurde nach ausführlicher Beratung in der vorgenannten Sitzung beschlossen. Der langfristige Finanz- und Erfolgsplan für den gleichen Zeitraum ist ebenfalls von Vorstand und Aufsichtsrat erläutert und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen worden.

Neben den komplexen energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden zukünftig stärker gebündelte Instandsetzungen im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft in den Fokus rücken. Damit wird dem bereits erreichten hohen Modernisierungsgrad Rechnung getragen. Durch die Bündelung von Instandsetzungsmaßnahmen, u. a. an Fassaden und Dächern, oder die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage

reagiert der Vorstand sowohl auf die technische Notwendigkeit (Wartungs-/Instandhaltungszyklen) als auch auf die Bedürfnisse der Mitglieder nach einer zeitgemäßen Haustechnik.

Zusätzlich sollen ab dem Jahr 2017 die Wohngebäude des Bautyps P2 in der Karower Chaussee 201 – 229 mit insgesamt 150 Wohneinheiten durch die sukzessive Nachrüstung mit innenliegenden Aufzügen barrierefrei erreichbar gestaltet werden.

Begleitet werden diese Maßnahmen durch ergänzende Neubauten bzw. Aufstockungen von Bestandsgebäuden, um der Nachfrage nach modernem Wohnraum für unterschiedlichste Bedürfnisse innerhalb der Genossenschaft gerecht zu werden. Die vorgesehenen Bestandserweiterungen sollen vor allem durch behutsame Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken erfolgen. Dazu hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat das Konzept EWG 4.000 plus beschlossen.

Langfristiger Finanz- und Erfolgsplan					
	2017	2020	2022	2024	2026
Nettomieteträge in Mio. €	13,8	14,4	14,4	14,4	14,5
Investitionen in den Wohnungsbestand in Mio. €	5,2	5,3	5,5	6,0	6,5
Jahresergebnisse in Mio. € (nach Steuern)	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7
Liquidität in Mio. €	4,0	4,6	4,8	5,0	5,4
Eigenkapitalquote in %	43	51	57	63	65
Verhältnis Zinsen + Tilgung/Nettomieteinnahmen in %	44	44	42	34	32

Gegenwärtig entstehen in der Brennerstraße 88 A - H insgesamt 22 Wohnungen in attraktiver Lage. Für die Realisierung des Neubaus sind insgesamt rd. 5 Mio. € eingeplant, die Fertigstellung ist zum Ende des IV. Quartals 2017 vorgesehen und die Vermietung der neu errichteten Wohnungen soll bis spätestens 31. März 2018 erfolgen.

Im Planungszeitraum sind Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand in Höhe von insgesamt rd. 56 Mio. € vorgesehen. In der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung ist ausschließlich für die Teilfinanzierung der Neubautätigkeit die Aufnahme von Darlehen geplant. Ab 2018 ist die Realisierung von weiteren zwei Neubauvorhaben angedacht.

Zuwächse an Mehreinnahmen sind für den Planungshorizont auf der Grundlage der von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Grundsätze für die Gestaltung der Nutzungsgebühren nur im geringeren Umfang eingeplant. Dazu gehören insbesondere Zuwächse aus der Erhöhung der Grundnutzungsgebühren (Mieterhöhungen nach § 558 BGB/Mietspiegel), der Erhebung von Modernisierungsumlagen und den höheren Nettokalmieten im Rahmen der Neuvermietung.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,45 €/m² Wohnfläche und Monat gerechnet, gegenüber dem Berichtsjahr ergibt sich eine Steigerung um 1,7 %.

Für den Planungszeitraum steht der Abbau der Kreditverbindlichkeiten für die Bestandsbauten 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 rd. 4 Mio. € bis 5,4 Mio. € liegen soll.

Der Finanz- und Erfolgsplan prognostiziert für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von rd. 2,6 Mio. €. In den Folgejahren sehen die Planungen ähnlich hohe Jahresüberschüsse vor.

Chancen- und Risikobericht

Im Mittelpunkt seiner Geschäftstätigkeit wird sich der Vorstand auch künftig auf die Bewirtschaftung, die Vermietung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestandes und den Ausbau der Dienstleistungen für die Mitglieder konzentrieren. Darüber hinaus verfolgt die EWG das Ziel, ihren Wohnungsbestand sukzessive durch Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken zu erweitern.

