

Erste Wohnungsgenossenschaft
Berlin-Pankow eG



Geschäftsbericht 2021

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

INHALT

DIE EWG AUF EINEN BLICK	4
LAGEBERICHT DES VORSTANDS	5
Grundlagen des Unternehmens	5
Wirtschaftsbericht	6
Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs	8
Bestandsbewirtschaftung	8
Vermietungsentwicklung	8
Umsatzentwicklung	8
Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit	10
Finanzierung	11
Energetische Maßnahmen und Umweltschutz	11
Mitgliederentwicklung	13
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation	13
Genossenschaftliche Angelegenheiten	14
Wirtschaftliche Lage	15
Vermögenslage.....	15
Finanzlage	16
Ertragslage	16
Finanzielle Leistungsindikatoren	17
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	18
Gesamtaussage	19
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
Prognosebericht	20
Chancen- und Risikobericht	21
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	23
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Anlage 1 – Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2021	32
Anlage 2 – Anlagenspiegel 2021	33
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	35

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

	2021	2020
Anzahl der Mitglieder	4.678	4.617
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.673	3.648
Bilanzsumme	154,0 Mio. €	142,5 Mio. €
Jahresergebnis	3,1 Mio. €	4,5 Mio. €
Geschäftsguthaben	8,7 Mio. €	8,1 Mio. €
Nettomiet Erlöse	15,1 Mio. €	14,7 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m ² Wohnfläche/Monat	5,81 €	5,70 €
Investitionen in den Gebäudebestand	11,0 Mio. €	8,6 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,2 %	99,5 %
Fluktuationsquote	4,4 %	4,5 %

MITGLIEDER DES VORSTANDS UND AUFSICHTSRATES

Mitglieder des Vorstands

Herr Markus Luft
Herr Chris Zell

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

Frau Ingrid Lippmann
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Herr Lutz Hoba
Frau Gudrun Irmschler
Herr Günter Lönning
Herr Clemens Noack
Herr Reinhard Walter

Herr Nico Liebing
Schriftführer

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 Wohnungsbestands 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 soziale Gestaltung der Nutzungsgebühren.

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



WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war auch im Jahr 2021 insbesondere von der COVID-19-Pandemie geprägt, sodass die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau nicht wieder erreichen konnte. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 % (Vorjahr: -4,6 %).

Im Jahr 2021 erhöhte sich die Zahl der erwerbstätigen Menschen mit Arbeitsort Deutschland auf durchschnittlich rd. 44,9 Mio. (Vorjahr: 44,8 Mio.). Dementsprechend minderte sich die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 5,7 % (Vorjahr: 5,9 %). Die Arbeitnehmerentgelte haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 % erhöht. Angesichts der Arbeitskräfteknappheit in vielen Branchen dürften sich der Beschäftigungsaufbau und die Einkommenszuwächse in 2022 fortsetzen.

Im Jahresdurchschnitt 2021 stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland deutlich um 3,1 % (Vorjahr: 0,5 %). Das war der höchste Preisanstieg seit 1993. Für die erhöhte Inflation im Jahresverlauf waren im Wesentlichen Basiseffekte aus der temporären Senkung der Umsatzsteuersätze in 2020, stark gestiegene Energieentgelte, Arbeitskräftemangel und Preissteigerungen aufgrund von zunehmenden Lieferengpässen maßgeblich.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) rechnet für die Berliner Wirtschaft 2021 mit einem geschätzten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von ca. 3,0 % (Vorjahr: -3,3 %). Gegenüber dem Vorjahr haben sich in Berlin die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt auf 2,8 % erhöht (Vorjahr: 0,5 %). Die Arbeitslosenquote beträgt 9,8 % (Vorjahr: 9,7 %).

Eine Prognose zur Entwicklung und Erholung der Berliner Wirtschaft ist vor allem aufgrund des Ukraine-Konflikts schwierig und mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zudem sind die Dauer der COVID-19-Pandemie und die Wirksamkeit der in diesem Zusammenhang getroffenen Maßnahmen schwer einschätzbar.

In Deutschland führt der seit Februar 2022 geführte Krieg in der Ukraine zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschnitten und einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft können jedoch noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Vor allem ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, Materialengpässen, Kaufzurückhaltungen und verschlechterten Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt zu rechnen.



Neubauprojekt
Dolomitenstraße 47/49
Stand September 2021



Teppenanlagen-
sanierung in
Berlin-Buch

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stieg in 2021 die Bruttowertschöpfung um 1,0 % (Vorjahr: -0,5 %). Somit ist diese Branche auch im Jahr 2021 ein stabilisierender Faktor für die Gesamtwirtschaft. Diese Beständigkeit zeichnet sich vor allem durch überwiegend moderate Wachstumsraten mit nur geringen Schwankungen aus.

Die Nettokaltmieten lagen deutschlandweit mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 % (Vorjahr: 1,4 %) unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

In Berlin weist der Verbraucherpreisindex für den Bereich der Nettokaltmieten 2021 ein Minus von 0,1 % aus (Vorjahr: +0,7 %) und liegt deutlich unter dem allgemeinen Inflationsniveau.

Durch die gestiegenen Energiepreise, Rohstoffknappheit, Lieferengpässe, Fachkräftemangel und die erhöhte Nachfrage haben sich im Jahr 2021 das Baumaterial und die Bauleistungen verteuert. Dadurch wird die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft gebremst.

Insgesamt stiegen die Baukosten für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt um 9,1 %.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Am 31. Dezember 2021 waren wie im Vorjahr rd. 3,8 Mio. Personen mit Hauptwohnsitz in Berlin registriert. Es besteht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und somit ein erheblicher Bedarf am Neubau von Wohnungen. Zudem müssen die durch die Kriegshandlungen nach Deutschland flüchtenden Menschen mit dem Lebensnotwendigsten versorgt werden, wozu insbesondere angemessener Wohnraum gehört.

Für eine Entlastung des Wohnungsmarktes müssten ca. 20.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg weist für 2021 mit rd. 18,7 Tsd. genehmigten Neubauwohnungen eine Senkung von 8,5 % gegenüber dem Vorjahr aus. Damit ist die Zahl der Baugenehmigungen das fünfte Jahr in Folge gesunken.



Die Sanierungsarbeiten an den letzten von insgesamt 280 Balkonen in Berlin-Buch kamen im Juni 2021 zum Abschluss



Gehwegsanierung zwischen den Liegenschaften in der Groscurthstraße 2, 4 und der Walter-Friedrich-Straße 3, 5

Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Bestandsbewirtschaftung

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages am 4. Januar 2021 erwarb die EWG ein Mehrfamilienhaus in der Dietzgenstraße 11, 11a/Hermann-Hesse-Straße 1 mit 21 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten. Der Nutzen-/Lastenwechsel erfolgte zum 1. Februar 2021.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten Ankaufs verwaltete die EWG per 31. Dezember 2021 insgesamt 3.673 Wohnungen, einschließlich Gewerbeeinheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von 215.739 m² und bewirtschaftete 379 PKW-Stellplätze, 131 Garagen und 29 mietereigene Garagen.

Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich nunmehr insgesamt 114 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 291.935 m² im Stadtbezirk Pankow.

Der Gesamtbestand setzt sich aus 3.654 Wohnungen sowie 15 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. Darüber hinaus gehört die Geschäftsstelle, Breite Straße 32, mit einer Nutzfläche von 952 m² ebenso zum Verwaltungsbestand.

Vermietungsentwicklung

Zum Jahresende waren von den 3.673 Wohn- und Gewerbeeinheiten 30 Wohnungen (Vorjahr: 17) nicht vermietet. Unter Berücksichtigung der bereits zu

einem späteren Zeitpunkt vermieteten Wohnungen hatte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag davon noch 20 (Vorjahr: 10) im Vermietungsangebot.

Die Vermietungsquote lag 2021 im Durchschnitt je Monat bei 99,3 % und somit auf dem Niveau der Vorjahre. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 161 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse (Vorjahr: 162) beendet und 153 Neuverträge (Vorjahr: 155) abgeschlossen.

Die Fluktuationsquote lag mit 4,4 % leicht unter dem Vorjahresniveau (4,5 %) und ist im Berliner Vergleich weiterhin als niedrig einzustufen.

Umsatzentwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 sind die Umsatzerlöse um 549,8 Tsd. € auf insgesamt 20.468,0 Tsd. € angestiegen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus der Realisierung höherer Nettomieterlöhse (+379,9 Tsd. €) sowie Erlösen aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten (+169,0 Tsd. €).

