

# EVM nah dran



Auszüge aus dem  
Geschäftsbericht  
2014/2015

**EVM**  
BERLIN

Erbbaurein Moabit  
Eingetragene Genossenschaft



*Wohnen in der  
Genossenschaft®*



## Bericht des Aufsichtsrates

Wie in den Jahren zuvor, hat der Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr (01.10.2014 bis 30.09.2015) seine von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen. Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten.

In 19 Aufsichtsratssitzungen und gemeinsamen Zusammenkünften mit dem Vorstand wurden die Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt. Dazu gehörten auch Vorstandsangelegenheiten. Frau Felger hat ihre Vorstandstätigkeit zum 31. März 2015 einvernehmlich beendet. Frau Lücke war in der Zeit vom 1. April bis 30. September 2015 als Vorstand beschäftigt. In sechs Sitzungen haben sich die verschiedenen Kommissionen des Aufsichtsrates zusammengefunden, um die ihnen übertragenen Aufgaben zu erledigen.

Die mit Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Modernisierungs- und Finanzplanungen, wurden in umfassenden Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. In diesem Berichtsjahr wurden hierfür rund 10 Millionen eingesetzt. Auf die Wünsche der Mitglieder konnte individuell durch wohnwertverbessernde Maßnahmen eingegangen werden.

In diesem Geschäftsjahr galt unser Hauptaugenmerk den weiteren Maßnahmen für unseren Neubau im Fürstenberg-Kiez in Karlshorst.

Am 22. November 2014 wurde in einem passenden Rahmen der Grundstein für ein aus unserer Sicht besonderes Objekt gelegt. Wie besonders dieses Projekt ist, konnten wir feststellen, indem wir in der Mitte des Jahres für die Umsetzung von Abwasserwärme-Rückgewinnung bei unserem Neubau einen durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit bundesweit ausgeschriebenen „Genossenschaftspreis Wohnen 2015“ erhielten.

Bei unserem Richtfest am 18. September 2015 konnten sich unsere Mitglieder durch Führungen davon überzeugen, dass hier überwiegend große familienfreundliche Wohnungen entstehen, die von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss barrierefrei erreichbar sein werden.

Wie auch in den Jahren zuvor ist es uns ein großes Bedürfnis, unseren Vertretern, Hausgruppenberatern und aktiven Mitgliedern für ihre engagierte und gute Arbeit zu danken. Diese werden in unseren EVM-Infobüros und EVM-Treffs unterstützt. Auch die positive Zusammenarbeit mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk EJJ, in Verbindung mit der Arbeit unserer „Kiezschwester“ in Lankwitz und Mariendorf, ist besonders zu loben.

Vorausschauend auf die im November 2015 stattgefundenen Vertreterwahlen konstituierte sich der Wahlvorstand bereits im Dezember 2014, um den ordnungsgemäßen Ablauf sicherzustellen sowie geeignete Örtlichkeiten und Termine für die Wahlen zu finden und diese zu organisieren.

Da bei den letzten Vertreterwahlen die 25 % Wahlbeteiligung trotz Briefwahl bedauerlicherweise nur leicht überschritten wurden, galt es bei dieser Wahl die Dreißigprozenthürde zu „knacken“. Leider wurden bei dieser Wahl nur gut 28 % erreicht, was wir sehr bedauerlich finden. Also heißt es: „Nach der Wahl ist vor der Wahl!“

Trotzdem haben wir eine erfolgreiche Wahl durchgeführt und möchten uns bei all denen, die sich zur Wahl gestellt haben, für ihre Bereitschaft bedanken, sich als Vertreter aufstellen zu lassen. Wir würden uns auch sehr freuen, wenn sich die nicht gewählten Kandidaten auch weiterhin mit ihrem sozialen Engagement in den Dienst der Mitglieder unserer Genossenschaft stellen würden.

