evm
berlin eG

Bericht über das Geschäftsjahr

2018/19

AND
STEAMBOAT
WILLIE

Es ist schön, wenn sich die Werte, die in unserer Genossenschaft täglich gelebt werden, auch in guten Zahlen widerspiegeln. Mit Respekt, Gemeinschaftsgeist, Wertschätzung und persönlicher Hingabe schaffen wir ein nachhaltiges Fundament für eine erfolgreiche Zukunft.

// Herausgeber
EVM Berlin eG
Paulsenstraße 39
12163 Berlin
Telefon 030 827905-0
post@evmberlin.de
www.evmberlin.de
Februar 2020

// Gestaltung & Herstellung
MERLIN Creativ-Management GmbH, Berlin

Inhalt

Die Organe der Genossenschaft 4

Wohnungsbestand 5

Auf einen Blick 6

Schwerpunkte im Geschäftsjahr 9

Vorwort des Vorstands 10

Bewohnerbefragung 12

Bestandsentwicklung 16

Wohnen 20

Soziales Engagement und Nachbarschaft 24

Umweltschutz 30

Sozialbilanz der EVM Berlin eG 34

Das Jahr in Zahlen 37

Bericht des Aufsichtsrates 38

Lagebericht 40

Bilanz 50

Gewinn- und Verlustrechnung 52

Anhang 53

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung (Stand 30.09.2019)

63 von den Mitgliedern gewählte Vertreter

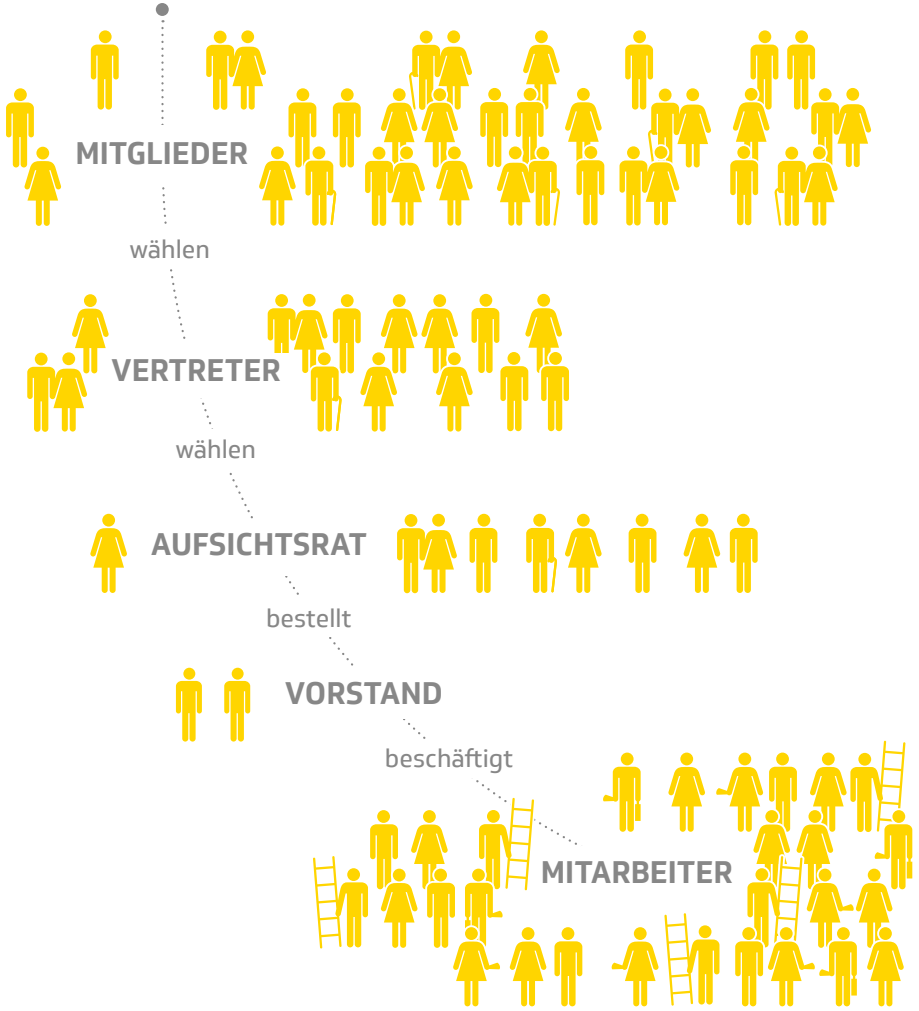
Vorstand

Torsten Knauer
Jörg Kneller

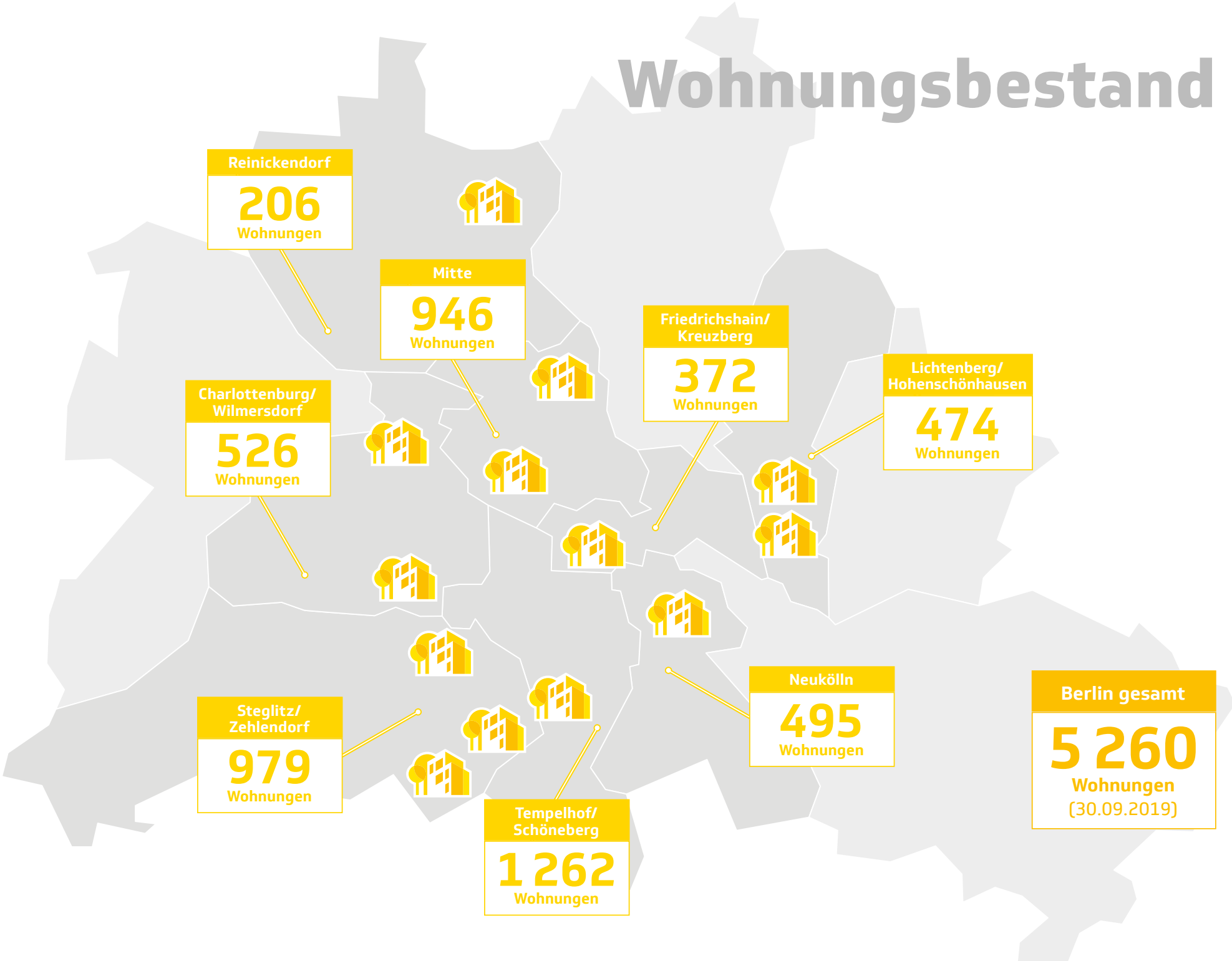
Aufsichtsrat

Dirk Rolf	Vorsitzender
Jens Carstensen	stellvertretender Vorsitzender
Petra Mießner	Schriftführerin
Dieter Mundt	stellvertretender Schriftführer
Burkhard Finning	
Evelyne Hohmann	
Anne-Katrin Marzillier	
Kai Thiele	
Andreas Weiher	

Mitglied sein heißt mitzubestimmen



Wohnungsbestand



30.09.2019

5 260

Wohnungen

30.09.2019

63,97

m² Wohnungsgröße im Durchschnitt

2018/19

31.883,4

Tsd. € Geschäftsguthaben

2018/19

151.820,3

Tsd. € Bilanzsumme

2018/19

9.770,1

Tsd. € für Instandhaltung

Auf einen Blick

2018/19

7.529,3

Tsd. € für Modernisierung und Neubau

2018/19

5,33

€ Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche

30.09.2019

11 009

Mitglieder

30.09.2019

336 482

m² Wohnfläche insgesamt

Schwerpunkte im Geschäftsjahr

Liebe Leserinnen und Leser,

wir blicken auf ein äußerst erfolgreiches Geschäftsjahr 2018/2019 zurück. Unsere Genossenschaft steht auf einem wirtschaftlich stabilen Fundament, das es uns ermöglicht hat, unseren Bestand zum einen durch Neubau und Zukauf zu erweitern und zum anderen durch umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu sichern und weiterzuentwickeln.

In Moabit sind im neu errichteten Gartenhaus im alten Borsigpark und im ausgebauten Dachgeschoss am Bundesratufer großzügige, familienfreundliche Wohnungen entstanden. Es freut uns sehr, dass wir alle neuen Wohnungen an langjährige Mitglieder vergeben konnten!