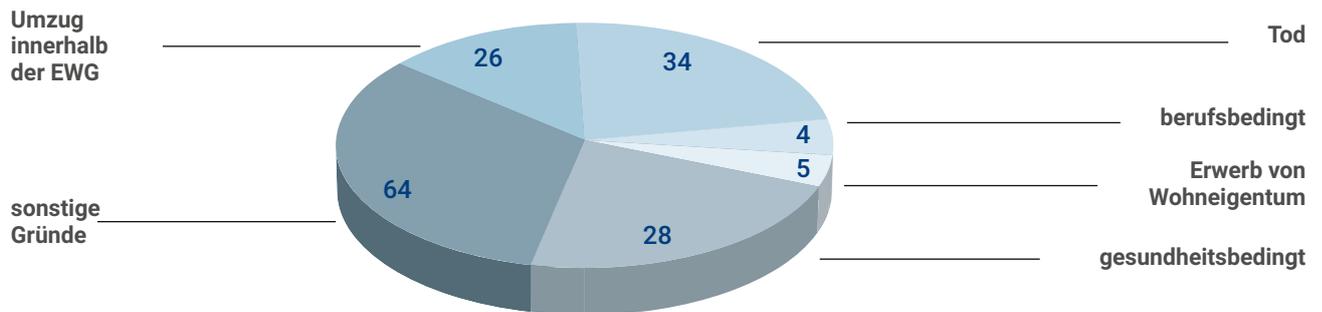
Der Anstieg der Nettomieterlöhse ist insbesondere auf zusätzliche Erträge im Ergebnis der Bestandserweiterung, die Rückabwicklung nach dem Wegfall des MietenWoG Bln und die Realisierung von höheren Neuvertragsmieten zurückzuführen.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Neuverträge im Rahmen der Wiedervermietung lag im

Vermietungs- und Fluktuationsquoten der EWG

	2017	2018	2019	2020	2021
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,2 %	99,5 %	99,6 %	99,5 %	99,2 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	99,2 %	99,1 %	99,3 %	99,4 %	99,3 %
Fluktuationsquote	4,7 %	4,7 %	4,5 %	4,5 %	4,4 %

Kündigungsgründe (Anzahl)



zurückliegenden Geschäftsjahr bei 6,93 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 6,04 €/m²).

Zum 31. Dezember 2021 wird für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von 5,81 €/m² Wohnfläche ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Erhöhung um 0,11 €/m² bzw. 1,9 %.

Die Gewerberaummieten betragen im Berichtsjahr im Durchschnitt monatlich 9,11 €/m² (Vorher: 7,37 €/m²).

Der Mietpreis für PKW-Stellplätze beträgt im Berichtsjahr durchschnittlich 30,01 € je Stellplatz und Monat

(Vorjahr: 29,64 €). Im Schnitt wurden die genossenschaftseigenen Garagen zu 61,14 € (Vorjahr: 60,75 €) und die Stellflächen mit nutzereigenen Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

Die für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand im Berichtsjahr angefallenen Betriebs- und Heizkosten haben sich gegenüber 2020 insgesamt um 7,6 % erhöht.

Bei den Betriebskosten ist im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg von 1,1 % zu verzeichnen, welcher im Wesentlichen auf Prämien- und Gebührenanpassungen im Bereich der Gebäudeversicherung sowie Müllabfuhr und Straßenreinigung zurückzuführen ist. Darüber

Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2021 Tsd. €	2020 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	15.313,4	14.837,8	+475,6
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	-211,7	-116,0	- 95,7
Nettomietenerlöse	15.101,7	14.721,8	+379,9
Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	5.362,9	5.193,9	+169,0
Ertragsausfälle aus Umlagen	-31,8	-33,4	+1,6
Erlöse u. a. aus Gemeinschaftseinrichtungen	35,2	35,9	-0,7
Umsatzerlöse	20.468,0	19.918,2	+549,8



hinaus wirken die zusätzlichen laufenden Kosten des Objektes Dietzgenstraße 11, 11a/Hermann-Hesse-Straße 1 und die Wartungskosten im Zuge der abgeschlossenen Erweiterung des Bestandes an Aufzugsanlagen in der Karower Chaussee 201 bis 229 erhöhend.

Die Heizkosten sind bestandsübergreifend um 20,9 % gestiegen, was insbesondere auf die zum 1. Januar 2021 für die Bereiche Wärme und Verkehr neu eingeführte CO₂-Bepreisung, die Preisentwicklung bei der Fernwärme, erhöhte Verbräuche sowie die turnusmäßig erbrachten Leistungen zurückzuführen ist.

Die Forderungen aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um 3,7 Tsd. € auf 26,8 Tsd. € gestiegen. Im Berichtsjahr wurden 14 Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt (Vorjahr: 13). Infolgedessen mussten drei Nutzungsverhältnisse fristlos gekündigt werden (Vorjahr: 4).

Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 investierte die Genossenschaft in die Bestands- und Neubaumaßnahmen insgesamt 10.954,1 Tsd. €.

Die Realisierung der umfangreichen Bau- und Modernisierungsleistungen konzentrierte sich auf die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, einschließlich der stetigen Verbesserung



der energetischen Standards und der Umsetzung der Bestandserweiterungen durch Neubaumaßnahmen. Damit kommt die Genossenschaft den Bedürfnissen der Mitglieder nach zeitgemäßem Wohnkomfort und einer modernen technischen Ausstattung der Wohngebäude nach. Zudem werden die hohen gesetzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz der Wohngebäude sukzessive umgesetzt.

Im Berichtsjahr sind Herstellungskosten für das Neubauvorhaben in der Dolomitenstraße 47/49 zur Errichtung von 39 Wohnungen, eines Gemeinschaftsraumes und einer Tiefgarage in Höhe von 5.299,2 Tsd. € angefallen. Von den geplanten Baukosten für das Neubauprojekt (gesamt: 11,0 Mio. €) wurden insbesondere in den Jahren 2020 bis 2021 bisher insgesamt 9,7 Mio. € realisiert.

Für die geplante Aufstockung des Dachgeschosses in der Dolomitenstraße 41-45 und der Thulestraße 69-73 sowie für weitere Neubauvorhaben in der Thulestraße 65 und in der Damerowstraße sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 184,9 Tsd. € angefallen.

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage bei den Mitgliedern nach zusätzlichen Abstellflächen für Gehhilfen, Rollstühle und Kinderwagen stellt die Genossenschaft kostenpflichtige Unterstellmöglichkeiten, in Form von abschließbaren Boxen, zur Verfügung. Im Weiteren sind im Rahmen der Erhaltung und Neugestaltung des Wohnumfeldes Fahrradabstellplätze sowie ein

PKW-Stellplatz errichtet worden. Zur Realisierung dieser Maßnahmen sind 49,3 Tsd. € aufgewendet worden.

Zudem entstanden nachträgliche Herstellungskosten für den Einbau einer Dachgaube in der Hermann-Hesse-Straße 7g in Höhe von 26,6 Tsd. €.

Insgesamt betragen die aktivierten Herstellungskosten für die Bau- und Modernisierungsleistungen sowie den Neubau 5.560,0 Tsd. €. Für die Erhaltungsaufwendungen fielen Kosten in Höhe von 5.394,1 Tsd. € an.

Finanzierung

Die Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand für Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten wie in den Vorjahren vollumfänglich aus Eigenmitteln.

Für die Finanzierung der Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 hat die EWG Darlehen in Höhe von insgesamt 11,0 Mio. € vertraglich gebunden. Von der kreditgebenden Bank erfolgten im Berichtsjahr Auszahlungen aus Teilabrufen in Höhe von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €).

Die Anschaffungskosten für das erworbene Wohn- und Geschäftshaus Dietzgenstraße 11,11a/Hermann-Hesse-Straße 1 in Niederschönhausen betragen insgesamt 7.304,2 Tsd. €. Davon sind der Kaufpreis von 6.500,0 Tsd. € fremdfinanziert und die Nebenkosten, wie Makler- und Notargebühren von 804,2 Tsd. €, aus Eigenmitteln gedeckt worden.

Für den Erwerb eines Grundstückes mit einer Fläche von rd. 890 m² in der Damerowstraße fielen im Berichtsjahr Anschaffungskosten von insgesamt 962,3 Tsd. € an. Aufgrund des vereinbarten Nutzen-/Lastenwechsels zum 1. Januar 2022 wurde der Zugang in der Position geleistete Anzahlungen erfasst. Die Finanzierung der Anschaffungskosten erfolgte aus Eigenmitteln.

Die Genossenschaft hat Prolongationen für Darlehen, deren Zinsbindungen in den Geschäftsjahren 2021

und 2022 endeten, mit einem Gesamtvolumen von 7,8 Mio. € und Zinssätzen zwischen 0,75 % und 2,68 % p. a. vereinbart.

Infolge der langfristigen vertraglichen Kreditvereinbarungen und der hohen jährlichen Darlehenstilgungen besteht für die Genossenschaft ein geringes Zinsänderungsrisiko für Anschlussfinanzierungen.

