

**Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG**



**Geschäftsbericht
2017**

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
- 13 Finanzierung
- 13 Energetische Maßnahmen und Umweltschutz
- 14 Mitgliederentwicklung
- 15 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation
- 16 Genossenschaftliche Angelegenheiten und Aktivitäten
- 18 Wirtschaftliche Lage
- 18 Vermögenslage
- 19 Finanzlage
- 21 Ertragslage
- 22 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 23 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 23 Gesamtaussage
- 24 **Prognose-, Chancen- und Risikobericht**
- 24 Prognosebericht
- 26 Chancen- und Risikobericht

29 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

- 30 Bilanz
- 32 Gewinn- und Verlustrechnung
- 33 Anhang
- 38 Anlage 1 - Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2017
- 39 Anlage 2 - Anlagenspiegel 2017

43 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

	2017	2016
Anzahl der Mitglieder	4.538	4.529
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.618	3.618
Bilanzsumme	137,3 Mio. €	134,4 Mio. €
Jahresergebnis	3,7 Mio. €	2,8 Mio. €
Geschäftsguthaben	6,6 Mio. €	6,5 Mio. €
Nettomietenlöse	13,8 Mio. €	13,6 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche/Monat	5,46 €	5,36 €
Investitionen in den Gebäudebestand	7,7 Mio. €	5,9 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,2 %	99,6 %
Fluktuationsquote	4,7 %	5,2 %

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates

Mitglieder des Vorstands

Herr Markus Luft
Herr Chris Zell

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Maurice Schmilas
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Clemens Noack
Schriftführer

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

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

Grundlagen des Unternehmens



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



Geschäftssitz Breite Straße 32

Die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG (EWG) wurde am 6. Oktober 1955 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft in Berlin gegründet. Seit der am 14. Mai 1992 erfolgten Eintragung der Neufirmierung in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Nummer 485 B trägt die EWG ihren heutigen Namen.

Die Satzung der Genossenschaft wurde durch die Vertreterversammlung am 20. Juni 2008 im Rahmen einer Neufassung beschlossen. Am 19. August 2008 ist die Eintragung dieser Neufassung in das Genossenschaftsregister Charlottenburg vorgenommen worden. Die Registrierung der zuletzt beschlossenen Satzungsänderung erfolgte am 14. Februar 2018.

Gemäß der Satzung ist der Zweck unserer Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit sind die Vermietung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen 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.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin im Aufschwung und hat in einer insgesamt günstigen weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs in 2017 kräftig fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,2 % (2016: plus 1,9 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von dieser positiven wirtschaftlichen Entwicklung und die Arbeitslosenquote sank gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf insgesamt 5,7 %. Im Jahresdurchschnitt 2017 wurde die Wirtschaftsleistung von 44,3 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand nach der deutschen Wiedervereinigung. Gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2016 ist nach den ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes die Zahl der Erwerbstätigen um rd. 638 Tsd. Personen bzw. 1,5 % angestiegen. Deutschland befindet sich damit weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

Insbesondere führten die lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und die weitere konjunkturelle Belebung der europäischen Wirtschaft zu einer steigenden Inflationsrate. Im Wesentlichen verteuerten sich Nahrungsmittel und der Bezug von Energie. Die Inflationsrate erhöhte sich in 2017 gegen-

über dem Vorjahreswert um 1,3 Prozentpunkte auf insgesamt 1,8 % und erreichte somit fast das 2-Prozent-Ziel der EZB. Für das Jahr 2018 rechnen die Wirtschaftsinstitute mit einer ähnlichen weltwirtschaftlichen Entwicklung und der Fortsetzung dieser positiven Entwicklung in Deutschland.

Die Berliner Wirtschaft befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,7 % im Jahr 2017 ist die Wachstumsrate im Vergleich zum Vorjahr gleich hoch geblieben und lag erneut deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Impulsgeber waren insbesondere auch der Dienstleistungsbereich und zunehmend das Baugewerbe.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Verbraucherpreise 2017 in Berlin kräftig um 1,2 Prozentpunkte auf 1,7 % angestiegen. Die Baupreise für den Neubau von Wohnungen haben sich gegenüber 2016 sogar um 3,7 % (Vorjahr: plus 2,5 %) erhöht. Auch der Arbeitsmarkt in Berlin zeigte sich 2017 weiterhin dynamisch. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich um 0,8 Prozentpunkte auf 9,0 %.

Diese dynamische wirtschaftliche Entwicklung sowie der Beschäftigungsaufbau werden sich nach den Prognosen der Wirtschaftsinstitute in der Bundeshauptstadt auch 2018 fortsetzen.



Wachstum des BIP

Deutschland
+ 2,2 %
 Vorjahr: + 1,9 %

Berlin
+ 2,7 %
 Vorjahr: + 2,7 %

Inflation

Deutschland
+ 1,8 %
 Vorjahr: + 0,5 %

Berlin
+ 1,7 %
 Vorjahr: + 0,5 %

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte im Berichtsjahr erneut von der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland. Vor allem in den großen Ballungsräumen führten der anhaltende Zuzug und die hohe Nachfrage nach Wohnraum weiterhin zu sinkenden Wohnungsleerständen und steigenden Mieteinnahmen. Gemäß Verbraucherpreisindex haben sich in 2017 die Nettokaltmieten im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 % (2016: 1,2 %) erhöht. Es bleibt abzuwarten, ob und gegebenenfalls wie sich die derzeit diskutierten Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation der Wohnungsunternehmen auswirken werden.

Durch den starken Zustrom von geflüchteten Personen konnte in einigen metropolfernen Gebieten der Bevölkerungsrückgang zunächst gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ändert das jedoch nichts an der grundsätzlich negativen Bevölkerungsentwicklung für diese Regionen. Ein Neubaubedarf besteht sowohl in den Ballungsräumen als auch in den metropolfernen Gebieten. Während in den Ballungsräumen dieser Bedarf im Wesentlichen aus zusätzlicher Wohnungsnachfrage resultiert, stehen in den metropolfernen Gebieten Ersatzneubauten zur Befriedigung spezieller Nachfragegruppen im Vordergrund. Dazu gehören zum Beispiel die Bedürfnisse von jungen Familien oder Senioren.

Infolge des aktuellen Baubooms werden die Baupreise aufgrund begrenzter Kapazitäten weiter ansteigen. Zusätzlich führen immer höhere Bauauflagen und -standards zu höheren Kosten,

was den Anstieg der Neubaumietpreise zur Folge haben wird.

Am 31. Dezember 2017 lebten rd. 3.712 Tsd. Personen in Berlin. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat einen Zuwachs für das Jahr 2017 von rd. 41.300 Personen ermittelt, das ist gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um rd. 1,1 % (2016: 1,6 %). Ursachen dafür sind vor allem der Zuzug aus dem Ausland aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Damit nimmt die Berliner Bevölkerung weiter stetig zu. Von diesem Bevölkerungszuwachs haben alle Stadtbezirke in Berlin profitiert. In Pankow beträgt der Zuwachs knapp 5 Tsd. Personen, er ist mit rd. 402 Tsd. Einwohnern der bevölkerungsstärkste Stadtbezirk.

Für Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin im Jahr 2017 einen Anstieg um 1,9 %. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Bundeshauptstadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden. Für Berlin wird ein Bevölkerungswachstum auf 3,9 Mio. Menschen bis zum Jahr 2030 erwartet. Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt ein, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertiggestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

Arbeitslosigkeit

Deutschland

5,7 %

Vorjahr: 6,1 %

Berlin

9,0 %

Vorjahr: 9,8 %

Bevölkerungszahl

Deutschland (30.06.2017)

82,7 Mio.

Veränderung: + 143.900

Berlin

3,7 Mio.

Veränderung: + 41.300

Nettokaltmieten

Deutschland

+ 1,6 %

Vorjahr: +1,2 %

Berlin

+ 1,9 %

Vorjahr: +1,2 %

Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Bestandsbewirtschaftung

Insgesamt verwaltet die Genossenschaft 3.618 Wohnungen, einschließlich Gewerbeeinheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von 211.026 m² und bewirtschaftet 376 PKW-Stellplätze, 142 Garagen und 61 mieter eigene Garagen.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft setzt sich aus 3.603 Wohnungen sowie elf Gewerbeeinheiten, dem Service-Center in Berlin-Buch, einer Gästewohnung in der Groscurthstraße 2, einem Mietertreff in Berlin-Buch, Groscurthstraße 6 und einer Wohnung, die als Wohngemeinschaft vermietet ist, zusammen. Die Geschäftsstelle, Breite Straße 32, mit einer Nutzfläche von 952 m² gehört ebenso zum Verwaltungsbestand.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde mit dem Bau von zwei Wohnhäusern mit insgesamt 22 Wohnun-

gen, einschließlich einer Tiefgarage mit 18 PKW-Stellplätzen, begonnen. Fertiggestellt wurden die Neubauten im I. Quartal 2018.

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

Vermietungsentwicklung

Am 31. Dezember 2017 waren von den 3.618 Wohn- und Gewerbeeinheiten 27 Wohnungen (2016: 14) nicht vermietet. Unter Berücksichtigung der bereits zu einem späteren Zeitpunkt vermieteten Wohnungen hatte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag davon noch 20 (2016: 11) im Vermietungsangebot.

Aufteilung des Wohnungsbestandes der EWG nach Wohngebieten und Wohnungsbautypen 2017

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		



Nettomietelerlöse

13.775,8 Tsd. €

Veränderung: + 171,1 Tsd. €

Nettokaltmiete pro m² (Durchschnitt)

5,46 €

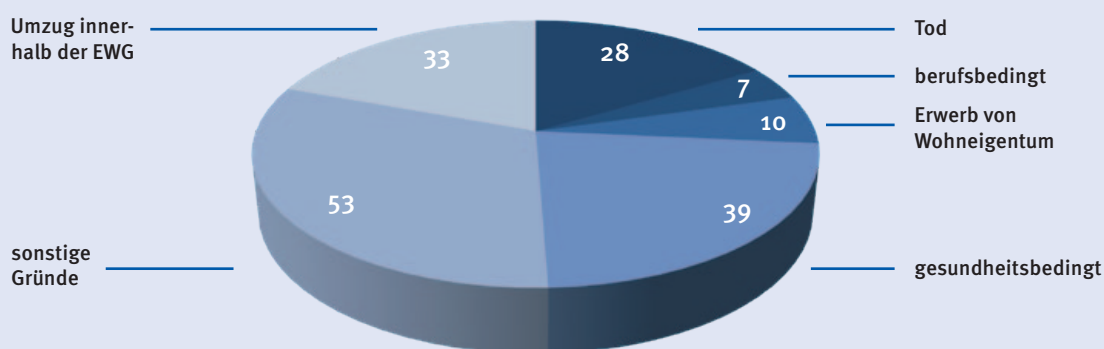
Veränderung: + 0,10 €

Vermietungs- und Fluktuationsquoten der EWG					
	2013	2014	2015	2016	2017
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,7 %	99,6 %	99,3 %	99,6 %	99,2 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	99,3 %	99,2 %	99,2 %	99,2 %	99,2 %
Fluktuationsquote	4,4 %	5,0 %	5,7 %	5,2 %	4,7 %
Fluktuationsquote (ohne Umzüge innerhalb der EWG)	3,7 %	4,4 %	4,6 %	4,4 %	3,8 %

Die Vermietungsquote lag 2017 im Durchschnitt je Monat bei 99,2 % und somit auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 170 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse (2016: 187) beendet und 164 Neuverträge (2016: 197) abgeschlossen, davon mit 33 Mitgliedern, die innerhalb des Wohnungsbestandes umzogen (2016: 30). Die Fluktuationsrate sank auf 4,7 % (2016: 5,2 %) und befindet sich im Berliner Vergleich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Vermietungssituation wird sich in der Bundeshauptstadt infolge der steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in den kommenden Jahren nicht grundsätzlich ändern. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auch weiterhin hoch. Mittelfristig geht der Vorstand von einer Vollvermietung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes aus, mit signifikant ansteigenden Ertragsausfällen wegen Wohnungsleerstands wird nicht gerechnet.