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

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 Ertragsausfälle,
- 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 Vermietungsstandes ist quartalsweise Gegenstand der Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus wird die Vertreterversammlung stets über Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit informiert.

Zur Risikominderung werden vom Vorstand Maßnahmen verfolgt, die insbesondere die regelmäßige Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung für säumige Mitglieder und Mieter sowie die Analyse der Fremdkapitalstruktur und

die des Zinsänderungsrisikos für die künftigen Jahre betreffen.

Den Risiken aus der Fremdkapitalfinanzierung wird durch rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen bzw. Umschuldungen und durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Banken (Risikostreuung) entgegengewirkt. Derzeit unterhält die Genossenschaft Geschäftsbeziehungen zu insgesamt fünf Kreditinstituten. Zur Minderung dieser Risiken gehört im Weiteren auch, dass die Unternehmensfinanzierung seit dem Geschäftsjahr 2012 die Finanzierung der Bestandsinvestitionen vollständig aus eigenen erwirtschafteten finanziellen Mitteln vorsieht. Damit hat sich der Verschuldungsgrad der EWG in den letzten Jahren deutlich reduziert.

Die wirtschaftliche Stabilität und die Entwicklung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Genossenschaft haben auf das Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen und sichern der EWG günstige Kreditkonditionen für Prolongationen und die Finanzierung von Neubaumaßnahmen. Dazu gehört auch, dass der Genossenschaft seit Jahren von der Bundesbank die Notenbankfähigkeit bestätigt wird.

Die eingesetzte wohnungswirtschaftliche Systemsoftware Wodis Sigma gewährleistet ein effektives Risikomanagement und schafft die notwendige und kurzfristige Transparenz für die wichtigsten wirtschaftlichen Kennziffern zur Beurteilung der Lage des Unternehmens. Darüber hinaus bietet sie für die Zukunft weitere Ausgestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Entwicklung einer modernen und effektiven Verwaltung.

Für die laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnungsbestände werden jedes Jahr erhebliche finanzielle Mittel eingesetzt; der Einsatz erfolgt bedarfsgerecht und unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen, wie z. B. den Brandschutzanforderungen und den Verkehrssicherungspflichten. Die EWG plant

auch für die Folgejahre hohe Investitionen in den Wohnungsbestand, um zukünftig den Mitgliedern attraktive Wohnungen anbieten zu können und zugleich dem demografischen Wandel gerecht zu werden.

In den kommenden Jahren werden aus dem Mitarbeiterstamm einige langjährig Beschäftigte altersbedingt ausscheiden. Dabei haben bereits seit Inkraftsetzung der Regelung „Rente mit 63“ drei Arbeitnehmer 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 des Vorstands.

Im Rahmen der Realisierung der wesentlichen Geschäftsaktivitäten stellen die systematische und kontinuierliche Analyse, die Bewertung und Steuerung sowie die 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.

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

Berlin, 27. April 2017

Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG

Der Vorstand



Zell



Luft

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2016

| Inhalt

Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Anlage 1 – Verbindlichkeiten	
per 31. Dezember 2016	36
Anlage 2 – Anlagenspiegel 2016	37

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.429,12	4.486,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	123.877.406,62		124.427.914,07
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.491.820,54		1.530.975,55
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.759,15		166.391,00
4. Anlagen im Bau	561.175,71		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	581,22	126.072.743,24	91.557,06
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt		126.084.572,36	126.231.723,68
B Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.973.681,07	4.912.992,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.926,32		32.038,37
2. Sonstige Vermögensgegenstände	95.098,36	123.024,68	84.766,15
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.247.375,88	3.655.826,99
C Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		36.050,90
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.158,59	6.158,59	5.345,36
Bilanzsumme		134.434.812,58	134.958.743,95

PASSIVSEITE			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	161.200,00		187.860,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.320.538,46		6.012.398,46
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.771,54 Euro	4.960,00	6.486.698,46	1.860,00 (8.731,54)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	39.489.182,22		39.489.182,22
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss 279.003,27 Euro	983.180,69		704.177,42 (200.719,49)
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss 2.511.029,47 Euro	8.848.626,20	49.320.989,11	6.337.596,73 (1.806.475,44)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.790.032,74		2.007.194,93
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.790.032,74	0,00	-2.007.194,93
Eigenkapital insgesamt		55.807.687,57	52.733.074,83
B Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	922.668,00		911.671,00
2. Steuerrückstellungen	100.017,60		23.150,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.077.867,00	2.100.552,60	1.146.027,00
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.701.950,56		73.344.775,72
2. Erhaltene Anzahlungen	5.815.615,14		5.768.041,33
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	306.697,70		292.080,58
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	389.743,97		467.866,18
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 31.935,12 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 388,26 Euro	312.565,04	76.526.572,41	272.057,31 (220,46) (226,11)
Bilanzsumme		134.434.812,58	134.958.743,95