Energetische Maßnahmen und Umweltschutz

Die aktuelle Entwicklung auf dem Energiemarkt zeigt, dass die Einsparung von Primärenergie zwingend notwendig ist. Zudem bestimmt das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) den gesetzlichen Rahmen für ehrgeizige Klimaschutzziele. So will Berlin bis spätestens 2045 eine klimaneutrale Stadt werden. Zur Erreichung dieser Zielstellung sollen die klimaschädlichen CO₂-Emissionen bis 2030 um mindestens 70 % und bis 2040 um mindestens 90 % gegenüber dem Vergleichsjahr 1990 sinken. Dementsprechend hat die Genossenschaft im Berichtsjahr weitere Maßnahmen zur ressourcen- und umweltschonenden Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes umgesetzt.

Der überwiegende Anteil des Wohnungsbestandes wurde bereits energetisch saniert, der verbleibende Gebäudebestand ist teilsaniert. So sind bei 88 % des Gebäudebestandes die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Vorhandene Heizungen sind auf effiziente zentrale Systeme umgestellt und darüber hinaus sind einige Gebäude zur Unterstützung der Warmwasserbereitung mit Solaranlagen ausgestattet worden. Zudem verfügen einzelne Gebäude in Niederschönhausen und Buch über Luft-Wasser-Wärmepumpen, die durch Kompression die Energie aus der angesaugten Luft im Heizkreis nutzbar machen. Insgesamt sind gegenwärtig 3.492 Wohnungen bzw. 95 % des Wohnungsbestandes an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen.

Bei dem neu errichteten Wohngebäude auf unserem Grundstück in der Dolomitenstraße 47/49 wurden

wichtige Kriterien des Umwelt- und Klimaschutzes bereits bei der Planung berücksichtigt. So sieht das Entwässerungskonzept für das anfallende Niederschlagswasser eine vollständige Retention vor, welches in einem System aus Gründächern, Regenwasserrückhaltung und -nutzung sowie eine Versickerung über Rigolen beinhaltet. Zur Ressourcenschonung wurde zudem eine Grauwasseranlage eingebaut, die in einem geschlossenen System die Wiederverwendung gering belasteter Abwässer vorsieht. Aus bereits genutztem Grauwasser wird klares und wiederverwendbares Betriebswasser für die Toilettenspülung und Dach- und Grünflächenbewässerung. Zusätzlich wird das warme Grauwasser durch einen vorgeschalteten Wärmetauscher zur Vorerwärmung des kalten Trinkwassers genutzt, bevor es im Blockheizkraftwerk (BHKW) auf die erforderlichen 60°C nacherhitzt wird.

Darüber hinaus werden in den Bestandsgebäuden Maßnahmen umgesetzt, um den Energieverbrauch, zum Beispiel durch Optimierung von Anlagenkurven und Monitoring, weiter zu senken. In drei Wohngebäuden in Buch, die mit Fernwärme als Heizmedium versorgt werden, wurde als Pilotprojekt die Heizkreisregelung durch ein innovatives Low-Flow-Heating-Prinzip einreguliert und überwacht. Diese neue Regelungs-

strategie nutzt das Energieangebot des Wärmeerzeugers optimal aus und steigert dabei die Gesamteffizienz der Anlage. Neben der Einsparung von Heizenergie können durch die Reduzierung der Rücklauftemperaturen die technischen Anschlussbedingungen des Fernwärmeversorgers eingehalten und der Wirkungsgrad des Wärmeerzeugers erhöht werden. Im Ergebnis werden bei zwei Gebäuden mit zusammen 160 Wohnungen rund 13 % Heizenergie eingespart. Es ist vorgesehen, diese neue Regelstrategie in weiteren Hausanschlussstationen einzusetzen.

Neben der energetischen Optimierung werden durch die Genossenschaft weiterführende Anstrengungen unternommen, um positiven Einfluss auf die Umwelt zu nehmen. Beispielsweise werden wertvolle Naturmaterialien, wie die sogenannten Charlottenburger Großsteinplatten und Pflastersteine aus Granit, wiederverwendet und in die Gestaltung des Wohnumfeldes in der Dolomitenstraße 47/49 einbezogen.

Gemäß dem von der Vattenfall Wärme Berlin AG ausstellten Zertifikat vom 30. März 2022 hat die Genossenschaft im Jahr 2020 durch den Bezug von 10.878 MWh Fernwärme im Vergleich zu einer konventionellen Erzeugung 803 Tonnen an CO₂-Emissionen eingespart.

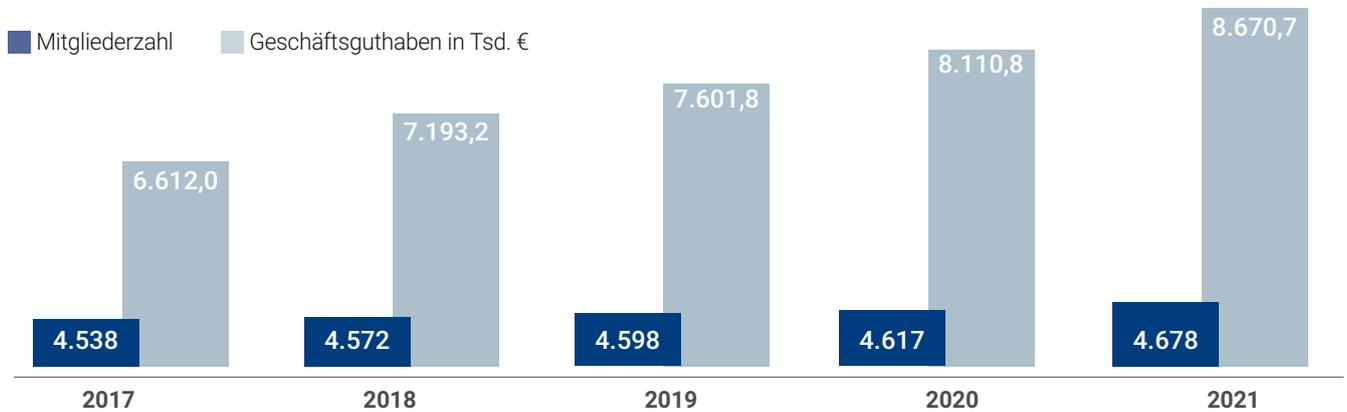


Zum Schutz der Insektenvielfalt belässt die EWG Grünanlagen schrittweise naturnah



Gründach auf dem Neubau Dolomitenstraße 47/49 Stand März 2021

Mitgliederentwicklung/Entwicklung der Geschäftsguthaben der letzten fünf Jahre



Mitgliederentwicklung

Die Mitgliederanzahl der Genossenschaft betrug zum Bilanzstichtag insgesamt 4.678 (Vorjahr: 4.617). Im Berichtsjahr wurden im Mitgliederbestand 210 Zugänge und 149 Abgänge erfasst. Mit der Zunahme der Mitglieder erhöhte sich auch die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile um 1.806 auf insgesamt 27.970 Geschäftsanteile zu je 310,00 €. Das entspricht einem Geschäftsguthaben von insgesamt 8.670,7 Tsd. € (Vorjahr: 8.110,8 Tsd. €).

Die Satzungsregelung zur Verzinsung in Form der Gewinnausschüttung war für die Mitglieder der EWG im Berichtsjahr erneut ein Anreiz zur Beteiligung mit weiteren Geschäftsanteilen. Diese zusätzlichen finanziellen Mittel erhöhten das Eigenkapital und werden vor allem in den Wohnungsbestand investiert.

Gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 die Verzinsung der Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 2 % p. a.

beschlossen. Für die Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben wurden im Berichtsjahr Aufwendungen in Höhe von insgesamt 55,0 Tsd. € (Vorjahr: 54,4 Tsd. €) bilanziert.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

Die Genossenschaft beschäftigte im Berichtsjahr durchschnittlich 28 Mitarbeiter für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Wohnungsbestandes. Der Personalbestand setzte sich im Jahresdurchschnitt aus 21 Angestellten und sieben Hausmeistern zusammen.

Die Mitarbeiter der Genossenschaft nahmen an verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen teil. Die Kosten für betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildungen im Berichtsjahr betragen insgesamt 11,0 Tsd. € (Vorjahr: 12,8 Tsd. €).

Für das Geschäftsjahr 2021 fielen Bruttoverwaltungskosten von 2.157,5 Tsd. € (Vorjahr: 2.192,7 Tsd. €) an.

