

Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG



Geschäftsbericht 2018

INHALT

DIE EWG AUF EINEN BLICK	2
LAGEBERICHT DES VORSTANDS	3
Grundlagen des Unternehmens.....	3
Wirtschaftsbericht.....	4
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs.....	6
Bestandsbewirtschaftung	6
Vermietungsentwicklung	6
Umsatzentwicklung.....	8
Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit	10
Finanzierung.....	11
Energetische Maßnahmen und Umweltschutz	11
Mitgliederentwicklung	12
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation	13
Genossenschaftliche Angelegenheiten	14
Wirtschaftliche Lage.....	15
Vermögenslage.....	15
Finanzlage.....	16
Ertragslage	17
Finanzielle Leistungsindikatoren	18
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....	19
Gesamtaussage	20
Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	21
Prognosebericht	21
Chancen- und Risikobericht.....	22
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	25
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung.....	28
Anhang	29
Anlage 1 - Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2018.....	34
Anlage 2 - Anlagenspiegel 2018	35
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	37

DIE EWG AUF EINEN BLICK

Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Breite Straße 32
13187 Berlin

info@ewg-pankow.de

www.ewg-pankow.de

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

Wichtige Kennziffern

	2018	2017
Anzahl der Mitglieder	4.572	4.538
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.640	3.618
Bilanzsumme	137,4 Mio. €	137,3 Mio. €
Jahresergebnis	2,9 Mio. €	3,7 Mio. €
Geschäftsguthaben	7,2 Mio. €	6,6 Mio. €
Nettomiet Erlöse	14,2 Mio. €	13,8 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche/Monat	5,60 €	5,46 €
Investitionen in den Gebäudebestand	7,3 Mio. €	7,7 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,5 %	99,2 %
Fluktuationsquote	4,7 %	4,7%

MITGLIEDER DES VORSTANDS UND AUFSICHTSRATES

Mitglieder des Vorstands

Herr Markus Luft
Herr Chris Zell

Mitglieder des Aufsichtsrats

Herr Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Ingrid Lippmann
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Herr Clemens Noack
Schriftführer

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

Herr Lutz Hoba
Herr Nico Liebing
Herr Günter Lönnig
Herr Reinhard Walter

LAGEBERICHT DES VORSTANDS

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

Die Satzung wurde durch Beschluss der Vertreterversammlung am 23. Januar 2019 letztmalig geändert. Die Eintragung der Satzungsänderung beim Genossenschaftsregister erfolgte am 1. April 2019.

Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit ist die Vermietung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes im Bezirk Pankow. Mittelfristig verfolgt die Genossenschaft die Zielstellung der Bestandserweiterung, vor allem durch Neubautätigkeit. Ihre Verantwortung gegenüber den Mitgliedern erfüllt die EWG durch eine wirtschaftliche und zugleich sozial verantwortbare Gestaltung der Nutzunggebühren.

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



WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat auch im Jahr 2018 ihren Wachstumskurs trotz weltpolitischer Turbulenzen fortgesetzt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes reduzierte sich jedoch die Wachstumsdynamik im Vergleich zum Vorjahr und das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg in 2018 nur um 1,5 % (Vorjahr: 2,2 %).

Der Arbeitsmarkt profitierte von der anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung und die Arbeitslosenquote sank gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 5,2 %. Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg der Vollbeschäftigung. Gemäß der Angaben des Statistischen Bundesamtes erreichte die Zahl der Erwerbstätigen 2018 mit rd. 44,8 Mio. Personen den höchsten Stand seit 1991. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl der Erwerbstätigen um rd. 562 Tsd. Personen bzw. 1,3 % an.

Vor allem die Fortführung der „Null-Prozent-Politik“ durch die Europäische Zentralbank (EZB) führte zu einer Verstetigung der Inflationsrate. Mit 1,9 % lag diese damit nur knapp über dem Vorjahreswert (1,8 %) und erreichte fast das 2-Prozent-Ziel der EZB.

Aufgrund eines schwieriger werdenden außenwirtschaftlichen Umfeldes rechnen Wirtschaftsinstitute in diesem Jahr mit einer Abschwächung der Konjunktur in Deutschland.

Die Berliner Wirtschaft befindet sich weiterhin auf kräftigem Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,3 % (Vorjahr: 2,7 %) lag die Wachstumsrate in 2018 trotz leichtem Rückgang deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Impulsgeber waren insbesondere das produzierende Gewerbe und der Dienstleistungsbereich sowie die hohe Nachfrage nach Bauleistungen.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Verbraucherpreise in Berlin weiter um durchschnittlich 2,0 % erhöht (Vorjahr: 1,7 %). Die Baupreise für den Neubau von Wohnungen erhöhten sich dabei mit 6,3 % drastisch. Auch der Arbeitsmarkt in Berlin zeigte sich 2018 weiterhin dynamisch. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich erneut. Für das Jahr 2018 weist das Statistische Bundesamt einen Wert von 7,6 % aus (Vorjahr: 9,0 %).

Nach den Prognosen der Wirtschaftsinstitute werden sich 2019 vor allem das schwierige internationale Umfeld und der Fachkräftemangel bremsend auf die Wirtschaftsdynamik in Berlin auswirken.

Wirtschaftliche Indikatoren 2018

Wachstum des BIP

Deutschland
+ 1,5 %
Vorjahr: + 2,2 %

Berlin
+ 2,3 %
Vorjahr: + 2,7 %

Inflation

Deutschland
+ 1,9 %
Vorjahr: + 1,8 %

Berlin
+ 2,0 %
Vorjahr: + 1,7 %

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte im Jahr 2018 erneut von der positiven konjunkturellen Entwicklung in Deutschland. In den großen Ballungsräumen führten insbesondere der anhaltende Zuzug und die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu weiter abnehmenden Wohnungsleerständen und steigenden Mieteinnahmen. Gemäß Verbraucherindex haben sich 2018 die Nettokaltmieten in Deutschland analog dem Vorjahr um 1,6 % erhöht. Dabei bleibt es abzuwarten, ob und gegebenenfalls wie sich die zuletzt zum 1. Januar 2019 in Kraft gesetzten Änderungen des Mietrechts langfristig auf die Einnahmesituation der Wohnungsunternehmen auswirken werden.

Von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung kann die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft jedoch nicht flächendeckend in Deutschland profitieren. So verzeichnen zahlreiche metropolferne Gebiete weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung. Diese Regionen müssen mit den damit verbundenen Herausforderungen, wie der Gestaltung von sozialverträglichen Schrumpfungprozessen, umgehen. Dagegen besteht in den Ballungsräumen infolge des Wachstums ein steigender Neubaubedarf. Die deutsche Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird insgesamt mit steigenden Baupreisen sowie begrenzten Baukapazitäten konfrontiert. Zusätzlich fehlt es in den Ballungsräumen an bezahlbarem Bauland.

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg waren am 31. Dezember 2018 rd. 3.750,0 Tsd. Personen mit Hauptwohnsitz in Berlin registriert. Das entspricht einem Zuwachs von rd. 36.200 Personen. Ursache dafür ist vor allem der Zuzug aus dem Ausland. Damit setzt sich das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre, jedoch erstmalig seit sechs Jahren unterhalb der Marke von 40.000 Personen, fort. Für die Bundeshauptstadt ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg einen Anstieg der Nettokaltmieten um rd. 2,5 % (Vorjahr: 1,9 %). Der Anstieg liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt und auch analog dem Vorjahr oberhalb der Inflationsrate.

Insbesondere aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung Berlins besteht auf dem Wohnungsmarkt ein erheblicher Neubaubedarf. Bis zum Jahr 2030 wird weiterhin von einem Bevölkerungswachstum auf rd. 3,9 Mio. Einwohner ausgegangen. Um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten, benötigt die Stadt jährlich rd. 20.000 neue Wohnungen. Die Statistik für Berlin-Brandenburg weist 2017 trotz eines leichten Anstiegs jedoch nur rd. 15.700 fertiggestellte Wohnungen aus. Die Anzahl der Baugenehmigungen ist 2018 das zweite Jahr infolge rückläufig. Angesichts dieser Entwicklung ist kurzfristig nicht mit einer Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes zu rechnen.

Arbeitslosigkeit

Deutschland

5,2 %

Vorjahr: 5,7%

Berlin

7,6 %

Vorjahr: 9,0%

Bevölkerungszahl

Deutschland (25.01.2019)

83,0 Mio.

Veränderung: + 300.000

Berlin

3,75 Mio.

Veränderung: + 36.200

Nettokaltmieten

Deutschland

+ 1,6 %

Vorjahr: + 1,6 %

Berlin

+ 2,5 %

Vorjahr: + 1,9 %

ANALYSE UND BEURTEILUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Bestandsbewirtschaftung

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

Mit der Fertigstellung des Neubaus in der Brennerstraße 88 A – H mit 22 Wohnungen verwaltet die EWG nunmehr insgesamt 3.640 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 212.981 m². Der Wohnungsbestand setzt sich aus 3.625 Wohnungen und elf Gewerbeeinheiten sowie dem Service-Center in Buch, einer Gästewohnung, einem Mietertreff und einer Wohnung, die als Wohngemeinschaft vermietet ist, zusammen.

Bestandteil des Bauvorhabens in der Brennerstraße war die Errichtung einer Tiefgarage mit insgesamt 18 PKW-Einstellplätzen und der Bau zwei weiterer PKW-Stellplätze auf dem Grundstück. Unter Berücksichtigung, insbesondere der Übernahme von einzelnen nutzereigenen Garagen in den Bestand der EWG bewirtschaftete die Genossenschaft am 31. Dezem-

ber 2018 nunmehr insgesamt 372 PKW-Stellplätze, 164 Garagen und 57 nutzereigene Garagen.

Zum Verwaltungsbestand gehört ebenfalls die Geschäftsstelle, Breite Straße 32, mit einer Nutzfläche von 952 m².

Im II. Halbjahr des Geschäftsjahres 2018 wurde mit der Dachgeschossaufstockung um eine Etage mit insgesamt acht Wohnungen in der Hadlichstraße 32 – 35 begonnen. Diese Neubaumaßnahme soll voraussichtlich im I. Halbjahr 2019 fertiggestellt werden.

Vermietungsentwicklung

Von den 3.640 Wohn- und Gewerbeeinheiten waren zum Jahresende 18 Wohnungen (Vorjahr: 27) nicht vermietet. Unter Berücksichtigung der bereits zu einem späteren Zeitpunkt vermieteten Wohnungen hatte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag davon noch 13 Wohnungen (Vorjahr: 20) im Vermietungsangebot.