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		18.585.022,39	18.062.935,05
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		60.688,57	47.715,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		320.847,19	764.450,50
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.879.466,33	8.081.241,94
Rohergebnis		11.087.091,82	10.793.858,62
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.390.744,37		1.438.697,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	332.646,83	1.723.391,20	346.873,98
davon für Altersversorgung 58.938,75 Euro			(60.195,32)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.468.200,35	2.431.446,24
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		827.433,63	893.698,26
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		312,00	312,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		41.617,28	44.907,63
davon aus Abzinsung 0,00 Euro			(0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.383.471,55	2.878.236,79
davon aus Abzinsung 38.329,21 Euro			(40.159,87)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		275.811,49	182.229,95
Ergebnis nach Steuern		3.450.712,88	2.667.895,93
12. Sonstige Steuern		660.680,14	660.701,00
Jahresüberschuss		2.790.032,74	2.007.194,93
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-2.790.032,74	-2.007.194,93
Bilanzgewinn		0,00	0,00

Anhang des Jahresabschlusses

1 Allgemeine Angaben

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 18.123.163,40 € und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 704.222,15 € ergeben.

2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei den Wohngebäuden wurden die Modernisierungsaufwen-

dungen 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	8 - 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** (Heiz- und Betriebskosten) sind unter der Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

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

Im Geschäftsjahr erfolgte die vollständige Abschreibung von **Geldbeschaffungskosten** nach Umschuldungen von Darlehen.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Zahlungen, die Aufwendungen für den Zeitraum nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die **Geschäftsguthaben** sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.

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 der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittzinssatzes von 4,01 % (Ende Dezember 2016; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 3,24 % (Ende Dezember 2016; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben bzw. zehn Jahre beträgt 59.267,00 €.

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.

Andere Finanzanlagen weisen Anschaffungskosten für 200 Geschäftsanteile á 52,00 € der Berliner Volksbank eG, Berlin, mit einem Gesamtbetrag von 10.400,00 € aus.

Unfertige Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 4.973.681,07 €. Ein Bewertungsabschlag auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten wegen Leerstands wurde in Höhe von 0,8 % vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 123.024,68 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	27.926,32 €
sonstige Vermögensgegenstände	95.098,36 €

darunter Forderungen aus/gegenüber:

• Betriebskosten	42.599,90 €
• Versicherungen	16.242,58 €
• dem Finanzamt	6.097,75 €
• Schadensersatz	
nach Wertberichtigung	5.175,43 €
• Zinsabgrenzung	4.292,14 €
• Gerichtskostenvorschuss	4.000,00 €

Außer den Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus anrechenbaren Steuern sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Es bestehen Forderungen aus einer Ratenvereinbarung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 5.666,94 €.

Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden 10 % des Jahresüberschusses in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Weiterhin erfolgte nach § 40 Abs. 3 der Satzung eine Zuführung zu den **anderen Ergebnismrücklagen**. Den Einstellungen in die Ergebnismrücklagen liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe I 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 Vorsichtsprinzip in Höhe von 922.668,00 € angesetzt.

Die **Steuerrückstellungen** enthalten die voraussichtliche Gewerbe- und Körperschaftsteuerbelastung in Höhe von insgesamt 100.017,60 € unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Steuervorauszahlungen für das Geschäftsjahr 2016.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe von insgesamt 1.077.867,00 € gebildet und betreffen im Wesentlichen:

- Kosten der Hausbewirtschaftung 324.000,00 €
- Instandhaltungskosten 228.000,00 €
- strittige Versorgungsleistungen 214.217,00 €
- Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaft, Jahresabschlusskosten und sonstigen Personalaufwand 101.050,00 €
- Prüfungs- und Steuerberatungskosten 91.000,00 €

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

Aufgrund der Neufassung von § 277 Abs.1 HGB wurden die bislang in den sonstigen betrieb-

lichen Erträgen ausgewiesenen Erlöse aus Photovoltaikanlagen (25.770,00 €) und die Erlöse aus der Vermietung von Dach-, Stell- und Werbeflächen (32.289,45 €) in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung erfasst.