Personalentwicklung

	2017	2018	2019	2020	2021
Kaufmännische und technische Angestellte	20	18	15	13	13
Hausmeister	9	8	8	7	7
Teilzeit	4	4	8	9	8

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

Genossenschaftliche Angelegenheiten

Auch das Geschäftsjahr 2021 wurde von der anhaltenden COVID-19-Pandemie bestimmt. So musste die alljährlich geplante Jahresauftaktveranstaltung für die Vertreter und Ersatzvertreter abgesagt werden. Gleiches galt für die vorgesehenen Vertreterstammtische.

Die Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung wurde aufgrund der pandemischen Lage zeitlich in den Herbst verschoben. Infolge der vom Gesetzgeber beschlossenen Sonderregelung stellte der Aufsichtsrat analog dem Vorjahr den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 19. Mai 2021 fest.

Die Vertreterversammlung beschloss am 27. Oktober 2021 die Einstellung des Bilanzgewinns 2020 in die anderen Ergebnismittel, nahm den Bericht über die Prüfung der EWG Berlin-Pankow eG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 zur Kenntnis und entlastete die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2020.

Am 19. Juni 2021 lud der Vorstand der EWG die Bewohnerinnen und Bewohner des im Berichtsjahr erworbenen Mehrfamilienhauses in der Dietzgenstraße 11,11 a/Hermann-Hesse-Straße 1 in den Hof der Wohnanlage zum gegenseitigen Kennenlernen und persönlichen Dialog ein. Die Mieter erhielten Einblicke in die Geschichte und Struktur der Genossenschaft. Zudem erläuterte der Vorstand die Vorteile des Wohnens in der Genossenschaft, die Regularien zum Erwerb der Mitgliedschaft sowie die damit verbundenen Möglichkeiten der persönlichen Mitwirkung und die vielfältigen Veranstaltungsangebote.

Anlässlich des 66-jährigen Gründungsjubiläums der EWG fand am 25. September 2021 auf dem Stadtgut Berlin-Buch ein Herbstfest für die Mitglieder und ihre Familien statt.

Von den geplanten 123 Veranstaltungen für Mitglieder, die vor allem in den genossenschaftseigenen Einrichtungen in Pankow und in Buch stattfinden sollten, konnten aufgrund der COVID-19-Pandemie im Berichtsjahr lediglich 45 Veranstaltungen durchgeführt werden.



Herbstfest anlässlich des 66-jährigen Gründungsjubiläums der EWG am 25. September 2021



Ordentliche Vertreterversammlung am 27. Oktober 2021

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

In der Vermögenslage wurden die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Vorauszahlungen für die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten verrechnet. Der Saldo (358,5 Tsd. €) ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Darüber hinaus erfolgte eine Saldierung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln (106,3 Tsd. €).

Auf der Aktivseite erhöhte sich der langfristige Bereich um 11.075,5 Tsd. € und resultiert aus den Investitionen in das Anlagevermögen (13.861,8 Tsd. €), denen planmäßige Abschreibungen (2.786,4 Tsd. €) gegenüberstehen.

Der mittel- und kurzfristige Bereich blieb mit einer leichten Erhöhung um 4,9 Tsd. € nahezu unverändert.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 3.675,3 Tsd. € im langfristigen Bereich durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss 2021 (3.118,5 Tsd. €) und die Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (556,8 Tsd. €). Dagegen hat sich der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen der Genos-

senschaft im Berichtsjahr auf 51,4 % (Vorjahr: 52,9 %) geringfügig vermindert.

Das Fremdkapital im langfristigen Bereich erhöhte sich um 7.465,4 Tsd. € durch Kreditaufnahmen für den Ankauf des Objektes Dietzgenstraße 11, 11a/ Hermann-Hesse-Straße 1 (6.500,0 Tsd. €) und die Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 (6.000,0 Tsd. €), denen die planmäßigen Darlehensstilgungen (5.034,6 Tsd. €) gegenüberstehen.

Durch Senkung der Rückstellungen um 52,8 Tsd. € und die Abnahme der Verbindlichkeiten um 7,5 Tsd. € verminderte sich die mittel- und kurzfristige Passiva um 60,3 Tsd. €.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristige Aktiva (6.202,9 Tsd. €) reicht aus, um die mittel- und kurzfristige Passiva (2.977,1 Tsd. €) zu finanzieren. Die Überdeckung beträgt 3.225,8 Tsd. €.

Vermögenslage

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	141.963,8	95,8	130.888,3	95,5	11.075,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich	6.202,9	4,2	6.198,0	4,5	4,9
davon flüssige Mittel	5.865,9	4,0	5.919,8	4,3	-53,9
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	337,0	0,2	278,2	0,2	58,8
Bilanzvolumen	148.166,7	100,0	137.086,3	100,0	11.080,4
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	145.189,6	98,0	134.048,9	97,8	11.140,7
davon Eigenkapital	76.132,0	51,4	72.456,7	52,9	3.675,3
davon Fremdkapital	69.057,6	46,6	61.592,2	44,9	7.465,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich	2.977,1	2,0	3.037,4	2,2	-60,3
Bilanzvolumen	148.166,7	100,0	137.086,3	100,0	11.080,4

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	31.12.2021 Tsd. €	31.12.2020 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.535,5	7.978,7	556,8
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	2.810,7	2.498,9	311,8
andere Ergebnisrücklagen	23.737,3	20.253,5	3.483,8
Bilanzgewinn	1.559,3	2.236,4	-677,1
Eigenkapital	76.132,0	72.456,7	3.675,3

Finanzlage

Im Geschäftsjahr kam die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zum Ende des Berichtsjahres verfügte die EWG über liquide Mittel in Höhe von 5.865,9 Tsd. €.

Die Finanzlage der Genossenschaft war neben dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses und eines Grundstücks in Pankow insbesondere durch die umfangreiche Bau- und Modernisierungstätigkeit geprägt. Von den Investitionen in die Bestands- und Neubaumaßnahmen im Umfang von 10.954,1 Tsd. € wurden 4.954,1 Tsd. € aus Eigenmitteln und 6.000,0 Tsd. € aus Fremdmitteln finanziert.

Durch planmäßige Tilgungsleistungen (5,0 Mio. €) und Darlehensauszahlungen für den Objektkauf (6,5 Mio. €) und die Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 (6,0 Mio. €) haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insgesamt von 61,7 Mio. € im Vorjahr auf 69,2 Mio. € erhöht.

Zum Bilanzstichtag sind die Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 67,2 Mio. € dinglich gesichert und für Altkreditverbindlichkeiten in Höhe von 2,0 Mio. € bürgt das Land Berlin. Die EWG zahlt jährlich einen Bürgschaftszins von 0,2 % auf das Restkapital.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte im Geschäftsjahr 2021 aus, um die Zinszahlungen und die planmäßigen Tilgungen für langfristiges Fremdkapital zu decken.

Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Erlöse/Erträge um insgesamt 700,3 Tsd. €.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 549,8 Tsd. € und betreffen insbesondere den Anstieg der Grundnutzungsgebühren für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätze (+475,6 Tsd. €), die Zunahme der abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (+169,0 Tsd. €) und die erhöhten Ertragsausfälle aus Leerstand, Mietminderungen und Umlagen (-94,1 Tsd. €).

Im Berichtsjahr sanken die anderen Erträge um 59,3 Tsd. € und betreffen insbesondere die Reduzierung der Erträge aus Versicherungsentschädigungen (-32,1 Tsd. €).

Für die Zunahme der Kosten/Aufwendungen um 2.150,5 Tsd. € sind insbesondere gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (+1.904,1 Tsd. €) und höhere Betriebskosten (+396,1 Tsd. €) ursächlich, denen vor allem die gesunkenen Zinsaufwendungen (-224,1 Tsd. €) gegenüberstehen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (1.559,3 Tsd. €), die laufende Instandhaltung (1.096,3 Tsd. €), die Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden (2.696,9 Tsd. €) und Wohnumfeldmaßnahmen (41,6 Tsd. €).

Ertragslage

	2021		2020		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.468,0	97,0	19.918,2	97,6	549,8
Bestandsveränderungen	388,2	1,8	178,4	0,9	209,8
andere Erträge	244,5	1,2	303,8	1,5	-59,3
Erlöse/Erträge insgesamt	21.100,7	100,0	20.400,4	100,0	700,3
Betriebskosten und Grundsteuer	5.588,3	26,5	5.192,2	25,5	396,1
Instandhaltungsaufwendungen	5.394,1	25,6	3.490,0	17,1	1.904,1
Personalaufwendungen	1.780,5	8,4	1.827,9	9,0	-47,4
Abschreibungen	2.786,4	13,2	2.696,4	13,2	90,0
Zinsaufwendungen	1.521,2	7,2	1.745,3	8,6	-224,1
übrige Aufwendungen	771,5	3,7	739,7	3,6	31,8
Kosten/Aufwendungen insgesamt	17.842,0	84,6	15.691,5	77,0	2.150,5
Geschäftsergebnis	3.258,7	15,4	4.708,9	23,0	-1.450,2
Finanzergebnis	7,7		2,2		5,5
Steuern	-147,9		-238,4		90,5
Jahresergebnis	3.118,5		4.472,7		-1.354,2

Finanzielle Leistungsindikatoren

Durch aktivierungspflichtige Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Ankauf eines Mehrfamilienhauses nahmen die Abschreibungen um 90,0 Tsd. € zu.

