

Bericht über das Geschäftsjahr

2023/24



Bezugsfertige Wohnung im Sozialen Zentrum Mariendorf

Inhalt

Das Thema Wohnen im Alter und Wohnen mit Serviceleistungen spielt durch die demografische Entwicklung eine immer größere Rolle in unserer Gesellschaft. Mit dem Sozialen Zentrum Mariendorf, in dessen Einzugsgebiet die Genossenschaft über 1 262 Wohnungen verfügt, hat die EVM Berlin eG eine Perspektive für ihre Mitglieder geschaffen, die nicht mehr alleine in der eigenen Wohnung leben können oder wollen. Hier wird eine medizinische Versorgung und gemeinschaftliches Leben mit Betreuungsmöglichkeiten unter einem Dach vereint.

// Herausgeber
EVM Berlin eG
Paulsenstraße 39
12163 Berlin
Telefon 030 827905-0
post@evmberlin.de
www.evmberlin.de
Februar 2025

// Gestaltung
Kaller & Kaller Werbeagentur GmbH & Co. KG, Berlin

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.

Organe der Genossenschaft	4
Wohnungsbestand	5
Auf einen Blick	6
Schwerpunkte im Geschäftsjahr	9
Vorwort des Vorstandes	10
Soziales Zentrum Mariendorf	12
Digitalisierung	18
Entwicklung des Eigenkapitals	22
Sozialbilanz der EVM Berlin eG	26
Das Jahr in Zahlen	29
Bericht des Aufsichtsrates	30
Lagebericht	32
Bilanz	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	49

Vertreterversammlung (Stand 30.09.2024)

65 von den Mitgliedern gewählte Vertreter

Vorstand

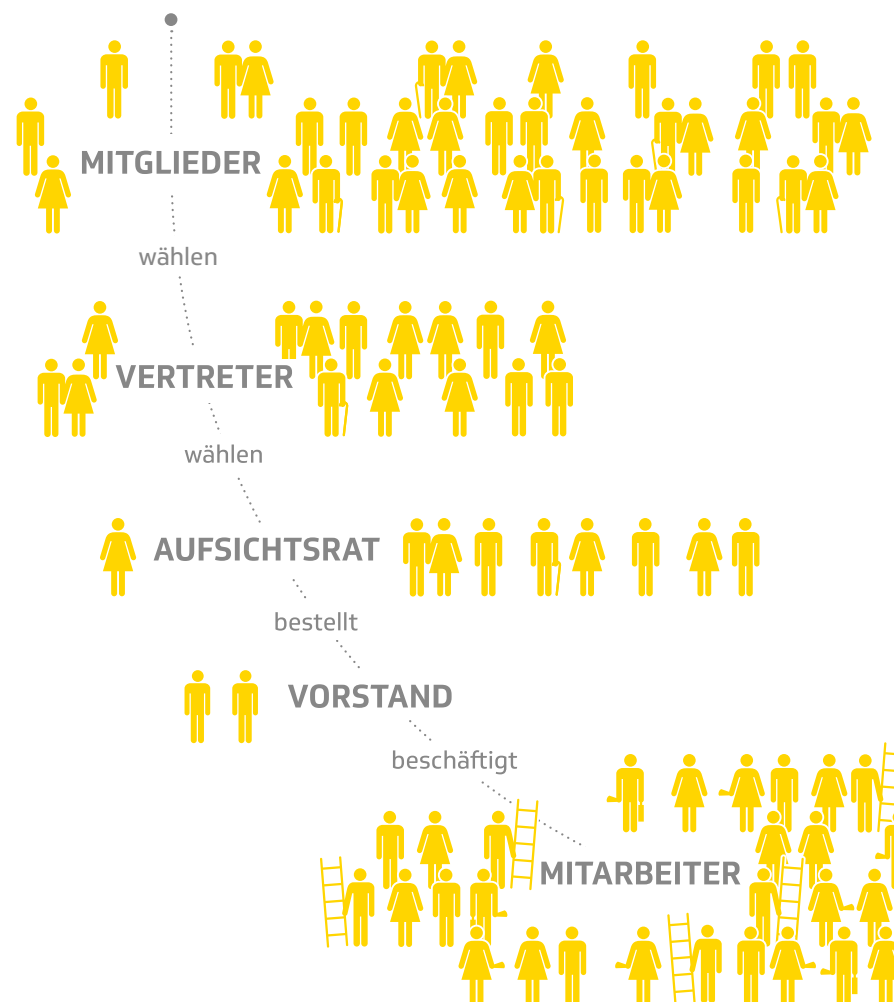
Torsten Knauer
Jörg Kneller

Aufsichtsrat

Dirk Rolf	Vorsitzender
Jens Carstensen	stellvertretender Vorsitzender
Petra Mießner	Schriftführerin
Dr. David Steinbart	stellvertretender Schriftführer
Burkhard Finning	
Anne-Katrin Marzillier	
Monika Müller	
Kai Thiele	
Andreas Weiher (bis 22.03.2024)	
René Kiewski (ab 22.03.2024)	

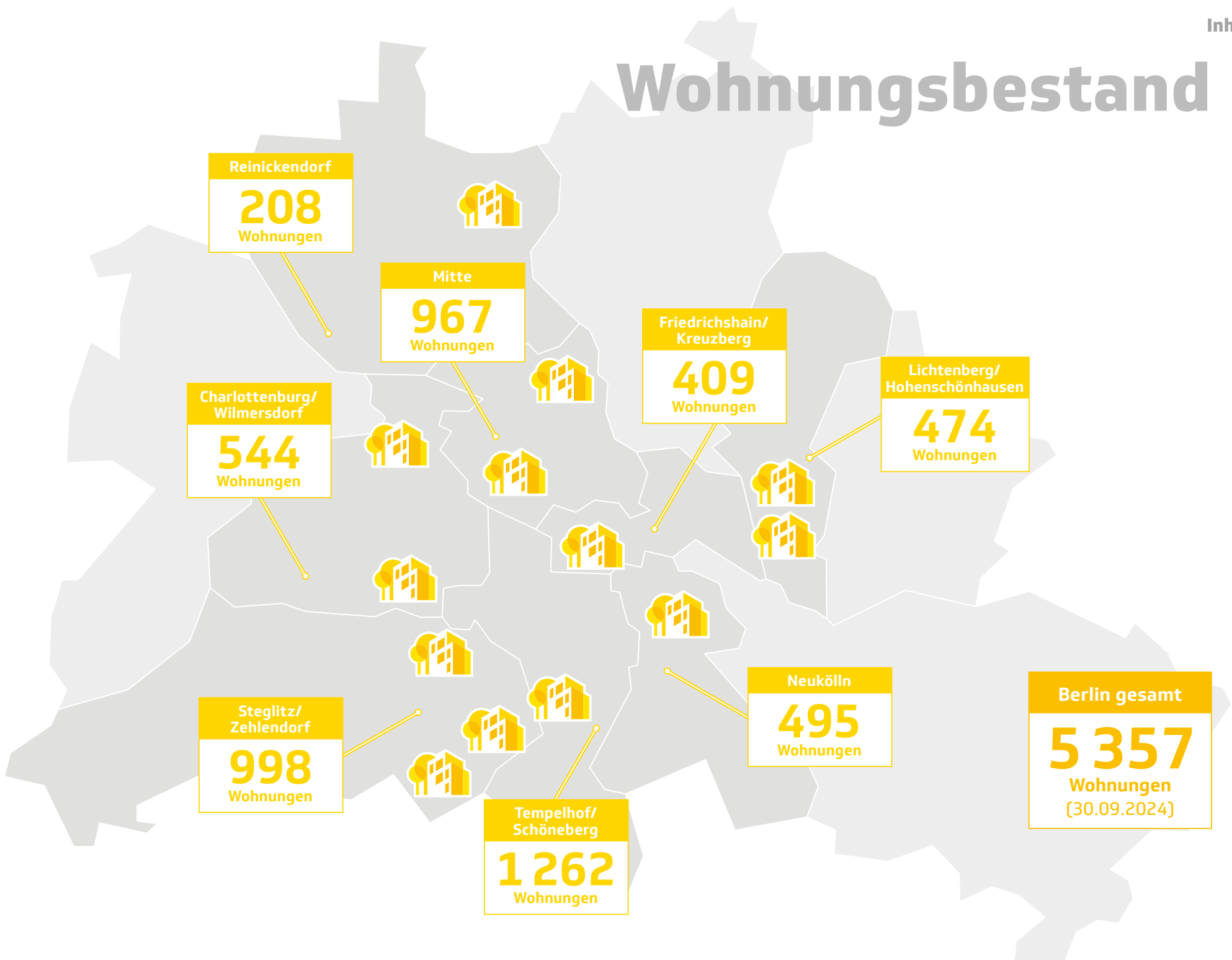


Mitglied sein, heißt
mitzubestimmen



Organe der Genossenschaft

Wohnungsbestand





30.09.2024

5 357

Wohnungen



30.09.2024

64,46

m² Wohnungsgröße
im Durchschnitt



2023/24

33.248,5

Tsd. € Geschäftsguthaben



2023/24

206.892,8

Tsd. € Bilanzsumme



2023/24

10.318,5

Tsd. € für Instandhaltung

30.09.2023: 5 348

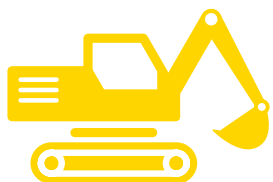
30.09.2023: 64,43

2022/2023: 34.169,5

2022/2023: 193.259,9

2022/2023: 10.657,1

Auf einen Blick

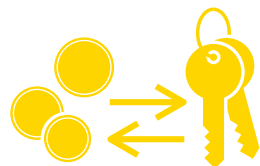


2023/24

25.482,0

Tsd. € für Modernisierung
und Neubau

2022/2023: 19.220,8



2023/24

6,10

€ Nettokaltmiete
pro m² Wohnfläche

2022/2023: 5,91

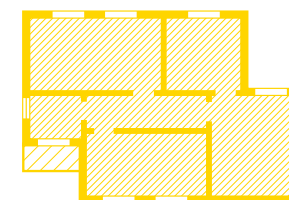


30.09.2024

11 395

Mitglieder

30.09.2023: 11 276



30.09.2024

345 312

m² Wohnfläche insgesamt

30.09.2023: 344 560,83





Schwerpunkte im Geschäftsjahr



Liebe Leserinnen und Leser,

wir blicken auf eine Welt, die in Aufruhr ist. Der Nahostkonflikt ist neu entbrannt, in der Ukraine herrscht weiterhin Krieg und die westlichen Demokratien stehen mit ihren Werten vor großen Herausforderungen. Die EVM Berlin eG hat in ihrer über 120-jährigen Geschichte Weltkriege und Weltwirtschaftskrisen überstanden, weshalb wir überzeugt sind, auch diese Krisen gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Organmitgliedern zu meistern.

Neben dem menschlichen Leid, das er verursacht, trägt Russlands Krieg in der Ukraine nicht nur zur Destabilisierung anderer Konfliktregionen bei, sondern bleibt auch ein Risiko für die internationalen Energiemärkte. Auch der Klimawandel, der sich in immer häufiger werdenden Extremwetterlagen wie Überschwemmungen, Hitzewellen und Waldbränden zeigt, mit denen in allen Teilen des Globus gerechnet werden muss, macht der Menschheit zu schaffen. Für die EVM Berlin eG ist es deshalb selbstverständlich, bei den Anstrengungen für Energieeinsparung und Klimaschutz nicht nachzulassen und mit Hilfe der jährlich erstellten CO₂-Bilanz weiter zu entscheiden, welche Schritte in eine klimaneutrale Zukunft als nächstes gegangen werden.

In Deutschland ist der demografische Wandel längst angekommen. Jede zweite Person in Deutschland ist heute älter als 45 und jede fünfte Person älter als 66 Jahre. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in unserer Genossenschaft wider. Mit dem Sozialen Zentrum Mariendorf, in dessen Einzugsgebiet die Genossenschaft über 1 262 Wohnungen verfügt, möchten wir eine Perspektive für EVM-Mitglieder schaffen, die ein hohes Maß an Selbstbestimmung, Unabhängigkeit und sozialen Kontakten wünschen, aber sich auch darauf verlassen können, dass sie im Bedarfsfall eine Unterstützung bei kleineren und größeren Herausforderungen des Alltags erhalten.