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

Periodenfremde Erträge

- Auflösung von Rückstellungen 173.279,15 €
- Auflösung von Wertberichtigungen 20.834,97 €
- Vereinnahmung von Verbindlichkeiten 16.083,20 €

Periodenfremde Aufwendungen

- Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen von Forderungen 38.299,73 €

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 38.329,21 € Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

4 Sonstige Angaben

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

	2016	2015
Vollzeitbeschäftigte	17	19
Hausmeister	8	7
Teilzeitbeschäftigte/Azubi	6	6
insgesamt	31	32

4.2 Mitgliederbewegung

Mitgliederanzahl - Stand 31.12.2015	4.543
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2015	- 145
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2015	4.398
Zugänge	+ 172
davon Neuaufnahmen	+ 148
davon Übertragungen	+ 24
Abgänge	- 41
davon nachträgliche Todesmeldungen	- 10
davon Übertragungen	- 31
Mitgliederanzahl – Stand 31.12.2016	4.529
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 141
davon Kündigungen	- 114
davon Tod	- 19
davon Ausschluss	- 8
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2016	4.388

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2016 um 308,1 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 3,8 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 20.937 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 6.490,5 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 41,9 Tsd. € (Vorjahr 40,7 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 Marcus Hillert
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Maurice Schmilas
Schriftführer

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

Herr Nico Liebing
Frau Ingrid Lippmann
Herr Clemens Noack
Herr Reinhard Walter
Herr Lutz Hoba (ab 16. Juni 2016)
Frau Kerstin Höhnel (bis 16. Juni 2016)

5 Weitere Angaben

5.1 Nachtragsbericht

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

5.2 Gewinnverwendung

Die Bilanz wurde gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresüberschusses aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.790.032,74 € ab, der bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung in Höhe von 279.003,27 € in die **gesetzliche Rücklage** und nach § 40 Abs. 3 der Satzung in Höhe von 2.511.029,47 € in die **anderen Ergebnisrücklagen** eingestellt wurde. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe I der Satzung vom 19. April 2017 zugrunde.

Berlin, 27. April 2017

Der Vorstand



Zell



Luft

Anlage 1

Verbindlichkeiten per 31.12.2016

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.701.950,56 (73.344.775,72)	4.119.728,35 (3.809.103,59)	16.739.406,15 (16.287.355,74)	48.842.816,06 (53.248.316,39)	69.701.950,56 (73.344.775,72)	*)
Erhaltene Anzahlungen	5.815.615,14 (5.768.041,33)	5.815.615,14 (5.768.041,33)	– –	– –	– –	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	306.697,70 (292.080,58)	306.697,70 (292.080,58)	– –	– –	– –	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	389.743,97 (467.866,18)	340.251,38 (467.866,18)	49.492,59 (0,00)	– –	– –	
Sonstige Verbindlichkeiten	312.565,04 (272.057,31)	312.565,04 (272.057,31)	– –	– –	– –	
Gesamtbetrag	76.526.572,41 (80.144.821,12)	10.894.857,61 (10.609.148,99)	16.788.898,74 (16.287.355,74)	48.842.816,06 (53.248.316,39)	69.701.950,56 (73.344.775,72)	*)

(Angaben des Vorjahres)

*) 6.376.517,28 gesichert durch Bürgschaft des Landes Berlin
63.325.433,28 gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts
69.701.950,56