Aufteilung des Wohnbestandes der EWG nach Wohngebieten und Wohnungsbautypen 2018

Wohngebiet	Wohnungstyp	Q3A	L57	WBS 70	P2	Reihen- häuser	Neubau	gesamt	davon moderni- siert	Prozent
Tiroler Viertel		-	912	-	-	-	22	934	934	100
Niederschönhausen		264	335	-	-	18	44	661	562	85
Prenzlauer Promenade		384	327	-	-	-	-	711	586	82
Berlin-Buch		-	120	1.064	150	-	-	1.334	1.054	79
Gesamtanzahl Wohnungen		648	1.694	1.064	150	18	66	3.640		
davon modernisiert		648	1.470	784	150	18	66	3.136		
modernisiert in Prozent		100	87	74	100	100	100	86		

Nettomiet Erlöse

14.204,8 Tsd. €

Veränderung + 429,0 Tsd. €

Nettokaltmiete pro m² (Durchschnitt)

5,60 €

Veränderung + 0,14 €

Investitionen

7,3 Mio. €

Vorjahr: 7,7 Mio. €

Vermietungs- und Fluktuationsquoten der EWG

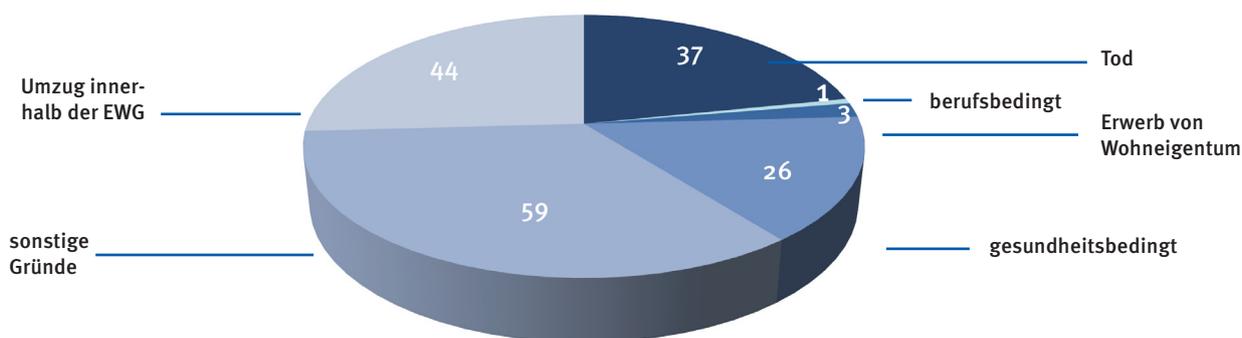
	2014	2015	2016	2017	2018
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,6%	99,3%	99,6%	99,2%	99,5%
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%	99,1%
Fluktuationsquote	5,0%	5,7%	5,2%	4,7%	4,7%
Fluktuationsquote (ohne Umzüge innerhalb der EWG)	4,4%	4,6%	4,4%	3,8%	3,5%

Die Vermietungsquote lag 2018 bei durchschnittlich 99,1 % je Monat und somit in etwa auf dem Niveau der Vorjahre. Im Berichtszeitraum wurden wie im Vorjahr insgesamt 170 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse beendet und, unter Einbezug der Vermietung der neugebauten Wohnungen in der Brennerstraße 88 A – H, insgesamt 201 Neuverträge (Vorjahr: 164) abgeschlossen, davon mit 44 Mitgliedern, die innerhalb des Wohnungsbestandes umgezogen sind (Vorjahr: 33).

Insbesondere infolge steigender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Berlin bleibt die Nachfrage nach Wohnraum anhaltend hoch, so dass auch in den kommenden Jahren von einer Vollvermietung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes auszugehen ist. Mittelfristig rechnet der Vorstand nicht mit signifikant steigenden Ertragsausfällen wegen Wohnungleerstand.

Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr analog dem Vorjahr bei 4,7 % und befindet sich im Berliner Vergleich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Kündigungsgründe (Anzahl)



Vermietungsergebnis (Stichtag 31.12.)

99,5 %

Vorjahr: 99,2 %

Jahresüberschuss

2.898,3 Tsd. €

Vorjahr: 3.745,2 Tsd. €

Geschäftsergebnisse 2018

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr 2018 auf insgesamt 19.310,7 Tsd. € angestiegen. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Erhöhung um 486,9 Tsd. €, die im Wesentlichen aus der Realisierung höherer Nettomiet-erlöse (+ 429,0 Tsd. €) und der Zunahme der abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten (+ 69,3 Tsd. €) resultiert.

Der Anstieg der Nettomiet-erlöse ist hauptsächlich auf die Bestandserweiterung durch den Neubau in der Brennerstraße 88 A – H, die im Berichtsjahr durchgeführte Mieterhöhung auf der Grundlage der Vergleichsmiete für ca. 9,0 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes und die Realisierung von Neuvertragsmieten zurückzuführen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Neuverträge im Rahmen der Wiedervermietung der Bestandswohnungen lag im zurückliegenden Geschäftsjahr bei 6,60 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,36 €/m²). Für die neugebauten Wohnungen in der Brennerstraße wurde eine Neuvertragsmiete von durchschnittlich 9,86 €/m² Wohnfläche wirksam.

Zum 31. Dezember 2018 wird für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand, einschließlich Neubau, eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von insgesamt 5,60 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine

Erhöhung um 0,14 €/m² bzw. 2,6 %. Die Gewerberaum-mieten blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert und betragen im Berichtsjahr im Durchschnitt monatlich 7,37 €/m².

Im Berichtsjahr erfolgte die Vermietung der PKW-Stellplätze in Höhe von durchschnittlich 27,87 € je Stellplatz und Monat (Vorjahr: 27,43 €). Im Schnitt wurden die genossenschaftseigenen Garagen zu 55,98 € (Vorjahr: 52,17 €) und die Stellflächen mit nutzeigenen Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

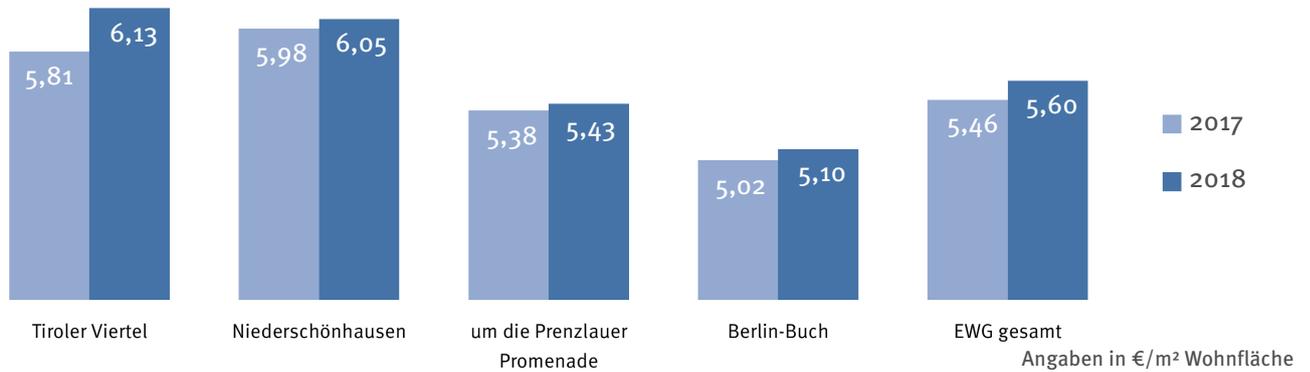
Die angefallenen Betriebs- und Heizkosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 0,9 % reduziert. Bei den Betriebskosten ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 1,2 % zu verzeichnen. Das betrifft insbesondere die Kosten für die Trinkwasser- und -entsorgung, die vor allem auf die Bestandserweiterung (Neubau) und Verbrauchsschwankungen zurückzuführen sind. Im Weiteren wurden Prämien- und Preisanpassungen im Bereich der Gebäudeversicherung und Gartenpflege wirksam. Die Heizkosten sind bestandsübergreifend um 4,6 % gesunken.

Während sich der erstmalige Anschluss einzelner Wohngebäude an eine zentrale Wärmeversorgung im Berichtsjahr erhöhend auf die Heizkosten auswirkte, wurde dieser Effekt durch erfolgte Verbrauchs- und somit Kostenreduzierung relativiert. Darüber hinaus ist

Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2018	2017	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	14.367,4	13.937,4	+ 430,0
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	-162,6	-161,6	-1,0
Nettomiet-erlöse	14.204,8	13.775,8	+ 429,0
Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	5.093,7	5.024,4	+ 69,3
Ertragsausfälle aus Umlagen	-43,2	-39,8	-3,4
Erlöse u. a. aus Gemeinschaftseinrichtungen	55,4	63,4	-8,0
Umsatzerlöse	19.310,7	18.823,8	+ 486,9

Entwicklung der Grundnutzungsgebühr



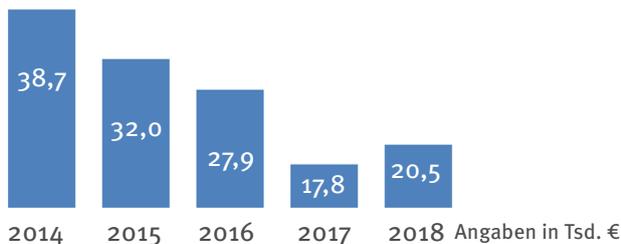
mit Wirkung ab dem 1. Januar 2018 ein neuer Gaslieferungsvertrag mit der GASAG in Kraft getreten. Die neu vereinbarten Konditionen sowie der Wegfall der turnusmäßig im Rahmen der Wartung zu erbringenden Leistung der Speicherinnenrevision führten insgesamt zu der aufgeführten Reduzierung der Kosten.

Die Forderungen aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 Tsd. € auf 20,5 Tsd. € gestiegen und befinden sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Im

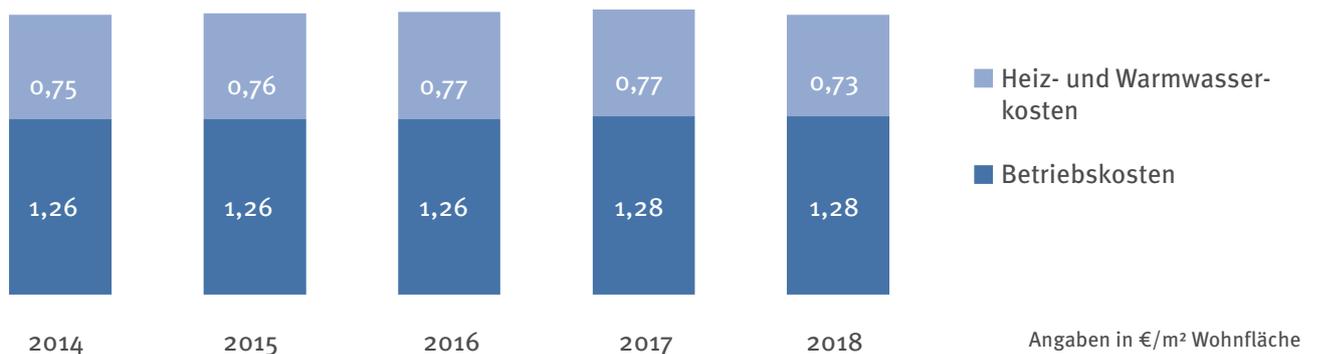
Berichtsjahr wurden elf Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt (Vorjahr: 11). Infolgedessen mussten acht Nutzungsverhältnisse fristlos gekündigt werden (Vorjahr: 5) und in zwei Fällen wurden Räumungsklagen erhoben (Vorjahr: 1).