Die Weiterentwicklung der IT ist für die EVM Berlin eG nicht nur eine technologische Herausforderung, sondern auch eine strategische Notwendigkeit, um langfristig erfolgreich zu sein. Wir haben im Jahr 2023 die Entscheidung getroffen, die gesamte IT in ein Rechenzentrum auszulagern. Ein wesentlicher Grund für diesen Schritt ist die Herstellung einer größtmöglichen IT-Sicherheit, die unsere Handlungsfähigkeit auch in Zukunft sicherstellt. Den Weg der Digitalisierung von Prozessen beschreiten wir weiter. So wurde im Geschäftsjahr 2023/24 ein digitales

Wohnungsportal eingeführt, das auf der einen Seite Wohnungsinteressentinnen und -interessenten die Möglichkeit bietet, ihr Wohnungsgesuch bequem online zu erstellen und auf der anderen Seite den manuellen Aufwand der Beschäftigten reduziert, wodurch die Effizienz gesteigert und Freiräume im Arbeitsalltag geschaffen werden.

Die Herausforderungen werden in den kommenden Jahren mit Sicherheit nicht weniger, aber wir sind überzeugt, die richtigen Weichen für die Zukunft gestellt zu haben.

Herzlichst Ihr



Torsten Knauer



Jörg Kneller

Vorstand EVM Berlin eG



Das Soziale Zentrum Mariendorf
Alles unter einem Dach



In zentraler Lage und alles unter einem Dach

Mit der Entwicklung des Sozialen Zentrum Mariendorf ist die EVM Berlin eG einen wichtigen Schritt gegangen, dem demografischen Wandel zu begegnen, der auch vor der Genossenschaft nicht Halt macht. Immer wieder hatten EVM-Mitglieder signalisiert, dass sie sich im Alter ein hohes Maß an Selbstbestimmung, Unabhängigkeit und sozialen Kontakten wünschen, selbst wenn sie Hilfe bei kleineren oder größeren Herausforderungen des Alltags benötigen. Aber auch in anderen Lebensphasen gibt es Situationen, bei deren Bewältigung unterschiedliche Hilfsangebote unterstützen können.

Daraus ist die Idee eines sozialen Zentrums entstanden und mit Mariendorf, dem Stadtteil mit unserem größten genossenschaftlichen Wohnungsbestand, war auch der Standort schnell gefunden. Doch die Startbedingungen gestalteten sich schwierig: Vom Kauf, über ein langwieriges Genehmigungsverfahren bis zur Fertigstellung vergingen zehn Jahre. Die Beharrlichkeit der Genossenschaft wurde jedoch belohnt und das Soziale Zentrum Mariendorf konnte Ende 2024 seiner Bestimmung übergeben werden.

Im Rahmen der Arbeiten erfolgte die statische Ertüchtigung der Bestandstiefgarage. Außerdem wurden die drei benachbarten Bestandswohnbauwerke aus den 70er

Jahren, in denen auch Servicewohnungen entstanden sind, strang- und energetisch saniert.

Am Standort wurden Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Lebens mit Betreuungsmöglichkeiten und acht Gewerbeeinheiten zur medizinischen Versorgung geschaffen – so ist im Sozialen Zentrum Mariendorf alles unter einem Dach vereint.

Der Umfang der Unterstützung kann – etwa bei gesundheitlichen Veränderungen – an sich verändernde Lebenssituationen angepasst werden und garantiert somit eine hohe individuelle Flexibilität der Nutzerinnen und Nutzer in den Servicewohnungen.



Wohnortnahe Dienstleistungen

Abgerundet wird das Angebot durch unterschiedliche Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Im Gebäude stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern beispielsweise ein Café, eine Apotheke, ein Friseur, eine Schneiderei, ein Kiosk, ein Cooling-Therapiestudio und nicht zuletzt das EVM Infobüro Mariendorf zur Verfügung.

Mieter im Sozialen Zentrum Mariendorf ist auch das Evangelische Jugend- und Fürsorgewerk (EJF). Auf einer Gesamtmietfläche von 1.293,07 m² betreibt das bundesweit tätige Unternehmen der Sozialwirtschaft im Sozialen Zentrum Mariendorf zwei Wohngemeinschaften, eine Tagespflege und die Diakonie-Station im Erdgeschoss.

Eine wichtige Voraussetzung, der Isolation entgegenzuwirken, ist die Möglichkeit zum sozialen Austausch. Deshalb steht den Bewohnerinnen und Bewohnern der Service-Wohnungen zukünftig ein schön eingerichteter Gemeinschaftsraum mit Sitzmöglichkeiten, einer großen Küche zum gemeinsamen Kochen und einem modularen Tischsystem als erweitertes Wohnzimmer zur Verfügung. Im EVM Infobüro ist darüber hinaus eine Mitarbeiterin an mehreren Tagen in der Woche ansprechbar. Im Gegensatz zum Gemeinschaftsraum, der als erweitertes Wohnzimmer nur den Bewohnerinnen und Bewohnern des Sozialen Zentrums mit Servicevertrag zur Verfügung steht, kann das EVM Infobüro von allen Mitgliedern der Genossenschaft genutzt werden, egal wo sie wohnen.

Aufteilung auf unterschiedliche Nutzungsarten

Die Mietfläche in der Aufstockung beträgt 4.461,29 m² Mietfläche (ohne Verkehrsflächen), die sich wie folgt aufteilen:



1 EVM Infobüro

Für direkten Austausch vor Ort



11 Gewerbeeinheiten

Im Erdgeschoss mit jeweils rund 20 bis 200 m²



8 Gewerbeeinheiten zur medizinischen Versorgung

Im ersten Obergeschoss mit jeweils rund 85 bis 290 m²



25 Service-Wohnungen

18 davon im Neubau und 7 in den Bestandsgebäuden mit jeweils rund 36 bis 74 m², 2 Service-Wohnungen sind rollstuhlgerecht



1 Gemeinschaftsraum

Als erweitertes Wohnzimmer mit Sitzmöglichkeiten und Küche für die Nutzerinnen und Nutzer der Servicewohnungen mit Servicevertrag



Weitere Pflegemöglichkeiten

19 Rundumpflege-Wohnungen (inklusive Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung) und eine Tagespflege



 Pflegeeinrichtung

 Restaurant, Café, Imbiss

 Einkaufsmöglichkeit

 Park

 Trabrennbahn

 Freibad

 Kirche

 Apotheke

 Arztpraxis

 U-Bahnhof

 Bushaltestelle



Trabrennbahn Mariendorf



U-Bahnhof Alt-Mariendorf



Dorfkirche Mariendorf

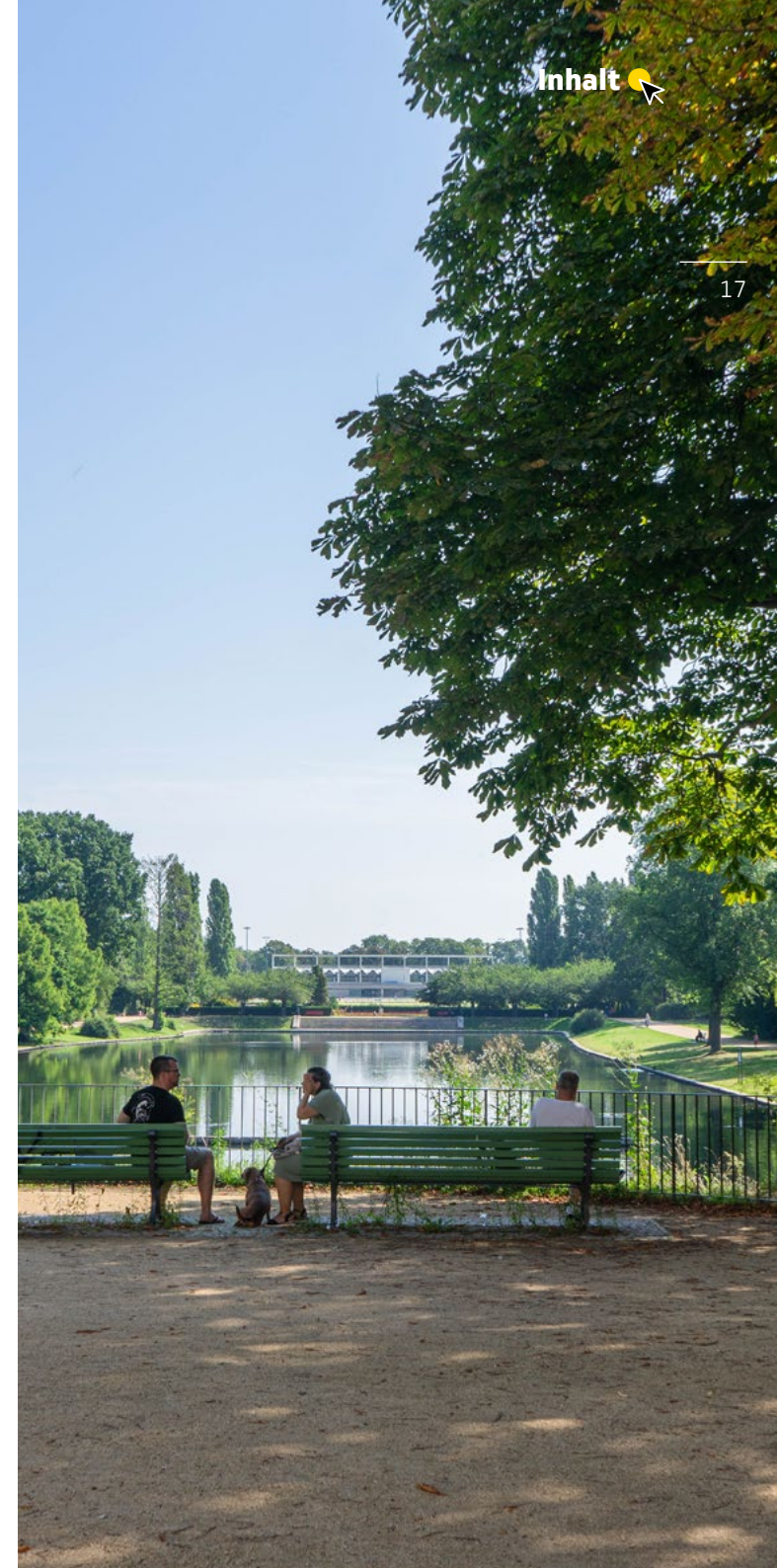
In perfekter Lage

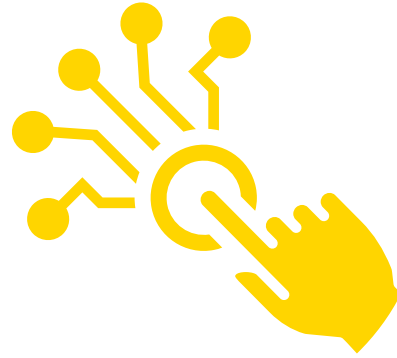
Das Soziale Zentrum Mariendorf befindet sich im Süden des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, im Herzen des Stadtteils am Mariendorfer Damm 187 A, 189 A und 191 A. In der Nähe befinden sich einige Orte, die das Gesicht des Stadtteils prägen:

Die Trabrennbahn hat Mariendorf weit über die Landesgrenzen Berlins hinaus bekannt gemacht. Die mittelalterliche Dorfkirche stammt aus dem 13. Jahrhundert und ist noch immer ein Spiegel des ländlichen Mariendorfs. Ein weiterer

Traditionsort ist der Volkspark Mariendorf. In dem Gartendenkmal aus den 1920er Jahren befindet sich der Blümelteich, der nach aufwändiger Sanierung im Jahr 2020 neu befüllt wurde.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Nicht weit vom Sozialen Zentrum Mariendorf liegt der U-Bahnhof Alt-Mariendorf, wo die U-Bahnlinie 6, die durch die Berliner Innenstadt bis ins nördliche Tegel führt, startet bzw. endet. Hier halten auch Busse unterschiedlicher Linien, die eine Verbindung in alle Himmelsrichtungen gewährleisten.





Fit für die Zukunft
IT-Sicherheit und Digitalisierung im Fokus der Genossenschaft



Auslagerung der IT in ein Rechenzentrum

Die IT-Sicherheit spielt auch für mittelständische Unternehmen eine immer größere Rolle. Themen wie „gekaperte“ Unternehmen, Erpressungsversuche, Datenverlust oder gar die Veröffentlichung von personenbezogenen Daten im Darknet sind immer häufiger in den Medien präsent. Heute ist es für klein- und mittelständische Unternehmen sehr schwierig und finanziell sehr aufwendig, eine IT-Abteilung in allen relevanten Bereichen so gut aufzustellen und so umfassend zu schulen, wie es ein professionelles Rechenzentrum in der Lage ist, schon gar nicht rund um die Uhr und an 365 Tagen im Jahr.