Anlage 2

Anlagenspiegel 2016

Entwicklung des Anlagevermögens

Angaben in Euro	AK bzw. HK per 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	AK bzw. HK per 31.12.2016	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2016	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2016	Buchwert zum 31.12.2016	Buchwert zum 31.12.2015
I Immaterielle Vermögensge- genstände	150.960,08	833,00	26.976,40	–	124.816,68	146.474,08	3.889,88	26.976,40	123.387,56	1.429,12	4.486,00
II Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohn- bauten	165.157.155,03	1.826.627,80	4,00	–	166.983.778,83	40.729.240,96	2.377.131,25	–	43.106.372,21	123.877.406,62	124.427.914,07
Grundstücke mit Geschäfts- bauten	1.691.220,47	–	–	–	1.691.220,47	160.244,92	39.155,01	–	199.399,93	1.491.820,54	1.530.975,55
Andere Anla- gen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	505.237,46	23.392,36	23.887,60	–	504.742,22	338.846,46	48.024,21	23.887,60	362.983,07	141.759,15	166.391,00
Anlagen im Bau	–	469.618,65	–	91.557,06	561.175,71	–	–	–	–	561.175,71	–
Bauvorberei- tungskosten	91.557,06	581,22	–	-91.557,06	581,22	–	–	–	–	581,22	91.557,06
Sachanlagen insgesamt	167.445.170,02	2.320.220,03	23.891,60	–	169.741.498,45	41.228.332,34	2.464.310,47	23.887,60	43.668.755,21	126.072.743,24	126.216.837,68
III Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	10.400,00	–	–	–	10.400,00	–	–	–	–	10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	167.606.530,10	2.321.053,03	50.868,00	–	169.876.715,13	41.374.806,42	2.468.200,35	50.864,00	43.792.142,77	126.084.572,36	126.231.723,68

Notizen

Bericht

des Aufsichtsrates





Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG hat die ihm nach Satzung und Gesetz übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2016 erneut erfolgreich wahrgenommen. In zehn gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat er sich über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Zur Beurteilung der Geschäftslage wurden ihm vor allem Berichte zur Wirtschaftsplanung und der Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage, zur Vermietungssituation sowie zur Instandhaltungs- und Wirtschaftsplanung vorgelegt.

Der Vorstand berichtete darüber hinaus über die Bauprojekte und über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung. Dabei wurden die innergenossenschaftlichen Belange hinsichtlich des Zusammenlebens und Zusammenwirkens der Organe und der Genossenschaft als Schwerpunkt betrachtet und die langfristigen Vorhaben weiter vorangetrieben.

Ein Schwerpunkt der fünf Sitzungen des Aufsichtsrates lag in der Beratung und Abstimmung zu Fragen und Details der Anstellungsverträge für den Vorstand. Ebenso wurden die juristischen Auseinandersetzungen mit einem ehemaligen Vorstandsmitglied erörtert.

Daneben fanden auch mehrere Beratungen in den Fachausschüssen des Aufsichtsrates statt.

Dabei konzentrierte man die Prüfung und Begleitung der Arbeit des Vorstands im Ausschuss für Technik und Bau.

Die hauptsächlichen Tätigkeitsfelder des Ausschusses lagen im Geschäftsjahr 2016 bei der Begleitung der Modernisierungen der L57 Bauten im Röbellweg 32 - 36 und 44 - 46a sowie der Überführung des Neubauvorhabens in der Brennerstraße 88 A - H von der Planungs- in die Ausführungsphase.

Wichtige Meilensteine stellten hierbei die Teilnahmen an den jeweiligen Vergabeverhandlungen dar, welche für die Modernisierung am 15. und 16. März 2016 und das Neubauvorhaben am 9. und 10. November 2016 in den Räumen der EWG stattfanden. Hierbei ließ sich die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel im Sinne einer ausgewogenen Finanzierung feststellen. Es zeigte sich allerdings auch, dass der derzeitige Bauboom zu einer signifikanten Verknappung geeigneter Anbieter führt.

Bei der Begehung der Baustelle der Modernisierung im Röbellweg am 27. Juli 2016 konnte sich der Ausschuss vom termingerechten Ablauf der Arbeiten überzeugen und feststellen, dass die Erfahrungen aus den Unwägbarkeiten des ersten Modernisierungsabschnittes des Vorjahres in die aktuelle Planung eingeflossen sind. Unter Teilnahme von Vorstand und Ausschuss konnte das Neubauvorhaben in der Brennerstraße durch den ersten Spatenstich symbolisch begonnen werden.

Weiterhin wurden der langfristige Wirtschaftsplan/Bauprogramm 2016 - 2026 beraten und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorgelegt, sowie eine angedachte Aufstockung der Hadlichstraße 32 - 35 um eine Ebene intensiv erörtert.

Ebenso erfüllte der Finanzausschuss seine Aufgaben zur Prüfung und Vorbereitung der Beratungen. Er hat auch im vergangenen Geschäftsjahr die Arbeit des Vorstands begleitet.