Seit Inkraftsetzung der Grundsätze der Gestaltung der Nutzungsgebühren für die Wohnungen der Genossenschaft zum 1. Januar 2017 werden diese zur Realisierung der wirtschaftlich notwendigen Mieteinnahmen angewendet. Die Mietpolitik der Genossenschaft verfolgt das Ziel, dass für die genossenschaftseigenen Wohnungen auch künftig angemessene und kostendeckende Grundnutzungsgebühren kalkuliert werden und den wohnenden Mitgliedern für die kommenden Jahre weitgehend Planungssicherheit hinsichtlich der künftigen Mietpreisentwicklung gegeben wird.

Forderungen aus Mieten und Anlagen



Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten



Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2018 investierte die EWG in Bestands- und Neubaumaßnahmen insgesamt 7.285,9 Tsd. €.

Die umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen dienen insbesondere der Anpassung an eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen sowie den Verbesserungen des energetischen Standards der Wohngebäude, um eine stabile Vermietung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes zu gewährleisten.

Dabei stand die Fertigstellung und Vermietung der 22 Wohnungen sowie der 18 PKW-Tiefgaragenstellplätze des Neubauvorhabens in der Brennerstraße 88 A - H im Vordergrund. Im I. Quartal 2018 war die Bezugsfähigkeit des Neubaus gegeben. Im Geschäftsjahr fielen hierfür Herstellungskosten in Höhe von 1.037,2 Tsd. € an.

In der Groscurthstraße 18 - 28 wurden im Rahmen der energetischen Modernisierung umfangreiche Dämmmaßnahmen an der Fassade, im Drempeel und am Gebäudesockel durchgeführt. Es erfolgte unter anderem die Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen, der Elektrostränge und Unterverteilung sowie der Wohnungslüftungen. Die Modernisierungskosten betragen 935,9 Tsd. €.

Die im Jahr 2017 begonnene Modernisierung in der Hadlichstraße 32 - 35 wurde nach erteilter Baugenehmigung im September 2018 fortgeführt. Bis zum Dezember 2018 konnten die Dämmarbeiten an der Fassade zum größten Teil beendet werden. Im Geschäftsjahr sind Modernisierungsleistungen im Umfang von insgesamt 268,8 Tsd. € angefallen.

Anfang November des Berichtsjahres wurde mit den vorbereitenden Arbeiten zum Dachgeschossausbau begonnen. Mit der Fertigstellung der Fassadenarbeiten, des Balkonbaus und des Dachgeschossausbaus wird voraussichtlich im Mai 2019 gerechnet. Die Position Anlagen im Bau beinhaltet Herstellungskosten für die Aufstockung des Dachgeschosses in Höhe von 306,1 Tsd. €.

In der Karower Chaussee 215, Bautyp P2, wurde im I. Quartal des Berichtsjahres der erste innenliegende Personenaufzug als Pilotprojekt nachgerüstet. Damit

soll dem vielfach geäußerten Wunsch unserer Mitglieder nach einem barrierearmen Zugang des Gebäudes bzw. der Wohnung entsprochen werden. Der Einbau ist innerhalb von 10 Wochen durchgeführt und nach Fertigstellung sowie Abnahme des Aufzugs am 7. Mai 2018 vom Vorstand an die Bewohner übergeben worden. Die Kosten betragen im Berichtsjahr insgesamt 112,4 Tsd. €.

Zur Vorbereitung des Neubauvorhabens in der Dolomitenstraße entstanden im Rahmen der Umsetzung der Konzeption „EWG 4.000 plus“ Bauvorbereitungskosten in Höhe von 30,1 Tsd. €.

Weiterhin wurde das Wohnumfeld im Wohnkarree Röbell- und Pölnitzweg planmäßig fertiggestellt. Für zwei neue Feuerwehraufstellflächen sind Herstellungskosten in Höhe von 73,1 Tsd. € angefallen.

Da immer mehr Mitglieder zusätzlich auf Gehhilfen angewiesen sind oder abschließbare Abstellflächen für Kinderwagen benötigen, stellt die Genossenschaft geeignete Unterstellmöglichkeiten, wenn möglich in Eingangsnähe, in Form von Boxen für Rollatoren, Rollstühle oder Kinderwagen kostenpflichtig zu Verfügung. Zur Realisierung dieser Maßnahmen wurden 16,2 Tsd. € aufgewendet.

Insgesamt betragen die aktivierten Herstellungskosten für die Bau- und Modernisierungsleistungen sowie den Neubau 2.779,8 Tsd. €. Für die Erhaltungsaufwendungen entstanden Kosten in Höhe von 4.506,1 Tsd. €.



Pilotprojekt Fahrstuhl einbau Karower Chaussee 215

Finanzierung

Zur Finanzierung der Neubaumaßnahme in der Brennerstraße hatte die EWG Darlehen in Höhe von insgesamt 5.070,0 Tsd. € vertraglich gebunden. Nach Abschluss der Neubaumaßnahme im I. Quartal 2018 wurde der im Vorjahr noch nicht abgerufene Teil in Höhe von 1.970,0 Tsd. € valuiert. Zugleich sind die Tilgungszuschüsse aus den zwei KfW-Darlehen in Höhe von insgesamt 110,0 Tsd. € abgefordert und ertragswirksam vereinnahmt worden.

Vertragliche Vereinbarungen aus Umschuldungen und Prolongationen erfolgten für Kredite, deren Zinsbindung mit einem Gesamtvolumen von 18,1 Mio. € und Zinssätzen p. a. zwischen 1,02 % und 2,68 % in den Geschäftsjahren 2018 bis 2021 enden. Damit werden weitere Darlehensprolongationen erst mit Auslaufen der Zinsbindungsfristen im Jahr 2022 fällig. Durch die vereinbarten jährlichen Tilgungsleistungen besteht für die Genossenschaft ein geringes Zinsänderungsrisiko für Anschlussfinanzierungen. Für die zukünftigen Kapitaldienstbelastungen besteht aufgrund der vorgenommenen Finanzierungsmaßnahmen ein hohes Maß an Planungssicherheit.

Im Berichtsjahr erfolgte, wie in den Vorjahren, die Finanzierung der Investitionen in den Wohnungsbestand für Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus Eigenmitteln.

Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

Die Genossenschaft hat auch im Berichtsjahr ihre Bemühungen zur Energieeinsparung fortgeführt und setzt dabei konsequent auf die Nutzung umweltfreundlicher Baumaterialien und Technologien.

Am Ende des Berichtsjahres sind insgesamt 86 % des Wohnungsbestandes energetisch modernisiert und der verbleibende Gebäudebestand ist überwiegend teilsaniert. Wesentliche Bestandteile der energetischen Maßnahmen sind die Umstellung des Wohnungsbestandes auf zentrale und energieeffiziente Heizungsanlagen sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsys-

tems. Durch diese Maßnahmen reduziert sich maßgeblich der Primärenergieverbrauch der Wohngebäude. Zugleich schützt die Fassadendämmung in den Sommermonaten vor hohen Außentemperaturen. Insgesamt sind 3.458 Wohnungen bzw. 95 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen.

An einzelnen Standorten der Genossenschaft sind zusätzlich Wärmepumpen zur Nutzung der Abwärme von Lüftungsanlagen und der Umgebungstemperatur von Heizstationen im Einsatz. Zur Unterstützung der Warmwassererzeugung werden vor allem im Tiroler Viertel zusätzlich solarthermische Anlagen genutzt. Nahezu alle zentralen Heizungsstationen sind mit intelligenter Steuerungs- und Regeltechnik ausgestattet. Auf der Basis der analysierten Daten der Fernwärmeheizstationen werden die Netzentnahmemengen von Fernwärme regelmäßig optimiert.

Gemäß dem von der Vattenfall Wärme Berlin AG ausgestellten Zertifikat vom 20. Dezember 2018 sparte die Genossenschaft im Jahr 2017 durch den Bezug von 11.543 MWh Fernwärme im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung 992 t an CO₂-Emissionen ein.

Die Neubaumaßnahme in der Brennerstraße entspricht den energetischen Vorgaben „KfW-Standard 55“. Alle Wohnungen werden mit der klimaschonend erzeugten Wärme des Blockheizkraftwerkes (BHKW) versorgt und nutzen die Möglichkeit, den durch die Wärmeerzeugung gewonnenen Strom zu beziehen. Weiterhin wurde die eingebaute Grauwasseranlage in Betrieb genommen. Im Rahmen des Grauwasserrecyclings wird das Abwasser aus Dusche, Badewanne und Waschbecken gereinigt und wird als wiederaufbereitetes Klarwasser für die WC-Spülung bzw. als Sprengwasser für den Garten wiederverwendet.

Durch das Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen an den Fassaden der Wohngebäude wird die Gebäudehülle gegen Zugluft und Wärmeverluste abgedichtet. Hierdurch finden u. a. Fledermäuse und Vögel immer weniger Möglichkeiten, an Fassaden und Dächern zu brüten. Deshalb wurden von der Genossenschaft alle gedämmten Fassaden mit Ersatzniststätten ausgestattet.



Modernisierung und Aufstockung in der Hadlichstraße 32 - 35

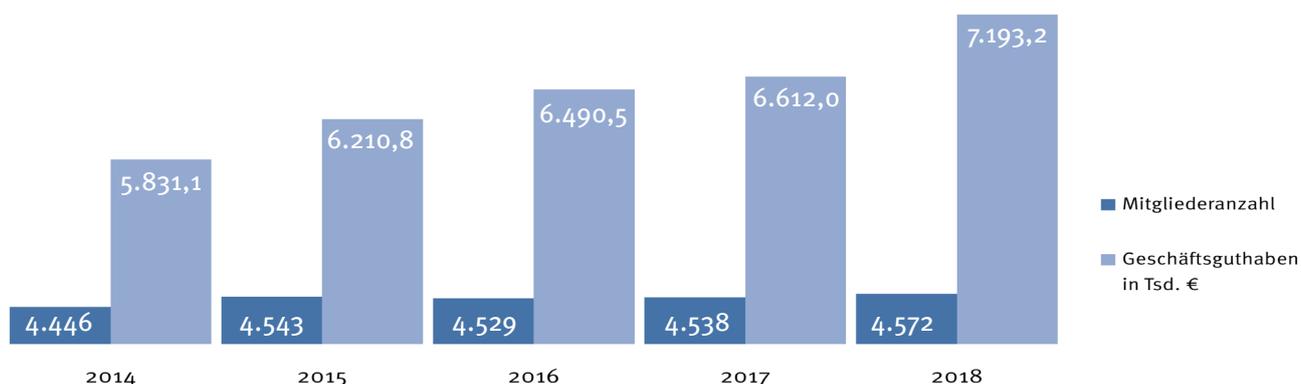
Bei der Gestaltung der Außenanlagen und des Wohnumfeldes werden durch die Genossenschaft möglichst nur heimische Pflanzen eingesetzt, um beheimatete Arten der Flora und Fauna und deren Lebensräume zu erhalten. Zum Schutz der Insektenvielfalt sollen zunehmend Blumenwiesen in den Wohngebieten etabliert werden. Ergänzend dazu ist es vorgesehen, an geeigneten Standorten, wie z. B. dem Neubau in der Brennerstraße, weitere Bienenvölker aufzustellen. Perspektivisch wird sich die Genossenschaft auch mit dem Thema Elektromobilität auseinandersetzen und beispielsweise die Möglichkeit der Nutzung von elektrisch angetriebenen Dienstwagen und die Errichtung von Ladestationen prüfen.