Trotz der Darlehensaufnahmen für die Neubaumaßnahme Dolomitenstraße 47/49 und den Objektankauf verminderten sich die Zinsaufwendungen durch planmäßige Tilgungsleistungen um 224,1 Tsd. €.

Das um 5,5 Tsd. € gestiegene Finanzergebnis ist vor allem auf Festgeldanlagen zurückzuführen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 147,9 Tsd. € betreffen die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung. Für das Geschäftsjahr 2021 weist die Erfolgsrechnung einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.118,5 Tsd. € (Vorjahr: 4.472,7 Tsd. €) aus.

Die Analyse der wesentlichen Kennziffern im Zeitraum von fünf Jahren als Leistungsindikatoren spiegelt die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wider.

Durch die Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen und der Zeichnung von Geschäftsanteilen unserer Mitglieder stieg das Eigenkapital zum Bilanzstichtag auf 76,1 Mio. € an. Mit Zunahme der langfristigen Aktiva um 11,1 Mio. € verminderte sich die Eigenkapitalquote im Berichtsjahr geringfügig auf 51,4 %.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen ist im Fünfjahreszeitraum von 15,5 % auf 9,7 % gesunken. Das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich planmäßiger Tilgungen zu den Mieteinnahmen erhöhte sich zum Vorjahr von 42,9 % auf 43,2 % durch Darlehensaufnahmen. Ebenso stiegen die

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2017	2018	2019	2020	2021
Jahresergebnisse in Tsd. €	3.745,2	2.898,3	4.040,7	4.472,7	3.118,5
Eigenkapital in Tsd. €	59.490,6	63.009,5	67.450,7	72.456,7	76.132,0
Eigenkapitalquote in %	45,0	47,6	50,4	52,9	51,4
Fremdkapitalzinsen Nettomieteinnahmen in %	15,5	14,5	12,9	11,5	9,7
Fremdkapitalzinsen + planmäßige Tilgung Nettomieteinnahmen in %	44,1	43,9	43,2	42,9	43,2
Fremdkapitalzinsen Fremdkapital (gewichtet) in %	3,1	3,0	2,9	2,7	2,2
Restschulden m ² Wohn- und Gewerbefläche in €	324	310	295	287	319

Restschulden je m² Wohn- und Gewerbefläche von 287 €/m² auf 319 €/m². Der Anstieg dieser Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahr resultiert vor allem aus der im Berichtsjahr noch nicht fertiggestellten Neubaumaßnahme und deren anteiliger Finanzierung sowie dem Immobilienankauf.

Der erzielte Jahresüberschuss stellt insbesondere in Verbindung mit der maßvollen Anhebung der Nettokaltmieten, der hohen Investitionstätigkeit in die genossenschaftlichen Bestands- und Neubauten, dem niedrigen Zinsniveau für die zu leistenden Fremdkapitalzinsen, den im Berliner Vergleich branchenüblichen Verwaltungskosten und der hohen durchschnittlichen Vermietungsquote die positive wirtschaftliche Entwicklung der EWG dar.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Für die Mitglieder und Mieter bietet die Genossenschaft als serviceorientiertes Unternehmen umfangreiche Angebote rund um das Wohnen an. Dazu zählen insbesondere das EWG-eigene Hausmeister-

system, die Gästewohnung und der Mietertreff in Buch sowie der EWG-Treff in der Geschäftsstelle, in denen sich die Mitglieder zu verschiedenen Veranstaltungen treffen.

In der Geschäftsstelle in Pankow konnten die beiden wöchentlichen Sprechzeiten im Berichtsjahr pandemiebedingt nur eingeschränkt und ausschließlich nach Terminvereinbarungen angeboten werden. Zudem mussten die Sprechzeiten im Service-Center und die Hausmeistersprechstunden in Buch, die Veranstaltungen im EWG-Treff sowie im Mietertreff fast ausschließlich entfallen.

Die Genossenschaft ist in Form einer Betreuungsmitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. organisiert und insofern nicht tarifgebunden. Alle vereinbarten arbeitsvertraglichen Regelungen mit den Mitarbeitern sind branchenüblich. Es besteht eine zeitgemäße und flexible Gleitzeitregelung, die den Interessen der Belegschaft und den Anforderungen an ein modernes Serviceunternehmen



Vorbereitende Bau-
maßnahmen für die
Aufstockung in der
Dolomitenstraße 41–45

entspricht. Für die beschäftigten Arbeitnehmer besteht die Möglichkeit, an der betrieblichen Altersvorsorge der Genossenschaft teilzunehmen und, in Abhängigkeit der persönlichen Beiträge sowie gestaffelt nach Dauer der Betriebszugehörigkeit, einen beschränkten Zuschuss zu beanspruchen.

Um auch zukünftig die wohnungswirtschaftlichen Aufgaben qualitätsgerecht erfüllen zu können erfolgt in der genossenschaftlichen Personalpolitik die konsequente Verfolgung der Nachwuchsförderung. So ist die EWG bereits seit 2003 als Ausbildungsunternehmen bei der IHK Berlin registriert und bildet aktuell eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau aus.

Mit Informationen und aktuellen Themen der Genossenschaft erscheint einmal im Quartal die Mitgliederzeitschrift „EWG-Journal“ mit einer Auflage von ca. 4.700 Exemplaren. Das EWG-Journal wird jedem Mitglied zugestellt und auf der Internetseite veröffentlicht. Die Genossenschaftsmitglieder können sich zudem zusätzlich auf der EWG-Homepage in einem

gesonderten Bereich über wichtige Grundsatzdokumente der Genossenschaft informieren.

Gesamtaussage

Die Genossenschaft führte im Berichtsjahr mit der Erwirtschaftung des Jahresüberschusses in Höhe von rd. 3,1 Mio. € die positive wirtschaftliche Entwicklung unter Gewährleistung einer stabilen Finanzlage fort. Insgesamt wurden die betriebswirtschaftlichen Zielstellungen planmäßig umgesetzt. Das betrifft vor allem die Realisierung der geplanten Nettomieteinnahmen, die Umsetzung der Maßnahmen des Wirtschaftsplanes und die Einhaltung der vorgesehenen Ausgaben für die Verwaltung.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Der Vorstand geht auch in den Folgejahren von der Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen und einer gesicherten Liquidität sowie einer positiven wirtschaftlichen Geschäftsentwicklung der Genossenschaft aus.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

Die 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) wird jährlich aktualisiert und um ein Jahr fortgeschrieben. Beide Planungsdokumente waren Gegenstand der Beratung in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat und wurden am 9. Februar 2022 beschlossen. Die Langfristplanung beinhaltet die finanziellen und wirtschaftlichen Zielstellungen und Entwicklungen der EWG.

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft steht die Realisierung des Förderzwecks. Dementsprechend beinhalten die Planungen vor allem Maßnahmen, die bei einer moderaten Mietentwicklung den Erhalt und die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes sichern. Zudem sollen im Rahmen der Konzeption „EWG 4.000 plus“ Bestandserweiterungen durch Neubaumaßnahmen und Dachaufstockungen von Bestandsbauten umgesetzt werden.

Die langfristige Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) sieht Bestandsinvestitionen von jährlich ca. 5,8 Mio. € bis 7,8 Mio. € mit einem Gesamtvolumen im Planungszeitraum von 68,1 Mio. € vor. Ein weiterer Bestandteil

der Langfristplanung ist die Bestandserweiterung durch Neubau bzw. Dachgeschossaufstockung. Für die Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 sind für das Geschäftsjahr 2022 weitere Baukosten in Höhe von 2,0 Mio. € vorgesehen. Zwischenzeitlich ist diese Neubaumaßnahme fertiggestellt und die 39 Wohnungen und Tiefgaragenplätze sind zum 1. April 2022 vollständig vermietet.

Für die Dachgeschossaufstockung und den Anbau von 12 weiteren Balkonen in der Dolomitenstraße 41-45 sehen die Planungen Ausgaben für das Geschäftsjahr 2022 von 1,0 Mio. € und für das Folgejahr weitere 0,8 Mio. € vor. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt durch Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 1,7 Mio. €.