Der Aufsichtsrat hat bei allen wesentlichen Vorhaben nicht nur Einfluss auf den Umfang, die Planung und die Gestaltung genommen, sondern sich auch laufend über deren Verwirklichung informieren lassen. In diesen Kontext ist auch die jährliche Rundfahrt einzuordnen, die er gemeinsam mit dem Vorstand und den leitenden Mitarbeitern der Genossenschaft durchführt, um sich vor Ort ein persönliches Bild von der Ausführung der geplanten Maßnahmen zu machen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Vertreter mit einer gesonderten Rundfahrt durch die Wohnhausgruppen und in diversen Treffen und Gesprächen wie Themenveranstaltungen und Wohnhausgruppenfesten in die Arbeit mit eingebunden und deren positive Rückmeldung erhalten.

Die jährliche Fortschreibung des Instandhaltungs- und Modernisierungsplanes sowie des Finanz- und Liquiditätsplanes, die laufende Überprüfung des Risikomanagements der Genossenschaft, die Regelung steuerlicher, handelsrechtlicher und sonstiger für das Geschehen in der Genossenschaft relevanter Fragen und nicht zuletzt die Information über die Geschäftstätigkeit der EVM Berlin Service GmbH und der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin gehörten zu den weiteren Tätigkeitsfeldern, denen sich der Aufsichtsrat zu widmen hatte.

Auch in diesem Geschäftsjahr waren wir uns einig, dass das genossenschaftliche Denken und Handeln bei unseren Mitgliedern unterstützt und gegebenenfalls auch eingefordert werden muss. Hier sind deshalb ständig deutliche Anstöße der Organe notwendig, um den Mitgliedern immer wieder klar zu machen, dass das Leben und Wohnen in der Genossenschaft etwas ganz Besonderes ist, dieses aber in seiner Qualität nur weiter funktionieren kann, wenn sich möglichst viele Mitglieder dem genossenschaftlichen Denken auch ehrlich verpflichtet fühlen. Auch hier trägt immer wieder der Wunsch die Hoffnung, dass sich auch unsere jüngeren Mitglieder mit der sozialen Idee der EVM Berlin eG identifizieren, um zukünftig daran mitzuwirken.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Aufsichtsrat seine vom Gesetzgeber und der Satzung vorgegebenen Aufgaben, zu denen insbesondere auch die Verpflichtung gehört, die Geschäftstätigkeit des Vorstandes zu überwachen und ihn unabhängig davon in seiner Tätigkeit zu beraten und zu fördern, in vollem Umfang wahrgenommen hat. Er kam hierbei zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung den Vorgaben von Gesetz und Satzung entsprochen hat und die Aufgaben mit der gebotenen Umsicht und Sorgfalt ausgeführt wurden.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2014/2015 sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft und gebilligt. Er schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2014/2015, dem Lagebericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag von Aufsichtsrat und

Vorstand über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014/2015 zuzustimmen.

Abschließend ist festzustellen, dass wir erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können. Die EVM Berlin eG hat ihre Marktstellung weiter gefestigt und kann, was in diesen Zeiten immer wichtiger wird, seinen Mitgliedern auch in Zukunft ein sicheres und bezahlbares Zuhause gewähren. Der Profitgier und Spekulation der Gesellschaft zum Trotz hat unser Unternehmen seinen Beitrag geleistet, den Genossenschaftsgedanken weiter zu stärken. Dafür gebührt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit.

Berlin, den 14. Dezember 2015

Dirk Rolf  
Aufsichtsratsvorsitzender



## Auf einen Blick...

	2015	2014	2013
Zahl der Mitglieder	10.796	10.733	10.725
Zahl der Wohnungen	5.152	5.150	5.088
Bilanzsumme in T€	128.854,4	129.546,5	116.725,4
Nutzungsgebühren in T€	20.348,5	19.632,3	19.053,4
Ausgaben für Instandhaltung in T€	8.433,1	8.352,1	8.306,4
andere umfassende Maßnahmen in T€	1.515,1	2.156,9	2.676,7
Geschäftsguthaben in T€	26.955,6	24.323,8	19.502,7