Kündigungsgründe (Anzahl)



Investitionen

7,7 Mio. €

Vorjahr: 5,9 Mio. €

Vermietungsergebnis

99,2 %

Vorjahr: 99,6 %

Jahresüberschuss

3.745,2 Tsd. €

Vorjahr: 2.790,0 Tsd. €

Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2017 sind die Umsatzerlöse auf insgesamt 18.823,8 Tsd. € angestiegen. Die Zunahme von 238,8 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus der Realisierung höherer Nettomiet-erlöse (+ 171,1 Tsd. €) und dem Anstieg der abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten (+ 61,8 Tsd. €).

Die Erhöhung der Nettomiet-erlöse ist zurückzuführen auf die im Berichtsjahr durchgeführte Mieterhöhung auf der Grundlage der Vergleichsmiete für ca. 10 % 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.

Für die in 2016 energetisch sanierten Wohnungen im Röbbellweg 32, 34, 36 betragen die Nutzungsgebühren nach Umlage der Modernisierungskosten zum 31. Dezember 2017 monatlich 6,04 €/m² Wohnfläche und im Röbbellweg 44, 46, 46 a monatlich 6,18 €/m² Wohnfläche.

Darüber hinaus sind mit insgesamt 29 Mitgliedern (Vorjahr 46 Mitglieder) einvernehmliche Vereinbarungen zur Modernisierung von Bädern,

zum Einbau neuer Wohnungseingangstüren, Rollläden, Fenster und Balkonverglasungen geschlossen und somit höhere Mieten in 2017 erzielt worden.

Im Zusammenhang mit der Wiedervermietung liegt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei Neuverträgen im Berichtsjahr bei 6,36 €/m² Wohnfläche (2016: 6,46 €/m²).

Für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand wird zum 31. Dezember 2017 eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von 5,46 €/m² Wohnfläche ausgewiesen, gegenüber dem Vorjahr ist das eine Erhöhung um 0,10 €/m² bzw. 1,9 %.

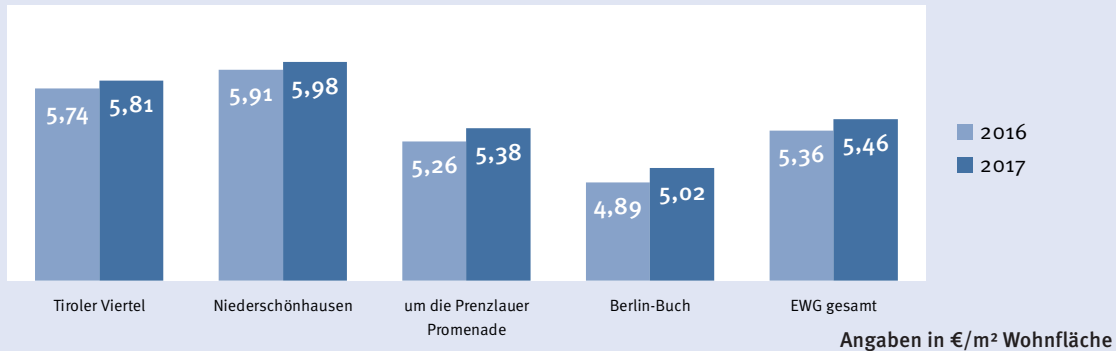
Der aktuelle Berliner Mietspiegel 2017 weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete in der Bundeshauptstadt von monatlich 6,39 €/m² Wohnfläche aus. Im Berliner Vergleich wohnen die Mitglieder in der EWG weiterhin insgesamt günstig.

Gegenüber dem Vorjahr sind die Gewerbeeräumlichkeiten unverändert geblieben und betragen im Berichtsjahr im Durchschnitt monatlich 7,37 €/m².

Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2017	2016	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	13.937,4	13.730,8	+ 206,6
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	- 161,6	- 126,1	- 35,5
Nettomiet-erlöse	13.775,8	13.604,7	+ 171,1
abgerechnete Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	5.024,4	4.962,6	+ 61,8
Ertragsausfälle aus Umlagen	- 39,8	- 50,1	+ 10,3
Erlöse u. a. aus Gemeinschafts-einrichtungen	63,4	67,8	- 4,4
Umsatzerlöse	18.823,8	18.585,0	+ 238,8

Entwicklung der Grundnutzungsgebühr



Der Mietpreis für PKW-Stellplätze beträgt im Berichtsjahr durchschnittlich 27,43 € je Stellplatz und Monat (2016: 27,01 €). Im Schnitt wurden die genossenschaftseigenen Garagen zu 52,17 € (2016: 51,37 €) und die Stellflächen mit nutzer-eigenen Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

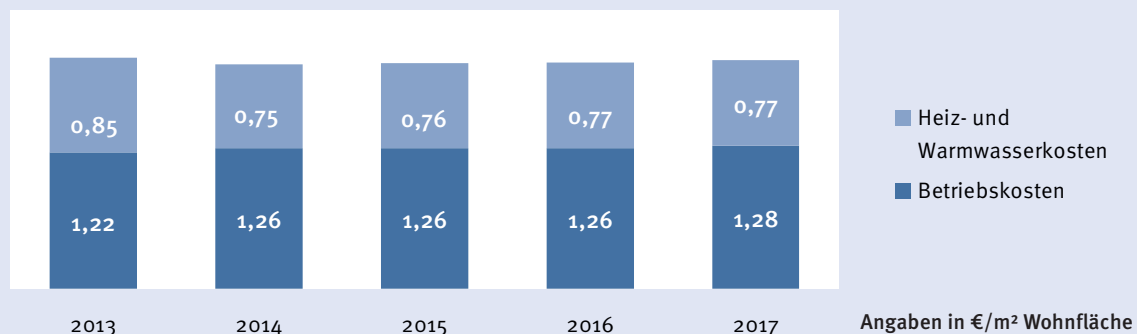
Die im Berichtsjahr für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand angefallenen Betriebs- und Heizkosten haben sich gegenüber 2016 insgesamt um 1,3 % erhöht.

Der Anstieg der Betriebskosten um 1,1 % resultierte insbesondere aus den mit Wirkung ab 1. Januar 2017 in Kraft getretenen Tarifierhöhungen der Berliner Stadtreinigung (BSR) für Müllabfuhr- und Straßenreinigungsleistungen sowie einer erfolgten Prämienanpassung im Bereich

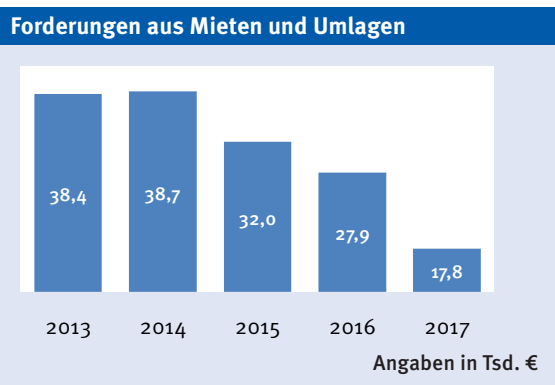
der Gebäudeversicherung. Die Heizkosten sind vor allem infolge des erstmaligen Anschlusses einzelner Wohngebäude an eine zentrale Wärmeversorgung sowie aufgrund von Verbrauchsschwankungen bestandsübergreifend um 1,5 % gestiegen.

Aufgrund der moderaten Preis- und Tarifierwicklungen im Geschäftsjahr 2017 waren mit der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten für das Jahr 2016 keine Anpassungen der Vorauszahlungen seitens der Genossenschaft notwendig. Unter Berücksichtigung der im I. Quartal 2018 bekannten Entwicklungen der Preise und Tarife wurden die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten, bezogen auf den aktuellen Abrechnungszeitraum, aus heutiger Sicht insgesamt kostendeckend kalkuliert.

Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten



Die Forderungen aus der Vermietung sind gegenüber dem Vorjahr auf 17,8 Tsd. € gesunken. Im Berichtsjahr wurden elf Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt (2016: 14). Infolgedessen mussten fünf Nutzungsverhältnisse fristlos gekündigt werden (2016: 10) und in einem Fall wurde Räumungsklage erhoben (2016: 7).



Zum 1. Januar 2017 sind die Grundsätze der Gestaltung der Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Genossenschaft in Kraft gesetzt worden. Im Kern sehen diese Grundsätze Obergrenzen und Wartezeiten für notwendige Erhöhungen der Grundnutzungsgebühren im bestehenden Mietverhältnis vor und beinhalten Festlegungen bei der Neuvermietung sowie bei Umzügen innerhalb des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

Die Mietpolitik der Genossenschaft verfolgt das Ziel, für die genossenschaftseigenen Wohnungen auch künftig angemessene und kostendeckende Grundnutzungsgebühren zu kalkulieren. Den wohnenden Mitgliedern wird zugleich für die kommenden Jahre weitgehende Planungssicherheit hinsichtlich der künftigen Mietpreisentwicklung gegeben.

Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Die Genossenschaft investierte im Geschäftsjahr 2017 in Bauleistungen für Bestands- und Neubaumaßnahmen im Umfang von insgesamt 7.720,1 Tsd. €.

Mit der Realisierung der vielfältigen Baumaßnahmen kann die EWG sowohl den Bedürfnissen der Mitglieder an einen modernen und zeitgemäßen Wohnkomfort als auch den Verbesserungen des energetischen Standards der Wohngebäude Rechnung tragen. Aufgrund der Altersstruktur der Mitglieder werden bauliche Maßnahmen durchgeführt, die dem Abbau von Barrieren sowohl auf dem Weg als auch in die Wohnung dienen. Auch einzelne Maßnahmen zur Einhaltung geänderter gesetzlicher Bedingungen wurden durchgeführt, wie z. B. bei der Umsetzung erhöhter Brandschutzaufgaben, die zur Verbesserung der Sicherheit der Mitglieder und Mieter in den Wohnhäusern beitragen.