Die immer weiter steigenden Anforderungen innerhalb der Digitalisierung und die immer größer werdende Abhängigkeit von der ständigen Verfügbarkeit, machen es heute kaum möglich, verantwortungsbewusst eine eigne IT-Infrastruktur eigenständig vorzuhalten und zu betreiben. Für die komplexe, sich stetig vergrößende Landschaft der IT-Systeme ist es für ein Unternehmen der Größe der EVM Berlin eG nicht leistbar, dafür ausreichend Fachpersonal vorzuhalten. Der Allrounder hat heute ausgedient, hier sind Spezialisten in jedem einzelnen Themenbereich gefragt. Deshalb erfolgt auch die Haupt-Administration der Systeme, vor allem auch die Einstellungen der sicherheitsrelevanten Punkte, durch die Anbieter der Cloudsysteme.

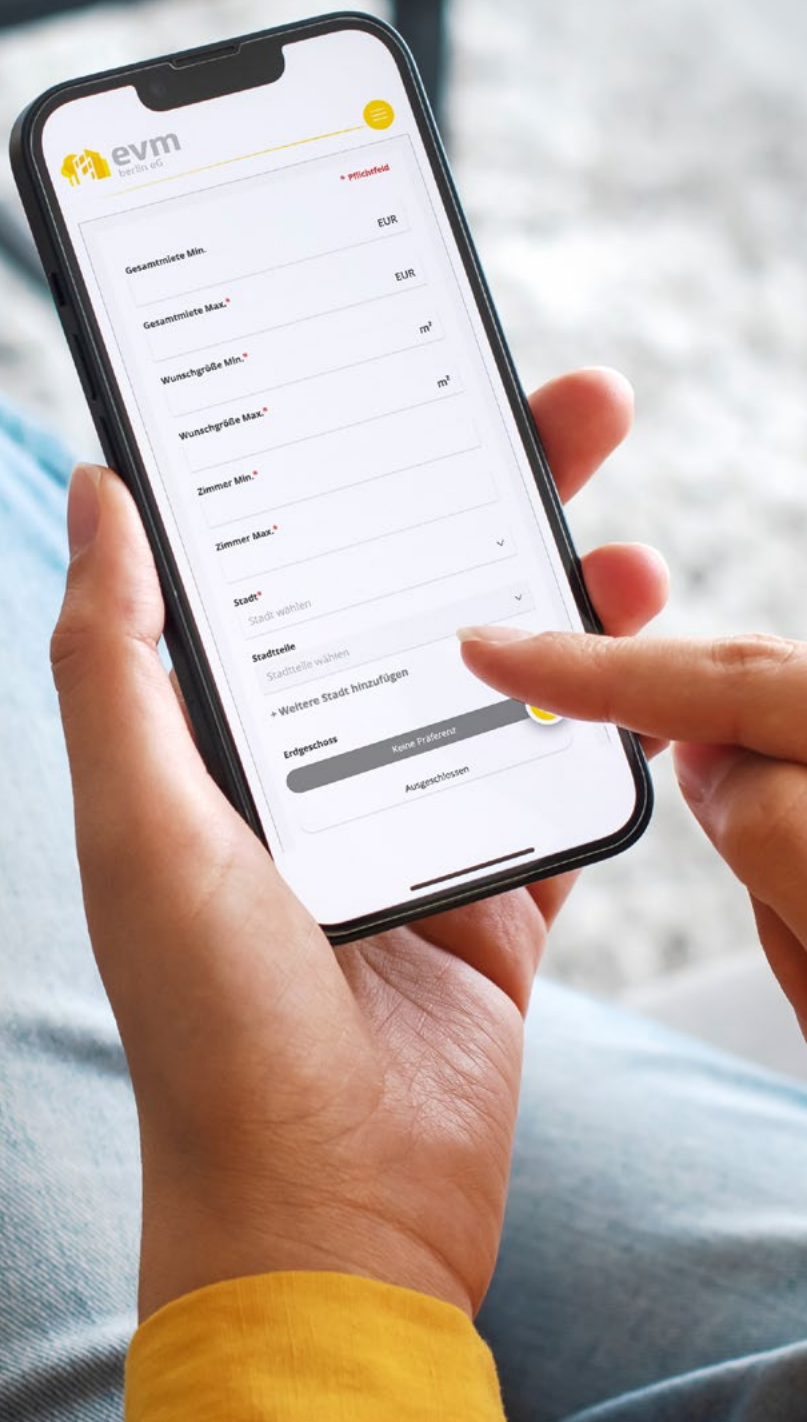
Aus diesen Gründen hat sich die EVM Berlin eG im Jahr 2023 strategisch für die Umstellung der gesamten IT in ein Rechenzentrum entschieden. Dies betrifft sämtliche von der Genossenschaft betriebene Anwendungen, wobei sie selbstverständlich auch weiterhin alleinige Eigentümerin ihrer Daten ist.



Die IT wurde auf drei unterschiedliche Säulen gestellt:

Das ERP-System (Wohnungsverwaltungssoftware inklusive Archivsystem), die Serverlandschaft für die Datenhaltung, Applikationsbereitstellung und Authentifizierung sowie die Office-Welt nebst Mailsystem. So wurde das Risiko der vollständigen Arbeitsunfähigkeit bei einem Angriff minimiert oder gar ausgeschlossen. Die Datensicherung nebst Mailarchivierung wurde in diesem Zuge mit ausgelagert.

Die Richtigkeit des eingeschlagenen Weges und damit eine Bestätigung der Strategie, schlägt sich unter anderem in der Bewertung der Prüfungsgesellschaft nieder, welche im Jahr 2024 im Rahmen der Prüfung auch eine Prüfung der IT durch einen externen unabhängigen Dienstleister initiiert hat. Diese Prüfung erfolgte nach der Umstellung und hat zu einem sehr guten Ergebnis geführt.



Digitales Wohnungsportal optimiert den Vergabeprozess

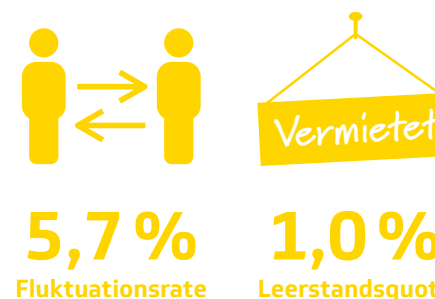
Mit Hilfe eines digitalen Wohnungsportals wurde der Vergabeprozess von der Kündigung, der Organisation von Besichtigungsterminen bis zum unterzeichneten Dauernutzungsvertrag optimiert. Dabei arbeitet die EVM Berlin eG mit der Wohnungshelden GmbH zusammen, deren digitale Lösung auch von anderen Wohnungsbaugenossenschaften erfolgreich eingesetzt wird. Den Anforderungen des Datenschutzes wird dabei zu jeder Zeit Folge geleistet.

Wohnungssuchende haben dabei die Möglichkeit, ihr Wohnungsgesuch bequem online zu erstellen, zu ändern oder zu löschen. Die Interessenten profitieren von der mobilen und flexiblen Anwendung und nehmen diese gerne an.

Ein entscheidender Mehrwert des digitalen Wohnungsportals ist die automatisierte Umsetzung des Datenschutzgrundsatzes der beschränkten

Speicherung. Durch die automatisierte Kontaktierung und Verifizierung des Interesses bei den gespeicherten Personen und ggf. der Löschung des Datensatzes, entfallen die wiederkehrenden und sehr aufwändigen manuellen Tätigkeiten. Neben der automatischen Bereinigung der Kartei gemäß DSGVO bietet die Interessentenkartei ein priorisiertes Matching zwischen Wohnung und den Interessenten und führt automatisch den Angebotsversand durch.

Das digitale Wohnungsportal reduziert den manuellen Aufwand und steigert die Effizienz, wodurch wertvolle Freiräume im Arbeitsalltag geschaffen wurden.





Genossenschaftliche Eigenkapitalentwicklung

Genossenschaftliches Eigenkapital – die Grundlage für eine wirtschaftlich starke Genossenschaft

Unsere Genossenschaft hat zwei Möglichkeiten ihre Investitionen zu finanzieren – Eigen- und Fremdkapital.

Fremdkapital sind im Wesentlichen Bankdarlehen. Für diese sind Zinsen an die Bank zu zahlen und das geliehene Geld muss in Raten (Tilgung) an die Bank zurückgezahlt werden. Zinszahlungen und Tilgungen erfolgen aus den Nutzungsgebühreneinnahmen der Genossenschaft.

Eigenkapital kann aus zwei Quellen gewonnen werden – aus Einzahlungen auf Geschäftsanteile der Mitglieder und durch Bildung von Ergebnismrücklagen durch Nicht-Ausschüttung von Jahresüberschüssen.

Einzahlungen durch Mitglieder sind die Zeichnung von **Geschäftsanteilen**, Pflichtanteile für die Mitgliedschaft und für die Nutzung einer Wohnung sowie freiwillige Geschäftsanteile. Diese Geschäftsanteile werden ebenfalls verzinst, in diesem Fall heißt es jedoch Dividende. Genauso wie bei den Zinsen für die Bank, wird Geld ausgegeben. Die Dividende wird ebenfalls aus den Nutzungsgebühreneinnahmen finanziert.



Um unserem satzungsgemäßen Auftrag nach Versorgung mit gutem und bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden, sollten die Dividendenausschüttungen in einem verhältnismäßigen Rahmen bleiben. Daher orientiert sich die Genossenschaft bei den Dividendenausschüttungen nicht am Kapitalmarkt, sondern an den finanziellen Rahmenbedingungen der Genossenschaft. Es ist nicht Aufgabe und Ziel der Genossenschaft, eine möglichst hohe Rendite aus der Überlassung von Wohnraum bzw. für Dividendenausschüttungen zu erzielen.

Außerdem hat das Mitglied die Möglichkeit die Geschäftsanteile zu kündigen. Der eingezahlte Betrag wird dann gemäß den Regelungen der Satzung zurückbezahlt. Dadurch verringert sich das Eigenkapital der Genossenschaft.

Die vergangenen Jahre haben uns gezeigt, dass in Zeiten niedrigerer Zinsen viele freiwillige Geschäftsanteile gezeichnet wurden, da die Genossenschaft die Höhe der Dividende behutsam reduziert und sich nicht am Kapitalmarkt orientiert hat. Ein Teil dieser Geschäftsanteile ist jedoch bei den zuletzt gestiegenen Zinsen wieder gekündigt worden.

Eine weitere Möglichkeit Eigenkapital zu erhalten ist, Jahresüberschüsse nicht

auszuschütten, sondern in eine Ergebnisrücklage einzustellen. Ein Teil des Jahresüberschusses wird einbehalten und steht der Genossenschaft in der Zukunft für Investitionen, z.B. in die Klimaneutralität, zur Verfügung. Der Vorteil des Eigenkapitals aus Ergebnisrücklagen ist, dass hierfür weder Zinsen noch Dividenden gezahlt werden müssen. Es fließt also kein Geld aus der Genossenschaft ab. Die Ergebnisrücklagen sind dauerhaft Eigenkapital und stärken die Genossenschaft nachhaltig.

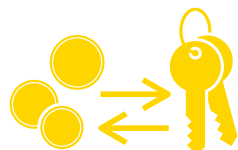
Daher wird in der Zukunft, neben den Geschäftsanteilen, die Bildung von Eigenkapital in Ergebnisrücklagen ein wichtiger Baustein für die langfristige Eigenfinanzierung der Genossenschaft sein.



Nettokaltmiete

EVM Berlin eG*

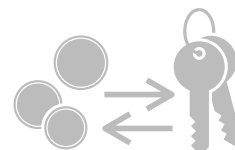
vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin



2023/24
6,10
€ Nettokaltmiete pro
m² Wohnfläche

2022/23: 5,91

2021/22: 5,74



2023
6,09
€ Nettokaltmiete pro
m² Wohnfläche

2022: 5,97

2021: 5,85

* Unser abweichendes Wirtschaftsjahr endet am 30.09. eines jeden Jahres.



Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung

EVM Berlin eG*

vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin



2023/24

47,13

€/m² Wohn- und
Gewerbefläche

2022/23: 58,58

2021/22: 54,48



2023

43,31

€/m² Wohn- und
Gewerbefläche

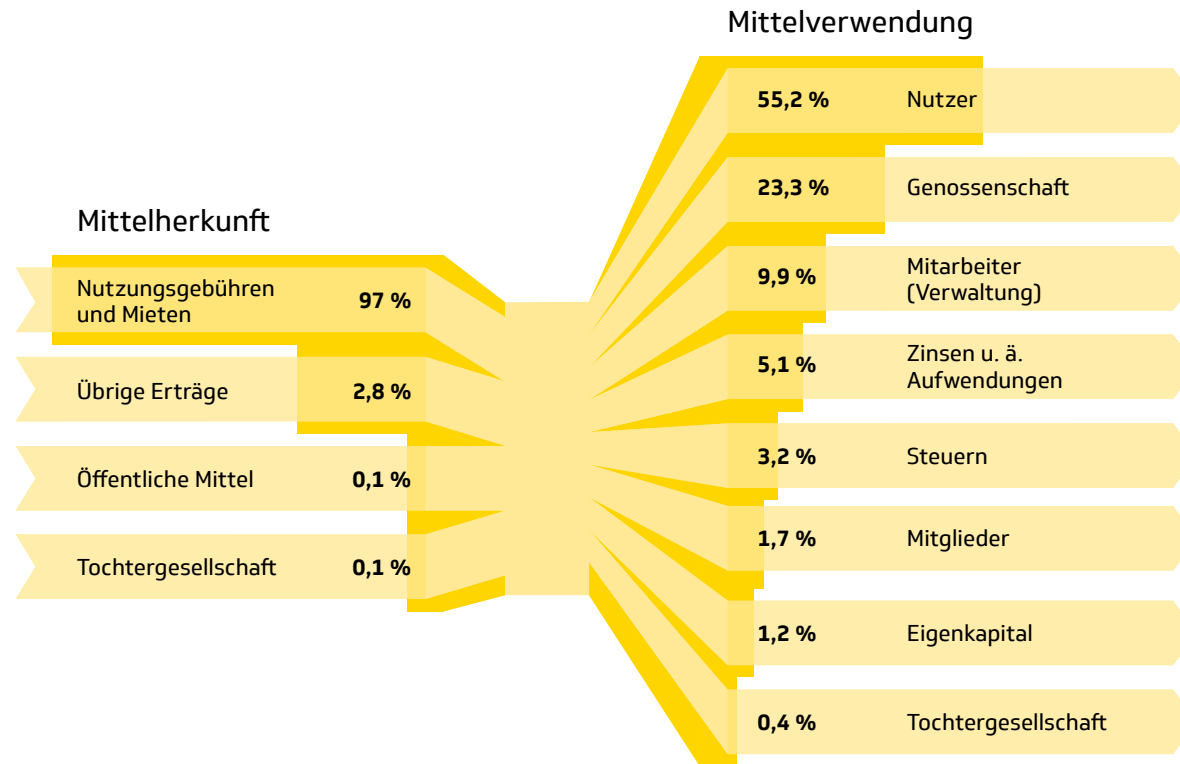
2022: 39,85

2021: 33,52

* Unser abweichendes Wirtschaftsjahr endet am 30.09. eines jeden Jahres.



Die EVM Berlin eG hat eine stabile wirtschaftliche Basis für die Herausforderungen der Zukunft.



Die Sozialbilanz

Die Sozialbilanz stellt dar, wie die Genossenschaft Einnahmen generiert und wofür die Mittel verwendet werden. Die Einnahmen entstehen im Wesentlichen aus den Nutzungsgebühren und Mieteinnahmen durch die Vermietung von Wohnungen, Gewerben und Stellplätzen und der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten (97 %).

Dem gegenüber stehen auf der Ausgabenseite die bauliche Instandhaltung der Wohnanlagen und Betriebskosten (55,2 %); die Genossenschaft investiert somit einen Großteil der Einnahmen in die Genossenschaft. Darüber hinaus fallen noch die Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen (23,3 %) und die Personalaufwendungen (9,9 %) ins

Gewicht. Steuerabgaben, im Wesentlichen Grundsteuern (3,2 %) und Zinsen für Bankdarlehen (5,1 %), spielen nur eine untergeordnete Rolle.





Das Jahr in Zahlen

Der Aufsichtsrat, als gewähltes Gremium, hat sich im Geschäftsjahr 2023/2024 vom Vorstand über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Hierbei wurden die von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben des Aufsichtsrates wahrgenommen.

Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr in 21 Sitzungen die ihm übertragenen Aufgaben durch den Aufsichtsrat wahrgenommen. Im Einzelnen wurden in 7 Aufsichtsratssitzungen und 6 gemeinsamen Zusammenkünften mit dem Vorstand sowie in einer Klausurtagung die Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt. Die verschiedenen Kommissionen des Aufsichtsrates haben sich in weiteren 7 Sitzungen zusammengefunden, um die einzelnen Themen zu erörtern und für die Aufsichtsratssitzungen inhaltlich vorzubereiten.

Bei einem Rundgang durch unser Soziales Zentrum am Mariendorfer Damm sowie der WHG 57 im Wendelsteinweg konnte sich der Aufsichtsrat auch vor Ort ein Bild über den Baufortschritt machen, um somit mit der persönlichen Wahrnehmung die besprochenen Sachverhalte aus den Sitzungen inhaltlich für sich ergänzen.

Auf Grundlage des von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen ModInstPlans

wurden auch in diesem Geschäftsjahr Bau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt.

Eine Herausforderung, nicht nur in finanzieller Hinsicht, bleibt es bei Nutzerwechseln die Wohnungen auf einen technischen, sowohl notwendigen, aber auch zeitgemäßen Zustand zu bringen, der unseren Nutzern über viele Jahre und/oder Jahrzehnte Freude beim Wohnen bereitet. Darüber hinaus bleibt es der Anspruch unserer Genossenschaft auf die individuellen Wünsche der Mitglieder durch wohnwertverbessernde Maßnahmen im Rahmen der Möglichkeiten einzugehen und diese umzusetzen.

Neben den baulichen Themen ist ein wichtiger Bestandteil unseres genossenschaftlichen Lebens das gemeinsame Miteinander. Es ist nicht selbstverständlich, dass in Eigeninitiative der Mitglieder im letzten Geschäftsjahr wieder unterschiedliche Feste und Treffen stattgefunden haben. Diese fördern das gemeinsame Miteinander, was in dieser Zeit, wo es mehr und mehr um Konfrontation geht, als so wichtig empfunden wird.

Der Aufsichtsrat möchte sich deshalb besonders bei unseren Hausgruppenberatern und Hausgruppenberaterinnen sowie allen fleißigen Unterstützern und Unterstützerinnen, bei den Vertretern und Vertreterinnen und bei den ehrenamtlich

tätigen Mitgliedern herzlich für das gezeigte Engagement bedanken.

Aber nicht weniger gilt unser Dank auch den Hauswarten und Hauswartinnen, mit deren Unterstützung genossenschaftliches Leben in den Wohnanlagen erst stattfinden kann. Durch ihre Arbeit wird unseren wohnenden Mitgliedern ein nicht mehr selbstverständlicher Service bei der Betreuung vor Ort geboten.

In den Bereichen der jährlichen 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. Der Aufsichtsrat und die entsprechenden Kommissionen haben sich auch mit diesen Themen intensiv beschäftigt und im Ergebnis können wir mit der Entwicklung sehr zufrieden sein.

Bei größeren Vorhaben und Maßnahmen führt der Aufsichtsrat die dazugehörigen Gespräche und lässt sich fortlaufend über die Umsetzung und Erfüllung der Maßnahmen unterrichten.

In diesem Rahmen nimmt der Aufsichtsrat, wenn geboten, auch Einfluss auf die Zielsetzung, die Planung, den Umfang und Gestaltung. Ein wichtiger Punkt, wie bereits am Anfang erwähnt, ist es, diese Themenkomplexe aus den Besprechungen und Erörterungen durch Besichtigungen vor Ort abzugleichen.

Diese Aufgabe wurde unter anderem durch unsere gemeinsame Rundfahrt mit den Vertreterinnen und Vertretern in diesem Jahr durch unsere Wohnanlagen in Steglitz, Lichterfelde und Schmargendorf wahrgenommen. Gemeinsam mit dem Vorstand und den leitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft ist diese ein wichtiges Instrument, um sich vor Ort ein persönliches Bild von der Ausführung der Maßnahmen zu machen.

Der Aufsichtsrat ist seiner vom Gesetzgeber und der Satzung vorgegebenen Verpflichtung nachgekommen, die Geschäftstätigkeit des Vorstandes zu überwachen und ihn unabhängig davon in seiner Tätigkeit zu beraten und zu fördern. Hierbei kam er 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 Jahresabschluss 2023/2024 sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt.

Er wird in der nächsten Vertreterversammlung vorschlagen, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2023/2024, dem Lagebericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023/2024 zuzustimmen.

Es ist in diesen Zeiten nicht selbstverständlich, dass wir erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können. Die Erlösschmälerungen sind zwar zunächst noch auf einem für uns erhöhten Niveau geblieben, aber die ergriffenen Maßnahmen haben im Laufe des Jahres begonnen positiv zu wirken, was wir auch anhand der Leerstandsquote per 30. September 2024 ersehen können.

Wir können somit auch weiterhin der Herausforderung, unseren Mitgliedern ein sicheres, bezahlbares und genossenschaftliches Wohnen zu bieten, nachkommen.

Abschließend gebührt dem Vorstand, dem Leitungsteam und allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen Anerkennung für die geleistete Arbeit.

Berlin, den 17. Dezember 2024

Dirk Rolf
Aufsichtsratsvorsitzender

I.) Grundlagen des Unternehmens

Zweck der EVM Berlin Erbbauverein Moabit Eingetragene Genossenschaft ist gemäß Satzung vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören neben Wohnanlagen auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Dem Grundsatz verpflichtet, die Solidargemeinschaft der Mitglieder zu fördern, sehen wir unsere Aufgabe darin, das Wohnen in der Genossenschaft durch eine professionelle Bewirtschaftung und durch Stärkung der Nachbarschaften attraktiv zu gestalten, das soziale Miteinander zu unterstützen und Hilfe zur Selbsthilfe anzubieten.

Der Mensch steht für uns im Mittelpunkt, ob Mitglied, Mitarbeiter oder Geschäftspartner. Wir gehen auf die Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder ein und durch die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wird auch künftig sichergestellt,

unseren Mitgliedern gut ausgestatteten Wohnraum zu moderaten Nutzungsgebühren anbieten zu können.

II.) Wirtschaftsbericht

1.) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist in 2024 zunehmend negativ. Die deutsche Wirtschaft ist in eine Rezession gerutscht. Die Kombination aus einer hohen Inflation und einem deutlich gestiegenen Zinsniveau haben die Investitionstätigkeit stark beeinflusst. Im Jahr 2023 ist das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % gesunken, für 2024 wird mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % gerechnet. Die Arbeitslosigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Im September 2024 betrug die Arbeitslosenquote 6,0 % (Vorjahr 5,7 %).

Die Inflation ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen. 2023 lag die Inflationsrate bei durchschnittlich 5,9 %. Im September 2024 liegt sie bei 1,6 %, die Tendenz in den letzten Monaten war fallend. Für 2024 wird eine durchschnittliche Inflationsrate von 2,2 % prognostiziert. Allerdings stehen deutlich geringeren Energiekosten weiterhin steigende Kosten im Dienstleistungsbereich gegenüber. Die Europäische Zentralbank hat mit mehreren

Senkungen der Leitzinsen auf die gesunkene Inflationsrate reagiert, die sich in der Folge auch positiv auf die Zinssätze bei Fremdkapitalaufnahmen auswirken und die Investitionstätigkeit fördern soll.

Die allgemeinen Kostensteigerungen der vergangenen Jahre haben massive Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Durch erhebliche Materialkostensteigerungen sowie weiterhin bestehende Kapazitätsengpässe mussten Investitionsentscheidungen überarbeitet werden und haben zu einem starken Einbruch der Auftragsvergabe geführt.

Die Wohnungswirtschaft kann sich diesen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen nicht entziehen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in großen Ballungsgebieten wie Berlin weiterhin groß, sodass die wirtschaftliche Situation auf der Nachfrageseite weiterhin besteht und der Leerstand auf einem sehr geringen Niveau ist.