## Vermögenslage

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

	30. September 2015		30. September 2014	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
<b>Aktiva</b>				
<u>Langfristiger Bereich</u>				
Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	104.939,8	87,8	107.269,6	89,1
Anderes langfristiges Vermögen	11.021,7	9,2	3.238,6	2,7
	<u>115.961,5</u>	<u>97,0</u>	<u>110.508,2</u>	<u>91,8</u>
<u>Mittel- und kurzfristiger Bereich</u>				
Sonstiges Vermögen	1.290,4	1,0	1.958,9	1,6
Liquide Mittel*	2.421,7	2,0	7.966,8	6,6
	<u>3.712,1</u>	<u>3,0</u>	<u>9.925,7</u>	<u>8,2</u>
	<b><u>119.673,6</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>120.433,9</u></b>	<b><u>100,0</u></b>
<b>Passiva</b>				
<u>Langfristige Finanzierung</u>				
Eigenkapital	56.123,8	46,9	53.259,9	44,2
Fremdkapital	55.008,8	46,0	59.575,4	49,5
Andere langfristige Verbindlichkeiten	1.700,6	1,4	1.456,4	1,2
	<u>112.833,2</u>	<u>94,3</u>	<u>114.291,7</u>	<u>94,9</u>
Mittel-/kurzfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	<u>6.840,4</u>	<u>5,7</u>	<u>6.142,2</u>	<u>5,1</u>
	<b><u>119.673,6</u></b>	<b><u>100,0</u></b>	<b><u>120.433,9</u></b>	<b><u>100,0</u></b>

\*) Gekürzt um Verrechnungen in Höhe von 95,1 Tsd. € (Vj. 101,3 Tsd. €)

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2014 bis 30. September 2015

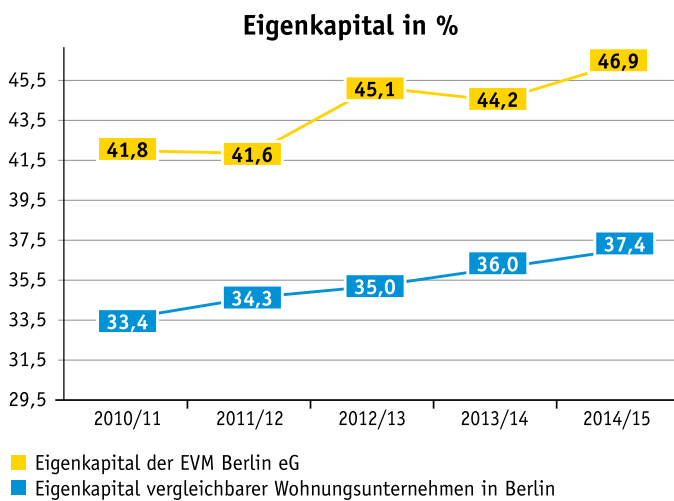
		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	€
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	29.411.484,07	29.468.713,18
	b) aus Betreuungstätigkeit	8.952,00	9.952,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.102,87	6.086,15
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	76.334,57	-691.291,39
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	248.100,00	239.600,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge	746.782,49	508.669,39
5.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-15.473.311,44	-15.387.357,78
6.	<b>Rohergebnis</b>	<b><u>15.023.444,56</u></b>	<b><u>14.154.371,55</u></b>
7.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-3.867.639,31	-3.707.255,15
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-829.397,27	-4.697.036,58
	davon für Altersversorgung im GJ: 149.071,44 € (Vorjahr: 225.005,49 €)		<u>-886.684,28</u>
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.984.289,34	-3.864.715,45
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.880.104,93	-1.407.544,07
10.	Erträge aus Gewinnabführung	8.257,06	8.234,60
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.744,80	15.258,19
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.967.184,03	-1.963.181,44
13.	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>2.502.831,54</u></b>	<b><u>2.348.483,95</u></b>
14.	Außerordentliche Aufwendungen	-10.182,00	-10.182,00
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-349.091,59	-325.696,03
16.	Sonstige Steuern	-1.122.473,63	-1.104.788,57
17.	<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>1.021.084,32</u></b>	<b><u>907.817,35</u></b>
18.	Gewinnvortrag	1.715,34	4.206,76
19.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-245.000,00	-190.000,00
20.	<b>Bilanzgewinn</b>	<b><u>777.799,66</u></b>	<b><u>722.024,11</u></b>
	<i>davon Ausschüttung für Dividenden:</i>	<i>772.082,50</i>	<i>720.308,77</i>