In der Brennerstraße 88 A – H hat die EWG im Zuge einer Nachverdichtung mit dem Neubau von zwei Häusern mit insgesamt 22 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 18 PKW-Stellplätzen begonnen. Bereits Ende 2016 erfolgten der erste Spatenstich für den Neubau und die Baufeldfreimachung. Witterungsbedingt konnten die Bauarbeiten zur Errichtung des Neubauvorhabens in der Brennerstraße erst Mitte Februar 2017 fortgeführt werden. Mitte August 2017 wurden die Tiefgarage und der Rohbau beider Baukörper für das sechsgeschossige Terrassenhaus bzw. die sechs Familienwohnungen des zweigeschossigen Baukörpers fertiggestellt. Danach konnten die notwendigen Arbeiten der Ausbaugewerke planmäßig beginnen, der Bauablauf gestaltete sich zügig.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 wurde ein Bautenstand von rd. 80 % erreicht, die bisher angefallenen Herstellungskosten betragen 3.539,7 Tsd. €. Die Fertigstellung und Bezugs-

fähigkeit des Neubauprojektes war im I. Quartal 2018 gegeben, so dass alle 22 Wohnungen zwischenzeitlich an die neuen Bewohner übergeben werden konnten.

Im Berichtsjahr wurde mit der Modernisierung des Wohngebäudes in der Hadlichstraße 32 – 35 begonnen. Zu den durchgeführten wesentlichen Baumaßnahmen gehörten die Sanierung der Heizungs-, Trink- und Abwasserleitungen, die Installation einer zentralen Heizungsanlage einschließlich Warmwasserbereitung und die Kellerdeckendämmung. Die Fortführung der Baumaßnahmen mit Fassadendämmung, dem Anbau neuer Balkone und einer Dachaufstockung um eine Etage mit insgesamt acht Wohnungen ist aufgrund der im Berichtsjahr noch nicht vorliegenden Baugenehmigung auf den Realisierungszeitraum 2018 verschoben worden. Im Geschäftsjahr sind Modernisierungsleistungen im Umfang von insgesamt 322,3 Tsd. € angefallen, für die geplante Aufstockung des Dachgeschosses entstanden Bauvorbereitungskosten in Höhe von bisher 10,6 Tsd. €.

Zur Verbesserung des Wohnkomforts durch barrierefreie Erreichbarkeit der eigenen Wohnung beabsichtigt die Genossenschaft, das Wohnhaus vom Bautyp P2 in der Karower Chaussee 201 – 229 mit innenliegenden Personenaufzügen auszustatten. Es ist geplant, die Baumaßnahme in mehreren Abschnitten umzusetzen. Zunächst ist der Aufgang Karower Chaussee 215 als Pilotprojekt vorgesehen. Zum Ende des Berichtsjahres wurde die dazu notwendige Baugenehmigung beantragt. Die dafür entstandenen Bauvorbereitungskosten betragen 33,2 Tsd. €.

Die Durchführung von größeren Baumaßnahmen ist oft mit erheblichen Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Schmutz verbunden. Dementsprechend erfolgt regelmäßig, neben der vom



Richtfest Neubau Brennerstraße 88 A – H

Gesetzgeber vorgeschriebenen Ankündigung mit den betroffenen Bewohnern, ein Informationsaustausch in Form von Hausversammlungen und Wohnungsbegehungen. Darüber hinaus begleiten die Mitarbeiter der Geschäftsstelle die Durchführung der Bauarbeiten vor Ort.

Zur Umsetzung der Konzeption EWG 4000 plus zur Vorbereitung des nächsten Neubauvorhabens in der Dolomitenstraße bzw. Thulestraße sind im Rahmen der Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens Planungs- und Bauvorbereitungskosten in Höhe von insgesamt 38,8 Tsd. € entstanden.

Zu den unmittelbaren Maßnahmen für die Erhaltung des Wohnungsbestandes gehört die plan-

mäßige Neugestaltung des Wohnumfeldes. Dafür wendet die Genossenschaft jährlich erhebliche Mittel auf. So wurden im Berichtsjahr die Spielplatzanlage im Wohnkarree der Ernst-Ludwig-Heim-Straße neu angelegt, eine Zaunanlage in der Thulestraße errichtet und Wegearbeiten in der Wohnanlage Röbbellweg/Pölnitzweg ausgeführt. Insgesamt sind dafür nachträgliche Herstellungskosten von 52,8 Tsd. € angefallen.

Für Genossenschaftsmitglieder, die auf zusätzliche Gehhilfen angewiesen sind, stellt die EWG geeignete Unterstellmöglichkeiten in Form von Rollatoren- oder Rollstuhlboxen zur Verfügung. Familien mit Kindern, die den Kinderwagen sicher und komfortabel unterstellen möchten, werden Kinderwagenboxen angeboten, die gern in An-

spruch genommen werden. Insbesondere für die Realisierung dieser Maßnahmen entstanden der EWG Herstellungskosten in Höhe von 12,8 Tsd. €. Für Umbaumaßnahmen in der Geschäftsstelle wurden 1,4 Tsd. € aufgewendet.

Die aktivierten Herstellungskosten betragen zusammengefasst für die Bau-, Modernisierungsleistungen und den Neubau 4.011,6 Tsd. €, die Erhaltungsaufwendungen in Form von Instandhaltungsleistungen liegen bei 3.708,5 Tsd. €.

Die EWG setzt mit den genannten Maßnahmen ihre Kernaufgabe der ordnungsgemäßen Pflege, Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes mit hohem finanziellem Aufwand und in guter Qualität um.



Terrassenhaus Brennerstraße 88 A – H kurz vor der Fertigstellung

Finanzierung

Die Finanzierung der Investitionen in den Bestand erfolgte im Berichtsjahr vollumfänglich aus Eigenmitteln.

Zur Finanzierung des Neubauvorhabens in der Brennerstraße 88 A - H in 13187 Berlin wurden Kredite entsprechend der geplanten Gesamtinvestitionssumme von 5.070,0 Tsd. € vertraglich gebunden. Für die Darlehen sind Zinskonditionen von 1,79 % p. a. bzw. 1,50 % p. a. und Zinsbindungsfristen für 25 bzw. 20 Jahre vereinbart worden. Im Berichtsjahr wurden diese Darlehen entsprechend dem Baufortschritt in Höhe von 3.100,0 Tsd. € valutiert.

Im Geschäftsjahr 2017 und im I. Quartal 2018 wurden Prolongationen mit einem Gesamtvolumen von 18,5 Mio. € mit Zinssätzen p. a. zwischen 1,02 % und 2,68 % vertraglich vereinbart. Diese Darlehen sind zum Ende der vereinbarten Kreditlauf- und Zinsbindungszeiten nahezu vollständig getilgt. Weitere Prolongationen werden erst mit Auslaufen der Zinsbindungsfristen im Jahr 2022 fällig. Mit den durchgeführten Prolongationen besteht für die Genossenschaft somit ein hohes Maß an Planungssicherheit hinsichtlich der künftigen Kapitaldienstbelastungen.

Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

Die Genossenschaft hat in den letzten Jahren konsequent ihre Bemühungen zur Energieeinsparung fortgesetzt. Zwischenzeitlich sind 84 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes energetisch modernisiert und die verbleibenden Gebäude in hohem Maße teilsaniert. Zu den realisierten energetischen Maßnahmen gehören vor allem die Umstellung auf zentrale und energieeffiziente Heizungssysteme, wie der Anschluss an das Fernwärmenetz oder die Installation einer Gasheizung mit Brennwerttechnik und das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle senkt den

Energieverbrauch im Winter und schützt zugleich in den Sommermonaten vor hohen Außentemperaturen. Im Ergebnis führen diese Maßnahmen zur Reduzierung des Primärenergieverbrauchs.

Im Berichtsjahr wurde das Wohnhaus in der Hadlichstraße 32 – 35 auf eine moderne energieeffiziente Heizungsanlage mit zentraler Wärme- und Warmwasserversorgung umgestellt. Der Anteil der Wohnungen, die an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen sind, stieg auf insgesamt 3.436, das sind rd. 95 % des Wohnungsbestandes der Genossenschaft.

Die Vattenfall Europe Wärme AG bestätigte, dass z. B. der Bezug von Fernwärme, die als Heizmedium für insgesamt rd. 52 % des Wohnungsbestands diente, jährlich zu einer Reduzierung des klimaschädlichen CO₂-Ausstoßes von rund 970 Tonnen führte.

Zur Energieeinsparung werden in der Genossenschaft auch viele kleinteilige Maßnahmen ergriffen, so z. B. der Einsatz von Wärmepumpen zur Nutzung der Abwärme von Lüftungsanlagen und der Umgebungstemperatur von Heizstationen. Insbesondere im Wohngebiet Tiroler Viertel werden zur Unterstützung der Warmwassererzeugung zusätzlich solarthermische Anlagen genutzt. Nahezu alle zentralen Heizungsstationen sind mit intelligenter Steuerungs- und Regeltechnik ausgestattet. Im Wohngebiet Buch sind darüber hinaus drei Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung im Einsatz.

Im Geschäftsjahr 2017 hat die EWG mit dem Neubau von zwei Baukörpern in der Brennerstraße 88 A - H begonnen, die Fertigstellung und der Bezug erfolgten im I. Quartal 2018. Die Neubaumaßnahme ist nach den hohen energetischen Vorgaben „KfW-Standard 55“ gebaut worden. Ein Blockheizkraftwerk versorgt die insgesamt 22 Wohnungen klimaschonend mit Nahwärme und bietet zugleich die Möglichkeit,

Strom direkt zu beziehen. Die eingebaute Grauwasseranlage bereitet das anfallende Abwasser aus Dusche, Badewanne und Handwaschbecken wieder auf, so dass es für die WC-Spülung genutzt werden kann. Der vorgesehene Dachgeschossausbau in der Hadlichstraße 32 - 35 wird durch vorgefertigte Holzbaulemente realisiert, ein natürlicher und nachwachsender Rohstoff, der CO₂ bindet und sich am Ende seines Lebenszyklus problemlos recyceln lässt.

Über das regelmäßig erscheinende EWG-Journal werden die Mitglieder ergänzend über Möglichkeiten informiert, ihren persönlichen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz zu leisten, z. B. durch bewusstes Heizverhalten, sparsamen Umgang mit Wasser und Strom, Müllvermeidung oder Urban Gardening auf dem eigenen Balkon.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen pflanzt die EWG vorrangig heimische Pflanzen und Bäume. Auf die Versiegelung von weiteren Flächen auf den Grundstücken der EWG wird soweit wie möglich verzichtet. Sowohl Spielplatzgeräte als auch Terrassenbeläge im Neubau werden aus recyceltem Kunststoff bzw. aus Holzfaser/Kunststoffgemisch als Alternative zu Tropenhölzern eingesetzt und sind mittlerweile EWG-Standard.

Mit diesen Maßnahmen leistet die Genossenschaft ihren Beitrag zum Klima- und Umweltschutz in Berlin.