Die Genossenschaft leistet mit diesen Maßnahmen einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz im Bezirk Pankow.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Während des Geschäftsjahres wurden 209 Zu- und 175 Abgänge im Mitgliederbestand erfasst. Demgemäß erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr die Anzahl um 34 Mitglieder, so dass zum Stichtag 31. Dezember 2018 die Mitgliederzahl insgesamt 4.572 betrug. Zugleich ist im

Mitgliederentwicklung/Entwicklung der Geschäftsguthaben



Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

Berichtsjahr die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile um 1.875 auf 23.204 Geschäftsanteile zu je 310,00 € angestiegen, was einem Geschäftsguthaben von insgesamt 7.193,2 Tsd. € entspricht (Vorjahr: 6.612,0 Tsd. €).

Die Satzungsregelung zur Verzinsung in Form der Gewinnausschüttung veranlasste die Mitglieder der EWG, sich auch im Berichtsjahr 2018 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.

Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses zum Berichtsjahr haben Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung die Verzinsung der Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 3 % p. a. beschlossen. Basierend auf diesem Beschluss erhalten 432 Mitglieder, die insgesamt 5.519 weitere Geschäftsanteile zeichnen, Zinsen in Höhe von 51,3 Tsd. € für das Geschäftsjahr 2018 (Vorjahr: 49,8 Tsd. €).

Das durchschnittliche Alter der Mitglieder der Genossenschaft ist im Vergleich zum Vorjahr auf 59 Jahre gesunken (Vorjahr: 60), dagegen erhöhte sich das Durchschnittsalter der Neuzugänge auf 45 Jahre (Vorjahr: 42).

Für die Bewirtschaftung und Verwaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes waren im Geschäftsjahr 2018 durchschnittlich 30 Mitarbeiter/-innen beschäftigt. Der Personalbestand setzte sich aus 22 Angestellten und acht Hausmeistern zusammen.

In den kommenden Jahren verlassen mehrere Mitarbeiter/-innen aus Altersgründen die Genossenschaft. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand eine Personalkonzeption beschlossen, um weiterhin eine effektive, auf die Zukunft und an die Bedürfnisse der Mitglieder der EWG ausgerichtete Verwaltung mit einem breiten Dienstleistungsspektrum zu gewährleisten. Für die ausscheidenden Mitarbeiter werden nach jetzigem Planungsstand Neueinstellungen vorgenommen und auch die Übernahme der Auszubildenden nach Abschluss der Ausbildung ist vorgesehen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft nahmen im Berichtsjahr 2018 für die betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildung an verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen teil. Die Kosten dafür betragen insgesamt 15,7 Tsd. € (Vorjahr: 11,1 Tsd. €).

Für das Geschäftsjahr 2018 fielen Bruttoverwaltungskosten in Höhe von 2.143,2 Tsd. € (Vorjahr: 2.129,0 Tsd. €) an. Im Vergleich zum Vorjahr sind diese Kosten leicht angestiegen.

Personalentwicklung

	2014	2015	2016	2017	2018
Kaufmännische und technische Angestellte	20	18	18	20	18
Hausmeister	7	7	8	9	8
Teilzeit	3	4	4	4	4
Auszubildende	2	2	1	1	2

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

GENOSSENSCHAFTLICHE ANGELEGENHEITEN

Am 29. und 30. Mai 2018 trafen sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den Vertretern und Vertreterinnen zu den alljährlichen Stammtischen. Neben den Erläuterungen zu den Beschlussvorlagen in Vorbereitung auf die ordentliche Vertreterversammlung berichtete der Vorstand über die bereits fertiggestellten Baumaßnahmen in der Brennerstraße 88 A - H und Karower Chaussee 215.

In der ordentlichen Vertreterversammlung, die am 12. Juni 2018 stattfand, erfolgten vor allem die Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2017 und die Entlastung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Wahl eines Aufsichtsratsmitgliedes. Im Rahmen der Ersatzwahl für eine Amtsdauer von einem Jahr wurde Herr Günter Lönning in den Aufsichtsrat gewählt. Da sich durch diese Wahl die Zusammensetzung des Aufsichtsrates geändert hat, wurde eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates erforderlich. Am 27. Juni 2018 trat der Aufsichtsrat zu der konstituierenden Sitzung zusammen und wählte gemäß § 28 Abs. 7 der Satzung aus seiner Mitte Herrn Oliver Simon zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Frau Ingrid Lippmann zur stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Clemens Noack zum Schriftführer und Frau Andrea Krawczyk zur stellvertretenden Schriftführerin. In Folge der Amtsniederlegung von Herrn Simon wurde Herr Schmilas in der Aufsichtsratssitzung am 11. Dezember 2018 als neuer Aufsichtsratsvorsitzender gewählt.

Durch das am 17. Juli 2017 durch den Bundestag verabschiedete Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz bei Genossenschaften,

welches am 22. Juli 2017 in Kraft trat, machte sich eine Änderung zu einzelnen Regelungen der Satzung erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Anpassung der Mustersatzung des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) an die aktuelle Rechtslage. Im Ergebnis umfasste der Änderungsvorschlag zur Satzung der EWG Berlin-Pankow eG insgesamt 30 Paragraphen. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 28. November 2018 wurde der Entwurf mit den Vorschlägen zur Änderung der Satzung als Vorlage für die außerordentliche Vertreterversammlung, die am 23. Januar 2019 stattfand, beschlossen. Die Satzungsänderung wurde in der außerordentlichen Vertreterversammlung einstimmig beschlossen und am 1. April 2019 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahlen der Genossenschaft wurden die Mitglieder des Wahlvorstandes in der außerordentlichen Vertreterversammlung am 23. Januar 2019 gewählt. Dem Wahlvorstand gehören folgende Mitglieder an: Frau Gudrun Irmschler, Herr Eddie Reichenbach, Herr Günter Thüre, Herr Werner Mackenrodt, Herr Peter Ziemann, Herr Nico Liebing (Aufsichtsratsmitglied) und Herr Chris Zell (Vorstandsmitglied). In der konstituierenden Sitzung vom 28. Januar 2019 wählten die Mitglieder des Wahlvorstandes Frau Gudrun Irmschler zur Vorsitzenden, Herrn Günter Thüre zum stellvertretenden Vorsitzenden und Herrn Werner Mackenrodt zum Schriftführer. Die Vertreterwahl findet im Zeitraum vom 29. April bis 15. Mai 2019 statt.



Der Wahlvorstand (v.l.n.r.): Herr Reichenbach, Herr Thüre, Herr Liebing, Frau Irmschler, Herr Mackenrodt, Herr Zell, Herr Ziemann

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögenslage

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen Tsd. €
	Tsd.€	%	Tsd. €	%	
Vermögenslage					
Aktiva					
Langfristiger Bereich	127.781,5	96,5	127.657,6	96,6	123,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich	4.601,6	3,5	4.521,9	3,4	79,7
davon flüssige Mittel	4.362,9	3,3	4.403,1	3,3	-40,2
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	238,7	0,2	118,8	0,1	119,9
Bilanzvolumen	132.383,1	100,0	132.179,5	100,0	203,6
Passiva					
Langfristiger Bereich	129.359,4	97,7	128.167,9	97,0	1.191,5
davon Eigenkapital	63.009,5	47,6	59.490,6	45,0	3.518,9
davon sonstige langfristige Passiva	66.349,9	50,1	68.677,3	52,0	-2.327,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich	3.023,7	2,3	4.011,6	3,0	-987,9
Bilanzvolumen	132.383,1	100,0	132.179,5	100,0	203,6

Im Rahmen der Überleitung von der Bilanzsumme zum Bilanzvolumen wurden in der Darstellung der Vermögenslage die unfertigen Leistungen (4.988,3 Tsd. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen für die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (5.911,0 Tsd. €) verrechnet. Der Saldo (922,7 Tsd. €) ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Darüber hinaus erfolgte eine Saldierung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln (52,2 Tsd. €).

Auf der Aktivseite hat sich der langfristige Bereich im Geschäftsjahr um 123,9 Tsd. € erhöht. Der Anstieg resultiert insbesondere aus der Investitionstätigkeit im Anlagevermögen von insgesamt 2.811,8 Tsd. €, denen insbesondere die planmäßigen Abschreibungen von 2.585,7 Tsd. € gegenüberstehen. Die Zunahme im mittel- und kurzfristigen Bereich ist vor allem auf die Erhöhung der sonstigen mittel- und kurzfristigen Aktiva zurückzuführen.

Im langfristigen Bereich auf der Passivseite wird für das Eigenkapital ein Anstieg um 3.518,9 Tsd. € ausgewie-

sen. Die Zunahme betrifft den erwirtschafteten Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 2.898,3 Tsd. € und die höheren Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder von 620,6 Tsd. €. Die Abnahme der sonstigen langfristigen Passiva um 2.327,4 Tsd. € ergibt sich insbesondere aus dem Delta der planmäßigen Darlehenstilgungen (4.187,4 Tsd. €) und den Valutierungen aus der Kreditaufnahme zur Finanzierung der Neubaumaßnahme in der Brennerstraße 88 A - H (1.970,0 Tsd. €). Aufgrund der Senkung von Rückstellungen um 856,3 Tsd. € und der Verbindlichkeiten um 131,6 Tsd. € verminderte sich der mittel- und kurzfristige Bereich um 987,9 Tsd. €.

Insgesamt ist das Bilanzvolumen im Geschäftsjahr 2018 um 203,6 Tsd. € auf 132.383,1 Tsd. € gestiegen. Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristigen Aktiva (4.601,6 Tsd. €) reichten aus, um die mittel- und kurzfristigen Passiva (3.023,7 Tsd. €) zu finanzieren. Die Überdeckung beträgt 1.577,9 Tsd. €.

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderungen
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	7.045,0	6.424,4	620,6
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	1.647,5	1.357,7	289,8
andere Ergebnisrücklagen	13.378,6	10.346,7	3.031,9
Bilanzgewinn	1.449,2	1.872,6	-423,4
Eigenkapital	63.009,5	59.490,6	3.518,9

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2018 auf 47,6 % (Vorjahr: 45,0 %) gestiegen.

Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2018 kam die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zum Bilanzstichtag verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von 4.362,9 Tsd. €.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin durch die umfangreiche Bautätigkeit geprägt. Im Berichtsjahr sind in den Wohnungsbestand und in Neubaumaßnah-

men Investitionen im Umfang von insgesamt 7,3 Mio. € getätigt worden, davon wurden 5,3 Mio. € aus Eigenmitteln finanziert.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Kreditvalutierung zur Finanzierung der Neubauten in der Brennerstraße 88 A – H und der planmäßigen Tilgungsleistungen verringerten sich zum Ende des Geschäftsjahres die Kreditverbindlichkeiten auf insgesamt 66,3 Mio. €.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2018 aus, um die Zinszahlungen und die planmäßigen Tilgungen für langfristige Objektfinanzierungsmittel zu decken.