Das soziale Miteinander zeichnet unsere Genossenschaft in besonderem Maße aus. Die EVM Treffs und EVM Infobüros in Mariendorf, Lichterfelde, Moabit und Karlshorst sowie der Gemeinschaftsraum in Neukölln sind beliebte Anlaufstellen für unsere Bewohner. Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurde in Lankwitz ein weiterer EVM Treff und ein EVM Infobüro eröffnet. Auch der neue Treff wird von den Bewohnern in Eigenregie mit Leben erfüllt – wir selbst müssen Terminwünsche langfristig anmelden, weil er so gut ausgelastet ist!

Es ist unser Anspruch, unseren Mitgliedern auch weiterhin einen überzeugenden Service sowie ein gutes und sicheres Wohnen zu bieten. Aus diesem Grund haben wir eine umfangreiche Bewohnerumfrage durchgeführt. Es freut uns, dass uns unsere wohnenden Mitglieder ein sehr gutes Zeugnis ausgestellt haben. Unter anderem finden 97,5 % der Wohnungsnutzer das Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnung als angemessen und sage und schreibe 99,1 % unserer wohnenden Mitglieder würden die EVM Berlin eG weiterempfehlen. Dieses tolle Ergebnis wäre ohne unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht möglich gewesen. Es spornt uns alle an, nicht nachzulassen und uns auch im nächsten Geschäftsjahr engagiert für unsere Mitglieder und die Genossenschaft einzusetzen, obwohl es einige politische Unwägbarkeiten, wie die Debatte um Enteignungen und den Mietendeckel, bereithält.

Herzlichst Ihr

Torsten Knauer
Vorstand EVM Berlin eG

Jörg Kneller

Wohnende Mitglieder stellen Genossenschaft mit
99,1 % Weiterempfehlung hervorragendes Zeugnis aus.

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Unsere Mitglieder kennen uns als verantwortungsvolle Wohnungsbaugenossenschaft, die jeden Tag daran arbeitet, ihren Mitgliedern moderne und bezahlbare Wohnungen in einem ansprechenden Umfeld anzubieten. Dabei ist uns ein gutes Miteinander eine echte Herzensangelegenheit – und das seit 1904!

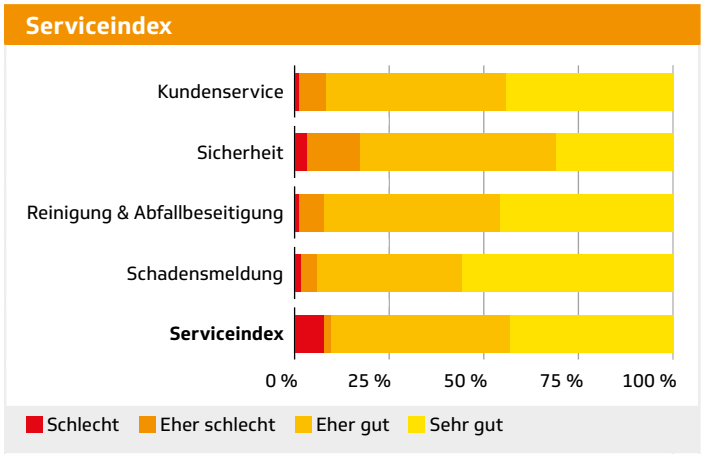
Wir haben immer viel positives Feedback von unseren Wohnungsnutzern bekommen, worüber wir uns sehr freuen! Trotzdem wollten wir noch einmal genauer hinschauen – denn besser geht schließlich immer.

Ihre Meinung ist uns wichtig! Unter dieser Überschrift stand die Bewohnerbefragung, die AktivBo, ein Unternehmen, das auf Mieterumfragen bei vorwiegend kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen spezialisiert ist, im Auftrag der EVM Berlin eG durchgeführt hat. Aktiv Bo verschickte insgesamt 5070 Fragebögen, der Befragungszeitraum dauerte von Anfang April bis Mitte Juni 2019.

Hervorragende Rücklaufquote erlaubt belastbare Rückschlüsse

Im Vorfeld der Bewohnerbefragung haben wir, basierend auf den Erfahrungen von AktivBo, eine Rücklaufquote von „40 Prozent plus x“ anvisiert. Dieses Ziel wurde mit 66,5 % bei weitem überboten. Dabei nutzten 13 % der Teilnehmer die Möglichkeit, den Fragebogen digital auszufüllen.

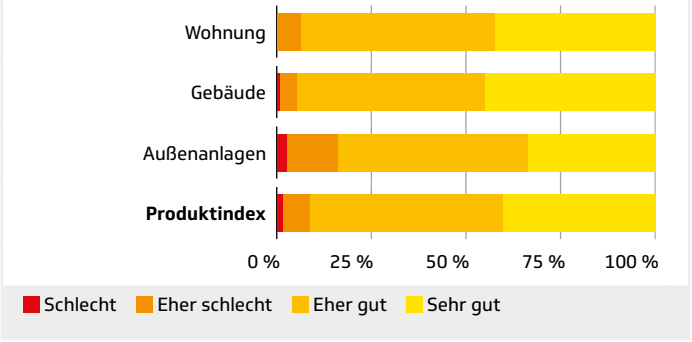
Bescheinigung einer hohen Servicequalität



Die Servicequalität, bestehend aus den Bereichen Kundenservice, Sicherheit, Reinigung & Abfallbeseitigung sowie Schadensmeldung wird insgesamt von 90,3 % der Bewohnerinnen und Bewohner positiv bewertet.

Auch die Produktqualität wird positiv bewertet

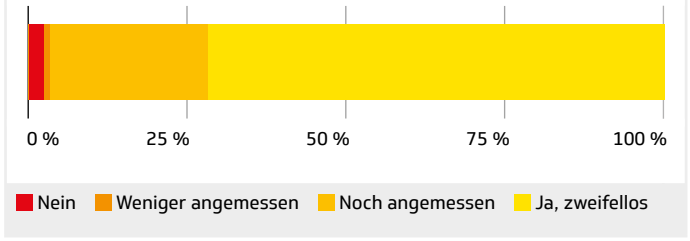
Produktindex



Auch die Fragen zum Produkt, die sich auf die Bereiche Wohnung, Gebäude und Außenanlagen beziehen, beantworten 91,6 % der Befragungsteilnehmer positiv.

Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis attestiert

Preis-Leistung: Nutzungsgebühr in angemessenem Verhältnis zu Wohnung und Service



In der aktuellen Mietendiskussion sind die Antworten auf die Frage, ob die Nutzungsgebühren in einem angemessenen Verhältnis zu Wohnung und Service stehen, von besonderem Interesse. Es freut uns, dass 97,5 % der Bewohner das Preis-Leistungs-Verhältnis ihrer Wohnung als angemessen empfinden.

EVM in drei Worten

Die Genossenschaft wollte wissen, mit welchen drei Wörtern sie ihre Bewohner beschreiben würden. Dabei haben die Mitglieder fast nur positive Begriffe verwendet. In der „Wortwolke“ sind die genannten Begriffe abgebildet – je größer die Schrift, desto häufiger wurde das entsprechende Adjektiv genannt.

EVM hat Benchmark in mehreren Bereichen neu definiert

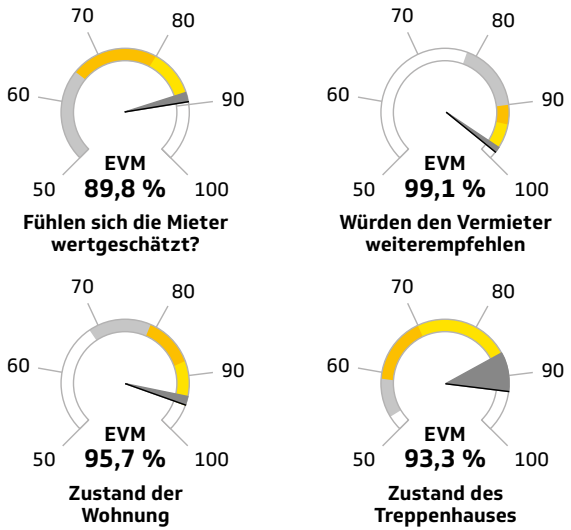
Was ist ein gutes Ergebnis? Was ist ein weniger gutes Ergebnis? Die Benchmark zeigt, wo die EVM Berlin eG im Vergleich zu über 300 anderen Wohnungsunternehmen steht, von deren Mietern AktivBo jedes Jahr Input erhält.

Fast überall bewegt sich die EVM Berlin eG im oberen Bereich der Benchmark und hat sie gleich in mehreren Bereichen (z.B. Wertschätzung der Bewohner, Weiterempfehlung, Zustand der Wohnung, Zustand des Treppenhauses) neu definiert.

Der Wert am Ende der Skala ist die bisher höchste gemessene Zustimmungsquote, die andere Vermieter erzielten. Die Werte der EVM Berlin eG bewegen sich fast überall im gelben Bereich – in 25 von 32 Bereichen wurde sogar das beste Ergebnis aller befragten Unternehmen erzielt. In den Beispielgrafiken wird dies durch die fett gedruckten Prozentzahlen signalisiert.

Besonders gefreut haben wir uns über die Weiterempfehlungsquote von 99,1 % – ein Wert, den kein anderes Wohnungsunternehmen vor uns erzielt hat!

Wohnungsunternehmen im Vergleich



Mieterzufriedenheit anderer Wohnungsunternehmen:

Gering Mittel Hoch

Erweiterung der bisherigen Benchmark durch die EVM

16.979,1

Tsd. € für Modernisierung und Neubau

2018/2019 hat die EVM Berlin eG insgesamt 16.979,1 Tsd. € für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierung und Neubau aufgewendet.

Investitionen in die Zukunft

Unsere Wohnanlagen können sich sehen lassen. Denn wir reinvestieren alle Gewinne in die Pflege sowie Instandhaltung unserer Gebäude und Grünanlagen. Dem starken Wachstum Berlins begegnen wir für unsere Mitglieder mit dem Zukauf und Neubau von Wohnungen, solange es sinnvoll ist.