Mitgliederentwicklung

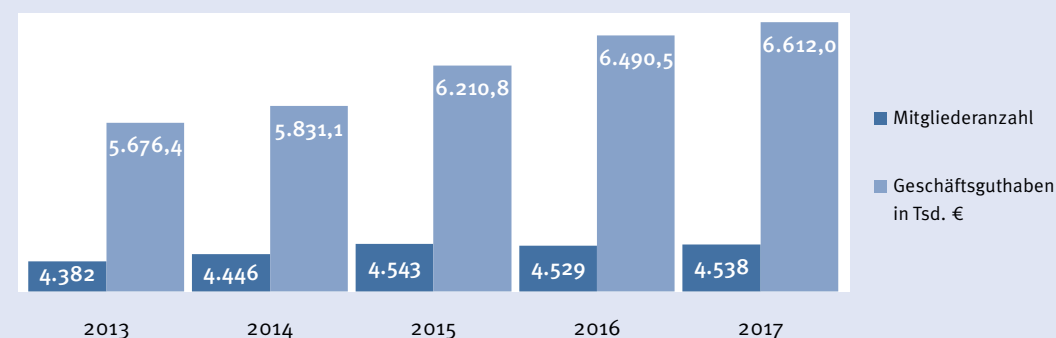
Im Berichtsjahr wurden 194 Zu- und 185 Abgänge im Mitgliederbestand registriert. Dem entsprechend stieg die Anzahl gegenüber dem Vorjahr geringfügig um neun Mitglieder, so dass zum Stichtag 31. Dezember 2017 die Mitgliederanzahl insgesamt 4.538 betrug. Zugleich erhöhte sich im Berichtsjahr die Anzahl der gezeichneten Geschäftsguthaben um 392 auf 21.329 Geschäftsanteile zu je 310,00 €. Das entspricht einem Geschäftsguthaben von insgesamt 6.612,0 Tsd. € (2016: 6.490,5 Tsd. €). Diese positive Entwicklung spiegelt das Vertrauen der Mitglieder in die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft wider.

Im Vergleich zum Vorjahr stieg das durchschnittliche Alter der Mitglieder der Genossenschaft auf 60 Jahre an (2016: 59), das Durchschnittsalter der Neuzugänge beträgt 42 Jahre (2016: 44).

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben mit der Aufstellung des Jahresabschlusses zum Geschäftsjahr 2017 gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung die Verzin-

Mitgliederentwicklung / Entwicklung der Geschäftsguthaben



sung der Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 3 % p. a. beschlossen. Damit erhalten 425 Mitglieder, die insgesamt 5.338 freiwillige weitere Geschäftsanteile zeichneten, auf dieser Grundlage Zinsen in Höhe von insgesamt 49,8 Tsd. € für das Geschäftsjahr 2017 (2016: 41,9 Tsd. €).



Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 waren für die Bewirtschaftung und Verwaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes 33 Mitarbeiter/-innen beschäftigt. Der Personalbestand setzte sich aus 20 Angestellten, neun Hausmeistern und vier Teilzeitbeschäftigten zusammen.

Die Personalplanung der Genossenschaft berücksichtigt, dass mehrere Mitarbeiter/-innen aus Altersgründen in den nächsten fünf Jahren das Unternehmen verlassen werden. Nach jetzigem Planungsstand sollen die ausscheidenden Mitarbeiter durch Neueinstellungen ersetzt werden. Auf dieser Grundlage hat der Vorstand eine Personalkonzeption beschlossen, um zukünftig weiterhin eine effektive, auf die Zukunft und an die Bedürfnisse der Mitglieder der EWG ausgerichtete Verwaltung mit einem breiten Dienstleistungsspektrum zu gewährleisten. Die Genossenschaft ermöglichte den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2017 die betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildung durch die Teilnahme an verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen, dadurch sind Kosten in Höhe von insgesamt 11,1 Tsd. € (2016: 16,3 Tsd. €) entstanden.

Für das Geschäftsjahr 2017 fielen Bruttoverwaltungskosten in Höhe von 2.129,0 Tsd. € (2016: 2.035,9 Tsd. €) an. Im Vergleich zum Vorjahr sind diese Kosten leicht angestiegen.

Personalentwicklung					
	2013	2014	2015	2016	2017
Kaufmännische und technische Angestellte	20	20	18	18	20
Hausmeister	8	7	7	8	9
Teilzeit	3	3	4	4	4
Auszubildende	1	2	2	1	1

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

Genossenschaftliche Angelegenheiten und Aktivitäten

Mit den Vertretern der Genossenschaft fand am 8. Februar 2017 zum Jahresauftakt eine Informationsveranstaltung statt, zu der Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam eingeladen hatten. Im Mittelpunkt standen die wichtigsten Vorhaben des Finanz- und Wirtschaftsplanes 2017, die von den Vorstandsmitgliedern, Herrn Luft und Herrn Zell, mit einer Präsentation vorgestellt wurden.

In Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung fanden die bewährten Vertreterstammtische statt. Im Mittelpunkt der zwei Veranstaltungen standen u. a. Fragen zum Geschäftsbericht, zu den Beschlussvorlagen, zur geplanten Mitgliederbefragung und zum Stand der Umsetzung des Konzeptes EWG 4000 plus sowie aktuelle Anliegen aus den Wohngebieten.

In der ordentlichen Vertreterversammlung, die am 15. Juni 2017 stattfand, standen vor allem die Beschlussfassung zum Jahresabschluss hinsichtlich des

Geschäftsjahres 2016 und die Kenntnisnahme des Prüfungsberichtes unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2015 mit der Verlesung des zusammengefassten Prüfungsergebnisses sowie die Entlastung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat auf der Tagesordnung.

Am 27. November 2017 tagte die außerordentliche Vertreterversammlung, die aufgrund folgender Beratungsgegenstände erforderlich wurde: Beschlussfassung zur weiteren Wiederbestellung von Herrn Markus Luft zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied, Beschlussfassung zur Änderung der Satzung sowie Beschlussfassung zur Gewährung des Umsatzsteuerbetrages zum Sitzungsgeld für die Aufsichtsratsmitglieder.

Durch die außerordentliche Vertreterversammlung wurde Herr Markus Luft gemäß § 32 Abs. 4 und 5 der Satzung für eine weitere Amtszeit als Vorstandsmitglied



oben: Freigabe neuer Spielgeräte in Buch
links: Tagesfahrt für Mitglieder

für den Zeitraum bis zum 30. Juni 2023 wiederbestellt.

Des Weiteren erfolgte eine Beschlussfassung zur Änderung der Satzung in § 23 (Einberufung der Vertreterversammlung) und in § 29 (Aufgaben des Aufsichtsrates) sowie in § 32 (Vorstand). Die Satzungsänderung wurde am 14. Februar 2018 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Durch Beschluss des Aufsichtsrates wurde Herr Chris Zell am 6. Dezember 2017 gem. § 32 Abs. 4 der Satzung zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2023 wiederbestellt.

Am 24. August 2017 fand das Richtfest zum Neubau in der Brennerstraße 88 A – H statt. Hier entstanden insgesamt 22 Wohnungen mit einer Tiefgarage. Vorstand und Aufsichtsrat luden Mitglieder, Baufirmen und Vorstände anderer Wohnungsgenossenschaften ein und dankten allen

Beteiligten für die gute Kooperation vor und während der Bauphase.

Wie bereits in den vergangenen Jahren beteiligte sich die EWG erneut aktiv am WOHN TAG® der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin, der am 15. Juli 2017 im Deutschen Technikmuseum stattfand.

Der Vorstand lud zum Neumitgliedertreffen am 22. April 2017 ein, bei dem die neu aufgenommenen Mitglieder, die bereits eine Genossenschaftswohnung bezogen hatten, begrüßt wurden. Es fand ein erster Erfahrungsaustausch zum Wohnen in der Genossenschaft statt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt 114 genossenschaftseigene Veranstaltungen für Mitglieder durchgeführt. Für das laufende Geschäftsjahr 2018 sind bis einschließlich Juni weitere 27 Veranstaltungen geplant, die im EWG-Treff der Geschäftsstelle Breite Straße 32 und im Mieter-Treff in Buch stattfinden werden.



oben: Außerordentliche Vertreterversammlung im November 2017
rechts: Ordentliche Vertreterversammlung im Juni 2017

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

Vermögenslage					
	2017		2016		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich	127.657,6	96,6	126.084,5	97,4	+ 1.573,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich	4.521,9	3,4	3.320,9	2,6	+ 1.201,0
davon flüssige Mittel	4.403,1	3,3	3.191,7	2,5	+ 1.211,4
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	118,8	0,1	129,2	0,1	- 10,4
Bilanzvolumen	132.179,5	100,0	129.405,4	100,0	+ 2.774,1
Passiva					
Langfristiger Bereich	128.167,9	97,0	126.086,4	97,4	+ 2.081,5
davon Eigenkapital	59.490,6	45,0	55.641,5	43,0	+ 3.849,1
davon sonstige langfristige Passiva	68.677,3	52,0	70.444,9	54,4	- 1.767,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich	4.011,6	3,0	3.319,0	2,6	+ 692,6
Bilanzvolumen	132.179,5	100,0	129.405,4	100,0	+ 2.774,1

In der Darstellung der Vermögenslage wurden im Rahmen der Überleitung von der Bilanzsumme zum Bilanzvolumen die unfertigen Leistungen (5.038,5 Tsd. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen für die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (5.841,7 Tsd. €) verrechnet. Der Saldo (803,2 Tsd. €) ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Darüber hinaus erfolgte eine Saldierung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln (52,8 Tsd. €).

Der langfristige Bereich auf der Aktivseite hat sich im Geschäftsjahr 2017 um 1.573,1 Tsd. € erhöht und resultiert aus den Zugängen der Investitionstätigkeit im Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 4.044,9 Tsd. €, denen planmäßige

Abschreibungen in Höhe von 2.471,8 Tsd. € gegenüberstehen. Durch Zunahme des Finanzmittelbestands in Höhe von 1.211,4 Tsd. € und Senkung der sonstigen mittel- und kurzfristigen Aktiva (-10,4 Tsd. €) wird im mittel- und kurzfristigen Bereich eine Erhöhung von 1.201,0 Tsd. € ausgewiesen. Die Erhöhung der flüssigen Mittel liegt insbesondere begründet in der Verschiebung der Bau- und Modernisierungstätigkeit ins Folgejahr und der Zunahme von Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag.

Der langfristige Bereich auf der Passivseite weist durch den im Berichtsjahr erzielten Jahresüberschuss in Höhe von 3.745,2 Tsd. € und die Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 103,9 Tsd. € eine

Erhöhung des Eigenkapitals um 3.849,1 Tsd. € aus. Die sonstige langfristige Passiva verminderte sich um 1.767,6 Tsd. € und betrifft die planmäßigen Tilgungen der Darlehen in Höhe von 3.944,9 Tsd. € sowie die Auflösung der Pensionsrückstellung von 922,7 Tsd. €, denen die Aufnahme von Neubaudarlehen in Höhe von 3.100,0 Tsd. € gegenübersteht. Durch die Zunahme der Rückstellungen (219,1 Tsd. €) und der Verbindlichkeiten (473,5 Tsd. €) erhöhte sich der mittel- und kurzfristige Bereich um 692,6 Tsd. €.

Insgesamt ist das Bilanzvolumen im Geschäftsjahr 2017 um 2.774,1 Tsd. € auf 132.179,5 Tsd. € gestiegen.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristige Aktiva (4.521,9 Tsd. €) reicht aus, um die mittel- und kurzfristige Passiva (4.011,6 Tsd. €) zu finanzieren. Die Überdeckung beträgt 510,3 Tsd. €.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen der Genossenschaft ist im Berichtsjahr auf 45 % (Vorjahr: 43 %) gestiegen.

Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2017 kam die EWG ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zum Ende des Berichtsjahres verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von 4.403,1 Tsd. €.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin durch die umfangreiche Bautätigkeit geprägt. Insgesamt sind im Berichtsjahr Investitionen in den Wohnungsbestand und in Neubaumaßnahmen im Umfang von 7,7 Mio. € getätigt worden, davon wurden 4,6 Mio. € aus Eigenmitteln finanziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um 0,8 Mio. € auf 68,9 Mio. € verringert. Die Senkung resultiert aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3,9 Mio. €, denen Kreditaufnahmen für den Neubau in der Brennerstraße 88 A – H in Höhe von 3.100,0 Tsd. € gegenüberstehen.

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

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.424,4	6.320,5	+ 103,9
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	1.357,7	983,2	+ 374,5
andere Ergebnismrücklagen	10.346,7	8.848,6	+ 1.498,1
Bilanzgewinn	1.872,6	0,0	+ 1.872,6
Eigenkapital	59.490,6	55.641,5	3.849,1

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

Kapitalflussrechnung		
	2017	2016
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.117,6	7.585,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 2.870,9	- 5.696,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 4.035,3	- 2.301,1
Veränderungen des Finanzmittelbestandes (ohne Kautionen)	+ 1.211,4	- 411,9
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.191,7	3.603,6
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Kautionen)	4.403,1	3.191,7

Die Zunahme des Finanzmittelbestandes resultiert aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2017 aus, um die Zinszahlungen und die planmäßigen Tilgungen für langfristige Objektfinanzierungsmittel zu decken.

Zum 31. Dezember 2017 setzen sich die Kreditverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Deutsche Kreditbank AG (DKB)	35,1 Mio. €
Berliner Volksbank eG (BVB)	14,8 Mio. €

Westfälische Landschaft
Bodenkreditbank AG (WL-Bank) 11,7 Mio. €

Investitionsbank Berlin (IBB) 6,2 Mio. €

Landesbank Baden-Württemberg
(LBBW) 1,1 Mio. €

Zum Bilanzstichtag sind die Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 63,3 Mio. € dinglich gesichert und für Altkreditverbindlichkeiten in Höhe von 5,6 Mio. € bürgt das Land Berlin. Die EWG zahlt jährlich einen Bürgschaftszins von 0,2 % auf das Restkapital.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows		
	2017	2016
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.117,6	7.585,5
- gezahlte Zinsen	- 2.129,9	- 2.199,4
- planmäßige Tilgungen	- 3.944,9	- 3.805,0
= Cashflow nach Zins und planmäßigen Tilgungen	2.042,8	1.581,1

Ertragslage

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

Ertragslage	2017		2016		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.823,8	93,7	18.585,0	98,0	+ 238,8
Bestandsveränderungen	64,8	0,3	60,7	0,3	+ 4,1
andere Erträge	1.211,6	6,0	320,9	1,7	+ 890,7
Erlöse/Erträge insgesamt	20.100,2	100,0	18.966,6	100,0	+ 1.133,6
Betriebskosten und Grundsteuer	4.934,6	24,6	4.866,1	25,7	+ 68,5
Instandhaltungsaufwendungen	3.708,5	18,5	3.555,2	18,7	+ 153,3
Personalaufwendungen	1.792,7	8,9	1.723,4	9,1	+ 69,3
Abschreibungen	2.471,8	12,3	2.468,2	13,0	+ 3,6
Zinsaufwendungen	2.184,6	10,9	2.383,5	12,6	- 198,9
übrige Aufwendungen	918,4	4,6	946,3	5,0	- 27,9
Kosten/Aufwendungen insgesamt	16.010,6	79,8	15.942,7	84,1	+ 67,9
Geschäftsergebnis	4.089,6	20,2	3.023,9	15,9	1.065,7
Finanzergebnis	29,4		41,9		- 12,5
Steuern	-373,8		-275,8		- 98,0
Jahresergebnis	3.745,2		2.790,0		955,2

Insgesamt sind die Erträge im Berichtsjahr auf 20.100,2 Tsd. € gestiegen.

Die Zunahme der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 238,8 Tsd. € resultiert aus dem Anstieg der Sollmieten im Rahmen der Anhebung der Grundnutzungsgebühren für Wohnungen, Garagen und Stellplätze (+ 206,6 Tsd. €), einschließlich der Vollausswirkung des Vorjahres und der Erhöhung der abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (+ 72,1 Tsd. €), denen die gestiegenen Erlösschmälerungen (- 35,5 Tsd. €) und die gesunkenen sonstigen Erlöse (- 4,4 Tsd. €) gegenüberstehen.

Im Geschäftsjahr 2017 erhöhten sich die anderen Erträge um 890,7 Tsd. € insbesondere durch

die Veränderung der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 893,5 Tsd. € und sind im Wesentlichen durch die Auflösung der Pensionsrückstellung infolge der eingetretenen Sach- und Rechtslage begründet.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Aufwendungen um 67,9 Tsd. € erhöht. Der Saldo ist vor allem auf die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen (+ 153,3 Tsd. €), die erhöhten Personalaufwendungen (+69,3 Tsd. €) und die gesunkenen Zinsaufwendungen (- 198,9 Tsd. €) zurückzuführen.

Die Instandhaltungskosten betreffen u. a. die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (1.830,0 Tsd. €), die

laufende Instandhaltung (866,1 Tsd. €) sowie die Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden (87,0 Tsd. €).

Die laufende Instandhaltung beinhaltet ausschließlich Kleinreparaturen. In den Instandsetzungsleistungen von Leerwohnungen zur Wiedervermietung sind teilweise umfangreiche Sanierungskosten für Wohnungen enthalten, die erstmalig seit dem Erstbezug nach Erbauung der Objekte gekündigt wurden. Zu den im Berichtsjahr abgerechneten Bauleistungen gehören vor allem Maler- und Fußbodenarbeiten sowie die Instandsetzung der Elektroanlagen. In einzelnen Wohnungen erfolgte darüber hinaus die Erneuerung der Sanitäreinrichtungen.

Das Finanzergebnis sank vor allem durch das unverändert niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt um 12,5 Tsd. €.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 373,8 Tsd. € enthalten die voraussichtlichen Gewerbe- und Körperschaftsteuerbelastungen für das Geschäftsjahr 2017.

Die Genossenschaft erwirtschaftete ein positives Jahresergebnis in Höhe von 3.745,2 Tsd. € (2016: 2.790,0 Tsd. €). In der Planungsrechnung wurden für das Berichtsjahr ursprünglich 2,6 Mio. € prognostiziert. Unter Berücksichti-

gung der Auflösung der Pensionsrückstellung weist die Erfolgsrechnung eine hohe Planmäßigkeit aus.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen führte im Zeitraum von 2013 bis 2017 zum Anstieg des nominalen Eigenkapitals auf rd. 59,5 Mio. € und erhöhte im gleichen Zeitraum die Eigenkapitalquote auf 45 %.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen ist in 2017 auf 15,5 % gesunken und das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen, zuzüglich Tilgung zu den Mieteinnahmen, hat sich im Zeitraum von 2013 bis 2017 um fast sechs Prozentpunkte auf 44,1 % reduziert. Die Restschulden je m² Wohn- und Gewerbefläche verringerten sich in der genannten Zeitspanne ebenfalls und betrugen zum 31. Dezember 2017 insgesamt 324 €/m².

Auch die konstant hohe Vermietungsquote, der moderate Anstieg der Nettokaltmieten für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und die zugleich jährlich hohen Investitionen in die Bestands- und Neubaumaßnahmen sind kennzeichnend für die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung der EWG in den letzten fünf Jahren.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2013	2014	2015	2016	2017
Jahresergebnisse in Tsd. €	1.406,0	1.989,5	2.007,2	2.790,0	3.745,2
Eigenkapital nominal in Tsd. €	48.040,5	50.161,4	52.543,4	55.641,5	59.490,6
Eigenkapitalquote in %	36,2	38,1	40,4	43,0	45,0
Fremdkapitalzinsen Nettomieteinnahmen in %	24,5	23,2	19,7	16,9	15,5
Fremdkapitalzinsen + Tilgung Nettomieteinnahmen in %	49,6	48,8	47,4	44,9	44,1
Fremdkapitalzinsen Fremdkapital (gewichtet) in %	3,8	3,8	3,5	3,2	3,1
Restschulden m ² Wohn- und Gewerbefläche in €	380	364	346	328	324

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die EWG ist im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. in Form einer Betreuungsmitgliedschaft organisiert. Alle mit den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern vereinbarten arbeitsvertraglichen Regelungen sind branchenüblich. Das trifft auf die Gehalts- und Lohnzahlungen sowie die weiteren arbeitsvertraglichen Konditionen zu, wie z. B. die wöchentliche Arbeitszeit, Urlaubsregelung und Regelungen zur Gewährung von Urlaubs- und Jahresendgratifikation. Mit der bestehenden Gleitzeitregelung verfügt die Genossenschaft darüber hinaus über eine flexible und zeitgemäße Vereinbarung zur Arbeitszeit, die den Interessen der Belegschaft und zugleich den Anforderungen an ein modernes Service-Unternehmen gerecht wird.

Für den Personalbestand der Genossenschaft besteht die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersversorgung teilzunehmen. In Abhängigkeit der persönlichen Beiträge und gestaffelt je nach Dauer der Betriebszugehörigkeit der/des jeweiligen Mitarbeiter-in/-s gewährt die EWG einen Zuschuss von bis zu 30 % eines durchschnittlichen Jahresmonatsgehaltes.

Die Genossenschaft ist Mitglied in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (BBA). Ihre Bildungsangebote sind speziell auf die Belange der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ausgerichtet. Im Berichtsjahr nahmen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor allem an Schulungsmaßnahmen mit den Schwerpunkten Miet-, Steuer- und Baurecht teil.

Um den wachsenden Anforderungen der Wohnungswirtschaft auch in Zukunft gerecht zu werden, verfolgt die Genossenschaft konsequent die Nachwuchsförderung. So ist die EWG bereits seit 2003 als Ausbildungsunternehmen bei der IHK Berlin registriert und bildet nahezu jedes Jahr zur/m Immobilienkauffrau/-mann aus.

Darüber hinaus werden regelmäßig Schülerpraktika durchgeführt, um junge Menschen für die Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft zu gewinnen.

Die Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern ein umfangreiches Service-Angebot an, dazu gehören u. a. das EWG-eigene Hausmeistersystem, die Gästewohnung und der Mietertreff in Buch sowie der EWG-Treff in der Geschäftsstelle, wo sich die Mitglieder zu verschiedenen Veranstaltungen treffen.

Der Internetauftritt der EWG Berlin-Pankow eG mit der Homepage www.ewg-pankow.de wurde komplett überarbeitet und neu gestaltet. Für die Mitglieder ist ein eigener Mitgliederbereich mit Passwort-Zugang eingerichtet worden. Die Zeitschrift „EWG-Journal“ erschien mit vier Ausgaben und informierte über ein breites Spektrum genossenschaftlicher Themen.

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.