Dabei standen, wie auch in den Vorjahren, Fragen der Finanzplanung und der Abrechnung der Pläne im Mittelpunkt der Arbeit. Das gilt sowohl für die langfristige als auch für die kurzfristige Planung. Die kontinuierliche Fortschreibung der Pläne wurde verfolgt und Schwerpunkte mit anderen Mitgliedern des Aufsichtsrates und dem Vorstand erörtert.

Neben der ausgewogenen Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestandes wurden auch weitere, im Konzept „EWG 4000 Plus“ vorgesehene Bestandserweiterungen in finanzieller Hinsicht diskutiert.

Die Beurteilung erfolgte auf der Basis der einschlägigen Kennziffern, wie der Entwicklung der Eigenkapitalquote, Entwicklung des Verschuldungsgrades, Entwicklung der Bruttoverwaltungskosten, Entwicklung der notwendigen Mittel für Kapitaldienste und vor allem auch im Vergleich mit den Kennziffern anderer Genossenschaften vergleichbarer Größe innerhalb des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).

Es gab vielfältige Diskussionen zu vielen ganz konkreten Fragen und die kontroverse Auseinandersetzung um die Mittel zur Erreichung der gestellten Ziele. Die konstruktive und vertrauensvolle Atmosphäre der Beratungen in der Zusammenarbeit zwischen dem Aufsichtsrat und dem Vorstand ermöglichten die Darlegung unserer Meinungen und Standpunkte.

Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Aufsichtsrates stand die nachhaltige Stärkung und Sicherung der Leistungskraft unserer Genossenschaft. Dafür wurde sowohl das Vorhandene kontrolliert als auch gemeinsam mit dem Vorstand die Weiterentwicklung der unterschiedlichen Aspekte der Entwicklung zu einem leistungsstarken und finanziell gesicherten Unternehmen auf dem Berliner Wohnungsmarkt beraten.

Der Prüfungsverband des BBU hat die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2015 geprüft.

Der Prüfungsbericht lag allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurde in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand und der zuständigen Wirtschaftsprüferin des Prüfungsverbandes ausgewertet.

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2016, 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 19. April 2017 beschloss der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands, gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung, 10 % (279.003,27 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage einzustellen und nach § 40 Abs. 3 der Satzung 2.511.029,47 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen. Darüber hinaus wurde beschlossen, die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung, in Höhe von 3 v. H. für das Geschäftsjahr 2016 zu verzinsen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss 2016 festzustellen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie dem Vorstand und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die zuverlässige und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2016.