# Wichtige Kennzahlen

## Die wichtigsten Kennzahlen belegen, dass die EVM Berlin eG eine gesunde und wirtschaftlich stabile Genossenschaft ist

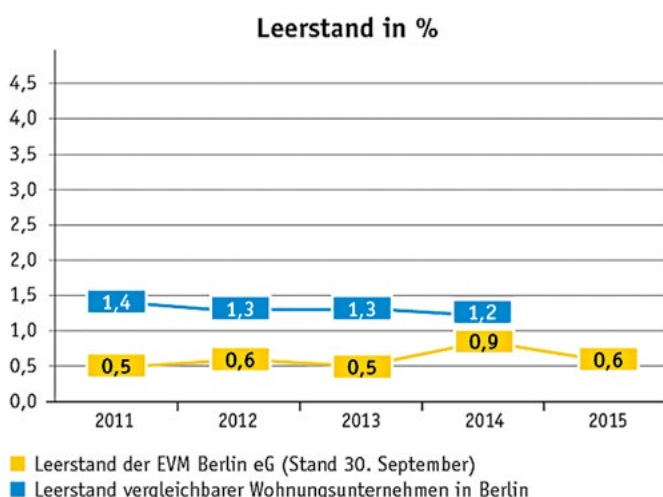
### Hohe Eigenkapitalquote

Die Mitglieder der EVM Berlin eG haben nach wie vor großes Vertrauen in die Arbeit der Genossenschaft: Im Geschäftsjahr 2014/15 hat sich die Anzahl der Geschäftsanteile um 17.419 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist im vergangenen Geschäftsjahr auf 46,9 Prozent gestiegen und liegt damit um 9,5 Prozent höher als die vergleichbarer Berliner Wohnungsunternehmen.



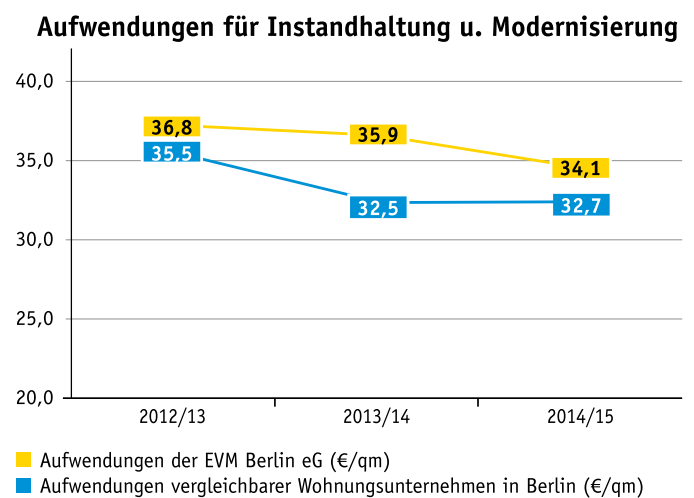
### Niedriger Leerstand

Die Leerstandsquote konnte durch die allgemeine Lage auf dem Wohnungsmarkt und durch die sehr gut abgestimmte Arbeitsweise in den Serviceteams unter einem Prozent gehalten werden. Am Stichtag 30. September 2015 standen insgesamt 33 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von lediglich 0,6 % entspricht.