Insofern versteht sich die EWG Berlin-Pankow eG als Mitgliederunternehmen und nicht nur als Vermieter. Sie definiert sich in ihrem Selbstverständnis folgerichtig als Service-Dienstleister, vor allem gegenüber ihren Mitgliedern.

Gesamtaussage

Im Geschäftsjahr 2017 setzte die Genossenschaft ihre positive wirtschaftliche Entwicklung fort und erzielte für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.745,2 Tsd. €.

Nicht alle vorgesehenen Baumaßnahmen sind planmäßig fertiggestellt worden, witterungsbedingt musste die Realisierung von Restleistungen des Neubauvorhabens in der

Brennerstraße 88 A - H in das aktuelle Wirtschaftsjahr übertragen werden. Aufgrund noch nicht vorliegender Baugenehmigungen wurde die vollständige Sanierung des Wohngebäudes in der Hadlichstraße 32 – 35 verschoben. Ähnliches trifft auf die geplante Fahrstuhlnachrüstung des Aufgangs Nr. 215 in der Karower Chaussee 201 – 229 zu. Infolge des Baubooms ist das Bauamt in Pankow gegenwärtig sehr stark belastet, so dass sich die Genehmigungsverfahren einzelner Bauvorhaben der EWG zeitlich verzögern. Trotz der Übertragung von Teilleistungen des Bauprogramms in das aktuelle Wirtschaftsjahr sind die betriebswirtschaftlichen Zielstellungen des Jahres 2017 insgesamt erreicht bzw. eingehalten worden.

Die Miet- und sonstigen Einnahmen wurden in erwarteter Höhe realisiert und die im Berichtsjahr getätigten Ausgaben für die Verwaltungskosten lagen innerhalb der Budgetvorgaben. Die erzielten Ergebnisse wirken sich positiv auf die Entwicklung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der EWG aus. So ist z. B. das nominale Eigenkapital bzw. die Eigenkapitalquote weiter angestiegen und die Gesamtverschuldung bzw. der Verschuldungsgrad hat sich planmäßig reduziert.

Der Vorstand der EWG Berlin-Pankow eG beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf des Berichtsjahres positiv und erwartet bei stabiler Finanzlage für das aktuelle Geschäftsjahr 2018 wiederum die Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet, für die Zukunft geht der Vorstand weiterhin von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der EWG aus.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Die Genossenschaft verfügt über eine 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplanung/Bauprogramm, die jährlich aktualisiert und um ein Jahr fortgeschrieben werden. Beide Dokumente wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24. Januar 2018 erörtert und beschlossen. Die Planungs-dokumente mit einem Planungshorizont für den Zeitraum 2018 bis 2027 beinhalten nachfolgende wesentliche Zielstellungen und Prämissen:

In den Wohnungsbestand sollen im Planungszeitraum insgesamt 60,2 Mio. € investiert werden. Aufgrund des zwischenzeitlich erreichten Modernisierungsstands von rd. 84 % des Wohnungsbestands ist vor allem die Realisierung von Instandsetzungsmaßnahmen im gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft vorgesehen. Das betrifft vor allem die Instandsetzung von Fassaden, Dächern, Treppenhäusern, zentralen Heizungsanlagen und die Herrichtung von Wohnungen zur Wiedervermietung. Bis zum Jahr 2022 soll die vollständige Umstellung des Wohnungsbestands auf moderne und zentrale Heizungsanlagen abgeschlossen sein. Weiterhin ist vorgesehen, dass alle 150 Wohnungen der Karower Chaussee 201 – 229 durch sukzessive Nachrüstung mit Aufzügen im Treppenhaus barrierefrei erreichbar sein werden. Im Jahr 2018 wurde mit der Realisierung eines Aufzugs im Aufgang Nr. 215 begonnen. Weitere Planungen sehen an einzelnen Standorten die Nachrüstung von Wohnungen mit Balkonen vor.

Um der Nachfrage nach modernem Wohnraum für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse innerhalb der Genossenschaft gerecht zu werden, erfolgen ergänzende Neubauten bzw. Aufstockungen von Bestandsgebäuden. Die vorgesehenen Bestandserweiterungen sollen vor allem durch behutsame Nachverdichtung auf genossen-

schaftlichen Grundstücken erfolgen. Dazu hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat das Konzept EWG 4000 plus beschlossen.

Im aktuellen Geschäftsjahr sind für die Bestandsinvestitionen 6,2 Mio. € und insbesondere für die Fertigstellung des Neubaus in der Brennerstr. 88 A - H und den Dachgeschossausbau 1,7 Mio. € geplant.

Die Finanzierung der insgesamt im Planungszeitraum von 2018 bis 2027 geplanten Bestandsinvestitionen erfolgt aus eigenen erwirtschafteten finanziellen Mitteln. In der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung ist die Aufnahme von Darlehen ausschließlich für die Teilfinanzierung der Neubautätigkeit vorgesehen. In den Jahren von 2019 bis 2026 sind zwei weitere Neubauvorhaben mit insgesamt ca. 90 Wohnungen eingeordnet.

Auf der Grundlage der von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Grundsätze für die Gestaltung der Nutzungsgebühren werden im Planungszeitraum Zuwächse an Mieteinnahmen nur in geringerem Umfang eingeplant. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 wird mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,55 €/m² Wohnfläche und Monat gerechnet, das ist gegenüber dem Berichtsjahr eine Steigerung um 1,6 %.



Die Genossenschaft rechnet zukünftig mit einer gesicherten Liquidität, die jährlich zwischen rund 4 Mio. € und 5 Mio. € liegen soll.

Der 10-jährige Finanz- und Erfolgsplan sieht für das Geschäftsjahr 2018 die Erzielung eines Jahresüberschusses von rund 2,4 Mio. € vor, in den Folgejahren bis 2027 sind ansteigende Jahresüberschüsse in Höhe von 2,8 Mio. € in 2027 eingeplant.

Langfristiger Finanz- und Erfolgsplan

	2018	2021	2023	2025	2027
Nettomieteträge in Mio. €	14,2	14,5	14,6	14,6	14,6
Investitionen in den Wohnungsbestand in Mio. €	6,2	5,3	5,5	6,5	6,5
Jahresergebnisse in Mio. € (nach Steuern)	2,4	2,8	2,8	2,8	2,8
Liquidität in Mio. €	4,0	4,8	4,9	5,2	5,2
Eigenkapitalquote in %	45	54	59	65	71
Verhältnis Zinsen + Tilgung/ Nettomieteinnahmen in %	44	42	41	33	31

Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit des Vorstands wird sich auch künftig auf die Bewirtschaftung und die Vermietung eines konkurrenzfähigen Wohnungsbestandes konzentrieren. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum verfolgt die EWG im Weiteren das Ziel, ihren Wohnungsbestand sukzessive, vor allem durch Neubautätigkeit im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken, zu erweitern.

Zur Risikofrüherkennung hat die Genossenschaft Instrumente eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen und Tendenzen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Dabei bedient sich der Vorstand im Wesentlichen folgender Instrumente des Riskocontrollings und der Risikofrüherkennung:

- zehnjähriger Finanz- und Erfolgsplan sowie Wirtschaftsplan/Bauprogramm, der planmäßig jährlich fortgeschrieben wird,
- Erarbeitung von Jahresplänen unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen
- monatliche Finanz- und Geldflussplanung sowie Abrechnung mit Soll-Ist-Vergleich zum Plan; Abweichungen werden auf ihren Ursprung und ihre Auswirkung hin analysiert
- monatlicher Vergleich der realisierten und bereits beauftragten Ausgaben für Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen zu den jeweiligen Budgetvorgaben
- monatliche Analyse des Vermietungsstandes, der Mietrückstände mit detaillierten Darstellungen der Ursachen sowie Analyse der Ausfälle von Nutzungsgebühren

Diese Instrumente ermöglichen die Planung, die Steuerung und Kontrolle der entwicklungsbe-

einträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken der Genossenschaft.

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

Zur Risikominimierung werden 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 betreffen.

Dem Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen bzw. Umschuldungen entgegengewirkt. Die Risikostreuung im Fremdkapitalbereich erfolgt durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Banken. Derzeit unterhält die Genossenschaft Geschäftsbeziehungen zu insgesamt fünf Kreditinstituten. Zur Minderung dieser Risiken gehört, dass die EWG seit dem Geschäftsjahr 2012 konsequent die Finanzierung der Bestandsinvestitionen vollständig aus eigenen erwirtschafteten finanziellen Mitteln durchführt. Infolgedessen hat sich der Verschuldungsgrad der Genossenschaft in den letzten Jahren deutlich reduziert.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage und der Entwicklung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der Genossenschaft hat das Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf die Kreditkonditionen. Der EWG

wird zudem seit Jahren von der Bundesbank die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Aus der Zuhilfenahme von EDV-Systemen zur Abwicklung aller wesentlichen Geschäftsvorfälle ergeben sich Risiken in der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit. Die EWG nutzt zur Verarbeitung von Daten seit 2016 die zertifizierte wohnungswirtschaftliche ERP-Software „WODIS Sigma“ der Aareon AG. Diese ERP-Softwarelösung bietet der Genossenschaft ein hohes Maß an Datensicherheit.

Die ERP-Software WODIS Sigma ist vollständig in das Risikomanagementsystem der EWG integriert und schafft die notwendige Transparenz für die wichtigsten wirtschaftlichen Kennziffern zur Beurteilung der Lage des Unternehmens. Auch bietet diese Softwarelösung für die Zukunft weitere Ausgestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Entwicklung einer modernen und effektiven Verwaltung.

Jedes Jahr setzt die Genossenschaft erhebliche finanzielle Mittel für die laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung der Wohnungsbestände ein. Der Einsatz erfolgt bedarfsgerecht und unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen, wie z. B. der Brandschutzanforderungen und der Verkehrssicherungspflichten. Die EWG plant weitere hohe Investitionen in den Wohnungsbestand, um auch künftig den Mitgliedern attraktive Wohnungen anbieten zu können und dem demografischen Wandel gerecht zu werden.

Auf der Grundlage der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung erfolgen gemeinsam mit der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft die jährliche Analyse der steuerlichen Situation der EWG und die Fortschreibung der steuerlichen Prognoserechnung. Diese Analyse dient vor allem der Planung von den Liquiditätsabflüssen aus Zahlungsverpflichtungen für die Gewerbe- und Körperschaftsteuer.



Beim alljährlichen Versicherungsgespräch mit dem beauftragten Makler wird das Versicherungsmanagement der EWG auf Vollständigkeit und Angemessenheit des Versicherungsumfangs überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Bestandteile der Personalpolitik der Genossenschaft sind insbesondere Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung und Mitarbeiterbindung, Förderung der Qualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Nachwuchssicherung. Ebenso gehören modern ausgestattete Arbeitsplätze dazu. Im Hinblick auf den zunehmenden Fachkräftemangel, auch im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, gewinnen diese Maßnahmen zunehmend an Bedeutung.