Für den Aufsichtsrat



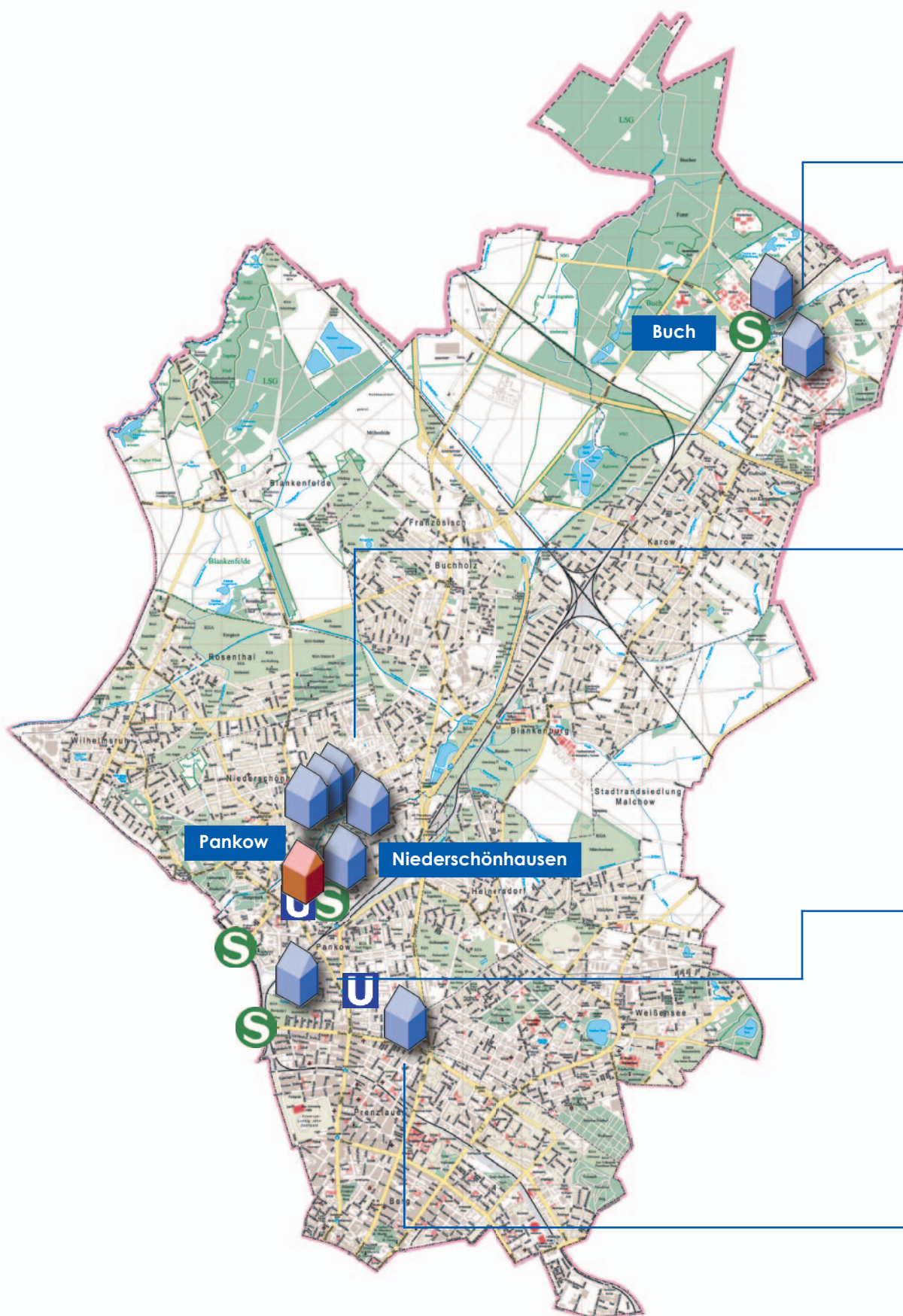
Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender
Berlin, 10. Mai 2017