In Berlin stieg das Bruttoinlandsprodukt 2023 um 1,6 %. Im ersten Halbjahr 2024 ist das Bruttoinlandsprodukt von Berlin um 0,3 % gestiegen. Prognosen gehen für 2024 einem Anstieg von 2,0 % aus. Berlin würde sich dadurch deutlich von der gesamtdeutschen Entwicklung abheben

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes in Berlin ist weiterhin negativ.

Trotz des moderaten Wachstums erhöhte sich die Arbeitslosenquote auf 9,8 % im September 2024 (Vorjahr 9,3 %).

Die Wachstumsdynamik der Berliner Bevölkerung ist ungebrochen. Der Berliner Senat rechnet mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung. Im Juni 2024 lebten rund 3,9 Millionen Menschen in der Hauptstadt. Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird sich voraussichtlich weiter zuspitzen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist andauernd hoch. Aufgrund der nach wie vor zu geringen Neubauaktivitäten, der von Seiten der Politik nicht die notwendige Priorität eingeräumt und unterstützt wird, ist mit einer Verbesserung der Wohnungsmarktsituation, insbesondere eines höheren Angebotes an Wohnraum, nicht zu rechnen. Zusätzlich führen massive Kostensteigerungen und Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien zu einem zumindest kurzfristigen Rückgang der Investitionstätigkeit.

2.) Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes

a.) Bestand-, Umsatz- und Leerstandsentwicklung

Am 30. September 2024 verwaltete die Genossenschaft 5 357 Wohnungen, 75 Gewerbeeinheiten, 1 548 Garagen bzw. Stellplätze/Parkplätze sowie 154 weitere Einheiten.

Im Geschäftsjahr wurde der Bestand durch den Ankauf eines Objektes in der Steinstr. (WHG 64) um neun Wohnungen erhöht.

Die Sollmieten von 26.510,8 Tsd. € (ohne Umlagen, öffentliche Subventionen und Sondereinrichtungen) erhöhten sich im Geschäftsjahr 2023/2024 gegenüber dem Vorjahr um 966,1 Tsd. €. Die Erhöhung bei den Sollmieten für Wohnungen resultiert im Wesentlichen aus Nutzungsgebührenerhöhungen im Bestand, Erhöhungen bei Wiedervermietungen und dem Zukauf der WHG 64 im Geschäftsjahr 2023/2024 sowie der Vollausswirkung des Vorjahres.

Zum 30. September 2024 lag die Leerstandsquote in der Genossenschaft bei 1,0 % (im Vorjahr bei 1,8 %).

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietnächlässen sind gegenüber dem Vorjahr konstant; sie betragen im Geschäftsjahr 2023/2024 insgesamt 508,8 Tsd. € (Vorjahr 508,2 Tsd. €).

Die Fluktuationsrate ist mit 5,7 % höher als im Vorjahr (5,2 %).

Da sich unsere Geschäfts- und Investitionstätigkeit bereits in der Vergangenheit an den Veränderungen des Wohnungsmarktes orientiert hat, sind wir weiterhin in der Lage, unseren Mitgliedern moderne und preiswerte Wohnungen kostendeckend anzubieten.

Es bleibt vorrangiges Ziel der Genossenschaft, den vorhandenen Wohnungsbestand weiter wettbewerbsfähig zu halten.

b.) Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Die Investitionen in den eigenen Bestand waren auch im Geschäftsjahr 2023/2024 ein wesentlicher Fokus unserer Genossenschaft. Unter den besonderen Herausforderungen des Fachkräftemangels, Kapazitätsengpässe und Kostensteigerungen wurden zahlreiche Projekte neu begonnen bzw. fortgesetzt. Um die satzungsgemäßen Ziele und die Beständigkeit der Genossenschaft zu erfüllen und zu erhalten, waren Einsatz, Engagement und Ideenreichtum gefragt. Die Abwägung zwischen dem Bestreben, das Klimaziel zu berücksichtigen und dem wirtschaftlich sinnvollen Einsatz unserer Mittel, ist dabei herausfordernd.

Unsere umfassendsten Maßnahmen waren die Aufstockung der Ladenzeile am Mariendorfer Damm mit den neuen Hausnummern 187a, 189a, und 191a und im Bestand mit den Hausnummern 187 – 191 ungerade die Weiterentwicklung mit Modernisierung und Arbeiten an den Außenanlagen (WHG 58). Hier ist der Großteil der Arbeiten nun umgesetzt, erste Fertigstellungen sind erfolgt. Während bei der Aufstockung im Wesentlichen der Innenausbau in diesem Geschäftsjahr erfolgte,

haben wir die Abstimmung von Verträgen mit den neuen Gewerbetiern voranbringen können. Erste Servicewohnungen, die zum Konzept des Sozialen Zentrums gehören, sind vermietet, weitere Vermietungsaktivitäten sind angelaufen. Das gemeinsame Grundstück wurde nach den Auflagen des Bezirksamtes und den Zwängen der Bauordnung gemäß abgestimmtem Konzept bearbeitet. Alle nun nach außen gelegten Regenentwässerungen der Dachflächen, die zum Hof hingelenkt werden konnten, versickern in unterirdisch angelegten Rigolensysteme. Ein großer Beitrag zur Schwammstadt Berlin und zur Kosteneinsparung bei den Betriebskosten, da die Gebühren für die Regenwassereinleitung minimiert wurden.

Nach erfolgreich durchgeführtem Dachgeschossausbau in der Wohnanlage 08 am Zeppelinplatz im Wedding wurden in Abstimmung mit dem Gartendenkmalamt die Außenanlagen weitestgehend nach alten Unterlagen hergerichtet. Da im Laufe der Jahrzehnte die Grasnarbe über den Gehweg erhoben hat, wurde das Erdreich abgetragen und neu unterhalb des Gehwegniveaus wieder aufgebaut, während die alten Kleinmosaikpflasterwege nur überarbeitet und gerichtet werden durften. Der veraltete und ausgewachsene Baumbestand im Hof und der Vorgartenanlage wurde dezimiert und mit Nachpflanzungen ersetzt. Bis auf wenige Bereiche, wie das Rondell in der Mitte des

Hofes, die noch später nach den alten Mustern neu angelegt werden, sind alle Bereiche wieder bepflanzt und hergerichtet. Die mit dem Bezirksamt verabredeten Vogelersatzniststellen sind abschließend hergestellt.

In der WHG 57 haben die Arbeiten in den Wohnungen und den vermieteten beheizten Kellerräumen im Frühjahr begonnen, es werden neben neuen Fenstern, die Teil der energetischen Sanierung und ein Baustein der CO₂ - Reduzierung sind auch die Sanitärstränge für Be- und Entwässerung sowie die komplette Heizungsverteilung mit allen Heizkörpern erneuert. Auf Wunsch der Bewohner wurden auch komplett neue Bäder eingebaut. In den einzelnen Aufgängen wurde die Elektroanlage nach neuesten Vorschriften errichtet und die Steigestränge verstärkt, die Wohnungsverteilungen geprüft oder erneuert. In diesem Zuge erhalten fast alle Fenster einen außenliegenden elektrisch betriebenen Sonnen- und Sichtschutz, wozu das gesamte Gebäude schon vor Beginn der umfassenden Fassadenarbeiten, die ab Herbst 2024 erfolgen, eingerüstet wurde. Mit dem neuen Heizverteilsystem ist ein hydraulischer Abgleich in Vorbereitung auf die geplante Wärmepumpenheizung gerechnet und umgesetzt worden.

In der Steglitzer Wohnanlage 13/14 sind weitere unterirdische Rigolensysteme eingebaut und mit den hofseitigen

Regenfallrohren verbunden worden. Durch diese Investition ist ein weiterer Beitrag zum Berliner Programm für nachhaltige Entwicklung und Lösungen zum Klimaschutz vorgenommen und die Senkung der Betriebskosten wieder möglich geworden.

In den Wohnanlagen 18/22 sind die restlichen Arbeiten in den Wohnungen, Treppenhäuser und Kellern erfolgt. Dabei kamen vorwiegend Maler- und Elektroarbeiten zum Tragen. Weitere Vorbereitungen und Machbarkeitsstudien für die energetische Sanierung wurden beauftragt und angeschoben.

In der Moabiter Wohnanlage 02/03 ist ein erster Bauabschnitt für den Fensterausenanstrich erfolgt. Nach er Fassadenanstrich erfolgt die tischler- und malermäßige Bearbeitung der Kastendoppelfenster notwendig. Hier wird mit dem Window-Care-Verfahren auf Nachhaltigkeit und denkmalgerechtem Umgang mit der Bausubstanz geachtet.

In einem weiteren Bauabschnitt sind die Kastendoppelfenster in der Wohnanlage 09/10 in Reinickendorf ebenfalls nach dem o. g. Window-Care-Verfahren auf Nachhaltigkeit und denkmalgerechtem Umgang mit der Bausubstanz überarbeitet worden.

Um zunehmenden Ausfällen und teuren Reparaturen an den in die Jahre gekommenen Aufzügen in der WHG 29

in Lankwitz entgegenzuwirken, haben wir ein großes Modernisierungspaket abgeschlossen und den ersten Bauabschnitt umgesetzt. Hierbei sind vier Aufzüge hinsichtlich verbesserter Steuerungstechnik, notwendigem Arbeitsschutz und vor allem größerem Komfort und Platzangebot umfassend erneuert worden.

Teile der Fassade an den Häusern Hundsteinweg in der WHG 38 wurden einer Fassadenreinigung unterzogen, um preiswert und Bewohner freundlich (ohne Rüstung) die Verschmutzungen zu entfernen. Durch dieses schonende Verfahren werden Ressourcen gespart und die Standdauer bis zum nächsten Anstrich deutlich verlängert.

In der Lehrter Straße haben wir begonnen, die Fenster zu erneuern. Im Erhaltungsgebiet ist kaum eine Modernisierung möglich, nicht einmal der Einbau von energetisch verbesserten Elementen. Durch eine Einzelvereinbarung mit dem Bezirksamt für unsere WHG 41 konnten wir die Maßnahme umsetzen, mussten jedoch auf eine Modernisierungumlage verzichten. Jedoch wird mit der Förderung die Kosten der Fenstererneuerung in Teilen kompensiert. Eine umfassende Überarbeitung hat sich wirtschaftlich nicht dargestellt, nimmt man die Energieeinsparung mit in die Bilanz. So konnte auch hier ein Beitrag zur Energieeinsparung geleistet werden.

Die sich in der Nähe des Neubaus in Karlshorst befindende Wohnanlage 49 wurde in diesem Jahr an die Wärmepumpenanlage der WHG 48 angeschlossen. Nun ist es auch hier möglich, von der Abwärme der Abwasserleitung zu profitieren. Auch wenn die Umsetzung der Anschlüsse der umliegenden Gebäude von einigen bürokratischen Hürden gehemmt wurde, sind wir froh, den Nutzen aus der im Neubau getätigten Investition auch den Bewohnern im Altbestand zukommen lassen zu können und den CO₂-Ausstoß weiter zu verringern.

Auch in diesem Geschäftsjahr haben wir unseren Plan, die Geschäftsstelle barrierearm herzurichten, weiterverfolgt. Einige vorbereitende Maßnahmen wie Umzüge innerhalb des Erdgeschosses sind vollzogen, Abstimmungen mit den einzelnen Ämtern wegen der Veränderungen im Außenbereich und in der Nähe eines Denkmals haben zum Erfolg geführt. Im kommenden Jahr hoffen wir die Maßnahme umsetzen zu können.

Darüber hinaus werden Wohnungen im Rahmen von Nutzerwechseln überarbeitet und auf den aktuellen Ausstattungsstandard der Genossenschaft gebracht, sowie Wohnungsmodernisierungen auf Nutzerwunsch umgesetzt.

c.) Umweltschutz

Möglichkeiten der Energieeinsparung und der Klimawandel beschäftigen unsere Genossenschaft bereits seit vielen Jahren. Die Nutzung von z.B. Wärmedämmung, der Einbau von effizienteren Heizungsanlagen, noch besser isolierten Fenstern und Regenwasserversickerung auf dem Grundstück wurden in den letzten Jahren bei Modernisierungen immer geprüft und, sofern möglich und sinnvoll, umgesetzt. Bei Dachsanierungen wird geprüft, ob der Einsatz von Photovoltaik technisch möglich ist. Es werden regelmäßig CO₂-Bilanzen für die gesamte Genossenschaft erstellt - die aktuellste auf Grundlage der Heizkostenabrechnung 2021/2022. Anhand dieser Auswertung sollen die kommenden Maßnahmen noch zielgerichteter gestaltet werden, um die Potenziale möglichst umfassend ausschöpfen zu können. Dabei sind wir uns bewusst, dass die Umsetzung der politischen Ziele im Bereich Klimaschutz zwar jetzt beginnt, jedoch ein langfristiges Projekt ist. Neben der Gebäudesubstanz spielt auch das Verbraucherverhalten der Bewohner eine entscheidende Rolle beim Energieverbrauch eines Gebäudes.