Kapitalflussrechnung

	2018	2017
	Tsd.€	Tsd.€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.443,1	8.117,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.687,9	-2.870,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.795,4	-4.035,3
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-40,2	1.211,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.403,1	3.191,7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (ohne Kautionen)	4.362,9	4.403,1

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows

	2018	2017
	Tsd.€	Tsd.€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.443,1	8.117,6
- gezahlte Zinsen	-2.091,1	-2.129,9
- planmäßige Tilgungen	-4.187,4	-3.944,9
= Cashflow nach Zins und planmäßigen Tilgungen	164,6	2.042,8

Zum 31. Dezember 2018 setzen sich die Kreditverbindlichkeiten wie folgt zusammen:

- Deutsche Kreditbank AG 32,7 Mio. €
- Berliner Volksbank eG 13,9 Mio. €
- DZ HYP AG 13,1 Mio. €
- Investitionsbank Berlin 5,8 Mio. €
- Landesbank Baden-Württemberg 1,0 Mio. €

Zum Bilanzstichtag sind die Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 61,8 Mio. € dinglich gesichert und für Altkreditverbindlichkeiten in Höhe von 4,7 Mio. € bürgt das Land Berlin. Die EWG zahlt jährlich einen Bürgschaftszins von 0,2 % auf das Restkapital.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr um 486,9 Tsd. € und betreffen insbesondere den Anstieg der Nettokaltmieten für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätze in Höhe von 430,0 Tsd. € sowie die Zunahme der abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten einschließlich der Ertragsausfälle für Umlagen in Höhe von insgesamt 65,9 Tsd. €.

Im Vergleich zum Vorjahr verminderten sich die anderen Erträge um 644,5 Tsd. € vor allem durch den Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um 784,1 Tsd. €, denen die Erträge aus Tilgungszuschüssen aus der Aufnahme von zwei KfW-Darlehen für die Neubaumaßnahme Brennerstraße 88 A - H in Höhe von 110,0 Tsd. € gegenüberstehen.

Zusammenfassend sind die Erlöse/Erträge im Vergleich zum Vorjahr um 272,6 Tsd. € gesunken.

Die Kosten/Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 629,6 Tsd. € erhöht. Ursächlich sind vor allem die um 797,6 Tsd. € gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen und die Abschreibungen, die im Vergleich zum Vorjahr um 189,8 Tsd. € höher ausfallen. Dagegen sanken die übrigen Aufwendungen um 223,1 Tsd. € im Wesentlichen durch geringere Zuführungen zu den Rückstellungen. Die Zinsaufwendungen verminderten sich trotz Darlehensaufnahmen für die Neubaumaßnahmen durch planmäßige Tilgungsleistungen, erhaltene Tilgungszuschüsse und Umschuldungen/Prolongationen um 79,7 Tsd. €.

Die Instandhaltungskosten betreffen u. a. die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (1.504,4 Tsd. €), komplexe Sanierungsmaßnahmen (1.470,3 Tsd. €), die laufende Instandhaltung (901,5 Tsd. €) sowie die Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden (607,9 Tsd. €).

Das um 26,5 Tsd. € gesunkene Finanzergebnis ist vor allem auf niedrige Guthabenzinsen zurückzuführen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 292,0 Tsd. € beinhalten insbesondere die voraussichtliche Gewerbe- und Körperschaftsteuerbelastung für das Geschäftsjahr 2018.

Das Ergebnis der Erfolgsrechnung weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.898,3 Tsd. € (Vorjahr: 3.745,2 Tsd. €) aus. Für das Berichtsjahr wurden in der Planungsrechnung ursprünglich 2,4 Mio. € prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Auflösung von Rückstellungen und der Erträge aus Tilgungszuschüssen weist die Erfolgsrechnung eine hohe Planmäßigkeit aus.

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

	2018		2017		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.310,7	97,4	18.823,8	93,7	486,9
Bestandsveränderungen	-50,2	-0,3	64,8	0,3	-115,0
andere Erträge	567,1	2,9	1.211,6	6,0	-644,5
Erlöse/Erträge insgesamt	19.827,6	100,0	20.100,2	100,0	-272,6
Betriebskosten und Grundsteuer	4.881,1	24,6	4.934,6	24,6	-53,5
Instandhaltungsaufwendungen	4.506,1	22,7	3.708,5	18,5	797,6
Personalaufwendungen	1.791,2	9,0	1.792,7	8,9	-1,5
Abschreibungen	2.661,6	13,4	2.471,8	12,3	189,8
Zinsaufwendungen	2.104,9	10,6	2.184,6	10,9	-79,7
übrige Aufwendungen	695,3	3,5	918,4	4,6	-223,1
Kosten/Aufwendungen insgesamt	16.640,2	83,8	16.010,6	79,8	629,6
Geschäftsergebnis	3.187,4	16,2	4.089,6	20,2	-902,2
Finanzergebnis	2,9		29,4		-26,5
Steuern	-292,0		-373,8		81,8
Jahresergebnis	2.898,3		3.745,2		-846,9

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die EWG erwirtschaftete in den letzten fünf Jahren jeweils Jahresüberschüsse. Zugleich sind die Geschäftsguthaben stetig angewachsen und die Kreditverbindlichkeiten, vor allem durch planmäßige Tilgungsleistungen, gesunken. Im Ergebnis erhöhte sich das nominale Eigenkapital auf rd. 63,0 Mio. € und die Eigenkapitalquote von 38,1 % in 2014 auf 47,6 % in 2018.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen hat sich im Fünfjahresvergleich von 23,2 % auf 14,5 % reduziert und das Verhältnis der Fremdkapital-

zinsen, zuzüglich planmäßiger Tilgungen zu den Mieteinnahmen, hat sich im gleichen Zeitraum von 48,8 % auf 43,9 % vermindert. Die Restschulden je m² Wohn- und Gewerbefläche sanken in den letzten fünf Jahren um 54 €/m² auf 310 €/m². Die vollständige Finanzierung der Bestandsinvestitionen in Form von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen aus Eigenmitteln sowie die steigenden Tilgungsleistungen sind für den Abbau der Restschulden maßgeblich.

Diese positive wirtschaftliche Entwicklung der EWG ist im Wesentlichen auf die konstant hohe Vermietungsquote, die maßvolle Anhebung der Nettokaltmieten für

den genossenschaftlichen Wohnungsbestand, die im Berliner Vergleich branchenüblichen Verwaltungskosten und die hohen Investitionen in den Wohnungsbestand zurückzuführen.

Finanzielle Leistungsindikatoren					
	2014	2015	2016	2017	2018
Jahresergebnisse in Tsd. €	1.989,5	2.007,2	2.790,0	3.745,2	2.898,3
Eigenkapital nominal in Tsd. €	50.161,4	52.543,4	55.641,5	59.490,6	63.009,5
Eigenkapitalquote in %	38,1	40,4	43,0	45,0	47,6
Fremdkapitalzinsen Nettomieteinnahmen in %	23,2	19,7	16,9	15,5	14,5
Fremdkapitalzinsen + planmäßige Tilgung Nettomieteinnahmen in %	48,8	47,4	44,9	44,1	43,9
Fremdkapitalzinsen Fremdkapital (gewichtet) in %	3,8	3,5	3,2	3,1	3,0
Restschulden m ² Wohn- und Gewerbefläche in €	364	346	328	324	310

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Genossenschaft versteht sich als Mitgliederunternehmen und bietet ihren Mitgliedern ein umfangreiches Serviceangebot rund um das Wohnen an. Dazu gehören u. a. das EWG-eigene Hausmeistersystem, die Gästewohnung und der Mietertreff in Buch sowie der EWG-Treff in der Geschäftsstelle, wo die Mitglieder zu verschiedenen Aktivitäten zusammenkommen.

An zwei Werktagen je Woche sind in der Geschäftsstelle in Pankow und zusätzlich an einem Tag im Service-Center Buch Sprechzeiten für die Mitglieder eingerichtet.

Informationen zu aktuellen Themen der EWG und Angebote zur Teilhabe am genossenschaftlichen Leben werden regelmäßig im quartalsweise erscheinenden EWG-Journal veröffentlicht. Die Mitgliederzeitschrift hat eine Auflage von ca. 4.600 Exemplaren und wird jedem Mitglied zugestellt sowie zusätzlich über die Internetseite der EWG veröffentlicht. Im Mitgliederbereich auf der Internetseite sind wichtige Grundsatzdokumente der Genossenschaft eingestellt, die bei Bedarf eingesehen und heruntergeladen werden können.

Mit 59 Jahren ist der Altersdurchschnitt unserer Mitglieder im Berliner Vergleich hoch. Die Nachfragen unserer Mitglieder, zum Beispiel zur Schaffung von Barrierefreiheit in den Wohnungen, nach sozialer Betreuung und Hilfestellungen sowie Unterstützungen zum Erhalt der Wohnungen werden jährlich umfangreicher. Die Genossenschaft wird ihr Serviceangebot im Geschäftsjahr 2019 dahingehend erweitern.

Traditionell organisiert die Genossenschaft einmal im Jahr ein Neumitgliedertreffen. Im Berichtsjahr fand dieses Treffen am 21. April 2018 statt, bei dem der Vorstand die neu aufgenommenen Mitglieder, die bereits eine Genossenschaftswohnung bezogen haben, begrüßte und damit einen ersten Erfahrungsaustausch zum Wohnen in der Genossenschaft ermöglichte. Im Anschluss an die Veranstaltung besuchten interessierte Kinder und Jugendliche des Kindeswohl e.V. ebenfalls die Geschäftsstelle bzw. die Bienenvölker, die seit vier Jahren in der Breite Straße 32 zu Hause sind. Der betreuende Imker berichtete dabei über seine Arbeit mit den Bienen und ermöglichte einen Einblick in den Bienenstock.

Im Berichtsjahr wurden 105 genossenschaftseigene Aktivitäten/Veranstaltungen für Mitglieder durchgeführt. Für das laufende Geschäftsjahr 2019 sind bis einschließlich Juni weitere 32 Veranstaltungen geplant, wovon 26 Mitgliederveranstaltungen im EWG-Treff der Geschäftsstelle und im Mieter-Treff in Buch stattfinden werden.

Um insbesondere das Serviceangebot rund um das Thema „Wohnen“ künftig noch stärker am Bedarf der EWG Mitglieder auszurichten, wird im II. Halbjahr 2019 eine Mitgliederbefragung durchgeführt.

Kennzeichnend für das genossenschaftliche Bauen ist die Einbeziehung ihrer Mitglieder bei der Planung einzelner Maßnahmen. Das betrifft zum Beispiel die Farbauswahl bei der Neugestaltung von Fassaden und Treppenhäusern oder die Gestaltung des Wohnumfeldes. Im Rahmen des Bauabschlussfestes anlässlich der Fertigstellung der Neubaumaßnahme in der Brennerstraße 88 A – H hatten die Bewohner und vor allem die Kinder die Möglichkeit, sich an der Gestaltung des geplanten Spielplatzes in ihrem Wohnumfeld maßgeblich zu beteiligen. Es konnte zwischen zwei Varianten mit unterschiedlichen Spielgeräten gewählt werden.

Die Genossenschaft ist in Form einer Betreuungsmitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. organisiert und insofern nicht tarifgebunden. Alle mit den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern vereinbarten arbeitsvertraglichen Regelungen sind branchenüblich. Das trifft auf die Gehalts- und Lohnzahlungen sowie die weiteren arbeitsvertraglichen Konditionen zu. Darüber hinaus besteht für die Belegschaft die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersvorsorge teilzunehmen. In Abhängigkeit der persönlichen Beiträge und gestaffelt je nach Dauer der Betriebszugehörigkeit des jeweiligen Mitarbeiters wird ein Zuschuss von bis zu 30 % des durchschnittlichen Monatsgehaltes gewährt.