Neuer Wohnraum für Familien

Weil wir unseren Mitgliedern in erster Linie 2- bis 2 ,5-Zimmer-Wohnungen anbieten, haben wir bei unseren Bestandserweiterungen vor allem größeren und familiengerechten Wohnraum im Fokus.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 hat die Genossenschaft je sechs familienfreundliche Wohnungen im Hof der Essener Straße sowie am Bundesratufer in Moabit errichtet und an langjährige Mitglieder vergeben.

Gartenhaus im alten Borsigpark – bewegte Geschichte des Areals

Durch einen Giebelanbau entlang der Brandwand eines benachbarten Gebäudes ist das „Gartenhaus im alten Borsigpark“ entstanden. Unseren Mitgliedern stellen wir hier fünf 4-Zimmer-Wohnungen und eine 3-Zimmer-Wohnung zur Verfügung, die nach der Berliner Bauordnung barrierefrei sind. Darüber hinaus sind fünf weitere Wohnungen im Altbau Essener Straße 27 seit der Baumaßnahme mittels Aufzug stufenlos erreichbar.

Die Genossenschaft hat den Namen des Neubaus aufgrund der bewegten Geschichte des Areals gewählt: Auf dem Gelände an der Spree, zwischen Elberfelder Straße, Alt-Moabit und Stromstraße, befanden sich, erbaut von 1847 bis 1849, Walzwerk und Kesselschmiede des Borsig‘schen Unternehmens. Auf dem Grundstück an der Stromstraße zwischen Alt-Moabit und dem Spreeufer hatte August Borsig neben dem Eisenwerk einen

weitläufigen Park anlegen lassen. Darin befand sich sein Direktorenwohnhaus und verschiedene Gewächshäuser. Nach dem Umzug der Borsigwerke nach Tegel, der 1889 begann, mussten zunächst die Werksanlagen, später auch der Park und die Villa weichen.

Dachgeschossausbau am Bundesratufer – Spreeblick inklusive

Direkt an der Spree sind durch Aufstockung und Dachausbau im fünften und sechsten Obergeschoss sechs neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50 bis 100 Quadratmetern entstanden. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Dachterrasse mit spektakulärem Spreeblick und sind über einen Aufzug, mit Ein- und Ausstieg über die Zwischenpodeste, erreichbar.

Bestandserweiterung durch Zukauf

Im Berichtszeitraum hat die Genossenschaft ein Gebäude in der Weddinger Ravenéstraße 8 erworben. Es verfügt über insgesamt 1 445,33 m² Wohnfläche, die sich auf 24 Wohneinheiten verteilen, die über ein bis vier Zimmer verfügen. Seit dem 1. Juli 2019 ist das Gebäude als WHG 60 Teil unserer EVM Familie.

Fassadenarbeiten tragen zum Erhalt der Wohnsubstanz bei

Hohe Wohnqualität und langfristige Bestandssicherung erfordern eine vorausschauende Entwicklung von Gebäuden und Außenanlagen.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 lag ein Schwerpunkt der Instandhaltungsmaßnahmen auf der Weiterführung von Fassadeninstandsetzungen, die in mehreren Wohnanlagen weitergeführt wurden.

Einige Fassaden, darunter in der WHG 05/06 in der Kreuzberger Dudenstraße,

der Mariendorfer WHG 15/16, der Weddinger WHG 08 am Zeppelinplatz und der WHG 13/14 in Steglitz, erstrahlen in neuem Glanz.

Darüber hinaus wurde in der Steglitzer WHG 55 nicht nur die straßenseitige Fassade überarbeitet, sondern zur Erhöhung der Wohnqualität auch zehn Balkone angebracht. Die Maßnahmen an den hofseitigen Fassaden und der Anbau von sechs Balkonen zum Innenbereich erfolgten bereits 2016.

Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung:

2018/19

40,53

€/m² Wohn- und Gewerbefläche

EVM Berlin eG

2017/18: 46,47
2016/17: 47,59

2018/19

40,11

€/m² Wohn- und Gewerbefläche

vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin

2017/18: 35,71
2016/17: 35,26

5 260
Wohnungen

11 009
Mitglieder

5,33
€ Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche

Wir verwalten 5 260 Wohnungen zu einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,33 € für unsere 11 009 Mitglieder.

Gut und sicher wohnen

Eine moderne und bezahlbare Wohnung in einem ansprechenden Umfeld – am besten mit einem lebenslangen Grundrecht – ist die Grundlage für ein unbeschwertes Leben. Dieses Ziel haben sich schon die Gründungsväter unserer Genossenschaft im Jahr 1904 auf die Fahnen geschrieben. Unsere Auswahl von rund 5 260 Wohnungen in acht von zwölf Berliner Bezirken ist ebenso vielfältig wie die Menschen, die darin leben.

Ob in modernisierten, teilweise denkmalgeschützten Altbauten, in größeren oder kleineren Wohnanlagen, in quirligen Innenstadtbereichen oder zentrumsnahen Grünlagen – bei uns ist Lebensqualität zu Hause.

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete 5,33 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit deutlich unter dem berlinweiten Durchschnitt.

Die geringe Fluktuationsrate von 4,7 % zeigt die Zufriedenheit unserer Nutzer mit ihrer Wohnsituation sowie die Bindung unserer Mitglieder an die Genossenschaft. Da verwundert es nicht, dass die Leerstandsquote bei niedrigen 0,6 % liegt.

0,6 %
Leerstandsquote

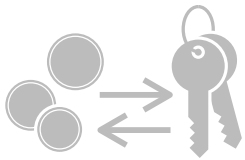
4,7 %
Fluktuationsrate

Die Leerstandsquote beträgt 0,6 %, die Fluktuationsrate 4,7 %.

2018/19
5,33
€ Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche

EVM Berlin eG

2017/18: 5,27
2016/17: 5,17



2018/19
5,51
€ Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche

vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin

2017/18: 5,40
2016/17: 5,29

Soziales Engagement und gute Nachbarschaft prägen das Leben in der Genossenschaft.

EVM Treffs – gemeinsam statt einsam

Wohnen ist viel mehr als ein Dach über dem Kopf. Zum Wohnen gehören auch das Wohnumfeld und soziale Kontakte zu den Menschen, die in der Nähe leben. Aus diesem Grund unterstützen wir nachbarschaftliche Aktivitäten unserer Mitglieder.

Ein beliebter genossenschaftlicher Anlaufpunkt sind die EVM Treffs, die von den Bewohnern in Eigenregie geführt werden und in denen zahlreiche Kurse und Veranstaltungen stattfinden. Diese Begegnungsstätten überlassen wir unseren Mitgliedern bereits seit längerer Zeit in Mariendorf, Lichterfelde, Moabit und Karlshorst zur gemeinsamen Nutzung. Im Geschäftsjahr 2018/2019 haben wir in Lankwitz den mittlerweile fünften EVM Treff eröffnet, der schon jetzt einen festen Platz im Leben unserer Lankwitzer Mitglieder eingenommen hat. An allen Werktagen finden hier vielfältige Kurse und Veranstaltungen statt. Das Programm umfasst so unterschiedliche Angebote wie zum Beispiel Yogilates, Doppelkopf, Bildmalerei, Handarbeiten, Rückenfit und EDV-Kurse. Außerdem treffen sich Mitglieder in der gut ausgestatteten Küche regelmäßig zum gemeinsamen Kochen.

An unsere EVM Treffs sind Infobüros angegliedert, in denen unsere Bewohner

in unmittelbarer Nähe vielfältige Dienstleistungen in Anspruch nehmen können. Das EVM Infobüro Lankwitz wurde einige Monate nach dem Treff eröffnet. Unsere Bewohner können hier zum Beispiel ins Internet gehen, sich zu genossenschaftlichen Aktivitäten anmelden, Post für die Geschäftsstelle abgeben oder Kopien erstellen. Außerdem schauen Mitarbeiter aus der Hausverwaltung regelmäßig im EVM Infobüro vorbei und stehen als Ansprechpartner zur Verfügung.

Zusammen gärtnern

Im Innenhof der Reinickendorfer WHG 09/10 hat die Genossenschaft den Bewohnern einen Gemeinschaftsgarten zu Verfügung gestellt. Er ist für alle frei zugänglich und ein Ort der Erholung und Entspannung, aber auch der nachbarschaftlichen Begegnung und gemeinsamer Aktivitäten, die von den Mitgliedern selbst organisiert werden.
So haben die großen und kleinen Bewohner den Garten zum Beispiel zusammen in den Winterschlaf geschickt, Halloween gefeiert und im Frühling wieder wach geküsst. Das gemeinsame Gärtnern und das nachbarschaftliche Miteinander ist für die Erwachsenen eine Möglichkeit, etwas Abstand vom hektischen Großstadtleben zu gewinnen. Und der genossenschaftliche Nachwuchs freut sich darüber, im Grünen gemeinsam zu spielen und selbst gesäte Blumen und Pflanzen wachsen zu sehen.

2. Spendenlauf zugunsten der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin

Soziale Verantwortung zu übernehmen, ist für unsere Genossenschaft von zentraler Bedeutung. Unsere Gemeinnützige Stiftung EVM Berlin wirkt dort, wo Menschen tagtäglich zusammenkommen – in den Nachbarschaften und Wohnquartieren. Die Stiftung unterstützt auch Institutionen und Projekte außerhalb der EVM Berlin eG, die das soziale Umfeld, das Miteinander der Kulturen und Generationen in den Stadtteilen verbessern.