Die EWG rechnet auch zukünftig mit einer gesicherten Liquidität sowie der Erwirtschaftung von jährlichen Jahresüberschüssen. Die prognostizierte Eigenkapitalquote wird insbesondere durch die Erzielung von Jahresüberschüssen in den Folgejahren sukzessive weiter ansteigen.

Langfristiger Finanz- und Erfolgsplan

	2022	2025	2027	2029	2031
Nettomieteträge in Mio. €	15,5	15,9	15,8	15,8	15,8
Investitionen in den Wohnungsbestand in Mio. €	5,8	6,4	7,1	7,1	7,8
Jahresergebnisse in Mio. € (nach Steuern)	2,8	3,4	3,4	3,4	3,4
Liquidität in Mio. €	5,7	5,2	5,2	5,2	5,7
Eigenkapitalquote in %	53	62	68	73	78
Verhältnis Zinsen + Tilgung/ Nettomieteinnahmen in %	44	37	34	33	23

Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit des Vorstands wird sich auch künftig auf die Bewirtschaftung und Vermietung eines wettbewerbsfähigen Wohnungsbestands sowie den weiteren Ausbau des Serviceangebotes für die Mitglieder konzentrieren.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin hoch. Dementsprechend verfolgt die Genossenschaft zudem das Ziel, den Wohnungsbestand im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes „EWG 4.000 plus“, vor allem durch Neubautätigkeit mittels einer maßvollen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken sukzessive zu erweitern.

Die EWG ist bei der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit den branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Zur Risikofrüherkennung hat die Genossenschaft Instrumente eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen und Tendenzen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Hierfür wurden interne Kontroll- und Sicherungsmaßnahmen in der Unternehmensorganisation eingerichtet. Der Vorstand bedient sich dabei im Wesentlichen folgender Instrumente des Risikocontrollings und der Risikofrüherkennung:

- zehnjähriger Finanz- und Erfolgsplan einschließlich Wirtschaftsplan (Bauprogramm), der planmäßig jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird,
- Erarbeitung von Jahresplänen unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen,
- 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 Neubau-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen zu den jeweiligen Budgetvorgaben,

- monatliche Auswertung des Vermietungsstands und der Mietrückstände mit detaillierten Darstellungen der Ursachen sowie Analyse der Ausfälle von Nutzungsgebühren.

Diese eingerichteten Managementinstrumente ermöglichen die betriebliche Planung, Steuerung und Kontrolle der wohnungswirtschaftlichen Unternehmensbereiche sowie die Früherkennung von entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken der Genossenschaft.

Alle wesentlichen Geschäftsprozesse werden auf der Grundlage der monatlichen Auswertungen im Soll-Ist-Vergleich und 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.

Der Vorstand nutzt weitere Instrumente zur Minimierung von Unternehmensrisiken, die insbesondere die regelmäßige Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur der Genossenschaft, die gezielte Hilfestellung für säumige Mitglieder und Mieter sowie die Analyse der Fremdkapitalstruktur und des Zinsänderungsrisikos betreffen. Mit der frühzeitigen Auswertung von auslaufenden Zinsbindungsfristen für Darlehen und den teilweisen längerfristigen Zinsvereinbarungen wirkt die Genossenschaft dem Risiko aus der Zinsänderung entgegen. Durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Banken erfolgt zudem die Risikostreuung im Fremdkapitalbereich.

Für die Reduzierung der Risiken aus der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit nutzt die Genossenschaft für die wohnungswirtschaftliche Bestandsverwaltung das zertifizierte ERP-System „WODIS Sigma“ der Aareon AG. Die Software wurde vollständig in das Risikomanagement integriert und

ermöglicht die notwendige Transparenz der wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Kennziffern für die Beurteilung der Lage des Unternehmens. Zur Gewährleistung einer modernen und effizienten Wohnungsverwaltung bietet das EDV-System für die Zukunft noch Potentiale der Digitalisierung und weitere Ausgestaltungsmöglichkeiten zur Prozessoptimierung.

Für den Erhalt und die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes werden auch zukünftig hohe Investitionen getätigt. Dabei muss sich die Genossenschaft weiteren Herausforderungen und Risiken stellen. Diese ergeben sich insbesondere aus dem fortschreitenden demografischen Wandel der Gesellschaft, den steigenden Erfordernissen des Klima- und Umweltschutzes, den Anforderungen an eine hohe Energieeffizienz sowie den Auswirkungen aus dem aktuellen Krieg in der Ukraine.

Aufgrund des Ukraine-Krieges ist von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen, da insbesondere Risiken durch Engpässe in der Energieversorgung, steigende Energiepreise und damit einhergehende Zahlungsausfälle, verschlechterte Finanzierungsbedingungen für Fremdkapital, Lieferengpässe und Preiserhöhungen für Baumaterialien sowie Investitionsrückgänge bestehen.

Zum Zweck der Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung im Bereich des Versicherungsmanagements findet ein jährliches Versicherungsgespräch mit dem beauftragten Makler zur Überprüfung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Versicherungsumfangs und die eventuelle Anpassung des Versicherungsschutzes statt.

Infolge des anhaltenden Fachkräftemangels bilden Mitarbeiterschulungen zur Förderung der Qualifikation, modern und individuell ausgestattete Arbeitsplätze, Nachwuchssicherung durch Ausbildung sowie weitere Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung und -bindung wesentliche Bestandteile der Personalpolitik der Genossenschaft.

Der Vorstand verschafft sich regelmäßig und anlassbezogen einen Überblick zur Beurteilung der für die Genossenschaft relevanten Risikosituation. Gegenwärtig sind keine Risiken aus der Geschäftstätigkeit erkennbar, die einen entscheidenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Fortbestand der EWG Berlin-Pankow eG haben könnten.

Berlin, 4. Mai 2022

Erste Wohnungsgenossenschaft

Berlin-Pankow eG

Der Vorstand



Z e l l



L u f t

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

INHALT

Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Anlage 1 - Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2021	32
Anlage 2 - Anlagenspiegel 2021	33



BILANZ

zum 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
AKTIVA			
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.183,79	599,55
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	129.609.827,98		124.916.519,10
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.331.460,71		1.364.527,05
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.713,15		97.554,68
4. Anlagen im Bau	9.735.268,78		4.436.037,47
5. Bauvorbereitungskosten	247.577,20		62.695,22
6. Geleistete Anzahlungen	962.323,37	141.951.171,19	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt		141.963.754,98	130.888.333,07
B Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.713.673,59	5.325.484,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.807,75		23.133,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	300.367,11	327.174,86	248.402,87
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.972.170,92	5.972.640,07
C Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.865,22	6.661,25
Bilanzsumme		153.986.639,57	142.464.655,25

PASSIVA			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	107.880,00		124.620,00
2. der verbleibenden Mitglieder	8.535.504,56		7.978.744,56
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.165,44 Euro	20.150,00	8.663.534,56	4.960,00 (2.515,44)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	39.489.182,22		39.489.182,22
2. Gesetzliche Rücklage	2.810.730,53		2.498.876,45
3. Andere Ergebnisrücklagen	23.737.304,29	66.037.217,04	20.253.517,60
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.118.540,83		4.472.740,72
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.559.270,41	1.559.270,42	-2.236.370,36
Eigenkapital insgesamt		76.260.022,02	72.586.271,19
B Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		29.652,89
2. Sonstige Rückstellungen	621.238,00	621.238,00	644.400,00
C Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.184.483,00		61.719.081,35
2. Erhaltene Anzahlungen	6.072.130,88		5.975.369,83
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	331.274,43		292.487,94
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.185.770,33		902.301,34
5. Sonstige Verbindlichkeiten	331.720,91	77.105.379,55	315.090,71
davon aus Steuern 58.530,42 Euro			(660,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.958,52 Euro			(99,26)
Bilanzsumme		153.986.639,57	142.464.655,25

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		20.467.984,83	19.918.163,43
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		388.189,09	178.359,28
3. Sonstige betriebliche Erträge		244.455,73	303.839,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.375.741,34	8.080.829,87
Rohergebnis		10.724.888,31	12.319.532,61
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1.469.474,57	1.509.886,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvorsorge 13.261,48 Euro		311.039,55	317.971,73 (9.349,05)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.786.386,28	2.696.422,37
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		703.855,86	671.298,47
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		182,00	182,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.583,33	2.074,14
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung 79,39 Euro		1.521.239,09	1.745.287,98 (473,99)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		147.892,91	238.428,76
Ergebnis nach Steuern		3.792.765,38	5.142.492,82
12. Sonstige Steuern		674.224,55	669.752,10
Jahresüberschuss		3.118.540,83	4.472.740,72
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-1.559.270,41	-2.236.370,36
Bilanzgewinn		1.559.270,42	2.236.370,36

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 ein bis 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.

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).

Seit dem Geschäftsjahr 2019 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € netto gemäß § 6 Absatz 2 EStG im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang erfasst.