Mit der bestehenden Gleitzeitreglung verfügt die Genossenschaft über eine flexible und zeitgemäße Arbeitszeitreglung, die den Interessen der Belegschaft und zugleich den Anforderungen an ein Serviceunternehmen entspricht.

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

Gesamtaussage

Die Genossenschaft setzte im Geschäftsjahr 2018 ihre positive wirtschaftliche Entwicklung fort und erwirtschaftete bei stabiler Finanzlage einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.898,3 Tsd. €.

Insgesamt sind die betriebswirtschaftlichen Zielstellungen der Genossenschaft für das Berichtsjahr planmäßig umgesetzt worden. Die Miet- und sonstigen Einnahmen sind, vor allem aufgrund der konstant hohen Vermietungsquote, in der erwarteten Höhe realisiert worden. Die getätigten Ausgaben für die Verwaltungskosten lagen innerhalb der Budgetvorgaben. Im Berichtsjahr ist das nominale Eigenkapital bzw. die Eigenkapitalquote erneut angestiegen und die Gesamtverschuldung hat sich planmäßig reduziert.

Infolge der verspätet erteilten Baugenehmigung konnte die Modernisierungsmaßnahme und Aufstockung des Dachgeschosses in der Hadlichstraße 32 – 35 nicht wie vorgesehen abgeschlossen werden. Die Fertigstellung dieser Baumaßnahme ist im I. Halbjahr 2019 geplant. In dieser Zeit wird auch die Übergabe der Wohnungen an die neuen Nutzer erfolgen. Die Umsetzung aller weiteren Baumaßnahmen ist im Berichtsjahr planmäßig erfolgt.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und für das aktuelle Geschäftsjahr wird wiederum die Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses erwartet.

Der Vorstand geht auch zukünftig von einer positiven wirtschaftlichen Geschäftsentwicklung der Genossenschaft aus.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

Die EWG verfügt über eine langfristige Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplanung (Bauprogramm), welche jährlich aktualisiert und fortgeschrieben werden. Die Planungsdokumente für den Zeitraum 2019 bis 2028 wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13. Februar 2019 beschlossen.

Der hohe Anteil an energetisch komplex modernisierten und instandgesetzten Gebäuden erlaubt es, den Fokus künftig stärker auf gebündelte Instandsetzungsmaßnahmen im gesamten Wohnungsbestand zu richten. Dieser betrifft insbesondere die Instandsetzung von Dächern, Fassaden, Balkonen und zentralen Heizungsanlagen. Darüber hinaus werden im Geschäftsjahr 2019 die Vorgaben der geänderten Bauordnung für Berlin mit der Ausstattung des gesamten Wohnungsbestandes mit Rauchwarnmeldern umgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2019 werden in der Karower Chaussee 201 – 229 vier weitere Aufzüge in den Aufgängen 203, 205, 221 und 225 nachgerüstet. Die Fertigstellung ist im I. Quartal 2020 vorgesehen. Durch die Fortführung der sukzessiven Nachrüstung von Aufzügen soll in den nächsten Jahren die vollständige barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen in der Karower Chaussee 201 – 229 gegeben sein.

Die Finanzierung der insgesamt im Planungszeitraum 2019 bis 2028 vorgesehenen Bestandsinvestitionen von rd. 60 Mio. € erfolgt aus eigenen erwirtschafteten finanziellen Mitteln. Der langfristige Planansatz sieht ausschließlich eine Teilfinanzierung der Neubautätigkeit durch die Aufnahme von Darlehen vor.

Im Rahmen des Konzeptes „EWG 4.000 plus“ ist im Planungszeitraum 2019 bis 2028 die Realisierung von weiteren Bestandserweiterungen vorgesehen. Hiermit möchte die Genossenschaft, insbesondere durch Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken, der Nachfrage nach modernem und barrierearmen Wohnraum gerecht werden. Im I. Halbjahr des Geschäftsjahres 2019 soll für ein weiteres Neubauvorhaben auf dem Grundstück in der Dolomitenstraße 47 in Pankow der Bauantrag gestellt werden. Das Bauvorhaben mit etwa 40 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von rd. 11,4 Mio. € soll noch in diesem Jahr starten.

Auf der Grundlage der von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Grundsätze für die Gestaltung der Nutzungsgebühren sind im Planungszeitraum Zuwächse an Mieteinnahmen nur im geringeren Umfang eingeplant. Für das Geschäftsjahr 2019 wird mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,70 €/m² Wohnfläche und Monat gerechnet. Gegenüber dem Berichtsjahr bedeutet das eine Steigerung um 1,8 %.

Die Planungen sehen weiterhin den langfristigen Abbau der Kreditverbindlichkeiten, vorrangig durch planmäßige Tilgungsleistungen, vor.

Die EWG rechnet zukünftig mit einer gesicherten Liquidität, die jährlich zwischen 4 Mio. € und 6 Mio. € liegen soll.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,7 Mio. € erwartet. Im Zeitraum 2019 bis 2028 sind jeweils positive Jahresergebnisse zwischen 2,7 Mio. € und 3,4 Mio. € geplant.

Langfristiger Finanz- und Erfolgsplan

	2019	2022	2024	2026	2028
Nettomieteträge in Mio. €	14,5	14,6	14,6	14,7	14,6
Investitionen in den Wohnungsbestand in Mio. €	5,5	5,5	6,0	6,5	6,5
Jahresergebnisse in Mio. € (nach Steuern)	2,7	3,3	3,3	2,7	2,7
Liquidität in Mio. €	4,0	4,7	4,9	5,0	6,0
Eigenkapitalquote in %	49	59	66	72	78
Verhältnis Zinsen + Tilgung/Nettomieteinnahmen in %	44	43	35	33	31

Chancen- und Risikobericht

Auch künftig wird sich die Geschäftstätigkeit des Vorstands auf die Bewirtschaftung und die Vermietung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestandes und den Ausbau der Dienstleistungen für die Mitglieder konzentrieren. Im Weiteren verfolgt die EWG das Ziel, ihren Wohnungsbestand sukzessive, vor allem durch Neubautätigkeit im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken, zu erweitern. Die EWG ist bei der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit branchenüblicher Risiken ausgesetzt.

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

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

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

Auf der Grundlage der monatlichen Auswertungen im Soll-Ist-Vergleich und der Entwicklung ausgewählter betriebs- und finanzwirtschaftlicher Kennzahlen werden alle wesentlichen Geschäftsprozesse 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.

Vom Vorstand werden Maßnahmen zur Risikominderung verfolgt, die vor allem 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.

Seit dem Geschäftsjahr 2012 erfolgt die Finanzierung der Bestandsinvestitionen vollständig aus eigenen erwirtschafteten finanziellen Mitteln. Ausschließlich für Bestandserweiterungen werden zur Mitfinanzierung Fremdmittel in Form von Darlehen aufgenommen. Infolge der konsequenten Umstellung der Unternehmensfinanzierung hat sich die Verschuldung bzw. der Verschuldungsgrad der Genossenschaft deutlich reduziert. Im Ergebnis führte dies zur Senkung der Finanzierungsrisiken. Weiterhin soll die Zusammenarbeit mit verschiedenen Banken und die rechtzeitige Vorbereitungen von Prolongationen bzw. Umschuldungen die Risiken aus der Fremdkapitalfinanzierung vermindern.

Aus der Zuhilfenahme von EDV-Systemen zur Abwicklung der Geschäftsvorfälle ergeben sich Risiken in der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit. Die EWG nutzt zur Verarbeitung von Daten seit 2016 das zertifizierte ERP-System 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 integriert und schafft die notwendige Transparenz für die wichtigsten wirtschaftlichen Kennziffern zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft. Diese Softwarelösung bietet für die Zukunft weitere Ausgestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Entwicklung einer modernen und effektiven Verwaltung.

Für die laufende Bewirtschaftung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes setzt die Genossenschaft jährlich erhebliche finanzielle Mittel ein. Der Einsatz erfolgt bedarfsgerecht unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen. Auch in den nächsten Jahren wird mit hohen Investitionen in den Wohnungsbestand geplant, um auch künftig den Mitgliedern attraktive Wohnungen anbieten zu können und dem demografischen Wandel gerecht zu werden. Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Bauleistungen verringern sich die Kapazitäten im Bauhandwerk und zugleich wird die EWG mit steigenden Baupreisen konfrontiert.

Insbesondere zur Ermittlung der Liquiditätsbelastung werden auf der Grundlage der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung mit der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft die steuerliche Situation der EWG regelmäßig analysiert und die steuerliche Prognoserechnung fortgeschrieben. Im Berichtsjahr wurden die steuerlichen Voraussetzungen geschaffen, um ab dem aktuellen Geschäftsjahr die erweiterte Kürzung bezogen auf die Gewerbesteuer in Anspruch nehmen zu können. Dazu gehörten vor allem der Verkauf bzw. die Stilllegung der im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Fotovoltaikanlagen.

Das Versicherungsmanagement der EWG wird regelmäßig auf Vollständigkeit und Angemessenheit des Versicherungsumfangs überprüft und gegebenenfalls angepasst. Dazu findet mindestens einmal im Jahr mit dem beauftragten Makler eine Analyse der Versicherungsdaten statt.

Bestandteil der Personalpolitik sind insbesondere Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung und Mitarbeiterbindung, Förderung der Qualifikationen der Belegschaft sowie die Nachwuchssicherung. Ebenso gehören modern ausgestattete Arbeitsplätze dazu. Mit Blick auf den zunehmenden Fachkräftemangel im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gewinnen diese Maßnahmen zunehmend an Bedeutung.

Gemäß der Satzung erfolgt eine jährliche Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den zuständigen Prüfungsverband.

Die Ergebnisse der Prüfung werden im Rahmen einer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat ausgewertet. Der Prüfungsbericht wird zum Gegenstand der Vertreterversammlung gemacht und den Mitgliedern Einsichtsrecht in das zusammengefasste Prüfungsergebnis gewährt.