Darstellung der Energiequellen unseres Bestandes:

Energieträger	Anteil an Heizfläche	Anteil an Warmwasserbereitung	CO₂-Ausstoß
	%	%	kg/m²/Jahr
Strom (Durchlauferhitzer)	0,0	53,1	7,7
Gas / Erdgas	62,7	25,9	26,2
Fernwärme	31,9	21,0	19,4
Öl / Heizöl	3,5	0,0	26,0
Umweltwärme	1,8	0,0	2,4
Kohle	0,1	0,0	39,3

Zurzeit werden die Gebäude der Genossenschaft überwiegend mit Gas / Erdgas und Fernwärme beheizt. Die besonders klimaschädlichen Kohle- und Öl / Heizölheizungen spielen nur noch eine untergeordnete Rolle. Bereits in den letzten Jahren wurde bei diesen beiden Heizungsarten die Möglichkeit der Umstellung geprüft und in einigen Wohnhausgruppen bereits umgesetzt.

Auf Grundlage der Verbrauchsabrechnungen 2021/22 teilt sich der Bestand der Genossenschaft prozentual wie folgt auf die Energieeffizienzklassen auf:

Energieeffizienzklasse	2021/22	2020/21
	%	%
A	1,5	1,5
C	31,4	0,0
D	51,9	47,5
E	14,9	31,8
F	0,0	18,9
G	0,3	0,0
H	0,0	0,3

Die Wohnhausgruppe in der Energieklasse G wird zurzeit umfassend saniert und wird im Anschluss eine stark verbesserte Energieeffizienz ausweisen.

d.) Bestandserweiterungen durch Zukäufe

Mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 1. November 2023 hat die Genossenschaft ein Objekt mit neun Wohnungen in der Steinstr. 10 in Berlin erworben.

e.) Betriebs- und Heizkosten

Betriebs- und Heizkosten sind für die Genossenschaft eine durchlaufende Kostenposition. Die verauslagten Betriebs- und Heizkosten werden im Folgejahr gegenüber den Bewohnern abgerechnet. Die Genossenschaft nutzt alle Möglichkeiten, die Betriebs- und Heizkosten möglichst gering zu halten.

Im Abrechnungszeitraum 2022/2023 sind die durchschnittlichen kalten Betriebskosten pro m² und Monat gestiegen, die warmen Betriebskosten gefallen. Während bei den kalten Betriebskosten die Preissteigerungen durch die Dienstleister weiter anhält, profitieren die Bewohner bei den warmen Betriebskosten von den staatlichen Preisgrenzen (z.B. Strompreisbremse) Zuschüssen (z.B. Dezemberhilfe 2022). Diese Hilfen sind jedoch inzwischen ausgelaufen, sodass in der Zukunft mit deutlichen Kostensteigerungen zu rechnen ist. Bis Ende 2023 profitieren die Wohnanlagen mit einer zentralen Gasheizung noch vom bestehenden

Liefervertrag aus 2020. Ab dem 1. Januar 2024 gilt ein neuer Gaslieferungsvertrag mit, entsprechend der Marktlage, deutlich höheren Preisen.

Seit 2022 sind diverse wesentliche Kostensteigerungen zu erkennen. Steigende Personal- und Sachkosten bei Handwerkern und Dienstleistern führen zu höheren Betriebskosten. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die sinkenden Energiekosten auch tatsächlich durch die Versorger an die Endkunden weitergegeben werden. Bei den kalten Betriebskosten sind ebenfalls durch die Inflationsentwicklung deutliche Kostensteigerungen bereits eingetreten bzw. zu erwarten.

Die Genossenschaft passt jährlich im Zuge der Betriebs- und Heizkostenabrechnung die Vorauszahlungen an. Damit sollen hohe Nachforderungen/-zahlungen für unsere Bewohner vermieden werden.

Die Genossenschaft arbeitet kontinuierlich im Sinne der Bewohner, die Betriebskosten zu optimieren. Mit mehrjährigen Verträgen erreicht die Genossenschaft Planungs- und Preissicherheit für die Bewohner und minimiert das Risiko von kurzfristigen Preisschwankungen. Allerdings kann sich die Genossenschaft auch nicht den allgemeinen Marktentwicklungen entziehen.

f.) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft neben zwei Vorstandsmitgliedern insgesamt 83 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Davon waren in der Geschäftsstelle zwei Prokuristen, 40 Angestellte und zwei Auszubildende tätig. Eine Auszubildende hat in 2024 ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und arbeitet nun im Bereich Wohnungsvergabe in unserer Genossenschaft. Dies bestärkt uns in unserer Überzeugung, dass wir in Zeiten von Fachkräftemangel auch weiterhin junge Menschen ausbilden möchten.

In den einzelnen Wohnhausgruppen arbeiteten 39 Hauswartinnen und Hauswarte für unsere Genossenschaft.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden insgesamt 53,9 Tsd. € (Vorjahr 41,6 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2023/2024 investiert.

g.) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr waren 391 Zu- und 272 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Zum Stichtag 30. September 2024 hat die EVM Berlin eG 11 395 verbleibende Mitglieder. Der Bestand der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich um 1.197,3 Tsd. € (Vorjahr -868,9 Tsd. €) auf 31.366,6 Tsd. €.



3.) Wirtschaftliche Lage

a.) Vermögenslage

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

	30. September 2024		30. September 2023	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	166.814,1	85,4	166.645,9	91,0
Anderes langfristiges Vermögen	19.584,1	10,0	9.816,9	5,4
	186.398,2	95,4	176.462,8	96,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Sonstiges Vermögen	707,7	0,4	1.635,7	0,8
Liquide Mittel*	8.158,8	4,2	5.038,9	2,8
	8.866,5	4,6	6.674,6	3,6
	195.264,7	100,0	183.137,4	100,0
Passiva				
Langfristige Finanzierung				
Eigenkapital	63.968,2	32,8	64.714,0	35,3
Fremdkapital	123.839,2	63,5	109.224,7	59,6
	187.807,4	96,3	173.938,7	94,9
Mittel-/kurzfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	7.457,3	3,7	9.198,7	5,1
	195.264,7	100,0	183.137,4	100,0

*) Gekürzt um Verrechnungen in Höhe von 236,4 Tsd. € (Vorjahr 192,0 Tsd. €)

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen (11.391,7 Tsd. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (12.463,0 Tsd. €) verrechnet. Der Saldo ist mit 1.071,3 Tsd. € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Die Erhöhung des Bilanzvolumens resultiert auf der Aktivseite aus Investitionen in das Anlagevermögen. Dem stehen auf der Passivseite ein erhöhtes langfristiges Fremdkapital gegenüber.

Das Sachanlagevermögen stieg insbesondere aufgrund von Zugängen um 16.615,6 Tsd. €, denen im Wesentlichen Abschreibungen (6.674,1 Tsd. €) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag sind liquide Mittel mit 4,2 % des Bilanzvolumens vorhanden.

Die Verringerung des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus der Kündigung von freiwilligen Geschäftsanteilen, denen nicht im gleichen Maße Zeichnungen gegenüberstehen. Die Eigenkapitalquote verringert sich auf 32,8 % (Vorjahr 35,3 %).

Das langfristige Fremdkapital (123.839,2 Tsd. €) enthält im Wesentlichen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 95,4 %. Der Anteil der langfristigen Finanzierung beträgt 96,3 %. Die langfristigen Vermögensgegenstände sind langfristig finanziert.

Sofern mit den Lieferanten vereinbart, wurden Skontobeträge in Anspruch genommen. Unsere Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

b.) Finanzlage

Zum 30. September 2024 hatte die Genossenschaft liquide Mittel von 8.158,8 Tsd. €.

Für die langfristigen Darlehen sind Zinsbindungsfristen vereinbart, die von der Genossenschaft überwacht werden. Bei anstehenden Prolongationen werden rechtzeitig Angebote verschiedener Anbieter eingeholt.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 erfolgten Darlehensvalutierungen in Höhe von 19,0 Mio. €. Es wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 4.187,8 Tsd. € und außerplanmäßige Tilgungen von 602,6 Tsd. € vorgenommen. Die planmäßigen Tilgungen werden durch den Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin durch die umfangreichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen geprägt. Im Geschäftsjahr 2023/2024 investierte die Genossenschaft insgesamt 25,5 Mio. €.

Die durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden mit Eigen- und Fremdmitteln finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr stets gegeben. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

c.) Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis (siehe Tabelle nächste Seite):

	2023/24		2022/23		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36.112,8	93,5	35.261,1	96,6	851,7
Mietsubventionen	46,9	0,1	59,7	0,2	-12,8
Bestandsveränderungen	1.461,1	3,8	109,0	0,3	1.352,1
Aktivierete Eigenleistungen	309,1	0,8	343,0	0,9	-33,9
Übrige Erträge	644,9	1,8	733,8	2,0	-88,9
	38.574,8	100,0	36.506,6	100,0	2.068,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-10.195,9	26,4	-8.970,6	24,6	-1.225,3
Baulicher Aufwand	-10.318,5	26,7	-10.657,1	29,2	338,6
Personalaufwendungen	-6.046,0	15,7	-5.665,0	15,5	-381,0
Abschreibungen	-6.680,6	17,3	-6.561,7	18,0	-118,9
Zinsaufwand	-1.960,0	5,1	-1.307,2	3,6	-652,8
Übrige Aufwendungen	-2.392,0	6,2	-2.414,6	6,6	22,6
	-37.593,0	97,4	-35.576,2	97,5	-2.016,8
Geschäftsergebnis	981,8	2,6	930,4	2,5	51,4
Zins- und Beteiligungsergebnis	134,5		-12,1		146,6
Jahresergebnis	1.116,3		918,3		198,0

Das Geschäftsjahr 2023/2024 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.116,3 Tsd. €; dies setzt sich zusammen aus dem Geschäftsergebnis in Höhe von +981,8 Tsd. € und dem Zins- und Beteiligungsergebnis in Höhe von 134,5 Tsd. €.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der

Nutzungsgebühren für Wohnungen. Die Bestandsveränderungen haben sich insbesondere durch höhere im Folgejahr abzurechnende Heizkosten erhöht.

Dem gegenüber stehen höhere Betriebs- und Heizkosten sowie Zinsaufwendungen, Personalkosten und Abschreibungen durch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Das **Zins- und Beteiligungsergebnis** (134,5 Tsd. €) resultiert insbesondere Zinserträgen aus flüssigen Mitteln, dem gegenüber stehen Zinsaufwendungen aus der handelsrechtlich vorgeschriebenen Abzinsung von langfristigen Rückstellungen gegenüber.

d.) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft spiegelt sich in den guten Kennziffern wider (siehe Tabelle unten).

Trotz hoher Investitionen in den Bestand und in Bestandserweiterungen, die sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdkapital finanziert werden, liegt die Eigenkapitalquote auf einem hohen Niveau. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen durch Nutzungsgebührenerhöhungen bei der Neuvermietung und Anpassungen gemäß § 558 BGB auf 6,10 €/m² erhöht. Die Kapitaldienstbelastung ist weiterhin sehr moderat.

e.) Abgleich früherer Prognosen mit tatsächlicher Entwicklung

Der Wirtschaftsplan wird unterjährig auf der Datengrundlage 31. März und 30. Juni fortgeschrieben. Wesentliche Veränderungen ergaben sich nicht. Der erzielte Jahresüberschuss liegt aufgrund der vorsichtigen Planungsansätze über dem prognostizierten Jahresergebnis.

f.) Gesamtaussage

Die Genossenschaft agiert weiterhin in einem sehr herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld. Massive Preissteigerungen in nahezu allen Bereichen und Kapazitätsengpässe bei Handwerkern stellen die

Genossenschaft vor zusätzliche Herausforderungen. Projektverzögerungen und steigende Kosten für die Bestandsbewirtschaftung wurden unterjährig analysiert, bewertet und entsprechende Anpassungen vorgenommen.