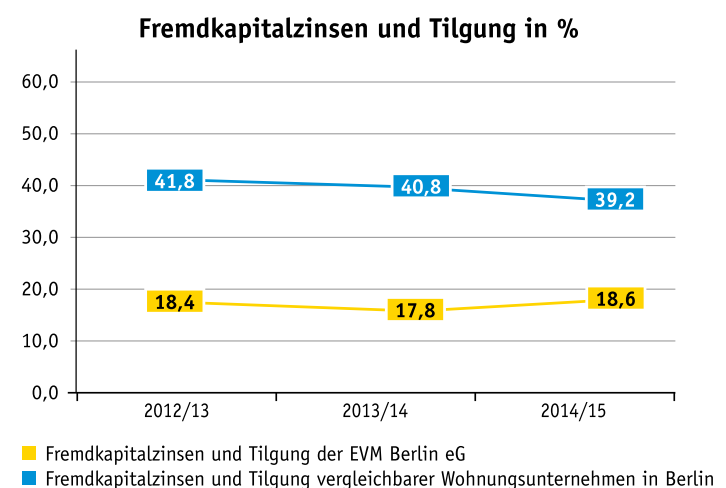
### Hohe Investitionen

Die Genossenschaft ist weiter in der Lage, kontinuierlich und auf gleichbleibend hohem Niveau in ihren Wohnungsbestand zu investieren. Die EVM Berlin eG hat im Geschäftsjahr 2014/15 pro Quadratmeter 34,1 Euro für Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben, was auch in Zukunft die gute Vermietbarkeit der Wohnungen sichert.



### Geringe Verschuldung

Der Verschuldungsgrad der Genossenschaft befindet sich auf einem sehr niedrigen Niveau. Für jeden Euro, den die Genossenschaft aus der Vermietung einnimmt, benötigt sie lediglich 18,6 Cent für Zins und Tilgung, während vergleichbare Berliner Genossenschaften im Durchschnitt für jeden eingenommenen Euro über 39 Cent für Zins und Tilgung aufbringen müssen.



### Erste Versammlung des neu formierten Gremiums nach der Vertreterwahl im November 2015

Die 58. ordentliche Vertreterversammlung, die am 11. März 2016 im Hotel Steglitz International stattfand, war für alle Beteiligten etwas Besonderes, weil das im November 2015 neu gewählte Gremium zum ersten Mal in dieser Zusammensetzung tagte. Für die nächsten fünf Jahre bilden die neu bzw. wieder gewählten Vertreter\* das wichtigste Organ der Genossenschaft.

Damit sich auch die Ersatzvertreter ein Bild von der Arbeit der Vertreterversammlung machen können, wurden sie eingeladen, der Vertreterversammlung als nicht stimm- und redeberechtigte Gäste beizuwohnen. Schließlich rückt nach dem Ausscheiden eines Vertreters jeweils der Ersatzvertreter des entsprechenden Wahlbezirkes in die Vertreterversammlung auf, der bei der Wahl die meisten Stimmen erhalten hat.

#### BBU ZukunftsAward 2016

Zum Auftakt informierte der Vorstand über die beiden in den letzten Monaten gewonnenen Preise: Den Genossenschaftspreis Wohnen 2015 für unseren Neubau in Karlshorst (wir haben im EVM Report berichtet) und den BBU ZukunftsAward 2016, der wenige Tage vor der Vertreterversammlung verliehen wurde. Das EVM Wohlfühlnetz® gehörte zu den Projekten, die vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. unter dem Motto „Netzwerk Nachbarschaft“ ausgezeichnet wurden.

#### Ehrungen verdienter Mitglieder

Vorstandsmitglied Jörg Dresdner wies auf den Beitrag engagierter Mitglieder zum EVM Wohlfühlnetz® hin und leitete damit zur Ehrung besonders verdienter Mitglieder über.

Helga Köppe, Bernhard Köppen und Dargo Müller erhielten eine EVM-Uhr als Dankeschön für ihr genossenschaftliches Engagement. Auch Hans-Joachim Smolarski konnte sich über eine Uhr freuen, die ihm der Vorstand zu seinem Abschied aus der Vertreterversammlung überreichte. Darüber hinaus erhielt Helga Köppe, ebenso wie Brigitte Kribben, Peter Kämmler und Frank Malczyk, die alle drei nach vielen Wahlperioden aus der Vertreterversammlung ausscheiden, die EVM-Ehrennadel in Bronze.