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 entscheidenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Fortbestand der Genossenschaft 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, 8. Mai 2019

Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG

Der Vorstand

Zell

Luft

JAHRESABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

INHALT

Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Anlage 1 - Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2018	34
Anlage 2 - Anlagenspiegel 2018.....	35

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		432,43	967,53
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	125.863.510,94		121.879.266,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.414.761,80		1.453.971,21
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.811,53		129.533,92
4. Anlagen im Bau	316.699,47		4.100.857,09
5. Bauvorbereitungskosten	68.907,27	127.770.691,01	82.593,41
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt		127.781.523,44	127.657.589,25
B Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		4.988.304,41	5.038.478,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.529,58		17.769,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände	208.403,85	228.933,43	92.332,25
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.415.102,20	4.455.935,13
C Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.801,35	8.713,18
Bilanzsumme		137.423.664,83	137.270.817,34

PASSIVSEITE			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	138.570,00		172.670,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.045.018,12		6.424.394,90
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.791,88 Euro	1.860,00	7.185.448,12	7.440,00 (7.485,10)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	39.489.182,22		39.489.182,22
2. Gesetzliche Rücklage	1.647.528,37		1.357.699,39
3. Andere Ergebnismrücklagen	13.378.610,38	54.515.320,97	10.346.700,98
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.898.289,78		3.745.186,97
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-1.449.144,89	1.449.144,89	-1.872.593,48
Eigenkapital insgesamt		63.149.913,98	59.670.680,98
B Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	3.172,00		298.343,60
2. Sonstige Rückstellungen	537.585,52	540.757,52	1.098.660,89
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.483.017,70		68.867.365,70
2. Erhaltene Anzahlungen	5.911.028,85		5.841.704,63
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	294.301,96		314.628,78
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	584.830,43		865.353,48
5. Sonstige Verbindlichkeiten	459.814,39	73.732.993,33	314.079,28
davon aus Steuern 146.635,85 Euro			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 543,94 Euro			(77,72)
Bilanzsumme		137.423.664,83	137.270.817,34

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		19.310.654,26	18.823.790,61
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-50.174,07	64.797,41
3. Sonstige betriebliche Erträge		567.104,48	1.211.592,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.797.135,11	8.060.879,08
Rohergebnis		11.030.449,56	12.039.301,29
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.511.308,02		1.480.610,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 10.253,19 Euro	279.858,23	1.791.166,25	312.078,12 (14.251,38)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.661.645,94	2.471.825,79
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		624.889,83	839.648,58
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		260,00	260,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 Euro		2.689,66	29.109,86 (1.139,11)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 756,47 Euro		2.104.871,59	2.184.628,56 (374,75)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		291.993,85	373.789,30
Ergebnis nach Steuern		3.558.831,76	4.406.090,67
12. Sonstige Steuern		660.541,98	660.903,70
Jahresüberschuss		2.898.289,78	3.745.186,97
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-1.449.144,89	-1.872.593,48
Bilanzgewinn		1.449.144,89	1.872.593,49

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei den Wohngebäuden wurden die Modernisierungsaufwendungen gemäß § 255 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
• Geschäftsausstattungen	3 - 23

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wurden in einem Sammelkonto erfasst und werden über den Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben (vgl. § 6 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 mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank, abgezinst.

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

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Bilanz

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

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

Unfertige Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 4.988.304,41 €. 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 228.933,43 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	20.529,58 €
Sonstige Vermögensgegenstände	208.403,85 €

darunter Forderungen aus/gegenüber:

• Betriebskosten	147.028,93 €
• dem Finanzamt	40.675,33 €
• Versicherungen	8.156,07 €
• Gerichtskostenvorschüssen	4.500,00 €
• Schadenersatz	2.459,88 €

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind, bis auf die Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 40.675,33 €, keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen wird im **Rücklagenpiegel** dargestellt.

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 12. Juni 2018 wurde der Bilanzgewinn 2017 in Höhe von 1.872.593,49 € in die **anderen Ergebnisrücklagen** eingestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei der Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 40 % des Jahresüberschusses gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die **anderen Ergebnisrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 50 % des Jahresüberschusses ausgewiesen.

Die **Steuerrückstellungen** enthalten die voraussichtliche Gewerbesteuerbelastung für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 3.172,00 € unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Steuervorauszahlungen.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe von insgesamt 537.585,52 € gebildet und betreffen:

• Instandhaltungskosten	128.000,00 €
• Kosten der Hausbewirtschaftung	146.000,00 €
• Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaft, Jahresabschlusskosten und sonstigen Personalaufwand	109.400,00 €
• Prüfungs- und Steuerberatungskosten	69.500,00 €
• Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	84.685,52 €

Rücklagenpiegel

	Stand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro
Sonderrücklage	39.489.182,22	0,00	0,00	39.489.182,22
Gesetzliche Rücklage	1.357.699,39	0,00	289.828,98	1.647.528,37
Andere Ergebnisrücklagen	10.346.700,98	1.872.593,49	1.159.315,91	13.378.610,38
Summe	51.193.582,59	1.872.593,49	1.449.144,89	54.515.320,97

Außer den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Steuern (146,6 Tsd. €) enthalten die **Verbindlichkeiten** keine Beträge größeren Umfangs, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel hingewiesen.

3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

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

Periodenfremde Erträge:

- | | |
|--|--------------|
| • Auflösung von sonstigen Rückstellungen | 282.752,28 € |
| • Vereinnahmung von Verbindlichkeiten | 36.264,51 € |
| • Auflösung von Wertberichtigungen | 26.435,11 € |
| • Erträge früherer Jahre | 27.049,71 € |

Periodenfremde Aufwendungen:

- | | |
|---|-------------|
| • Wertberichtigungen/Abschreibungen von Forderungen | 12.130,68 € |
| • Buchverluste aus Abgängen des Anlagevermögens | 12.333,60 € |
| • Aufwendungen früherer Jahre | 4.366,65 € |

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Tilgungszuschüsse aus der Aufnahme von zwei KfW-Darlehen für die Neubaumaßnahme Brennerstraße 88 A-H in Höhe von 110.000,00 €.

Im Posten **Abschreibungen auf Sachanlagen** sind außerplanmäßige Abschreibungen aus der Stilllegung von vier Fotovoltaikanlagen in Höhe von 75.920,02 € enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 756,47 € Aufwendungen aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen enthalten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind neben den bereits genannten 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:

	2018	2017
Vollzeitbeschäftigte	18	19
Hausmeister	8	8
Teilzeitbeschäftigte/Azubi	5	4
insgesamt	31	31

4.2. Mitgliederbewegung

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2018 um 620,6 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 7,8 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 23.204 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 7.193,2 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 51,3 Tsd. € (2017: 49,8 Tsd. €).

Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2017		4.538
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2017		-115
<hr/>		
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2017		4.423
Zugänge		209
davon Neuaufnahmen	190	
davon Übertragungen	19	
Abgänge		-60
davon nachträgliche Todesmeldungen	-39	
davon Übertragungen	-21	
<hr/>		
Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2018		4.572
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres		-121
davon Kündigungen	-84	
davon Todesmeldungen	-22	
davon Ausschluss	-15	
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2018		4.451

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

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

4.5 Die Genossenschaft ist Mitglied

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

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

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

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

im Genossenschaftsforum e. V.
 Machonstraße 25, 12105 Berlin

4.6 Mitglieder des Vorstands

Herr Chris Zell
Vorstandsmitglied

Herr Markus Luft
Vorstandsmitglied

4.7 Prokurist

Herr Joachim Klein

4.8 Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender (ab 11. Dezember 2018)
Schriftführer (bis 24. Januar 2018)
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
(ab 17. Januar bis 27. Juni 2018)

Herr Oliver Simon (bis 31. Dezember 2018)
Aufsichtsratsvorsitzender (bis 10. Dezember 2018)

Frau Ingrid Lippmann
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende (ab 27. Juni 2018)

Herr Clemens Noack
Schriftführer (ab 24. Januar 2018)

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

Herr Nico Liebing

Herr Reinhard Walter

Herr Lutz Hoba

Herr Günter Lönnig

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 2.898.289,78 € erzielt. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (289.828,98€) in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 1.159.315,91 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die **anderen Ergebnismrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.449.144,89 € ausgewiesen. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe m der Satzung vom 8. Mai 2019 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 1.449.144,89 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Berlin, 8. Mai 2019

Der Vorstand



Zell



Luft

Anlage 1 Verbindlichkeiten per 31.12.2018

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten				Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.483.017,70 (68.867.365,70)	4.558.123,97 (4.401.651,16)	19.683.348,13 (18.749.301,82)	42.241.545,60 (45.716.412,72)	66.483.017,70 (68.867.365,70)	*)
Erhaltene Anzahlungen	5.911.028,85 (5.841.704,63)	5.911.028,85 (5.841.704,63)	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	294.301,96 (314.628,78)	294.301,96 (314.628,78)	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	584.830,43 (865.353,48)	462.637,30 (839.907,34)	122.193,13 (25.446,14)	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	459.814,39 (314.079,28)	459.814,39 (314.079,28)	-	-	-	
Gesamtbetrag	73.732.993,33 (76.203.131,87)	11.685.906,47 (11.711.971,19)	19.805.541,26 (18.774.747,96)	42.241.545,60 (45.716.412,72)	68.483.017,70 (68.867.365,70)	*)
(Angaben des Vorjahres)						
*) 4.723.563,44 gesichert durch Bürgschaft des Landes Berlin						
<u>61.759.454,26</u> gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts						
66.483.017,70						

Anlage 2

Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens

Angaben in Euro	AK bzw. HK per 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK bzw. HK per 31.12.2018	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2018	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2018	Buchwert zum 31.12.2018	Buchwert zum 31.12.2017
I Immaterielle Vermögensgegenstände	27.056,82	-	-	-	27.056,82	26.089,29	535,10	-	26.624,39	432,43	967,53
II Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	167.372.290,82	2.443.604,99	61.171,37	4.134.033,77	173.888.758,21	45.493.024,73	2.578.015,98	45.793,44	48.025.247,27	125.863.510,94	121.879.266,09
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.692.580,55	-	-	-	1.692.580,55	238.609,34	39.209,41	-	277.818,75	1.414.761,80	1.453.971,21
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	492.999,00	32.045,62	77.384,05	-	447.660,57	363.465,08	43.885,45	66.501,49	340.849,04	106.811,53	129.533,92
Anlagen im Bau	4.100.857,09	306.084,27	-	-4.090.241,89	316.699,47	-	-	-	-	316.699,47	4.100.857,09
Bauvorbereitungskosten	82.593,41	30.105,74	-	-43.791,88	68.907,27	-	-	-	-	68.907,27	82.593,41
Sachanlagen insgesamt	173.741.320,87	2.811.840,62	138.555,42	-	176.414.606,07	46.095.099,15	2.661.110,84	112.294,93	48.643.915,06	127.770.691,01	127.646.221,72
III Finanzanlagen											
Anderer Finanzanlagen	10.400,00	-	-	-	10.400,00	-	-	-	-	10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	173.778.777,69	2.811.840,62	138.555,42	-	176.452.062,89	46.121.188,44	2.661.645,94	112.294,93	48.670.539,45	127.781.523,44	127.657.589,25

BERICHT DES AUFSICHTSRATES





Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, wahrgenommen. Dazu ließ er sich regelmäßig vom Vorstand über die wesentlichen Geschäftsvorgänge, die finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft berichten. Zur Beurteilung der Geschäftslage wurden ihm vor allem Berichte zur Umsetzung der Wirtschaftsplanung, zur Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage sowie zur Vermietungssituation vorgelegt, die Gegenstand der Sitzungen waren.

Zur Unterstützung der Arbeit des Aufsichtsrates sind insgesamt vier Fachausschüsse gebildet worden. Im Berichtsjahr traten die Ausschüsse Recht und Grundsätze, Technik und Bau, Finanzen und Personal insgesamt zu 12 Beratungen zusammen, um vor allem die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und die des Aufsichtsrates vorzubereiten.