Unter diesen Umständen ist der Vorstand der Genossenschaft mit dem Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres sehr zufrieden. In einem herausfordernden Umfeld wurden die geplanten Ziele erreicht. Die Genossenschaft hat eine stabile wirtschaftliche Basis für die Herausforderungen der Zukunft.

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	1.116,3	918,3	823,1	871,8
Liquide Mittel	8.158,8	5.038,9	6.439,6	3.948,9
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	6,10	5,91	5,74	5,66
Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Instandhaltungskosten (Wohn-/Gewerbefläche)	47,13	58,58	54,48	47,36
	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	32,8	35,3	39,9	42,9
Kapitaldienst / Nettokaltmiete	23,61	20,70	19,87	19,96
Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete	7,53	5,22	5,16	5,60

III.) Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1.) Prognosebericht

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis 2028/2029 moderat steigende positive Jahresergebnisse erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Dabei werden Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt.

Der Planung, Stand September 2024, liegen folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

Die Erlöse aus der Vermietung des Wohnungsbestandes steigen im Vergleich zu den Vorjahren an. Es wird von einem geringen Leerstand ausgegangen. Die geplante durchschnittliche Nettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2024/2025 liegt bei 6,27 €/m².

Die Genossenschaft sieht auch im kommenden Geschäftsjahr den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit bei der Bewirtschaftung der eigenen Bestände. Bestandserweiterungen durch Neubau oder Ausbau werden aufgrund der deutlich gestiegenen Baukosten zurzeit kritisch hinterfragt. Arrondierungen werden vor dem Hintergrund deutlich gestiegener Fremdkapitalkosten bei gleichzeitig hohen

Bewertungsniveaus nur in besonderen Situationen als sinnvoll erachtet und jeweils in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die Genossenschaft entschieden.

Investitionen der Genossenschaft werden sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdmitteln finanziert.

Die Darlehen werden entsprechend der Zins- und Tilgungspläne zurückgezahlt. Für anstehende Prolongationen und Neuaufnahmen von Darlehen werden marktübliche Zinsen unterstellt.

Die Genossenschaft rechnet in den Geschäftsjahren bis 2028/2029 mit steigenden Jahresüberschüssen und einer stabilen Liquiditätsausstattung.

Die bereits eingeführten Controllinginstrumente werden ständig weiterentwickelt, um den eigenen hohen Anforderungen der internen Planung und Steuerung gerecht zu werden. Die gesamte Unternehmenspolitik ist auf die Sicherung von Ertrag und Liquidität abgestellt.

2.) Chancen- und Risikobericht

Die Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum werden sowohl die Ausbaumöglichkeiten im Bestand durch Dachgeschossausbauten als auch Verdichtungen geprüft. Eine Erweiterung des Bestandes durch Neubau oder Arrondierungen wird unter Berücksichtigung der genossenschaftlichen Interessen verfolgt.

Die Genossenschaft hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von Halbjahresbilanzen, von Quartalsberichten und von monatlichen Managementinformationen sowie die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Entsprechende Informationen erfolgen darüber hinaus an die Vertreter und Hausgruppenberater.

Die Managementinformationen enthalten u. a. Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankbestandes auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes unter Berücksichtigung der Ist-Werte und ausgewählte Kennziffern zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft.

Maßnahmen zur Risikominderung werden verfolgt und betreffen die Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung bei säumigen Nutzern durch die eigene Schuldnerberatung, die Analyse der Fremdkapitalstruktur und der Zinsrisiken für die nächsten Jahre.

Das eingesetzte EDV-gestützte, jederzeit auf aktuelle Datenbestände zugreifende Risikomanagementsystem ist durch ein Compliance- und Taxmanagementsystem ergänzt worden. Es ist in die tägliche Arbeit voll integriert und schafft jederzeit eine erhöhte Transparenz.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Kennziffern hat das Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Genossenschaft. Seitens der Bundesbank wurde uns wieder die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die laufende Unterhaltung und Instandsetzung in den Wohnhausgruppen wird weit über den erforderlichen Umfang hinaus durchgeführt. Die gesetzlichen Anforderungen, z.B. auf dem Gebiet der Verkehrssicherungspflichten, der sicherheitstechnischen Überprüfung von Aufzugsanlagen sowie die Vorschriften für Arbeitsschutz wurden von der Genossenschaft beachtet. Die Genossenschaft plant weiterhin Investitionen in den Bestand,

um auch zukünftig nachhaltig attraktive Wohnung für die Mitglieder anbieten zu können.

Regelmäßig wird gemeinsam mit der beauftragten Steuerberatungsgesellschaft die steuerliche Situation der Genossenschaft analysiert und weiterhin eine steuerliche Prognoserechnung durchgeführt.

Die Prozesse der Genossenschaft sind zunehmend von der Funktion zentraler IT-Anwendungen und –Systeme abhängig. Grundsätzlich besteht das Risiko eines Teil- oder Totalausfalls dieser Anwendungen, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Aus diesem Grund wurden Überwachungsprozesse implementiert, die diesen Risiken entgegenwirken.

In jährlichen Abstimmungen des Policenspiegels mit unserem Makler wird die Ordnungsmäßigkeit und Vollständigkeit des Versicherungsumfanges überprüft und an die sich ändernden Gegebenheiten angepasst.

Ein Risiko ist eine hohe Inflation, sollte sie sich nicht dauerhaft im Rahmen der Zielmarke der Europäischen Zentralbank entwickeln. Es besteht das Risiko, dass Preiserhöhungen nicht vollständig durch steigende Einnahmen kompensiert werden können. In diesem Fall wäre die Genossenschaft gezwungen, ihre Investitionsfähigkeit einzuschränken.

Durch die wesentliche Bedeutung von Fremdfinanzierungen für die Genossenschaft ist diese Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Die Genossenschaft hat Instrumente zum Darlehensportfoliomanagement implementiert, die insbesondere ein Monitoring der Zinsbindungsfristen und Marktstreuung beinhalten. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen und Umschuldungen begegnet. Eine Risikostreuung erfolgt im Darlehensbereich durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Darlehensgebern.

Der starke Preisanstieg in vielen Bereichen stellt nicht nur die Genossenschaft, sondern auch die Bewohnerinnen und Bewohner vor große Herausforderungen. Mit finanzieller staatlicher Hilfe wurden negative Entwicklungen für die Bürgerinnen und Bürger abgemildert. Die Forderungen aus Nutzungsgebühren liegen weiterhin auf einem konstant niedrigen Niveau. Für die Zukunft besteht jedoch das Risiko erhöhter Zahlungsausfälle. Durch die konsequente Bearbeitung im Mahn- und Klagewesen sowie die Unterstützung der Schuldnerberatung sollen Mietrückstände vermieden und Mietforderungen auf einem angemessenen Niveau gehalten werden.

Nach der Zustimmung der Berliner Bevölkerung zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ in 2021 wurde vom Berliner Senat eine

Kommission eingesetzt, die sich mit dem gesamten Themenbereich beschäftigt. Die Kommission stellte mehrheitlich fest, dass Enteignungen grundsätzlich möglich sind. Jedoch gab es auch Auffassungen, dass die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen dies (noch) nicht zuließen. Aktuell plant die Initiative einen weiteren Volksentscheid, in dem über einen konkreten Gesetzestext abgestimmt werden soll. Bei Annahme des Gesetzes durch die Wahlberechtigten, wäre dies unmittelbar wirksam. In der Folge wären intensive juristische Auseinandersetzungen zu erwarten, die die Berliner Wohnungswirtschaft bis zur endgültigen Entscheidung vor dem Bundesverfassungsgericht lähmen würde. Sollte der Volksentscheid umgesetzt werden, besteht das Risiko, dass wir aufgrund unserer Größe (mehr als 3 000 Wohnungen) auch als Genossenschaft von einer Enteignung betroffen wären, da, wie bereits beim MietenWoG Bln geschehen, Ausnahmen für gemeinwohlorientierte Unternehmen rechtlich nicht umsetzbar wären.

Aus der weiteren Entwicklung der Geschäftstätigkeit zeichnen sich keine wesentlichen und keine bestandsgefährdenden Risiken ab. Die Genossenschaft kann die ihr zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfang erfüllen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.

12163 Berlin, den 20. Dezember 2024

Knauer

Kneller

Aktiva	Geschäftsjahr 2023/24		Vorjahr 2022/23
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		31.419,51	37.443,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	166.790.991,45		166.615.402,29
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	23.161,04		30.445,04
3. Grundstücke ohne Bauten	111.508,90		111.508,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	4.734,14		8.629,14
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.050,87		366.780,38
6. Anlagen im Bau	19.061.305,18		9.157.945,10
7. Bauvorbereitungskosten	0,00		42.376,05
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	186.341.751,58	67.221,94
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	52,00	25.052,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		186.398.223,09	176.462.804,35
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	11.391.650,27		9.930.513,52
2. Andere Vorräte	144.359,43	11.536.009,70	79.383,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	128.223,10		118.007,97
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.635,30		839,64
3. Sonstige Vermögensgegenstände	365.724,81	495.583,21	1.379.510,09
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.395.172,93	5.230.914,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	67.782,48	67.782,48	57.954,95
Bilanzsumme		206.892.771,41	193.259.928,02

Passiva	Geschäftsjahr 2023/24		Vorjahr 2022/23
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	724.050,00		453.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	31.366.589,68		32.563.887,23
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile im Geschäftsjahr: 60,32 € (Vorjahr: 62,77 €)	1.157.850,00	33.248.489,68	1.152.000,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 450.000,00 € (Vorjahr: 345.000 €)	9.325.000,00		8.875.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	7.670.000,00		7.670.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt:	15.600.000,00	32.595.000,00	15.600.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	5.419,03		6.756,22
2. Jahresüberschuss	1.116.256,71		918.344,77
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-450.000,00	671.675,74	-345.000,00
Eigenkapital insgesamt		66.515.165,42	66.894.588,22
B. Sonderposten für Investitionszulage		29.049,20	31.079,20
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.469.046,00		1.474.645,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.349.778,21	2.818.824,21	1.108.363,31
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.541.561,93		105.288.504,08
2. Erhaltene Anzahlungen	12.462.980,69		11.482.685,62
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	379.265,57		326.042,60
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.737.704,15		3.576.979,87
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.204,75		17.413,65
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: im Geschäftsjahr: 64.374,31 € (Vorjahr: 78.886,25 €) und im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Geschäftsjahr: 13.301,21 € (Vorjahr: 13.212,87 €)	3.395.946,05	137.520.663,14	3.045.927,91
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		9.069,44	13.698,56
Bilanzsumme		206.892.771,41	193.259.928,02

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024

	Geschäftsjahr 2023/24		Vorjahr 2022/23
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.159.718,08		35.320.750,97
b) aus Betreuungstätigkeit	8.952,00		8.952,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.417,52	36.182.087,60	13.339,09
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.461.136,75	108.956,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		309.100,00	343.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		622.605,11	697.790,83
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-19.417.113,43	-18.538.657,37
6. Rohergebnis		19.157.816,03	17.954.132,13
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.925.651,54		-4.524.786,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung im Geschäftsjahr: 178.504,85 € (Vorjahr: 241.941,54 €)	-1.120.315,67	-6.045.967,21	-1.140.243,78
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.680.630,12	-6.561.737,20
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.253.433,25	-2.278.971,07
10. Erträge aus Gewinnabführung		14.572,38	13.818,23
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,77	0,53
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		146.235,90	12.704,34
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.986.305,94	-1.332.024,58
14. Ergebnis nach Steuern		2.352.288,56	2.142.892,56
15. Sonstige Steuern		-1.236.031,85	-1.224.547,79
16. Jahresüberschuss		1.116.256,71	918.344,77
17. Gewinnvortrag		5.419,03	6.756,22
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-450.000,00	-345.000,00
19. Bilanzgewinn		671.675,74	580.100,99

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft EVM Berlin Erbbauverein Moabit Eingetragene Genossenschaft mit Sitz in der Paulsenstr. 39, 12163 Berlin, ist beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer GnR 409 B im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 30. September 2024 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie der Satzung aufgestellt worden.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt

Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden für die Wohnhausgruppen 08, 13, 18, 22, 57 und 58 nachträgliche Herstellungskosten für umfassende Baumaßnahmen sowie Eigenleistungen aus Personalkosten aktiviert.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden über ein bis zehn Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Wohngebäude werden durchschnittlich mit 2 % vorgenommen. Bei nachträglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für umfassende Modernisierungen wird eine neue Nutzungsdauer von 30 Jahren unterstellt.

