

Neubauprojekt Dolomitenstraße 47/49 – symbolische Grundsteinlegung am 24. Juni 2020 und Baustand Juni 2021



Dachbegrünung Brennerstraße 88 C-H



Fotos: EWG-Archiv

Geschäftsergebnisse 2020

– die Entwicklung der EWG auf einen Blick

Auch dieses Jahr erfolgte die Erarbeitung des Geschäftsberichtes mit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 der Genossenschaft infolge der weiterhin anhaltenden COVID-19-Pandemie unter besonderen Bedingungen.

Die pandemische Lage bedingte die erneute zeitliche Verschiebung der ordentlichen Vertreterversammlung auf die zweite Jahreshälfte. Diese findet nunmehr voraussichtlich am 27. Oktober 2021 statt. Zur Sicherung einer reibungslosen Geschäftstätigkeit stellte der Aufsichtsrat analog des Vorjahres auf der Grundlage des § 3 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

(Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) abweichend vom § 48 Abs. 1 Satz 1 Genossenschaftsgesetz und den Regelungen der Satzung der EWG (§ 25 Abs. 1 Buchstabe b) am 9. Juni 2021 fest. Die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns erfolgt in gewohnter Weise durch die Vertreter*innen in der ordentlichen Vertreterversammlung.

Wir möchten Sie nachfolgend über die wichtigsten wirtschaftlichen Ergebnisse informieren:

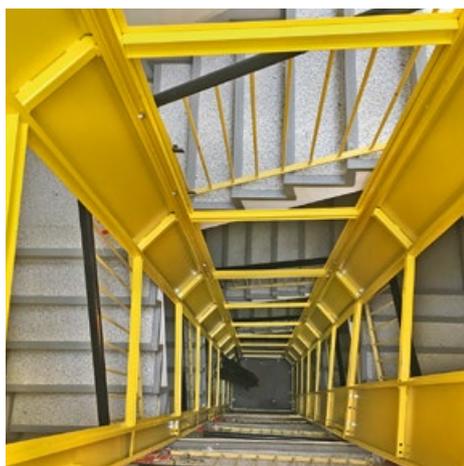
Die EWG weist für das Geschäftsjahr 2020 eine gute wirtschaftliche Lage unter Berücksichtigung einer soliden Liquidität aus und erwirtschaftete auch im elften Jahr in Folge einen Jahresüberschuss. Prägend für die insgesamt positive und stabile Entwicklung sind

insbesondere der erzielte Jahresüberschuss in Verbindung mit einer hohen Vermietungsquote und Investitionstätigkeit in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand.

Die Genossenschaft erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 4,5 Mio. €. Das erzielte Jahresergebnis bedeutet jedoch keinen unmittelbaren Zugang an finanziellen Mitteln (Liquidität) in gleicher Höhe. Die Gewinn- und Verlustrechnung bildet die Geldströme der Geschäftstätigkeit eines Unternehmens nur teilweise ab, da lediglich die Erträge abzüglich der Aufwendungen dargestellt werden. Nachfolgende stark verkürzte Kapitalflussrechnung zeigt die Überleitung des Jahresüberschusses zur Veränderung der Liquidität in vereinfachter Form:



Was bleibt vom Jahresüberschuss an Liquidität (Finanzflüsse)	2020 Mio. €
Jahresüberschuss (Saldo Erträge - Aufwendungen)	+ 4,5
Abschreibungen (Aufwand in GuV, keine Ausgabe)	+ 2,7
Tilgungen Darlehen (nicht in GuV, Senkung Verbindlichkeiten, Ausgabe)	- 4,6
Darlehensaufnahmen (nicht in GuV, Erhöhung Verbindlichkeiten, Einnahme)	+ 3,0
Neubau- und Modernisierungskosten (nicht in GuV, Aktivierung, Ausgabe)	- 5,1
Sonstige Veränderungen	+ 0,4
Veränderung der Liquidität im Geschäftsjahr	+ 0,9



Karower Chaussee 201–229, Nachrüstung von Personenaufzügen sowie Fahrradunterständen

Fotos: EWG-Archiv

Neugestaltung des Spielplatzes in der Mendelstraße

Die EWG kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zum Ende des Berichtsjahres 2020 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von 5,9 Mio. €.

Die Durchführung der Bau- und Modernisierungsleistungen konzentrierte sich im Geschäftsjahr auf die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes und die Umsetzung der Neubauvorhaben.

Von den rd. 3.650 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Genossenschaft waren zum 31. Dezember insgesamt lediglich 17 Wohnungen nicht vermietet. Im Berichtsjahr lag die Vermietungsquote im Durchschnitt mit 99,4 % etwas über dem Niveau des Vorjahres. Mit 162 beendeten Nutzungs- bzw. Mietverhältnissen lag die Fluktuationsquote von 4,5 % in etwa auf dem Wert des Vorjahres.

Folgende weitere Hauptergebnisse wurden erzielt:

■ Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 289 Tsd. € auf insgesamt 19.918 Tsd. €. Ursächlich für die Erhöhung sind insbe-

sondere der Anstieg der Grundnutzungsgebühren vor allem infolge höherer Neuvertragsmieten sowie wirksam gewordener Erhöhungen der Grundnutzungsgebühren für Mitglieder und Mieter der Karower Chaussee 201–229 in Buch aufgrund abgeschlossener Aufzugsnachrüstungen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes betrug zum Ende des Geschäftsjahres monatlich 5,70 €/m² Wohnfläche.

■ Im Mittelpunkt der Tätigkeit stand die Umsetzung des Neubauvorhabens in der Dolomitenstraße 47/49. Für die Errichtung von 39 Wohnungen, eines Gemeinschaftsraumes und einer Tiefgarage fielen Baukosten in Höhe von 3.867,7 Tsd. € an. Insgesamt sieht die Planung für das Neubauprojekt Herstellungskosten in Höhe von 11 Mio. € vor. Von der kreditgebenden Bank erfolgten im Geschäftsjahr Auszahlungen aus Teilabrufen in Höhe von insgesamt 3,0 Mio. €.

■ In der Karower Chaussee 201–229 wurde 2020 die Nachrüstung der innenliegenden Personenaufzüge abgeschlossen. Durch die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen sind nunmehr alle

150 Wohnungen für die Bewohner barrierearm erreichbar. Die nachträglichen Herstellungskosten für den Einbau der 14 Fahrradstühle beliefen sich insgesamt auf 1.162,9 Tsd. €.

■ Zum Bilanzstichtag erhöhte sich die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder auf 4.617. Die Geschäftsguthaben stiegen von insgesamt 7,6 Mio. € im Vorjahr auf 8,1 Mio. € zum Ende des Geschäftsjahres.

■ Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen (Eigenkapitalquote) nahm von 50,4 % auf 52,9 % zu. Aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses und der Erhöhung der Geschäftsguthaben stieg das Eigenkapital in der Vermögenslage um 5,0 Mio. € auf 72,5 Mio. €.

Die vorgenannten Ergebnisse sind im Wesentlichen Teilaussagen aus dem Geschäftsbericht 2020 unserer Genossenschaft. Dieser kann auf der Homepage der EWG unter www.ewg-pankow.de eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

Bei Fragen zu diesen oder anderen Themen wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Geschäftsstelle.