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 **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 5.713.673,59 €. Ein Bewertungsabschlag auf noch

nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten wegen Leerstands wurde in Höhe von 0,7 % vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 327.174,86 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	26.807,75 €
Sonstige Vermögensgegenstände	300.367,11 €
darunter Forderungen aus/gegenüber:	
■ Betriebskosten	104.208,17 €
■ Versicherungen	63.471,24 €
■ dem Finanzamt	91.853,11 €

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 91.853,11 €, keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 27. Oktober 2021 wurde der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 2.236.370,36 € 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.

Sonstige Rückstellungen wurden in Höhe von insgesamt 621.238,00 € gebildet und betreffen:

■ Instandhaltungskosten	216.000,00 €
■ Kosten der Hausbewirtschaftung	151.000,00 €
■ Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaft, Altersteilzeit und Jahresabschlusskosten	80.338,00 €
■ Prüfungs- und Steuerberatungskosten	63.000,00 €
■ Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	110.900,00 €

Rücklagenspiegel

	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	2.498.876,45	0,00	311.854,08	2.810.730,53
Andere Ergebnisrücklagen	20.253.517,60	2.236.370,36	1.247.416,33	23.737.304,29
Summe	62.241.576,27	2.236.370,36	1.559.270,41	66.037.217,04

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:

■ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	22.409,07 €
■ Investitionszuschuss	11.483,53 €
■ Erträge früherer Jahre	10.891,62 €
■ Auflösung von sonstigen Rückstellungen	9.306,23 €
■ Auflösung von Wertberichtigungen	7.218,79 €

Periodenfremde Aufwendungen:

■ Wertberichtigungen/Abschreibungen von Forderungen	12.692,22 €
---	-------------

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 79,39 € 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:

	2021	2020
Vollzeitbeschäftigte	13	13
Hausmeister	7	7
Teilzeitbeschäftigte	8	9
insgesamt	28	29

4.2 Mitgliederbewegung

Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2020	4.617
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2020	-93
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2020	4.524
Zugänge	210
davon Neuaufnahmen	189
davon Übertragungen	21
Abgänge	-56
davon nachträgliche Todesmeldungen	-30
davon Übertragungen	-26

Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2021	4.678
Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres	-92
davon Kündigungen	-67
davon Tod	-24
davon Ausschluss	-1
Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2021	4.586

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2021 um 556,8 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 7,2 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 27.970 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 8.670,7 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 55,0 Tsd. € (Vorjahr: 54,4 Tsd. €) und wurden als Rückstellungen bilanziert.

4.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

4.4 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

4.5 Mitglieder des Vorstands

Herr Chris Zell
Vorstandsmitglied

Herr Markus Luft
Vorstandsmitglied

4.6 Prokuristen

Herr Uwe Vogel
Frau Kerstin Hewert (ab 1. März 2021)
Herr Joachim Klein (bis 27. Januar 2021)

4.7 Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Ingrid Lippmann
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Herr Nico Liebing
Schriftführer

Frau Andrea Krawczyk
Stellv. Schriftführerin

Herr Lutz Hoba

Frau Gudrun Irmschler

Herr Günter Lönnig

Herr Clemens Noack

Herr Reinhard Walter

5. Weitere Angaben

5.1 Nachtragsbericht

Der am 24. Februar 2022 begonnene Krieg Russlands gegen die Ukraine mit seinen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen auf Deutschland kann negative Folgen, wie z. B. durch Mietausfälle, Kapitalmarktveränderungen, Energiepreiserhöhungen, Lieferengpässe oder Cyberangriffe, auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG haben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses sind noch keine Angaben über den tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage möglich.

5.2 Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.118.540,83 € erzielt. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (311.854,08 €) in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Vorstand und Auf-

sichtsrat haben bei Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 1.247.416,33 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die **anderen Ergebnisrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.559.270,42 € ausgewiesen. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe m der Satzung vom 4. Mai 2022 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 1.559.270,42 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, 4. Mai 2022

Der Vorstand



Zell



Luft

Anlage 1

Verbindlichkeiten per 31.12.2021

Angaben in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeiten			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.184.483,00 (61.719.081,35)	5.625.015,70 (5.041.910,19)	19.603.564,57 (19.786.619,95)	43.955.902,73 (36.890.551,21)	69.184.483,00 (61.719.081,35) *)
Erhaltene Anzahlungen	6.072.130,88 (5.975.369,83)	6.072.130,88 (5.975.369,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	331.274,43 (292.487,94)	331.274,43 (292.487,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.185.770,33 (902.301,34)	1.132.771,90 (836.715,72)	52.998,43 (65.585,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	331.720,91 (315.090,71)	331.720,91 (315.090,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	77.105.379,55 (69.204.331,17)	13.492.913,82 (12.461.574,39)	19.656.563,00 (19.852.205,57)	43.955.902,73 (36.890.551,21)	69.184.483,00 (61.719.081,35) *)
(Angaben des Vorjahres)					
*) 1.991.835,65 gesichert durch Bürgschaft des Landes Berlin 67.192.647,35 gesichert durch Eintragung des Grundpfandrechts 69.184.483,00					

Anlage 2

Anlagenspiegel 2021

Entwicklung des Anlagevermögens

	AK bzw. HK zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK bzw. HK zum 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2021	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert zum 31.12.2021	Buchwert zum 31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	28.405,82	24.406,90	2.808,19	0,00	50.004,53	27.806,27	22.822,66	2.808,19	47.820,74	2.183,79	599,55
II. Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	177.944.110,78	7.380.085,47	0,00	0,00	185.324.196,25	53.027.591,68	2.686.776,59	0,00	55.714.368,27	129.609.827,98	124.916.519,10
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.722.670,30	7.733,33	0,00	0,00	1.730.403,63	358.143,25	40.799,67	0,00	398.942,92	1.331.460,71	1.364.527,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.874,00	3.145,83	32.327,77	0,00	399.692,06	331.319,32	35.987,36	32.327,77	334.978,91	64.713,15	97.554,68
Anlagen im Bau	4.436.037,47	5.299.231,31	0,00	0,00	9.735.268,78	0,00	0,00	0,00	0,00	9.735.268,78	4.436.037,47
Bauvorbereitungskosten	62.695,22	184.881,98	0,00	0,00	247.577,20	0,00	0,00	0,00	0,00	247.577,20	62.695,22
Geleistete Anzahlungen	0,00	962.323,37	0,00	0,00	962.323,37	0,00	0,00	0,00	0,00	962.323,37	0,00
Sachanlagen insgesamt	184.594.387,77	13.837.401,29	32.327,77	0,00	198.399.461,29	53.717.054,25	2.763.563,62	32.327,77	56.448.290,10	141.951.171,19	130.877.333,52
III. Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
Anlagevermögen insgesamt	184.633.193,59	13.861.808,19	35.135,96	0,00	198.459.865,82	53.744.860,52	2.786.386,28	35.135,96	56.496.110,84	141.963.754,98	130.888.333,07

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Foto aus dem Jahr 2019



Maurice Schmilas
Aufsichtsrats-
vorsitzender

Das Berichtsjahr war wiederum maßgeblich durch die weiterhin bestehende COVID-19-Pandemie geprägt, so dass die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Ausschusssitzungen überwiegend in Form von Videokonferenzen stattfanden.

Der Aufsichtsrat der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG hat im Berichtsjahr die ihm übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu beraten und zu fördern, wahrgenommen. Er informierte sich insbesondere in insgesamt sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und zwei Sitzungen des Aufsichtsrates über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge, die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft. Zur Beurteilung der Geschäftslage sind ihm quartalsweise vor allem Berichte zur Umsetzung der Wirtschaftsplanung, zur Entwicklung der Ertrags- und Finanzlage sowie zur Vermietungssituation vorgelegt worden.

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

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Arbeit vom Ausschuss für Technik und Bau war die Fortschreibung der langfristigen Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) 2021 bis 2030, der Jahresplan für das Bauprogramm 2022 sowie die Vorbereitung der entsprechenden Beschlussempfehlung für den Aufsichtsrat. Darüber hinaus wurde der Baufortschritt der Neubaumaßnahme in der Dolomitenstraße 47/49 begleitet.

Die Mitglieder des Ausschusses für Finanzen haben insbesondere die Fortschreibung der Langfristplanung bis 2030, die Dokumente zum Jahresabschluss und Lagebericht 2020 sowie den Finanz- und Erfolgsplan für 2022 erörtert. Dazu haben die Ausschussmitglieder die notwendigen Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat erarbeitet. Turnusmäßig befasste sich der Ausschuss Finanzen mit der Vorbereitung der jährlichen Pflichtprüfung durch den Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU).