Ein wesentlicher Schwerpunkt des Geschäftsjahres 2018 war die Vorbereitung zur Änderung der Satzung der Genossenschaft. Die Änderung einzelner Regelungen in unserer Satzung machte sich durch das am 22. Juli 2017 in Kraft getretene Gesetz zum Bürokratieabbau und zur Förderung der Transparenz von Genossenschaften erforderlich. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine entsprechende Anpassung der Mustersatzung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft e. V. (GdW) an die aktuelle Rechtslage. Zur Unterstützung bei der Ausarbeitung von Vorschlägen zur Satzungsänderung des Vorstands fanden insgesamt drei Sitzungen des Ausschusses für Recht und Grundsätze statt. Der Entwurf der Änderung der Satzung wurde nach einer offenen Redaktionssitzung, an der alle Vertreter und Vertreterinnen der EWG

teilnehmen konnten, am 28. November 2018 in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat bestätigt. Die Vertreterversammlung hat diesen Entwurf am 23. Januar 2019 einstimmig beschlossen; am 1. April 2019 erfolgte die Eintragung in das Genossenschaftsregister. Die Satzungsänderungen umfassten insgesamt 30 Paragraphen.

Im Jahr 2018 lag das Hauptaugenmerk der Arbeit vom Ausschuss für Technik und Bau in der Begleitung des Interessenbekundungsverfahrens für den Neubau in der Dolomitenstraße 47 zur Überführung in die Entwurfsplanung. Dazu beriet der Ausschuss gemeinsam mit dem Vorstand die fortgeführte Planung des Architektenbüros. Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Aufstockung des Gebäudes Hadlichstraße 32 – 35, dessen Vorbereitung und der Beginn des Bauabschnittes mit Aufstockung und Fassadendämmung durch die Ausschussmitglieder begleitet wurde.

Die Mitglieder vom Ausschuss für Finanzen haben im Berichtszeitraum insbesondere den Finanz- und Erfolgsplan 2019, die Fortschreibung der Langfristplanung bis 2028, die Dokumente zum Jahresabschluss 2017 hinsichtlich der Bilanz- und Wertansätze erörtert und die entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat erarbeitet. Ein weiterer Schwerpunkt des Ausschusses Finanzen ist die Vorbereitung der jährlichen Pflichtprüfung durch den Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU). Dazu fand zu Beginn der Prüfung traditionell das Prüfungsauftrittsgespräch, insbesondere zur Erörterung der Prüfungsschwerpunkte statt.

Im Berichtsjahr fanden acht gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und weitere acht Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Folgende wesentliche Themen waren Bestandteil der Sitzungen mit dem Vorstand bzw. des Aufsichtsrates:

- Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2019 und die Fortschreibung der Langfristplanung bis 2028
- Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017 sowie die

Vorbereitung der Beschlüsse für die ordentliche Vertreterversammlung am 12. Juni 2018

- Auswertung der Quartalsberichte des Vorstands zur Durchführung der jährlich Finanz- und Erfolgsplanung sowie der Umsetzung des Wirtschaftsplanes (Bauprogramms)
- Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens für die Umsetzung eines weiteren Neubauvorhabens in der Dolomitenstraße 47 (Tiroler Viertel)
- Änderungen der Satzung und der Wahlordnung für die Wahl der Vertreter der Genossenschaft
- Auswertung des Berichtes über die jährliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes unter Einbeziehung vom Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017.

Im aktuellen Geschäftsjahr findet in der Zeit vom 29. April bis 15. Mai 2019 die Vertreterwahl der EWG Berlin-Pankow eG statt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben dazu in einer gemeinsamen Sitzung die Änderungen der Wahlordnung als Vorschlag für die Vertreterversammlung sowie die Entsendung von Herrn Liebing (Aufsichtsratsmitglied) und Herrn Zell (Vorstandsmitglied) in den Wahlvorstand beschlossen. Am 23. Januar 2019 wurden die Änderungen der Wahlordnung durch die Vertreterinnen und Vertreter einstimmig bestätigt. Die notwendige Beschlussfassung von Vorstand und Aufsichtsrat zur Bildung der Wahlbezirke als Vorschlag für den Wahlvorstand erfolgte am 24. Februar 2019.

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2018, bestehend aus dem Lagebericht und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 2.898.289,78 € ausgewiesen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 8. Mai 2019 beschloss der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands, gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüber-

schusses (289.828,98 €) in die gesetzliche Rücklage und weitere 1.159.315,91 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.449.144,89 € 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 2018 zu verzinsen.

Der Aufsichtsrat schlägt in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss 2018 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.449.144,89 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

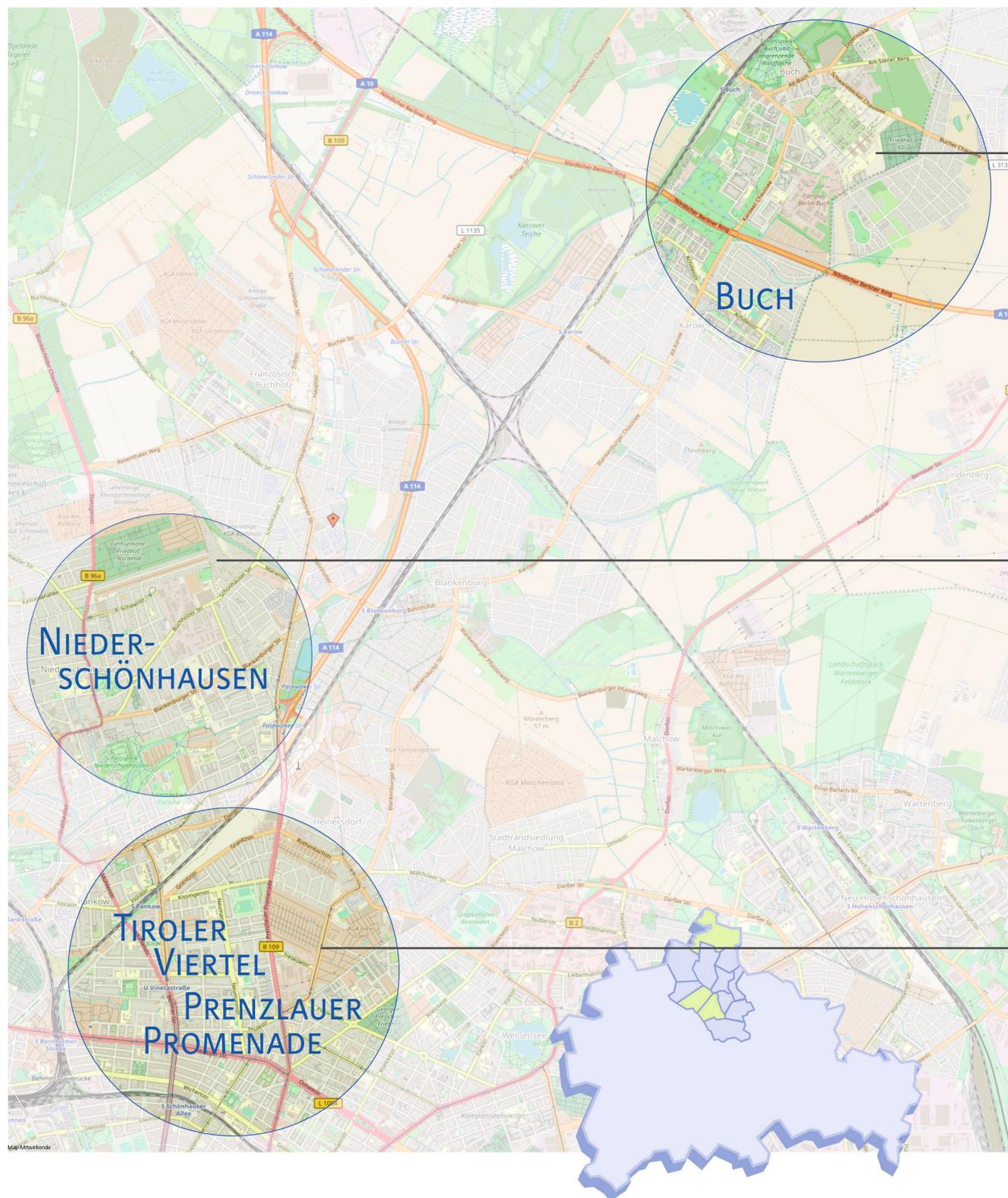
Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie den Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeitern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2018.

Berlin, 8. Mai 2019

Für den Aufsichtsrat



Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender



		Anzahl der Wohnungen	davon Gewerbe										
<p>Ernst-Ludwig-Heim-Straße</p> <p>Georg-Benjamin-Straße</p> <p>Karower Chaussee</p> <p>Karower Chaussee</p> <p>Lindenberger Weg</p> <p>Pölnitzweg</p> <p>Röbellweg</p> <p>Robert-Rössle-Straße</p> <p>Theodor-Brugsch-Straße</p> <p>Franz-Schmidt-Straße</p> <p>Groscurthstraße</p> <p>Groscurthstraße</p> <p>Groscurthstraße</p> <p>Walter-Friedrich-Straße</p> <p>Walter-Friedrich-Straße</p>	1 - 23	120	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnungen Buch</th> <th>Gewerbe Buch</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.334</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnungen Buch	Gewerbe Buch	1.334	11					
	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											
<p>Achtermannstraße</p> <p>Hadlichstraße</p> <p>Klaustaler Straße</p> <p>Mendelstraße</p> <p>Blankenburger Straße</p> <p>Blankenburger Straße</p> <p>Blankenburger Straße</p> <p>Dietzgenstraße</p> <p>Hermann-Hesse-Straße</p> <p>Hermann-Hesse-Straße</p> <p>Hermann-Hesse-Straße</p> <p>Hermann-Hesse-Straße</p> <p>Lindenberger Straße</p>	49 - 62	124	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnungen Niederschönhausen</th> <th>Gewerbe Niederschönhausen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>661</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnungen Niederschönhausen	Gewerbe Niederschönhausen	661	0					
	Wohnungen Niederschönhausen	Gewerbe Niederschönhausen											
	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											
<p>Brennerstraße</p> <p>Dolomitenstraße</p> <p>Dolomitenstraße</p> <p>Dolomitenstraße</p> <p>Esplanade</p> <p>Masurenstraße</p> <p>Tiroler Straße</p> <p>Tiroler Straße</p> <p>Tiroler Straße</p> <p>Tiroler Straße</p> <p>Toblacher Straße</p> <p>Trienter Straße</p> <p>Zillertalstraße</p> <p>Zillertalstraße</p> <p>Baumbachstraße</p> <p>Eschengraben</p> <p>Prenzlauer Promenade</p> <p>Prenzlauer Promenade</p> <p>Prenzlauer Promenade</p> <p>Spiekermannstraße</p> <p>Talstraße</p> <p>Thulestraße</p> <p>Thulestraße</p>	76 - 88 A-H	142	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnungen Tiroler Viertel</th> <th>Gewerbe Tiroler Viertel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>934</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnungen Um Prenzlauer Promenade</th> <th>Gewerbe Um Prenzlauer Promenade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>711</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnungen Tiroler Viertel	Gewerbe Tiroler Viertel	934	0	Wohnungen Um Prenzlauer Promenade	Gewerbe Um Prenzlauer Promenade	711	0	
	Wohnungen Tiroler Viertel	Gewerbe Tiroler Viertel											
	934	0											
	Wohnungen Um Prenzlauer Promenade	Gewerbe Um Prenzlauer Promenade											
	711	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											
8, 9	20	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		3.640	11										



Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Breite Straße 32

13187 Berlin

Tel.: +49 (0) 30 477006-0

Fax: +49 (0) 30 477006-11

E-Mail: info@ewg-pankow.de

www.ewg-pankow.de