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

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

Berlin, 9. Mai 2018

Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG

Der Vorstand



Z e l l



L u f t

Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2017

| Inhalt

Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	33
Anlage 1 – Verbindlichkeiten	
per 31. Dezember 2017	38
Anlage 2 – Anlagenspiegel 2017	39

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		967,53	1.429,12
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	121.879.266,09		123.877.406,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.453.971,21		1.491.820,54
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.533,92		141.759,15
4. Anlagen im Bau	4.100.857,09		561.175,71
5. Bauvorbereitungskosten	82.593,41	127.646.221,72	581,22
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt		127.657.589,25	126.084.572,36
B Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.038.478,48	4.973.681,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.769,05		27.926,32
2. Sonstige Vermögensgegenstände	92.332,25	110.101,30	95.098,36
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.455.935,13	3.247.375,88
C Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.713,18	6.158,59
Bilanzsumme		137.270.817,34	134.434.812,58

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	172.670,00		161.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.424.394,90		6.320.538,46
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.485,10 Euro	7.440,00	6.604.504,90	4.960,00 (3.771,54)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	39.489.182,22		39.489.182,22
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss 374.518,70 Euro	1.357.699,39		983.180,69 (279.003,27)
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss 1.498.074,78 Euro	10.346.700,98	51.193.582,59	8.848.626,20 (2.511.029,47)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.745.186,97		2.790.032,74
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.872.593,48	1.872.593,49	-2.790.032,74
Eigenkapital insgesamt		59.670.680,98	55.807.687,57
B Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	0,00		922.668,00
2. Steuerrückstellungen	298.343,60		100.017,60
3. Sonstige Rückstellungen	1.098.660,89	1.397.004,49	1.077.867,00
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.867.365,70		69.701.950,56
2. Erhaltene Anzahlungen	5.841.704,63		5.815.615,14
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	314.628,78		306.697,70
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	865.353,48		389.743,97
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 Euro davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 77,72 Euro	314.079,28	76.203.131,87	312.565,04 (31.935,12) (388,26)
Bilanzsumme		137.270.817,34	134.434.812,58

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		18.823.790,61	18.585.022,39
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		64.797,41	60.688,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.211.592,35	320.847,19
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.060.879,08	7.879.466,33
Rohergebnis		12.039.301,29	11.087.091,82
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.480.610,13		1.390.744,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	312.078,12	1.792.688,25	332.646,83
davon für Altersversorgung 14.251,38 Euro			(58.938,75)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.471.825,79	2.468.200,35
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		839.648,58	827.433,63
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		260,00	312,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29.109,86	41.617,28
davon aus Abzinsung 1.139,11 Euro			(0,00)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.184.628,56	2.383.471,55
davon aus Abzinsung 374,75 Euro			(38.329,21)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		373.789,30	275.811,49
Ergebnis nach Steuern		4.406.090,67	3.450.712,88
12. Sonstige Steuern		660.903,70	660.680,14
Jahresüberschuss		3.745.186,97	2.790.032,74
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.872.593,48	-2.790.032,74
Bilanzgewinn		1.872.593,49	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.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei den Wohngebäuden wurden die Modernisierungsaufwendungen gemäß § 255 Absatz 2 HGB, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohnsubstanz und zu einer Erhöhung der Mieten führten, aktiviert.

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 5 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.

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

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer

Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3· Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Zum **Anlagevermögen** wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

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

Unfertige Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 5.038.478,48 €. Ein Bewertungsabschlag auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten wegen Leerstands wurde in Höhe von 0,8 % vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 110.101,30 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	17.769,05 €
sonstige Vermögensgegenstände	92.332,25 €

darunter Forderungen aus/gegenüber:

• Betriebskosten	50.088,58 €
• dem Finanzamt	15.106,25 €
• Gerichtskostenvorschüssen	6.500,00 €
• Zinsabgrenzungen	6.113,03 €
• Versicherungen	4.508,94 €

Es bestehen Forderungen aus einer Ratenvereinbarung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 2.074,17 €.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 40 % des Jahresüberschusses gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung in Verbindung mit § 20 GenG in die **anderen Ergebnisrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 50 % des Jahresüberschusses ausgewiesen.

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

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden aufgrund der Sach- und Rechtslage in Höhe von 922.668,00 € aufgelöst.

Die **Steuerrückstellungen** enthalten die voraussichtliche Gewerbe- und Körperschaftsteuerbelastung für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 100.017,60 € und für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 198.326,00 € unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Steuervorauszahlungen.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe von insgesamt 1.098.660,89 € gebildet und betreffen:

• Instandhaltungskosten	407.000,00 €
• Kosten der Hausbewirtschaftung	141.000,00 €
• Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaft, Jahresabschlusskosten und sonstigen Personalaufwand	106.900,00 €
• Prüfungs- und Steuerberatungskosten	68.000,00 €
• Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	375.760,89 €

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

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Periodenfremde Erträge

- Auflösung der Pensionsrückstellung 922.668,00 €
- Auflösung von sonstigen Rückstellungen 144.144,47 €
- Vereinnahmung von Verbindlichkeiten 26.195,82 €
- Entschädigungszahlung für Leitungsrechte 13.700,00 €
- Auflösung von Wertberichtigungen 6.035,80 €

Periodenfremde Aufwendungen

- Einstellung in sonstige Rückstellungen 145.600,00 €
- Wertberichtigungen / Abschreibungen von Forderungen 47.267,25 €

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 1.139,11 €.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 374,75 € Aufwendungen aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen enthalten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind neben den bereits genannten periodenfremden Erträgen und Aufwendungen keine Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

4. Sonstige Angaben

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

	2017	2016
Vollzeitbeschäftigte	19	17
Hausmeister	8	8
Teilzeitbeschäftigte/Azubi	4	6
insgesamt	31	31

4.2. Mitgliederbewegung

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2017 um 103,9 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 7,5 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 21.329 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 6.612,0 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 49,8 Tsd. € (2016: 41,9 Tsd. €).

Mitgliederanzahl - Stand 31.12.2016	4.529
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2016	- 141
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2016	4.388
Zugänge	+ 194
davon Neuaufnahmen	+ 185
davon Übertragungen	+ 9
Abgänge	- 44
davon nachträgliche Todesmeldungen	- 31
davon Übertragungen	- 13
Mitgliederanzahl – Stand 31.12.2017	4.538
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 115
davon Kündigungen	- 87
davon Tod	- 20
davon Ausschluss	- 8
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2017	4.423

4.3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

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

4.4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

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

4.5. Die Genossenschaft ist Mitglied

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

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

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

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

im Genossenschaftsforum e. V.
Machonstraße 25, 12105 Berlin

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

4.6. Mitglieder des Vorstands

Herr Markus Luft
Vorstandsmitglied

Herr Chris Zell
Vorstandsmitglied

4.7. Prokurist

Herr Joachim Klein

4.8. Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Maurice Schmilas
Schriftführer (bis 24. Januar 2018)
Stellv. Aufsichtsrats-
vorsitzender (ab 17. Januar 2018)

Herr Marcus Hillert
Stellv. Aufsichtsrats-
vorsitzender (bis 6. Dezember 2017)

Herr Clemens Noack
Schriftführer (ab 24. Januar 2018)

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

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

5. Weitere Angaben

5.1. Nachtragsbericht

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

5.2. Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.745.186,97 € erzielt. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (374.518,70 €) in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 1.498.074,78 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung in Verbindung mit § 20 GenG in die **anderen Ergebnismrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.872.593,49 € ausgewiesen. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe I der Satzung vom 9. Mai 2018 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 1.872.593,49 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Berlin, 9. Mai 2018

Der Vorstand



Zell



Luft

Anlage 1

Verbindlichkeiten per 31.12.2017

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten				Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.867.365,70 (69.701.950,56)	4.401.651,16 (4.119.728,35)	18.749.301,82 (16.739.406,15)	45.716.412,72 (48.842.816,06)	68.867.365,70 (69.701.950,56)	*)
Erhaltene Anzahlungen	5.841.704,63 (5.815.615,14)	5.841.704,63 (5.815.615,14)	- -	- -	- -	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	314.628,78 (306.697,70)	314.628,78 (306.697,70)	- -	- -	- -	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	865.353,48 (389.743,97)	839.907,34 (340.251,38)	25.446,14 (49.492,59)	- -	- -	
Sonstige Verbindlichkeiten	314.079,28 (312.565,04)	314.079,28 (312.565,04)	- -	- -	- -	
Gesamtbetrag	76.203.131,87 (76.526.572,41)	11.711.971,19 (10.894.857,61)	18.774.747,96 (16.788.898,74)	45.716.412,72 (48.842.816,06)	68.867.365,70 (69.701.950,56)	*)

(Angaben des Vorjahres)

*) 5.566.004,96 gesichert durch Bürgschaft des Landes Berlin
63.301.360,74 gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts
68.867.365,70

Anlage 2

Anlagenpiegel 2017

Entwicklung des Anlagevermögens

Angaben in Euro	AK bzw. HK per 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	AK bzw. HK per 31.12.2017	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2017	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2017	Buchwert zum 31.12.2017	Buchwert zum 31.12.2016
I Immaterielle Vermögensge- genstände	124.816,68	772,31	98.532,17	–	27.056,82	123.387,56	1.233,90	98.532,17	26.089,29	967,53	1.429,12
II Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohn- bauten	166.983.778,83	387.930,77	–	581,22	167.372.290,82	43.106.372,21	2.386.652,52	–	45.493.024,73	121.879.266,09	123.877.406,62
Grundstücke mit Geschäfts- bauten	1.691.220,47	1.360,08	–	–	1.692.580,55	199.399,93	39.209,41	–	238.609,34	1.453.971,21	1.491.820,54
Andere Anla- gen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	504.742,22	32.504,73	44.247,95	–	492.999,00	362.983,07	44.729,96	44.247,95	363.465,08	129.533,92	141.759,15
Anlagen im Bau	561.175,71	3.539.681,38	–	–	4.100.857,09	–	–	–	–	4.100.857,09	561.175,71
Bauvorberei- tungskosten	581,22	82.593,41	–	-581,22	82.593,41	–	–	–	–	82.593,41	581,22
Sachanlagen insgesamt	169.741.498,45	4.044.070,37	44.247,95	–	173.741.320,87	43.668.755,21	2.470.591,89	44.247,95	46.095.099,15	127.646.221,72	126.072.743,24
III Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	10.400,00	–	–	–	10.400,00	–	–	–	–	10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	169.876.715,13	4.044.842,68	142.780,12	–	173.778.777,69	43.792.142,77	2.471.825,79	142.780,12	46.121.188,44	127.657.589,25	126.084.572,36

Bericht

des Aufsichtsrates





Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2017 erneut erfolgreich wahrgenommen.

In acht 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 Umsetzung der Wirtschaftsplanung, zur Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage sowie zur Vermietungssituation vorgelegt.

Im Berichtszeitraum fanden weitere neun Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Wesentliche Schwerpunkte der Arbeit des Gremiums waren die Vorbereitung der Wiederbestellung der Vorstandsmitglieder, Herrn Luft und Herrn Zell, sowie der Abschluss derer Anstellungsverträge. In Vorbereitung der neuen Verträge mit den Vorstandsmitgliedern fanden im o. g. Zeitraum insgesamt zwei Sitzungen des Personalausschusses sowie persönliche Gespräche statt. Im Ergebnis wurden mit Herrn Luft und Herrn Zell neue Anstellungsverträge für den Beststellungszeitraum bis 2023 abgeschlossen. Dem Personalausschuss gehörten im Berichtszeitraum fünf Aufsichtsratsmitglieder an.