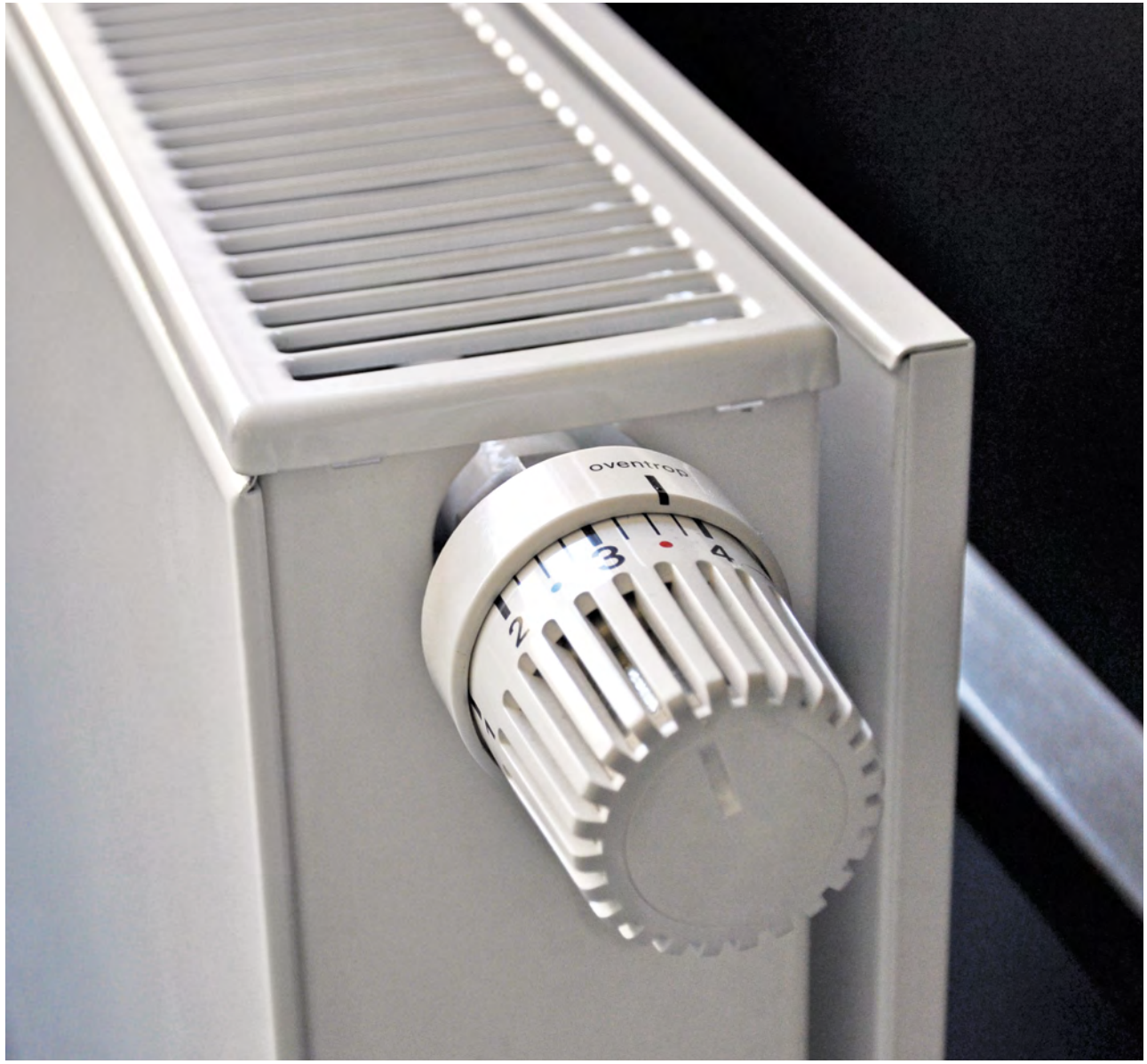
Je höher das Spendenaufkommen ist, desto mehr Projekte können unterstützt werden. Deshalb war nach dem großen Erfolg des ersten EVM Spendenlaufes schnell klar, hier kann sich ein Event mit Tradition entwickeln. Folgerichtig ging es am 17. August 2019 in die zweite Runde.

Gutes Laufwetter lockte 57 Teilnehmer auf die ca. 370 m lange Runde im Innenhof unserer Reinickendorfer Wohnanlage. Für 935 zurückgelegte Runden hat der Vorstand der Genossenschaft einen Betrag von 1.500 Euro zur Verfügung gestellt. Ein Teil davon kommt dem Projekt „Volleyball an Schulen“ des TSV Tempelhof-Mariendorf zugute, die mit einer kleinen Gruppe von Sportlern auch fleißig mitgelaufen sind.

Hier spielt die Musike

Weil Mitglieder bei Bewohnerfesten immer wieder spontan zu ihren Instrumenten greifen und für musikalische Unterhaltung sorgen, keimte die Idee zur Gründung einer EVM Band. Nach einem Aufruf im EVM Report meldeten sich einige Mitglieder, die gemeinsam die EVM Band ins Leben gerufen haben. Die Genossenschaft stellt dem musikalischen Sextett den EVM Treff Moabit als Proberaum zur Verfügung, weil fast alle Musikerinnen und Musiker in der Umgebung wohnen. Die Möglichkeit des gemeinsamen Musizierens ist sicher der Hauptgrund für die meisten der sechs Musiker, sich regelmäßig zu treffen. Mit kleinen Auftritten bei genossenschaftlichen Veranstaltungen machen sie sich und ihre Musik bekannt.

Umweltschutz – unsere Verantwortung für nachfolgende Generationen



Neue Heizungsanlagen reduzieren den CO_2-Ausstoß

In den vergangenen Jahren haben wir ein besonderes Augenmerk auf die energetische Modernisierung unserer Wohnanlagen gelegt. Ein wesentlicher Aspekt war hierbei die Modernisierung von Heizungsanlagen.

In den vergangenen vier Geschäftsjahren wurde in der Steglitzer Wohnhausgruppe 13/14 im Rahmen der Strangsanierung in allen vier Gebäuden die vorhandene Einrohr- auf eine Zweirohrheizung umgestellt. Dadurch konnten die erforderlichen Heizleistungen in den Fernwärmestationen um ca. 40 % gesenkt werden.

In der Charlottenburger Kaiserin-Augusta-Allee 34 und 34a (WHG 56) erneuerte die Genossenschaft die Heizzentrale und stellte sie von der Öl- auf eine umweltfreundlichere Gasversorgung um.

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 ist auch in den Mariendorfer Wohnhausgruppen 18 und 22 die Umstellung der Ölkesselanlage auf eine Gasbrennwertanlage geplant. Vorbereitend dafür wurden bereits im Geschäftsjahr 2018/2019 der Gas-Hausanschluss installiert. In den folgenden Jahren ist auch hier eine umfassende Strangsanierung mit Umstellung der vorhandenen Einrohr- auf Zweirohrheizung geplant.

Ein Herz für Bienen

Das Insektensterben ist in aller Munde. Auch Bienen spielen eine zentrale Rolle für den Erhalt unseres Ökosystems. Seit Jahren aber stirbt weltweit ein Großteil der Bienenpopulationen. Was würde wohl passieren, wenn es keine Bienen mehr gäbe? Logisch, wir müssten morgens auf unser Honigbrötchen verzichten. Und sonst? Auch die Erdbeermarmelade würde entfallen. Und die Äpfel im Müsli. Und überhaupt ein Großteil der Dinge, die im Moment täglich bei uns auf dem Tisch landen. Denn weil die Biene auf ihrer Nahrungssuche, die später in der Produktion von Honig endet, Pollen von Blüte zu Blüte weiterträgt, ist sie die Bestäuberin etwa eines Drittels aller landwirtschaftlicher Nutzpflanzen. Aus diesem Grund hat die Genossenschaft, in Zusammenarbeit mit dem Imkerverein Steglitz e. V., ein Bienenvolk auf dem Dach ihrer Geschäftsstelle angesiedelt. Denn für die Bienenhaltung ist Berlin mit seinen umfangreichen Grünanlagen ein idealer Ort. Unsere Stadt ist bekannt für ihre Lindenalleen, aber auch Robinie, Kastanie und Schnurbaum sind in den Straßen sehr häufig zu finden. Im Sommer gibt es kaum Trachtlücken, es blüht alles. Berlin ist ein wahres Schlaraffenland für Bienen. Da es auf dem Land, bedingt durch Spritzmitteleinsatz und genveränderte Pflanzen auf den Feldern, immer mehr Bienenverluste gibt, hat die Bienenhaltung in der Stadt Zukunft. Wenn sich die Bienenhaltung in der Paulsenstraße bewährt hat, wollen wir sie eventuell auch in die Wohnhausgruppen ausdehnen.

Insektenfreundliche Gestaltung der Außenanlagen

Mit einer gezielten Gestaltung unserer Außenanlagen können auch wir dazu beitragen, dass Bienen und viele andere Insekten ausreichend Nahrung in unserer Stadt finden. Dazu zählen zum Beispiel eine entsprechend insektenfreundliche Bepflanzung oder ein umsichtiger Rasenschnitt, bei dem auch mal einzelne Teile mit blühenden Pflanzen nicht gemäht werden. Auch unsere Bewohner tragen durch die Bepflanzung der Balkone und Terrassen nicht nur zur Verschönerung der Wohnanlagen bei, sondern helfen auch der Natur.

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 (97,2 %).

Dem gegenüber stehen auf der Ausgabenseite die bauliche Instandhaltung der Wohnanlagen und Betriebskosten (56, 4%); die Genossenschaft investiert somit einen Großteil der Einnahmen in die Genossenschaft. Darüber hinaus fallen noch die Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen (22,1 %) und die Personalaufwendungen (9,4 %) ins Gewicht. Steuerabgaben, im Wesentlichen Grundsteuern (4,6 %) und Zinsen für Bankdarlehen (4,5 %), spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Das Jahr in Zahlen

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ließ sich im abgelaufenen Geschäftsjahr (01.10.2018 bis 30.09.2019) vom Vorstand regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten. Es wurden die von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben des Aufsichtsrates wahrgenommen.

In fünf Aufsichtsratssitzungen und sechs gemeinsamen Zusammenkünften mit dem Vorstand wurden die Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt. Die verschiedenen Kommissionen des Aufsichtsrates haben sich in sechs Sitzungen zusammengefunden, um die ihnen übertragenen Aufgaben zu erledigen.