Nach 31 bzw. 37 Jahren nahmen Evi Funke und Kurt Will ihren Abschied aus der Vertreterversammlung und erhielten als Dankeschön die Silberne Ehrennadel der Genossenschaft.

Noch länger, nämlich 53 Jahre lang, war Hugo Hantel, Träger der silbernen Ehrennadel der Genossenschaft, Mitglied der Vertreterversammlung. Vorstand und Aufsichtsrat bedankten sich bei ihm mit einem Blumenstrauß und einer EVM-Uhr für sein jahrzehntelanges Engagement. Auch Marianne Franke, die bereits im Jahr 2011 mit der Ehrennadel in Silber ausgezeichnet wurde, erhielt für ihr langjähriges Engagement als Vertreterin, Mitglied des Aufsichtsrates und Vorstand der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin Blumen und eine Uhr mit EVM-Logo.



\*Alle Personen und Funktionsbezeichnungen, die in der männlichen Sprachform gebraucht werden, gelten auch in der entsprechenden weiblichen Sprachform.

## 58. Vertreterversammlung

Zum Abschluss der Ehrungen zeichneten Vorstand und Aufsichtsrat Detlef Mauer zum Ende seiner achtzehnjährigen Tätigkeit im Aufsichtsrat mit der EVM-Ehrendadel in Silber aus. Dirk Rolf, der Aufsichtsratsvorsitzende, überreichte dem erklärten Handballfan darüber hinaus einen knallgelben Handball sowie zwei Jahreskarten der Füchse Berlin.



v.l.n.r.: Torsten Knauer, Dirk Rolf, Detlef Mauer, Jörg Dresdner

**Die EVM Berlin eG bedankt sich herzlich bei allen Ausgezeichneten für ihr jahrzehntelanges Engagement!**



Aufsichtsrat der EVM Berlin eG, v.l.n.r.: Burkard Finning, Dieter Mundt, Andreas Weiher, Horst Gaudlitz, Dirk Rolf (Vors.), Evelyne Hohmann, Kai Thiele, Petra Mießner, Jens Carstensen

*Die in dieser Ausgabe von EVM nah dran dargestellten Geschäftszahlen sind ein Ausschnitt aus dem Geschäftsbericht 2014/15 der EVM Berlin eG. Das komplette Zahlenwerk finden Sie auf unserer Homepage unter [www.evmberlin.de/Publikationen](http://www.evmberlin.de/Publikationen). Wenn Sie möchten, senden wir Ihnen den kompletten Geschäftsbericht auch zu. Wenden Sie sich hierfür bitte an unsere Geschäftsstelle.*

### Formale Beschlüsse

Im Rahmen der Vertreterversammlung erfolgte die Feststellung des Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) und die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat. Auch der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes hat die Vertreterversammlung zugestimmt. Somit wird aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014/2015 eine Dividende von 4,0 Prozent für Pflichtanteile und 3,5 Prozent für freiwillige Anteile ausgeschüttet.

### Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

Turnusgemäß wählte die Vertreterversammlung drei Mitglieder des Aufsichtsrates für die Dauer von drei Jahren. Petra Mießner und Kai Thiele stellten sich zur Wiederwahl und wurden in ihren Ämtern bestätigt. Detlef Mauer, der dem Gremium seit 18 Jahren, davon 5 Jahre als stellvertretender Vorsitzender angehörte, stand aus eigenem Wunsch aus Altersgründen nicht zur Wiederwahl zur Verfügung und schied deshalb aus dem Gremium aus. An seiner Stelle wählten die Vertreter Burkard Finning in den Aufsichtsrat.



### Impressum

#### Herausgeber

EVM Berlin eG  
Paulsenstraße 39  
12163 Berlin

#### Konzept und Gestaltung

Jörg Dresdner  
Torsten Knauer  
Corinna Zeilinger

#### Kontakt

[www.evmberlin.de](http://www.evmberlin.de)  
E-Mail: [post@evmberlin.de](mailto:post@evmberlin.de)  
Telefon 030/82 79 05-0

Nr. 39, März 2016