Der Vorstand informierte über die wesentlichen Geschäftsvorgänge, dazu gehörten regelmäßige Informationen über das Fortschreiten der Neubaumaßnahme in der Brennerstraße 88 A – H und über den Stand der Modernisierung und Instandsetzung in der Hadlichstraße 32 – 35. Des Weiteren informierte er insbesondere über das im Berichtsjahr durchgeführte Interessenbekundungsverfahren hinsichtlich des perspektivisch geplanten Neubauvorhabens in der Dolomitenstr. 41/47 und des Vorhabens hinter der Prenzlauer Promenade 173, 174 und Thulestr. 66 – 80. Weitere Themen waren u. a. die Genossenschaftsnovelle, das Personalkonzept für die Belegschaft der EWG, die Gestaltung der Neuvertragsmieten und die Planungen zur Nachrüstung mit innenliegenden Aufzügen in der Karower Chaussee 201 – 229.

Der Ausschuss für Technik und Bau nutzte neben der Beratung hinsichtlich der genannten Baumaßnahmen auch mehrere Baustellenbegehungen zur Prüfung des ordnungsgemäßen Fortgangs der Arbeiten und begleitete intensiv die Vorbereitungen verschiedener neuer Bauprojekte.

Der Ausschuss für Rechtsangelegenheiten verfolgte im Berichtszeitraum die Erarbeitung der vom Vorstand im Oktober des Berichtsjahres beschlossenen Neufassung der Hausordnung für die Wohnungen der EWG und befasste sich mit verschiedenen Rechtsangelegenheiten. Ziel der Neugestaltung der Hausordnung waren die zeitgemäße Formulierung und eine Anpassung an die modernen technischen Gegebenheiten in den Häusern und im Wohnumfeld. Der Aufsichtsrat diskutierte und unterstützte diesen Entwurf in einer Sitzung im September 2017.

Auch der Finanzausschuss des Aufsichtsrates hat im Berichtszeitraum mehrere Sitzungen durchgeführt. Schwerpunkte waren vor allem die Erörterung der Prämissen der Langfristplanung 2017 bis 2026 sowie die jährliche Pflichtprüfung der Genossenschaft. Analog der Vorjahre wurde im Berichtsjahr wiederum das Prüfungsaufaktgespräch durchgeführt. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach intensiver Beratung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2017, bestehend aus dem Lagebericht und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 3.745.186,97 € ausgewiesen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 9. Mai 2018 beschloss der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands, gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (374.518,70 €) in die gesetzliche Rücklage und weitere 1.498.074,78 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 3 der Satzung in Verbindung mit § 20 GenG in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.872.593,49 € ausgewiesen. Darüber hinaus wurde beschlossen, die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung, in Höhe von 3 v. H. für das Geschäftsjahr 2017 zu verzinsen.

Der Aufsichtsrat schlägt in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss 2017

festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.872.593,49 € den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie den Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeitern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2017.

Für den Aufsichtsrat



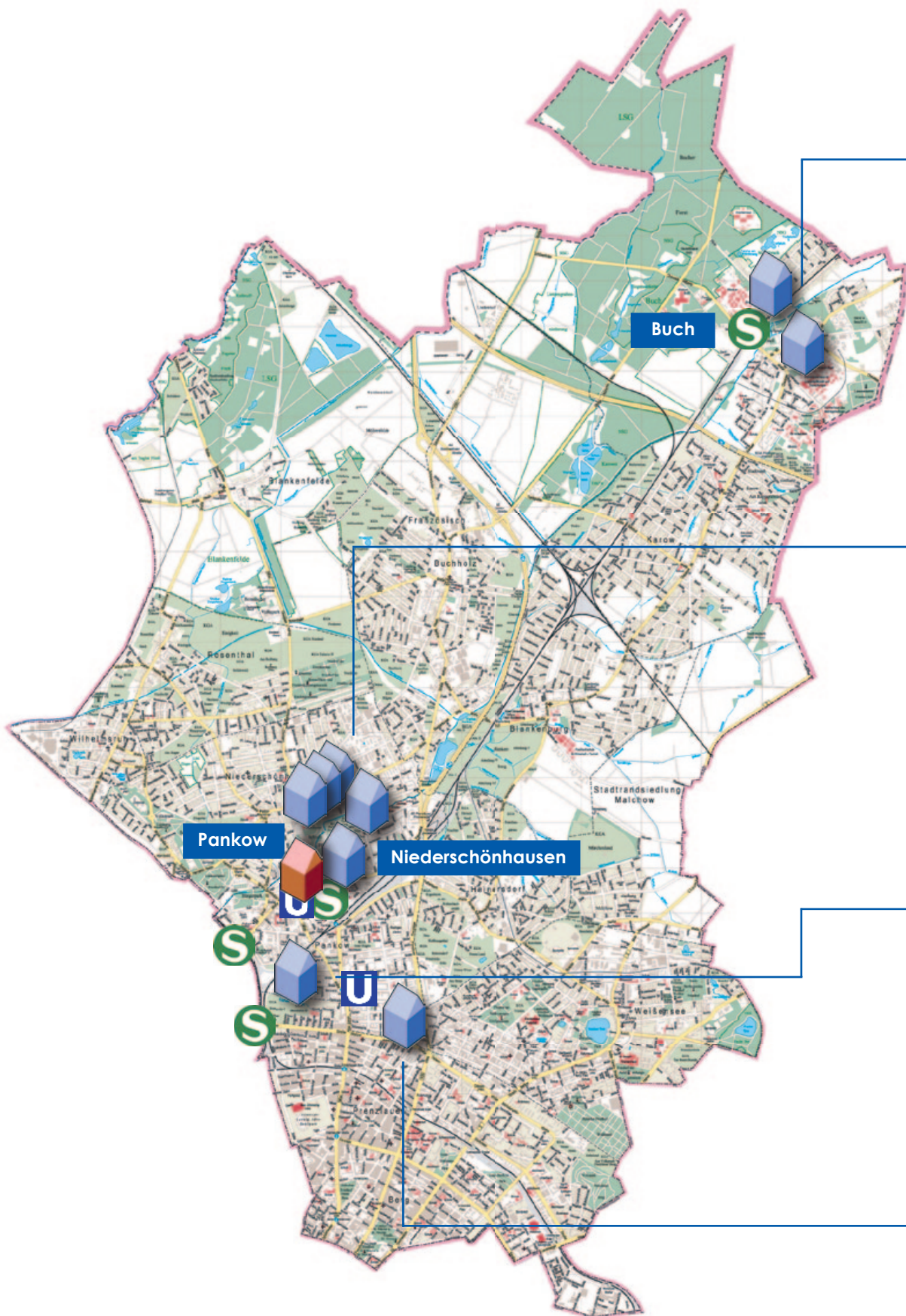
Oliver Simon
Aufsichtsratsvorsitzender
Berlin, 9. Mai 2018

Wahlbezirk	Name, Vorname	Anschrift
1	Barnowsky, Dirk	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Bautsch, Fabienne	Brennerstraße, 13187 Berlin
	Ehrhardt, Jens	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Konarski, Manfred	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Liebig, Robert	Breite Straße, 13187 Berlin
	Lönnig, Günter	Zillertalstraße, 13187 Berlin
	Rauschenbach, Hana	Zillertalstraße, 13187 Berlin
	Siebmann, Dirk	Trienter Straße, 13187 Berlin
Wolf, Helga	Zillertalstraße, 13187 Berlin	
2	Danicke, Marlies	Masurenstraße, 13189 Berlin
	Dreßler, Christa	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Fricke, Ingeborg	Tiroler Straße, 13187 Berlin
	Grundmann, Wilma	Brennerstraße, 13187 Berlin
	Merten, Susanne	Brennerstraße, 13187 Berlin
	Rumler, Hubert	Tiroler Straße, 13187 Berlin
Schaumkessel, Petra	Brennerstraße, 13187 Berlin	
3	Fakundiny, Anja	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Fauth, Egon	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Friede, Annemarie	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Kleineidam, Dorothee	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Kruska, Stefan	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Schilling, Matthias	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
Seltmann, Thomas	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin	
4	Jassmann, Ingo	Spiekermannstraße, 13189 Berlin
	Kupka, Torsten	Spiekermannstraße, 13189 Berlin
	Kuring, Maik	Brennerstraße, 13187 Berlin
	Kuring, Marcel	Brennerstraße, 13187 Berlin
	Meißner, Friedrich-Eduard	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Schäffgen, Lea	Breite Straße, 13087 Berlin
Wunderlich, Daniel	Thulestraße, 13189 Berlin	
5	Bordella, Wolfgang	Hadlichstraße, 13187 Berlin
	Liebing, Harald	Achtermannstraße, 13187 Berlin
	Dr. Radigk, Ingrid	Achtermannstraße, 13187 Berlin
	Röber, Michael	Achtermannstraße, 13187 Berlin
	Dr. Rost, Günther	Klaustaler Straße, 13187 Berlin
Voß, Elke	Mendelstraße, 13187 Berlin	
6	Blättermann, Brigitte	Blankenburger Straße, 13156 Berlin
	Dr. Finzelberg, Sigtraut	Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin
	Gutzmann, Manfred	Lindenberger Straße, 13156 Berlin
	Krüger, Anneliese	Blankenburger Straße, 13156 Berlin
	Philipp, Danilo	Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin
	Rudowsky, Edith	Blankenburger Straße, 13156 Berlin
von der Born, Petra	Hermann-Hesse-Straße, 13156 Berlin	
Zell, Mirko	Hadlichstraße Straße, 13187 Berlin	
7	Biener, Maik	Münchehagenstraße, 13125 Berlin
	Brüning, Ursel	Groscurthstraße, 13125 Berlin
	Dr. Graichen, Manfred	Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin
	Dr. Schwetling, Rainer	Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin
	Fech, Elfriede	Groscurthstraße, 13125 Berlin
	Genz, Sybille	Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin
	Hanisch, Wolfgang	Pölnitzweg, 13125 Berlin
von Jutrzenka, Melitta	Walter-Friedrich-Straße, 13125 Berlin	

Wahlbezirk	Name, Vorname	Anschrift
8	Böhme, Marita	Lindenberger Weg, 13125 Berlin
	Brietsche, Sebastian	Georg-Benjamin-Straße, 13125 Berlin
	Büttner, Britta	Robert-Rössle-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	Buse, Manfred	Ernst-Ludwig-Heim-Straße, 13125 Berlin
	Dietrich, Liane	Karower Chaussee, 13125 Berlin
	Dr. Paris, Hans-Joachim	Karower Chaussee, 13125 Berlin
	Graviat, Werner	Ernst-Ludwig-Heim-Straße, 13125 Berlin
	Kirste, Andreas	Karower Chaussee, 13125 Berlin
	Martin, Eckhard	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
2	–	–
3	Kruschke, Dagmar	Prenzlauer Promenade, 13189 Berlin
	Maleša, 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	Grigull, Michael	Robert-Rössle-Straße, 13125 Berlin
9	Kroll, Wilfried	Ernst-Ludwig-Heim-Straße, 13125 Berlin



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



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