Im Rahmen von zwei Klausurtagungen wurden unter anderem die Satzungsänderungen und die Vorgehensweise bei den bevorstehenden Vertreterwahlen in 2020 behandelt.

Bei einer Rundfahrt durch unsere Wohnanlagen konnte sich der Aufsichtsrat ein Bild über die Modernisierungsmaßnahmen sowie unserer Neubautätigkeiten machen.

Die auf unserem Grund und Boden geschaffenen Wohnungen im „Gartenhaus im alten Borsigpark“ sowie der Dachgeschossauf- und -ausbau im Bundesratufer wurden sehr gut angenommen und sind komplett an Mitglieder vermietet.

Die Dachgeschossausbaumaßnahmen in der Wohnhausgruppe 13/14 in Steglitz im Bereich der Schildhornstraße verlaufen planmäßig.

Der am 14.10.2018 eingeweihte EVM Treff in der Wohnhausgruppe 29 in Lankwitz wird sehr gut von den Bewohnern angenommen und durch viele selbst organisierte Veranstaltungen mit Liebe geführt.

Im Rahmen einer Arrondierung ist es gelungen, in der Ravenéstraße ein Wohnhaus mit 24 Wohnungen zu erwerben.

Die mit Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Modernisierungs- und Finanzplanungen wurden in umfassenden Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. In diesem Berichtsjahr wurden hierfür rund 17 Millionen eingesetzt. Wieder einmal konnte auf die Wünsche der Mitglieder individuell durch wohnwertverbessernde Maßnahmen eingegangen werden.

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 diesen Bereichen können wir mit der Entwicklung sehr zufrieden sein.

Auch in diesem Bericht haben wir das Bedürfnis, uns bei allen fleißigen Unterstützern, den Hausgruppenberatern/innen und Vertretern/innen, sowie den Hauswarten dafür zu bedanken, dass alle den sozialen Gedanken des EVM in sich aufnehmen, um alles Erdenkliche dafür zu tun, damit sich möglichst viele in unserer EVM Familie wohlfühlen.

In Vorbereitung auf die Vertreterwahlen 2020 dürfen wir uns nicht ausruhen, immer wieder Anstöße zu geben, das genossenschaftliche Mitbestimmungsrecht wahrzunehmen und sich aktiv an unserer EVM Familie zu beteiligen, sei es als Wähler oder auch als zu wählender Vertreter.

Ebenso ist die Arbeit mit der EJF und unserer Kiezschwester nicht mehr wegzudenken. Der Aufsichtsrat ist sich einig, dass der immer noch einzigartige Weg, altersgerechte Serviceleistungen anzubieten, der richtige ist.

Die Aufgabe des Aufsichtsrates bei allen Vorhaben im letzten Geschäftsjahr, nicht nur Einfluss auf den Umfang, die Planung und die Gestaltung genommen zu haben, sondern sich auch laufend

über deren Verwirklichung informieren zu lassen, wurde unter anderem mit unserer gemeinsamen jährlichen Rundfahrt wahrgenommen. Gemeinsam mit dem Vorstand und den leitenden Mitarbeitern der Genossenschaft ist sie ein wichtiges Instrument, um sich vor Ort ein persönliches Bild von der Ausführung der geplanten Maßnahmen zu machen.

Auch den Vertretern wird nach Möglichkeit jedes Geschäftsjahr eine derartige Rundfahrt angeboten, um sich über geplante und durchgeführte Maßnahmen zu informieren.

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 2018/2019 sowie der Lagebericht des Vorstandes wurde vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Er schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2018/2019, dem Lagebericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018/2019 zuzustimmen.

Einmal mehr können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Wie wichtig es ist, dass die EVM Berlin eG ihre Marktstellung weiter gefestigt hat, werden unter anderem die nächsten politischen Entscheidungen zeigen.

Die größte Aufgabe ist es, unseren Mitgliedern auch in Zukunft ein sicheres und bezahlbares Zuhause garantieren zu können.

Es erfreut den Aufsichtsrat, dass die durchgeführte Bewohnerbefragung nicht nur zahlreich wahrgenommen wurde, sondern auch Bestätigung und gleichzeitig Ansporn für die Arbeit aller Beteiligten ist.

Abschließend gebührt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit.

Berlin, den 17. Dezember 2019

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 zur 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 eine 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

In ihrer Herbstprognose 2019 rechnet die Bundesregierung für 2019 mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um 0,5 % (Vorjahr 1,5 %). Einer robusten Inlandskonjunktur steht ein schwächelnder Welthandel gegenüber. Die gute konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgen auch 2019 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Im Oktober 2019 betrug die Arbeitslosenquote 4,8 % (Vorjahr 4,9 %).

Die Europäische Zentralbank hält die Zinsen weiterhin niedrig. Die allgemeine Inflationsrate ist mit 1,1 % ebenso moderat und liegt deutlich unterhalb der 2 %-Zielmarke der EZB. Somit erscheinen Zinserhöhungen unwahrscheinlich.

Die Wohnungswirtschaft konnte auch 2019 von den positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren. Insbesondere in großen Ballungsgebieten wie Berlin ist der Leerstand rückläufig bzw. auf einem sehr geringen Niveau. Gleichzeitig steigen die Mieteinnahmen.

Die Wirtschaft in Berlin entwickelt sich 2019 besser als der Bundesdurchschnitt. Die IBB erwartet für 2019 ein Wachstum von 2,0 %.

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes in Berlin ist positiv zu bewerten. Die Arbeitslosenquote hat sich auf einem für Berlin niedrigen Niveau stabilisiert 7,8 % (Vorjahr 7,7 %).

Berlin wächst weiter, allerdings weniger kräftig als in den Vorjahren, in 2018 um 31 300 Menschen. 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 wird, ist mit einer Verbesserung der Wohnungsmarktsituation, insbesondere eines höheren Angebotes an Wohnraum, nicht zu rechnen.

2.) Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes

a.) Bestand-, Umsatz- und Leerstandsentwicklung

Am 30. September 2019 verwaltete die Genossenschaft 5 260 Wohnungen, 69 Gewerbeeinheiten, 1 538 Garagen bzw. Stellplätze/Parkplätze sowie 103 weitere Einheiten.

Im Geschäftsjahr wurde der Bestand durch einen Dachgeschossausbau mit

Aufstockung im Bundesratufer (WHG 07) und die Fertigstellung des Gartenhauses im alten Borsigpark (WHG 59), jeweils sechs Wohnungen, erhöht. Zum 1. Juli 2019 wurden 24 Wohnungen in der Ravenéstr. (WHG 60) erworben.

Die Sollmieten von 22.583,6 Tsd. € (ohne Umlagen, öffentliche Subventionen und Sondereinrichtungen) erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018/2019 gegenüber dem Vorjahr um 384,9 Tsd. €. Die Erhöhung resultiert aus den moderaten Steigerungen im Bestand, Erhöhungen nach Wiedervermietungen und nach Modernisierungsmaßnahmen/Wertverbesserungen (247,6 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2018/2019 sowie der Vollauswirkung des Vorjahres (81,7 Tsd. €).

Zum 30. September 2019 lag die Leerstandsquote in der Genossenschaft bei 0,6 % (im Vorjahr bei 0,4 %). Der Leerstand ist weiterhin sehr niedrig und ausschließlich bedingt durch Arbeiten im Rahmen von Wohnungswechseln zur Herstellung der Wiedervermietung.

Die Erlösschmälerungen und Mietnachlässe sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen; sie betrugen im Geschäftsjahr 2018/2019 insgesamt 235,5 Tsd. € (Vorjahr 194,9 Tsd. €).

Die Fluktuationsrate ist mit 4,7 % (Vorjahr 4,7 %) auf einem konstant geringen Niveau.

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 Genossenschaft hat auch in diesem Geschäftsjahr ihr gesamtes Handeln innerhalb der Bautätigkeit in Abstimmung von Vorstand und Aufsichtsrat auf den Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ausgerichtet. Alle Investitionen dienen diesem Ziel und sind langfristig und nachhaltig orientiert. Dabei übernimmt die Genossenschaft hohe soziale Verantwortung in Berlin und stellt gemeinsam mit den anderen Genossenschaften eine stabile Säule in der Wohnungswirtschaft dar. Hierfür sind heute weitaus mehr Anstrengungen zu unternehmen, um dieses Ziel zu erreichen. Die Rahmenbedingungen für die Herausforderungen einer wachsenden Stadt und einer weiterhin hohen Nachfrage nach gutem und preisorientierten Wohnraum sind weiterhin nicht optimal. Die aufgefächerte Berliner Verwaltungsstruktur, zunehmender Fachkräftemangel und immer höhere technische Anforderungen sind dabei große Herausforderungen bei der planmäßigen und bedarfsgerechten Umsetzung. Unsere Bautätigkeit erstreckt sich auf die Bereiche Neubau und umfassende Projekte (7.209,0 Tsd. €) sowie Modernisierung und Instandhaltung (9.770,1 Tsd. €). Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 16.979,1 Tsd. €. Die Finanzierung erfolgte mit Eigen- und Fremdmitteln.

Unsere derzeitige Neubautätigkeit erfolgt ausschließlich auf unseren Grundstücken im Bestand. Der Erwerb neuer Grundstücke wird ebenso geprüft, wie die Erweiterung unserer Wohnanlagen. Während der Bedarf an Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern gut abgedeckt wird, benötigen wir für unsere Familien Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, die wir nicht überall in erforderlicher Anzahl zur Verfügung stellen können.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 konnten die sechs neuen Wohnungen durch Aufstockung und Dachgeschossausbau im Bundesratufer 3/3a (WHG 07) bezogen werden. Es entstanden vier 2-Zimmer-, eine 3-Zimmer- und eine 4-Zimmer-Wohnung. Die beiden neuen Aufzüge an der Hoffassade stehen nunmehr allen Bestandsbewohnern wie auch den neuen Bewohnern zur Verfügung. In diesem Zuge wurden die hof- und straßenseitigen Fassaden und Balkone überarbeitet

sowie beide Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt.