Wahlbezirk	Name, Vorname	Anschrift
1	Barnowsky, Dirk Bautsch, Fabienne Ehrhardt, Jens Konarski, Manfred Liebig, Robert Lönnig, Günter Rauschenbach, Hana Siebmann, Dirk Wolf, Helga	Tiroler Straße, 13187 Berlin Trienter Straße, 13187 Berlin Tiroler Straße, 13187 Berlin Tiroler Straße, 13187 Berlin Dolomitenstraße, 13187 Berlin Zillertalstraße, 13187 Berlin Zillertalstraße, 13187 Berlin Trienter Straße, 13187 Berlin Zillertalstraße, 13187 Berlin
2	Danicke, Marlies Dreßler, Christa Fricke, Ingeborg Kampfenkel, Rita Merten, Susanne Rumler, Hubert Schaumkessel, Petra	Masurenstraße, 13189 Berlin Tiroler Straße, 13187 Berlin Tiroler Straße, 13187 Berlin Tiroler Straße, 13187 Berlin Brennerstraße, 13187 Berlin Tiroler Straße, 13187 Berlin Brennerstraße, 13187 Berlin
3	Fakundiny, Anja Fauth, Egon Friede, Annemarie Kleineidam, Dorothee Kruska, Stefan Schilling, Matthias Seltmann, Thomas	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
4	Jassmann, Ingo Kuring, Maik Kuring, Marcel Kupka, Torsten Meißner, Friedrich-Eduard Suchland, Corinna Wunderlich, Daniel	Spiekermannstraße, 13189 Berlin Thulestraße, 13189 Berlin Thulestraße, 13189 Berlin Spiekermannstraße, 13189 Berlin Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin Bühningstraße, 13086 Berlin Thulestraße, 13189 Berlin
5	Bordella, Wolfgang Dr. Radigk, Ingrid Dr. Rost, Günther Liebing, Harald Röber, Michael Voß, Elke	Hadlichstraße, 13187 Berlin Achtermannstraße, 13187 Berlin Klaustaler Straße, 13187 Berlin Achtermannstraße, 13187 Berlin Achtermannstraße, 13187 Berlin Mendelstraße, 13187 Berlin
6	Blättermann, Brigitte Dr. Finzelberg, Sigtraut Gutzmann, Manfred Krüger, Anneliese Philipp, Danilo Rudowsky, Edith von der Born, Petra Zell, Mirko	Blankenburger Straße, 13156 Berlin Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin Lindenberger Straße, 13156 Berlin Blankenburger Straße, 13156 Berlin Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin Blankenburger Straße, 13156 Berlin Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin Blankenburger Straße, 13156 Berlin
7	Biener, Maik Brüning, Ursel Dr. Graichen, Manfred Dr. Schwetling, Rainer Fech, Elfriede Genz, Sybille Hanisch, Wolfgang von Jutrzenka, Melitta	Münchehagenstraße, 13125 Berlin Groscurthstraße, 13125 Berlin Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin Groscurthstraße, 13125 Berlin Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin Pölnitzweg, 13125 Berlin 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
	Maleßa, Karin	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Schilling, Sabrina	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
4	—	—
5	Siebert, René	Klaustaler Straße, 13187 Berlin
6	Dorn, Ursula	Blankenburger Straße, 13156 Berlin
	Kantor, Vicki	Hermann-Hesse-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	1 - 23	120	0	
	Georg-Benjamin-Straße	1 - 15	80	0	
	Karower Chaussee	65 - 95	160	0	
	Karower Chaussee	201 - 229	150	0	
	Lindenberger Weg	28 - 42	80	0	
	Pölnitzweg	55 - 59	24	0	
	Röbellweg	32 - 52b	96	0	
	Robert-Rössle-Straße	15 - 22	90	0	
	Theodor-Brugsch-Straße	2 - 16	80	0	
	Franz-Schmidt-Straße	19 - 25	40	0	
	Groscurthstraße	2, 4	76	2	
	Groscurthstraße	6, 8	78	0	
	Groscurthstraße	10 - 28	107	0	
	Walter-Friedrich-Straße	3, 5	76	5	
	Walter-Friedrich-Straße	12, 14	77	4	
				Wohnungen Buch	Gewerbe Buch
				1.334	11
	Achtermannstraße	49 - 62	124	0	
	Hadlichstraße	21 - 35	99	0	
	Klaustaler Straße	22, 22a, 22b	24	0	
	Mendelstraße	46 - 52	32	0	
	Blankenburger Straße	22a - d	48	0	
	Blankenburger Straße	26a - d	48	0	
	Blankenburger Straße	102 - 106d	120	0	
	Dietzgenstraße	7, 9, 9a	24	0	
	Hermann-Hesse-Straße	3, 9, 9a, 9b	32	0	
	Hermann-Hesse-Straße	Reihenhäuser	18	0	
	Hermann-Hesse-Straße	3a, b	21	0	
	Hermann-Hesse-Straße	9c - h	23	0	
	Lindenberger Straße	9 - 19	48	0	
				Wohnungen Niederschön- hausen	Gewerbe Niederschön- hausen
				661	0
	Brennerstraße	76 - 88	120	0	
	Dolomitenstraße	9, 11, 13	24	0	
	Dolomitenstraße	10, 12, 14, 16, 18	40	0	
	Dolomitenstraße	41, 43, 45	24	0	
	Esplanade	32 - 48	84	0	
	Masurenstraße	3 - 8	48	0	
	Tiroler Straße	2, 4, 6	24	0	
	Tiroler Straße	1, 3, 5	24	0	
	Tiroler Straße	8 - 26	120	0	
	Tiroler Straße	51 - 73	104	0	
	Toblacher Straße	32 - 36	24	0	
	Trienter Straße	1 - 11	60	0	
	Zillertalstraße	2 - 34	136	0	
	Zillertalstraße	35 - 47	80	0	
				Wohnungen Tiroler Viertel	Gewerbe Tiroler Viertel
				912	0
	Baumbachstraße	8, 9	20	0	
	Eschengraben	36, 38	20	0	
	Prenzlauer Promenade	155a - 159f	224	0	
	Prenzlauer Promenade	163a - 166e	160	0	
	Prenzlauer Promenade	173, 174	30	0	
	Spiekermannstraße	6 - 16	108	0	
	Talstraße	19 - 21	45	0	
	Thulestraße	66 - 80	64	0	
	Thulestraße	65, 69 - 73	40	0	
				Wohnungen Um Prenz- lauer Promenade	Gewerbe Um Prenz- lauer Promenade
				711	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