Die Photovoltaikanlagen werden mit 5 % abgeschrieben. Von dem Beibehaltungswahlrecht für niedrigere Wertansätze der WHG 42 – 54 wurde gem. Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Die Grundstücke mit Geschäftsbauten werden mit 4 % abgeschrieben.

Planmäßige Abschreibungen für das Erbbaurechtsgrundstück Lehrter Str. erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von 4,1 Tsd. €.

Die Abschreibung von Maschinen sowie von Wirtschaftsgütern der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt planmäßig und linear auf der Basis einer Nutzungsdauer zwischen einem und 23 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten unter 800,00 € netto liegen, werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 250,00 € netto sind im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht.

In den Anlagen im Bau werden Herstellungskosten für eine Gebäudeaufstockung in der WHG 58 ausgewiesen.

Die EVM Berlin eG ist an der EVM Berlin Service GmbH mit Sitz in der Paulsenstr. 39, 12163_Berlin, mit 100 % beteiligt (Tochtergesellschaft). Der Anteilsbesitz dient der Herstellung einer dauernden Verbindung. Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Das Stammkapital beträgt 25,0 Tsd. €. Der Zweck der Gesellschaft stellt sich im Wesentlichen in der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der Wohnungswirtschaft und im sozialen Engagement der Genossenschaft dar.

Anlagenpiegel 2023/24

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	Bestand am 01.10.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Bestand am 30.09.2024
	€	€	€		€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	542.534,09	499,80	-79.169,93	0,00	463.863,96
Summe A. I	542.534,09	499,80	-79.169,93	0,00	463.863,96
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	305.922.845,38	6.598.564,00	0,00	109.597,99	312.631.007,37
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.018.584,66	0,00	0,00	0,00	3.018.584,66
3. Grundstücke ohne Bauten	111.508,90	0,00	0,00	0,00	111.508,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	110.819,68	0,00	-1.818,66	0,00	109.001,02
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.812.615,75	113.666,49	-103.197,15	0,00	1.823.085,09
6. Anlagen im Bau	9.157.945,10	9.903.360,08	0,00	0,00	19.061.305,18
7. Bauvorbereitungskosten	42.376,05	0,00	0,00	-42.376,05	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	67.221,94	0,00	0,00	-67.221,94	0,00
Summe A. II	320.243.917,46	16.615.590,57	-105.015,81	0,00	336.754.492,22
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
Summe A. III	25.052,00	0,00	0,00	0,00	25.052,00
Anlagevermögen gesamt	320.811.503,55	16.616.090,37	-184.185,74	0,00	337.243.408,18

Zum 31. Dezember 2023 betrug die Bilanzsumme der GmbH 63,2 Tsd. € (Vorjahr: 66,6 Tsd. €). Das Eigenkapital beläuft sich auf 45,1 Tsd. € (Vorjahr: 45,1 Tsd. €). Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 14,6 Tsd. € (Vorjahr: 13,8 Tsd. €) abgeschlossen. Auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages wurde der

Jahresüberschuss an die Genossenschaft abgeführt. Die Gesellschaft wird das Geschäftsjahr 2024 voraussichtlich mit einem positiven Jahresergebnis abschließen. Zum Stichtag 30.09.2024 bestehen Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber der GmbH in Höhe von 3,2 Tsd. €. Unter den anderen Finanzanlagen sind die Anschaffungskosten eines

Genossenschaftsanteils einer Genossenschaftsbank ausgewiesen. Die unfertigen Leistungen wurden unter Berücksichtigung eines Bewertungsabchlages für Leerstand und für nicht umlegbare CO₂-Steuer vorsichtig bewertet. Die anderen Vorräte werden nach der FiFo-Methode bewertet.

Abschreibungen				Buchwerte		
kumuliert am 01.10.2023	im GJ	entfallen auf Abgänge	kumuliert am 30.09.2024	Bestand am 30.09.2024	Bestand am 30.09.2023	
€	€	€	€	€	€	
-505.090,58	-6.510,80	79.156,93	-432.444,45	31.419,51	37.443,51	
-505.090,58	-6.510,80	79.156,93	-432.444,45	31.419,51	37.443,51	
-139.307.443,09	-6.532.572,83	0,00	-145.840.015,92	166.790.991,45	166.615.402,29	
-2.988.139,62	-7.284,00	0,00	-2.995.423,62	23.161,04	30.445,04	
0,00	0,00	0,00	0,00	111.508,90	111.508,90	
-102.190,54	-3.894,00	1.817,66	-104.266,88	4.734,14	8.629,14	
-1.445.835,37	-130.368,49	103.169,64	-1.473.034,22	350.050,87	366.780,38	
0,00	0,00	0,00	0,00	19.061.305,18	9.157.945,10	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.376,05	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.221,94	
-143.843.608,62	-6.674.119,32	104.987,30	-150.412.740,64	186.341.751,58	176.400.308,84	
0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	25.052,00	25.052,00	
-144.348.699,20	-6.680.630,12	184.144,23	-150.845.185,09	186.398.223,09	176.462.804,35	

Forderungen sind mit ihrem Nennwert bewertet. Die pauschale Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung beträgt wegen des allgemeinen Ausfallrisikos 40,0 Tsd. €.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung von 80,3 Tsd. € vorgenommen.

Bei den anderen Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um vorausgezahlte Betriebs- und Verwaltungskosten.

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Es bestehen ausschließlich aktive Differenzen. Auf eine Aktivierung wurde unter Bezug auf das Wahlrecht für

mittelgroße Genossenschaften verzichtet. Die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage erfolgt entsprechend den im Anlagevermögen vorgenommenen Abschreibungen.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem

Teilwertverfahren unter Berücksichtigung eines zehnjährigen Rechnungszinssatzes von 1,87 % gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) ermittelt. Es wurde der Rechnungszinssatz zum 31. August 2024 zugrunde gelegt. Zum Bilanzstichtag lagen keine Veränderungen vor. Bei der Bemessung wurden die Richttafeln 2018 G nach Prof. Heubeck zugrunde gelegt, Gehalts- und Rentensteigerungen mit 2,5 % angenommen.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner

werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Die unfertigen Leistungen betreffen Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 11.391,7 Tsd. €.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und deren Restlaufzeit stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	128.223,10 <i>118.007,97</i>	4.093,72 <i>4.900,27</i>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.635,30 <i>839,64</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	365.724,81 <i>1.379.510,09</i>	0,00 <i>0,00</i>

Die Vorjahreszahlen sind *kursiv* gedruckt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen unter anderem Forderungen gegen Versicherungen und Versorger sowie Sicherheitsleistungen für Bauvorhaben.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt (§ 268 Absatz 1 HGB). Aus dem Jahresüberschuss (1.116,3 Tsd. €) wurden 450,0 Tsd. € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

In dem „Sonderposten für Investitionszulage“ ist die auf nachträgliche Herstellungskosten entfallende Investitionszulage der Vorjahre enthalten. Die Auflösung des Sonderpostens in Höhe von 2,0 Tsd. € ist als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

Aus der Abzinsung der Rückstellung für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1.469,0 Tsd. €) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1.462,6 Tsd. €) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 6,4 Tsd. €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 597,2 Tsd. €, Personalkosten in Höhe von 485,4 Tsd. € und für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 128,5 Tsd. €.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1–5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Sicherungsart
	€	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.541.561,93 <i>105.288.504,08</i>	5.505.262,45 <i>5.056.555,54</i>	17.967.841,52 <i>18.005.545,55</i>	96.068.457,96 <i>82.226.402,99</i>	119.541.561,93 <i>105.288.504,08</i>	Grundpfandrechte
2. Erhaltene Anzahlungen	12.462.980,69 <i>11.482.685,62</i>	12.462.980,69 <i>11.482.685,62</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	379.265,57 <i>326.042,60</i>	379.265,57 <i>326.042,60</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.737.704,15 <i>3.576.979,87</i>	1.553.794,89 <i>3.299.013,22</i>	183.909,26 <i>277.966,65</i>	0,00 <i>0,00</i>		
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.204,75 <i>17.413,65</i>	3.204,75 <i>17.413,65</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.395.946,05 <i>3.045.927,91</i>	297.224,65 <i>329.634,08</i>	2.180.839,30 <i>1.727.184,42</i>	917.882,10 <i>989.109,41</i>		
	137.520.663,14 <i>123.737.553,73</i>	20.201.733,00 <i>20.511.344,71</i>	20.332.590,08 <i>20.010.696,62</i>	96.986.340,06 <i>83.215.512,40</i>	119.541.561,93 <i>105.288.504,08</i>	

Die Vorjahreszahlen des Verbindlichkeitspiegels sind *kursiv* gedruckt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig mit Grundpfandrechten und teilweise zusätzlich mit Mietabtretungen gesichert.

In der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen ausgewiesen:

Periodenfremde Erträge

	Tsd. €
Erträge aus Eingängen auf abgeschriebene Forderungen	3,4

Periodenfremde Aufwendungen

	Tsd. €
Abschreibungen von Forderungen	96,8

Die Aufwendungen für die genossenschaftliche EVM Altersvorsorge (Bonuszahlungen) betragen im Geschäftsjahr 385,1 Tsd. €. Darüber hinaus sind keine Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 26,0 Tsd. € (Vorjahr 24,8 Tsd. €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben den zwei Vorstandsmitgliedern betrug die Zahl der **durchschnittlich** im Berichtsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.197,3 Tsd. € auf 31.366,6 Tsd. € verringert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Verträgen zur genossenschaftlichen EVM Altersvorsorge können Verpflichtungen aus Bonuszahlungen im Umfang von 3,4 Mio. € in dem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2026 und dem 30. September 2068 resultieren.

Für einen gezeichneten Genossenschaftsanteil besteht gemäß Satzung eine beschränkte Nachschusspflicht in Höhe von 52,00 €.

Für bestehende Leasingverträge sind im Geschäftsjahr 2023/2024 Aufwendungen in Höhe von 68,9 Tsd. € entstanden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufm. / techn. Angestellte	42	6
Auszubildende	2	0
Hauswarte, Reinigungskräfte	39	5
	83	11

Mitgliederbewegung	
Stand am 1. Oktober 2023	11 276
Zugänge	391
Abgänge	-272
Stand am 30. September 2024	11 395

Mitglieder des Vorstandes

Torsten Knauer
Jörg Kneller

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Rolf	Polizeibeamter // Vorsitzender
Jens Carstensen	Diplom-Kaufmann // stellvertretender Vorsitzender
Petra Mießner	Rechtsanwalts- und Notariatsfachangestellte // Schriftführerin
Dr. David Steinbart	Arzt // stellvertretender Schriftführer
Burkhard Finning	Datenschutzbeauftragter
Anne-Katrin Marzillier	Sozialpädagogin
Monika Müller	Diplom-Kommunikationswirtin
Kai Thiele	Interner Revisor
Andreas Weiher (bis 22.03.2024)	Hochbautechniker
René Kiewski (ab 22.03.2024)	Beamter

Weitere Angaben

Nachtragsbericht

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

Gewinnverwendung

Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden von dem erzielten Jahresüberschuss 2023/2024 (1.116,3 €) 450.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages (5.419,03 €) wird ein Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023/2024 in Höhe von 671.675,74 € ausgewiesen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 16. Dezember 2024 in gemeinsamer Sitzung gemäß § 28 Buchst. n und p der Satzung beschlossen, der Vertreterversammlung folgenden Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes vorzulegen:

Die Vertreterversammlung möge beschließen:

Aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres
2023/2024 von **671.675,74 €**

eine Dividende für die Pflichtanteile gem. § 17 Abs. 2 und 3
der Satzung von 4,0 %, das sind **245.319,49 €**

sowie eine Dividende für freiwillige Anteile gem. § 17 Abs. 4 Satz 2
der Satzung von 0,0 %

und eine Dividende für freiwillige Anteile gem. § 17 Abs. 4 Satz 1
der Satzung von 2,0 %, das sind **419.790,00 €**

am 27.03.2025 auszuschütten

und den verbleibenden Betrag von **6.566,25 €**
auf neue Rechnung vorzutragen.

12163 Berlin, den 20. Dezember 2024

Knauer

Kneller

Wohnen in der Genossenschaft

www.evmberlin.de