Der Neubau Gartenhaus im alten Borsigpark (WHG 59) mit rund 690 m² Wohnfläche in der Essener Str. 27A konnte ebenfalls im August von sechs Familien bezogen werden. Mit der Errichtung der Neubauwohnungen erhielten gleichzeitig fünf Wohnungen im Bestand zusätzlichen Wohnraum durch einen Verbindungsbau vom Neu- zum Altbau, indem das hofseitige Zimmer vergrößert wurde. Der Aufzug im Gartenhaus erschließt die neuen Wohnungen sowie die Bestandswohnungen barrierefrei. Zur Sicherung der Rettung im Notfall sind im Außenbereich eine Feuerwehrzufahrt und Aufstellflächen geschaffen worden.

In der Steglitzer Wohnanlage aus den 30er Jahren (WHG 13/14) ist mit dem 4. Bauabschnitt die Strangsanierung in allen Wohnungen vorgenommen, womit nun alle Einheiten im Zweirohrsystem mittels Fernwärme ökonomischer beheizt werden können. In der Buggestr. 22, 23, Schildhornstr. 53 und 59 sowie Björnsonstr. 24, 24a wurde mit dem Dachgeschossausbau begonnen. Hier entstehen sechs größere und somit familienfreundliche Wohnungen, um der Nachfrage gerecht werden zu können. In diesem Zuge werden zwei Ecktreppenhäuser im kommenden Geschäftsjahr innenliegende Aufzüge erhalten, die die Bestandswohnungen und vier der sechs Dachgeschosswohnungen erschließen. Ein nächster Teil der Fassadenflächen ist ebenfalls aufwendig instandgesetzt und erstrahlt in neuem Glanz, wie auch die Treppenhäuser überarbeitet wurden.

Bei zehn Wohnungen im Altbauteil Forststraße 16 und 17 (WHG 55) konnte durch den Anbau von Balkonen der Wohnwert gesteigert werden. Gleichzeitig wurde nach Umbau der Fenster zu Balkontüren auch die gesamte Fassade malermäßig instandgesetzt.

Die Erneuerung der Dacheindeckung und Überarbeitung der Fassaden wurde in den Aufgängen Wilhelm-Pasewaldt-Str. 20, 22, 24, 26 und 28 (WHG 15/16) als weiteren Bauabschnitt vorgenommen.

In der Kaiserin-Augusta-Allee 34 und 34a (WHG 56) konnte die Überarbeitung der Treppenhäuser durch Maler, Elektriker und Tischler beendet werden. Die Stützmauer zur unterhalb gelegenen Kleingartenanlage wurde ertüchtigt und mit der Instandsetzung der Hoffassade begonnen.

Weitere Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten wurden ebenso planmäßig fortgeführt. Die Ziele Werterhaltung, zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen und Wohnanlagen sowie die energetische Ertüchtigung stehen dabei im Fokus. Diese Aufgaben verlangen eine ausreichende Planung, Bedarfsermittlung und Betreuung in der Umsetzung von uns. Das Zusammenspiel von ausführenden Firmen und Fachplanern, unserer Verwaltung und unseren wohnenden Mitgliedern trägt wesentlich zum Erfolg bei. Alle Baumaßnahmen werden durch Bewohnerversammlungen, Wohnungsbegehungen, Sprechstunden/ Bauleitungen vor Ort und zahlreiche Informationsschreiben sowie die dauerhafte Möglichkeit des telefonischen und persönlichen Kontakts zum EVM Team kommunikativ begleitet. Bauen im bewohnten Zustand erfordert ein hohes Maß an Umsicht und Verständnis.

c.) Bestandserweiterungen durch Zukäufe

Die Genossenschaft konnte durch den Kauf eines Objektes mit 24 Wohnungen im Bezirk Mitte in der Nähe unserer Wohnanlagen den Wohnungsbestand erhöhen.

d.) 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.

Für den Abrechnungszeitraum 2017/2018 ergaben sich insgesamt leicht geringere Betriebskosten (-0,19 %). Dabei entwickelten sich die kalten und warmen Betriebskosten sehr unterschiedlich. Bei den kalten Betriebskosten ergab sich ein Anstieg um 2,44 %. Dieser entfällt im Wesentlichen auf Kosten der Bewässerung, Gartenpflege und Betriebskosten für Rauchwarnmelder. Dem stehen geringere Heizkosten gegenüber. Diese ergeben sich zum einen aus einem geringeren Ressourcenverbrauch durch die milden Temperaturen, zum anderen aus dem Einbau von effektiveren Heizungsanlagen durch die Genossenschaft.

e.) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft neben zwei Vorstandsmitgliedern insgesamt 83 Mitarbeiter/innen. Davon waren in der Geschäftsstelle eine Prokuristin, 38 Angestellte und drei Auszubildende tätig.

In den einzelnen Wohnhausgruppen arbeiteten 41 Hauswarte für unsere Genossenschaft.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter wurden insgesamt 44,6 Tsd. € (Vorjahr 19,3 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2018/2019 investiert.

f.) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr waren 326 Zu- und 226 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Zum Stichtag 30. September 2019 hat die EVM Berlin eG 11 009 verbleibende Mitglieder. Der Bestand der Geschäftsguthaben entwickelte sich weiter positiv. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 988,4 Tsd. € (Vorjahr 803,0 Tsd. €), auf 31.365,2 Tsd. €.

3.) Wirtschaftliche Lage

a.) Vermögenslage

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

	30. September 2019		30. September 2018	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	135.932,1	95,4	128.778,3	94,5
Anderes langfristiges Vermögen	1.122,5	0,9	2.571,7	1,8
	137.054,6	96,3	131.350,0	96,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Sonstiges Vermögen	935,1	0,6	1.149,2	0,9
Liquide Mittel*	4.482,3	3,1	3.793,9	2,8
	5.417,4	3,7	4.943,1	3,7
	142.472,0	**100,0**	**136.293,1**	**100,0**
Passiva				
Langfristige Finanzierung				
Eigenkapital	62.191,6	43,7	61.026,3	44,8
Fremdkapital	73.049,8	51,2	66.537,3	48,8
Andere langfristige Verbindlichkeiten	135.241,4	94,9	127.563,6	93,6
Mittel-/kurzfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	7.230,6	5,1	8.729,5	6,4
	142.472,0	**100,0**	**136.293,1**	**100,0**

*) Gekürzt um Verrechnungen in Höhe von 145,1 Tsd. € (Vorjahr 92,8 Tsd. €)

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen (9.203,2 Tsd. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (10.868,9 Tsd. €) verrechnet. Der Saldo ist mit 1.665,7 Tsd. € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.

Die Erhöhung des Bilanzvolumens resultiert auf der Aktivseite im Wesentlichen aus Investitionen in das Anlagevermögen. Dem stehen auf der Passivseite ein erhöhtes Eigen- und Fremdkapital gegenüber.

Das Anlagevermögen stieg aufgrund von Zugängen um 11.218,0 Tsd. €, denen Abschreibungen (5.209,2 Tsd. €) und Abgänge (397,4 Tsd. €) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag sind liquide Mittel mit 3,1 % des Bilanzvolumens vorhanden.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus der Zeichnung von freiwilligen Geschäftsanteilen und dem Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote ist durch das gestiegene Bilanzvolumen leicht auf 43,7 % gesunken (Vorjahr 44,8 %).

Das langfristige Fremdkapital (73.049,8 Tsd. €) enthält im Wesentlichen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt unverändert 96,3 %. Der Anteil der langfristigen Finanzierung beträgt 94,9 % (Vorjahr 93,6 %).

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

b.) Finanzlage

Zum 30. September 2019 hatte die Genossenschaft liquide Mittel von 4.482,3 Tsd. €. Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

Im Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgten Darlehensvalutierungen in Höhe von 9.402,9 Tsd. € zur Finanzierung von Bestandserweiterungen. Es wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.025,5 Tsd. € vorgenommen. Außerdem wurde ein Darlehen in Höhe von 239,1 Tsd. € am Ende der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt. Die planmäßigen Tilgungen werden durch den Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Die Genossenschaft nutzt die sich ergebenen Spielräume durch das geringe Zinsniveau aus, um mit höheren Tilgungen die Fremdfinanzierung zu reduzieren.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin durch die umfangreichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen geprägt. Im Geschäftsjahr 2018/2019 investierte die Genossenschaft insgesamt 17,0 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:

	2018/19		2017/18		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.929,1	97,0	31.580,7	96,4	348,4
Mietsubventionen	62,6	0,2	65,9	0,2	-3,3
Bestandsveränderungen	64,0	0,2	-33,6	-0,1	97,6
Aktivierte Eigenleistungen	320,3	1,0	329,4	1,0	-9,1
Übrige Erträge	534,6	1,6	835,2	2,5	-300,6
	32.910,6	**100,0**	**32.777,6**	**100,0**	**133,0**
Betriebskosten und Grundsteuer	-7.976,6	24,2	-7.921,0	24,2	55,6
Baulicher Aufwand	-9.770,1	29,7	-9.973,5	30,4	-203,4
Personalaufwendungen	-5.183,4	15,7	-5.018,2	15,3	165,2
Abschreibungen	-5.209,2	15,8	-4.950,7	15,1	258,5
Zinsaufwand	-1.453,5	4,4	-1.419,8	4,3	33,7
Übrige Aufwendungen	-2.106,4	6,4	-1.876,5	5,7	229,9
	-31.699,2	**96,2**	**-31.159,7**	**95,0**	**539,5**
Geschäftsergebnis	**1.211,4**	**3,8**	**1.617,9**	**5,0**	**-406,5**
Zinsergebnis	**-38,4**		**-38,7**		**-0,3**
Steuerergebnis	-310,1		-326,3		-16,2
Jahresergebnis	**862,9**		**1.252,9**		**-390,0**

Das Geschäftsjahr 2018/2019 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 862,9 Tsd. €; dabei steht dem Geschäftsergebnis in Höhe von 1.211,4 Tsd. € ein Zinsergebnis in Höhe von -38,4 Tsd. €, und ein Steueraufwand (Ausschüttungsbelastung zuzüglich Solidaritätszuschlag) in Höhe von -310,1 Tsd. € gegenüber.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Nutzungsgebühren für Wohnungen. Dem gegenüber stehen höhere Abschreibungen durch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie gestiegene Personal- und übrige Aufwendungen.