Im Berichtsjahr waren folgende wesentlichen Themen Bestandteil der Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand bzw. des Aufsichtsrates:

- Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2022 und die Fortschreibung der Langfristplanung für die weiteren 10 Jahre
- Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 sowie die Vorbereitung der Beschlüsse für die ordentliche Vertreterversammlung am 27. Oktober 2021
- Auswertung der Quartalsberichte des Vorstands zur Durchführung der jährlichen Finanz- und Erfolgsplanung sowie der Umsetzung des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm)
- Ankauf einer Teilfläche des Grundstücks in der Damerowstraße 3 in 13187 Berlin (Garagenfläche)
- Auswirkungen der Nichtigkeit des MietenWoG Bln auf die weitere Geschäftstätigkeit der EWG

- Wiederinkraftsetzung der Grundsätze zur Gestaltung der Nutzungsgebühren für die Wohnungen der EWG (Mietenkonzept)
- Auswertung des Berichtes über die jährliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes unter Einbeziehung vom Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020.

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2021, bestehend aus dem Lagebericht und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang), hat der Aufsichtsrat geprüft und in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 4. Mai 2022 gebilligt. Es wird ein Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 3.118.540,83 € ausgewiesen und die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung werden im Berichtsjahr gemäß gemeinsamer Beschlussfassung in Höhe des Mindestsatzes von 2,0 v. H. verzinst.

In Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands wurde zudem gemäß § 40 Abs. 2 und Abs. 4 in Verbindung mit § 35 Buchstabe m der Satzung beschlossen, 10 % des Jahresüberschusses (311.854,08 €) in die gesetzliche Rücklage und weitere 1.247.416,33 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Damit wird für das Geschäftsjahr 2021 ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.559.270,42 € ausgewiesen.

In Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands wird der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.559.270,42 € den anderen Ergebnisrücklagen

zuzuführen. Des Weiteren wird er vorschlagen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

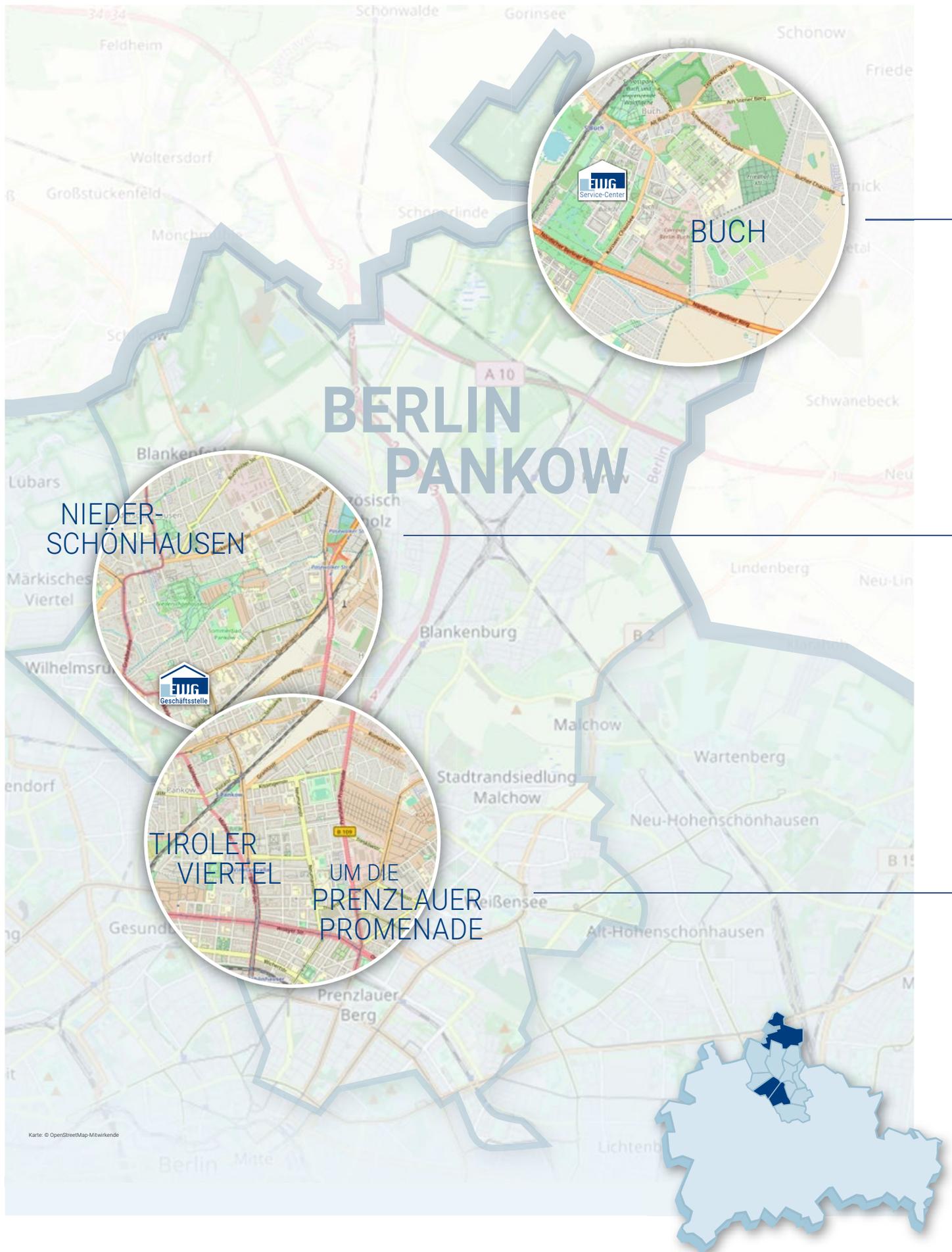
Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie den Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Für den Aufsichtsrat



Maurice Schmilas
Aufsichtsratsvorsitzender

Berlin, 4. Mai 2022



		Anzahl der Wohnungen	Davon Gewerbe
Ernst-Ludwig-Heim-Straße	1-23	120	0
Georg-Benjamin-Straße	1-15	80	0
Karower Chaussee	65-95	160	0
Karower Chaussee	201-229	150	0
Lindenberger Weg	28-42	80	0
Pölnitzweg	55-59	24	0
Röbellweg	32-52b	96	0
Robert-Rössle-Straße	15-22	90	0
Theodor-Brugsch-Straße	2-16	80	0
Franz-Schmidt-Straße	19-25	40	0
Groscurthstraße	2, 4	76	2
Groscurthstraße	6, 8	78	0
Groscurthstraße	10-28	107	0
Walter-Friedrich-Straße	3, 5	76	5
Walter-Friedrich-Straße	12,14	77	4
Insgesamt		3.673	15

Wohnungen Buch	Gewerbe Buch
1.334	11

Achtermannstraße	49-62	124	0
Hadlichstraße	21-35	107	0
Klaustaler Straße	22, 22a, 22b	24	0
Mendelstraße	46-52	32	0
Blankenburger Straße	22a-d	48	0
Blankenburger Straße	26a-d	48	0
Blankenburger Straße	102-106d	120	0
Dietzgenstraße	7, 9, 9a, 11, 11 a	42	3
Hermann-Hesse-Straße	1, 3, 9, 9a, 9b	39	1
Hermann-Hesse-Straße	Reihenhäuser	18	0
Hermann-Hesse-Straße	3a, b	21	0
Hermann-Hesse-Straße	9c-h	23	0
Lindenberger Straße	9-19	48	0

Wohnungen Nieder-schönhausen	Gewerbe Nieder-schönhausen
694	4

Brennerstraße	76-88 A-H	142	0
Dolomitenstraße	9, 11, 13	24	0
Dolomitenstraße	10, 12, 14, 16, 18	40	0
Dolomitenstraße	41, 43, 45	24	0
Esplanade	32-48	84	0
Masurenstraße	3-8	48	0
Tiroler Straße	2, 4, 6	24	0
Tiroler Straße	1, 3, 5	24	0
Tiroler Straße	8-26	120	0
Tiroler Straße	51-73	104	0
Toblacher Straße	32-36	24	0
Trienter Straße	1-11	60	0
Zillertalstraße	2-34	136	0
Zillertalstraße	35-47	80	0

Wohnungen Tiroler Viertel	Gewerbe Tiroler Viertel
934	0

Baumbachstraße	8, 9	20	0
Eschengraben	36, 38	20	0
Prenzlauer Promenade	155a-159f	224	0
Prenzlauer Promenade	163a-166e	160	0
Prenzlauer Promenade	173, 174	30	0
Spiekermannstraße	6-16	108	0
Talstraße	19-21	45	0
Thulestraße	66-80	64	0
Thulestraße	65, 69-73	40	0

Wohnungen Um die Prenzlauer Promenade	Gewerbe Um die Prenzlauer Promenade
711	0



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