Das **Zinsergebnis** (-38,4 Tsd. €) resultiert insbesondere aus der handelsrechtlich vorgeschriebenen Abzinsung von langfristigen Rückstellungen; dem gegenüber stehen Zinserträge aus Forderungen aus Vermietung.

Das **Steuerergebnis** enthält die Ausschüttungsbelastung (zzgl. Solidaritätszuschlag) in Höhe von 310,1 Tsd. €. Die Genossenschaft hat den Antrag auf Weitergeltung der §§ 38 und 40 KStG a. F. fristgerecht gestellt, der Eingang wurde seitens der Finanzverwaltung am 22.08.2008 bestätigt.

d.) Finanzielle Leistungsindikatoren

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft spiegelt sich in den guten Kennziffern wider:

Trotz hohen 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 haben sich in den letzten Jahren auf jetzt 5,33 €/qm entwickelt und liegen damit weiterhin deutlich unter den Durchschnittswerten des Berliner Mietspiegels. Die geringe Verschuldung spiegelt sich auch in dem niedrigen Kapitaldienst und Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Grundnutzungsgebühr wider.

e) Abgleich früherer Prognosen mit tatsächlicher Entwicklung

Der Wirtschaftsplan wird unterjährig auf der Datengrundlage 31. März und 30. Juni fortgeschrieben. Der erzielte Jahresüberschuss liegt aufgrund der vorsichtigen Planungsansätze leicht über dem prognostizierten Jahresergebnis. In den einzelnen Planungsansätzen ergaben sich nur geringfügige Abweichungen zu den Ist-Werten. Der Zahlungsmittelbestand ist aufgrund von Verzögerungen bei Baumaßnahmen und verspätete Abbuchungen von Kreditinstituten höher als geplant.

f) Gesamtaussage

Der Vorstand der Genossenschaft ist mit dem Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres sehr zufrieden. Die geplanten Ziele wurden erreicht. Die Genossenschaft hat eine stabile wirtschaftliche Basis für die Herausforderungen der Zukunft.

	2018/19	**2017/18**	**2016/17**	**2015/16**
	Tsd. €	**Tsd. €**	**Tsd. €**	**Tsd. €**
Jahresüberschuss	862,9	1.252,9	1.047,2	1.058,1
Liquide Mittel	4.482,3	3.793,9	1.949,2	4.073,9
	€/m²	**€/m²**	**€/m²**	**€/m²**
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	5,33	5,27	5,17	4,94
Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Instandhaltungskosten (Wohn-/Gewerbefläche)	40,53	46,47	47,59	43,17
	%	**%**	**%**	**%**
Eigenkapitalquote	43,7	44,8	45,3	44,2
Kapitaldienst/Nettokaltmiete	20,01	19,33	19,03	18,63
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete	6,49	6,45	7,23	8,30

III.) Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1.) Prognosebericht

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis 2023/2024 leicht sinkende 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 August 2019, liegen folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

Die Erlöse aus der Vermietung des Wohnungsbestandes steigen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018/2019 aufgrund des geplanten Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln) nur noch geringfügig an. Es wird wie im Vorjahr von einem weiterhin geringen Leerstand ausgegangen. Die geplante durchschnittliche Nettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2019/2020 liegt bei 5,52 €/m^2.

Die Genossenschaft sieht auch im kommenden Geschäftsjahr den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit bei der Bewirtschaftung der eigenen Bestände. Bestandserweiterungen werden aufgrund der geplanten gesetzlichen Änderungen (MietenWoGBln) geprüft und 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 leicht steigende Zinsen unterstellt.

Die Genossenschaft rechnet in den kommenden Geschäftsjahren im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018/19 mit leicht rückläufigen 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 oder Verdichtung geprüft. Eine Erweiterung des Bestandes durch Neubau oder Arrondierungen wird aufgrund der hohen Marktpreise und den diskutierten gesetzlichen Änderungen derzeit kritisch und zurückhaltend gesehen.

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 vom Vorstand 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. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen und Umschuldungen begegnet. Soweit möglich und sinnvoll werden Sondertilgungen vorgenommen. Eine Risikostreuung erfolgt im Darlehensbereich durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Darlehensgebern.

Das eingesetzte EDV-gestützte, jederzeit auf aktuelle Datenbestände zugreifende Risikomanagementsystem ist durch ein Compliance-Managementsystem ergänzt worden. Es ist in die tägliche Arbeit voll integriert und schafft jederzeit eine erhöhte Transparenz. In 2018 erfolgte die Implementierung der Tax-Compliance in das Risikomanagementsystem.

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 Wohnungen 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.

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

Das Einkommensniveau in Berlin liegt weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Dadurch können sich zusammen mit einem hohen Verschuldungsgrad privater Haushalte Zahlungsausfallrisiken ergeben. Durch die konsequente Bearbeitung im Mahn- und Klagewesen sowie die Unterstützung der Schuldnerberatung sollen Mietrückstände vermieden und Mietforderungen auf einem angemessenen Niveau gehalten werden.

Die Genossenschaft erwartet aufgrund des geplanten Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoGBln) Anfang des Jahres 2020 einen Rückgang bei den Erlösen und somit auch einen Rückgang bei den Investitionen der Genossenschaft. Insbesondere die Reglementierung der Wiedervermietungsmiete bei Neuvermietungen nach teilweisen erheblichen Investitionsaufwand in diesen Wohnungen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Modernisierungen oder Neubauten werden derzeit nicht neu geplant.

Bei einer möglichen Enteignung würde auch die Genossenschaft aufgrund ihrer Größe (größer 3 000 Wohnungen) betroffen sein. Da bei dem Thema Mietengesetz eine Ausnahme für gemeinwohlorientierte Unternehmen, wie Genossenschaften, aus Sicht der Politik rechtlich nicht umsetzbar ist, ist daraus folgend dies auch nicht bei einer vorgesehenen Enteignung von Wohnungsunternehmen größer 3 000 Wohnungen möglich.

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

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.

12163 Berlin, den 17. Dezember 2019

Knauer Kneller

Bilanz

Aktiva		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	**Anlagevermögen**			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		19.567,51	23.353,99
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.538.322,68		128.293.616,75
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	393.797,04		484.673,04
3.	Grundstücke ohne Bauten	111.508,90		111.508,90
4.	Technische Anlagen und Maschinen	26.237,22		31.467,73
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	539.646,94		574.850,96
6.	Anlagen im Bau	0,00		1.505.417,17
7.	Bauvorbeitungskosten	368.200,34	136.977.713,12	259.427,72
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		**137.022.332,63**	**131.309.368,26**
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	9.203.209,46		9.139.237,32
2.	Andere Vorräte	328.819,23		434.416,87
3.	geleistete Anzahlungen	0,00	9.532.028,69	43.054,20
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	60.089,72		102.467,14
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.451,34		2.809,22
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	350.303,97	411.845,03	350.987,74
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.627.406,58	3.886.663,11
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
1.	Geldbeschaffungskosten	32.252,00		40.672,00
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	194.467,09	226.719,09	215.438,33
	Bilanzsumme		**151.820.332,02**	**145.525.114,19**

Passiva		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A.	**Eigenkapital**			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	286.950,00		285.300,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	31.365.182,61		30.376.785,81
3.	aus gekündigen Geschäftsanteilen	231.300,00	31.883.432,61	298.500,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile im Geschäftsjahr: 117,39 € (Vorjahr: 164,19 €)			
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt:	7.550.000,00		7.375.000,00
	im Geschäftsjahr: 175.000,00 € (Vorjahr: 530.000,00 €)			
2.	Bauerneuerungsrücklage	7.670.000,00		7.670.000,00
3.	Andere Ergebnisrücklagen	15.600.000,00	30.820.000,00	15.600.000,00
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	4.500,46		3.351,01
2.	Jahresüberschuss	862.870,86		1.252.928,29
3.	Einstellung in Ergebnisrücklagen	-175.000,00	692.371,32	-530.000,00
	Eigenkapital insgesamt		**63.395.803,93**	**62.331.865,11**
B.	**Sonderposten für Investitionszulage**		39.199,20	41.229,20
C.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.274.360,00		1.209.463,00
2.	Steuerrückstellungen	636.488,65		662.674,52
3.	Sonstige Rückstellungen	629.530,85	2.540.379,50	1.576.265,42
D.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.856.054,32		64.559.922,98
2.	Erhaltene Anzahlungen	10.868.891,00		10.875.691,48
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	220.386,00		145.355,11
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.220.536,46		2.776.512,34
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.524,78		6.720,60
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.654.657,30	85.842.049,86	1.335.860,77
	davon aus Steuern: im Geschäftsjahr: 77.730,57 € (Vorjahr: 64.644,33 €) und im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Geschäftsjahr: 6.708,26 € (Vorjahr: 7.666,79 €)			
E.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	Rechnungsabgrenzungsposten		2.899,53	3.553,66
	Bilanzsumme		**151.820.332,02**	**145.525.114,19**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019

			Geschäftsjahr 2018/19	Vorjahr 2017/18
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	31.991.778,82		31.646.605,44
	b) aus Betreuungstätigkeit	8.952,00		8.952,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.166,38	32.019.897,20	20.223,72
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		63.972,14	-33.622,59
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		320.300,00	329.400,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge		496.482,26	796.562,55
5.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-16.685.937,72	-16.839.294,97
6.	**Rohergebnis**		**16.214.713,88**	**15.928.826,15**
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-4.162.726,93		-4.043.885,75
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung im Geschäftsjahr: 225.667,30 € (Vorjahr: 208.045,61 €)	-1.020.672,95	-5.183.399,88	-974.335,97
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.209.159,90	-4.950.663,40
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.967.309,02	-1.735.443,05
10.	Erträge aus Gewinnabführung		9.957,18	9.504,96
11.	Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,29	0,00
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.370,34	14.287,64
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.493.279,26	-1.472.742,29
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-310.140,74	-326.347,15
15.	**Ergebnis nach Steuern**		**2.062.752,89**	**2.449.201,14**
16.	Sonstige Steuern		-1.199.882,03	-1.196.272,85
17.	**Jahresüberschuss**		**862.870,86**	**1.252.928,29**
18.	Gewinnvortrag		4.500,46	3.351,01
19.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-175.000,00	-530.000,00
20.	**Bilanzgewinn**		**692.371,32**	**726.279,30**

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 2019 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 Formblätter für 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 07, 08, 13, 14, 18, 29, 48 und 55 nachträgliche Herstellungskosten für umfassende Baumaßnahmen bzw. nachlaufende Kosten sowie Eigenleistungen aus Personalkosten aktiviert. Der Abgang betrifft Schlussrechnungskorrekturen der Wohnhausgruppe 48.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden über drei bis fünf 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 drei und 23 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten unter 800,00 € netto liegen, werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. Bis zum 30. September 2017 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150,00 €, aber nicht mehr als 1.000,00 € betragen, im Jahr der Anschaffung als Zugang gezeigt und in einem Sammelposten über fünf Jahre abgeschrieben. Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt und ausgewiesen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 250,00 € netto sind im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht.

Die Wohnhausgruppe 59 wurde nach Fertigstellung von den Anlagen im Bau in die Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Als Bauvorbereitungskosten sind Planungskosten für ein Projekt aktiviert.

Anlagenspiegel

		Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
		Bestand am 01.10.2018	**Zugänge**	**Abgänge**	**Umbuchung**	**Bestand am 30.09.2019**
		€	**€**	**€**	**€**	**€**
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	431.930,67	13.595,61	-9.024,48	0,00	436.501,80
	Summe A. I	431.930,67	13.595,61	-9.024,48	0,00	436.501,80
II.	**Sachanlagen**					
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	239.926.757,49	8.988.899,28	-309.419,15	3.462.970,45	252.069.208,07
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	127.891,57	0,00	-1.356,34	0,00	126.535,23
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.398.237,84	149.197,78	-77.621,10	0,00	1.469.814,52
6.	Anlagen im Bau	1.505.417,17	1.784.557,71	0,00	-3.289.974,88	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	259.427,72	281.768,19	0,00	-172.995,57	368.200,34
	Summe A. II	246.347.825,35	11.204.422,96	-388.396,59	0,00	257.163.851,72
III.	**Finanzanlagen**					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2.	Andere Finanzanlagen	52,00	52,00	0,00	0,00	52,00
	Summe A. III	25.052,00	0,00	0,00	0,00	25.052,00
	Anlagevermögen gesamt	**246.804.808,02**	**11.218.018,57**	**-397.421,07**	**0,00**	**257.625.405,52**

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. Zum 31. Dezember 2018 betrug die Bilanzsumme der GmbH 71,5 Tsd. € (Vorjahr: 77,2 Tsd. €). Das Eigenkapital beläuft sich auf 45,1 Tsd. € (Vorjahr: 45,1 Tsd. €). Das Geschäftsjahr 2018 wurde mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 10,0 Tsd. € (Vorjahr: 9,5 Tsd. €) abgeschlossen. Auf Grund-

	Abschreibungen				Buchwerte	
kumuliert am 01.10.2018	im GJ	entfallen auf Abgänge	Zuschreibung	kumuliert am 30.09.2019	Bestand am 30.09.2019	Bestand am 30.09.2018
€	€	€	€	€	€	€
-408.576,68	-17.378,61	9.021,00	0,00	-416.934,29	19.567,51	23.353,99
-408.576,68	-17.378,61	9.021,00	0,00	-416.934,29	19.567,51	23.353,99
-111.633.140,74	-4.911.288,51	0,00	13.543,86	-116.530.885,39	135.538.322,68	128.293.616,75
-2.533.911,62	-90.876,00	0,00	0,00	-2.624.787,62	393.797,04	484.673,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	111.508,90	111.508,90
-96.423,84	-5.230,00	1.355,83	0,00	-100.298,01	26.237,22	31.467,73
-823.386,88	-184.386,78	77.606,08	0,00	-930.167,58	539.646,94	574.850,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.505.417,17
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	368.200,34	259.427,72
-115.086.863,08	-5.191.781,29	78.961,91	13.543,86	-120.186.138,60	136.977.713,12	131.260.962,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.052,00	20.052,00
-115.495.439,76	**-5.209.159,90**	**87.982,91**	**13.543,86**	**-120.603.072,89**	**137.022.332,63**	**131.309.368,26**

lage des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Jahresüberschuss an die Genossenschaft abgeführt. Die Gesellschaft wird das Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich mit einem positiven Jahresergebnis abschließen. Zum Stichtag 30.09.2019 betrugen die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber der GmbH 21,5 Tsd. €.

Unter den anderen Finanzanlagen sind die Anschaffungskosten eines Genossenschaftsanteils einer Genossenschaftsbank ausgewiesen.

Die unfertigen Leistungen wurden unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von 1,3 % für Leerstände vorsichtig bewertet.

Die anderen Vorräte werden nach der FiFo-Methode bewertet.

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 47,2 Tsd. € vorgenommen.

Die Geldbeschaffungskosten beinhalten Bearbeitungsgebühren (32,3 Tsd. €), die über die Laufzeit des zu Grunde liegenden Darlehens (29 Jahre) abgeschrieben werden.

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 2,86 % gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB n. F. (durchschnittlicher Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) ermittelt. Es wurde der Rechnungszinssatz zum 31. August 2019 zugrunde gelegt. Zum Bilanzstichtag lagen keine wesentlichen Veränderungen vor. Bei der Bemessung wurden die Richttafeln 2018 G nach Prof. Heubeck zugrunde gelegt, Gehalts- und Rentensteigerungen mit 1,5 % angenommen.

Der Steuerrückstellung wurde die voraussichtliche Ausschüttungsbelastung auf die für das Geschäftsjahr 2018/2019 zu zahlende Dividende zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 310,1 Tsd. € zugeführt.

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 9.203,2 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	60.089,72 *102.467,14*	5.754,26 *7.286,42*
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.451,34 *2.809,22*	0,00 *0,00*
Sonstige Vermögensgegenstände	350.303,97 *350.987,74*	0,00 *0,00*

Die Vorjahreszahlen sind *kursiv* gedruckt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen unter anderem Forderungen aus Schadensersatz, Forderungen gegen Versicherungen und Versorger.

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 (862,9 Tsd. €) wurden 175,0 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.

Für die voraussichtliche Ausschüttungsbelastung zzgl. Solidaritätszuschlag betreffend Dividendenzahlungen für die Geschäftsjahre 2016/2017, 2017/2018 und 2018/19 besteht eine Steuerrückstellung in Höhe von 636,5 Tsd. €.

Aus der Abzinsung der Rückstellung für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1.274,4 Tsd. €) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1.398,9 Tsd. €) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 124,5 Tsd. €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen insbesondere Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von 438,4 Tsd. € und für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 100,7 Tsd. €.

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

Verbindlichkeitenspiegel

		Insgesamt	davon Restlaufzeit		
			unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
		€	€	€	€
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.856.054,32 *64.559.922,98*	3.928.065,39 *4.880.009,49*	27.115.152,27 *23.078.458,19*	39.812.836,66 *36.601.455,30*
2.	Erhaltene Anzahlungen	10.868.891,00 *10.875.691,48*	10.868.891,00 *10.875.691,48*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	220.386,00 *145.355,11*	220.386,00 *145.355,11*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.220.536,46 *2.776.512,34*	1.874.713,44 *2.594.300,82*	334.452,00 *182.211,52*	11.371,02 *0,00*
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	21.524,78 *6.720,60*	21.524,78 *6.720,60*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.654.657,30 *1.335.860,77*	223.432,31 *215.532,21*	0,00 *0,00*	1.431.224,99 *1.120.328,56*
		85.842.049,86 *79.700.063,28*	**17.137.012,92** *18.717.609,71*	**27.449.604,27** *23.260.669,71*	**41.255.432,67** *37.721.783,86*

Die Vorjahreszahlen des Verbindlichkeitenspiegels 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 der Auflösung von Rückstellungen	43,2
Erträge aus Eingängen auf abgeschriebene Forderungen	24,1

Periodenfremde Aufwendungen	
	Tsd. €
Abschreibungen von Forderungen	60,3

Die Aufwendungen für die genossenschaftliche EVM Altersvorsorge (Bonuszahlungen) betrugen im Geschäftsjahr 312,9 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 39,8 Tsd. € (Vorjahr 52,9 Tsd. €) Aufwendungen aus derAbzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Angaben

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

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufm./techn. Angestellte	39	8
Auszubildende	1	0
Hauswarte, Reinigungskräfte	42	9
	82	**17**

Mitgliederbewegung	
Stand am 1. Oktober 2018	10.909
Zugänge	326
Abgänge	-226
Stand am 30. September 2019	**11.009**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 988,4 Tsd. € auf 31.365,2 Tsd. € erhöht. 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 4,0 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 2018/2019 Aufwendungen in Höhe von 59,1 Tsd. € entstanden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

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
Dieter Mundt	Beamter **//** stellvertretender Schriftführer
Burkhard Finning	Datenschutzbeauftragter
Evelyne Hohmann	Gesundheits- und Sozialberaterin
Anne-Katrin Marzillier	Sozialpädagogin
Kai Thiele	Interner Revisor
Andreas Weiher	Hochbautechniker

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 2018/2019 (862.870,86 €) 175.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages (4.500,46 €) wird ein Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018/2019 in Höhe von 692.371,32 € ausgewiesen.

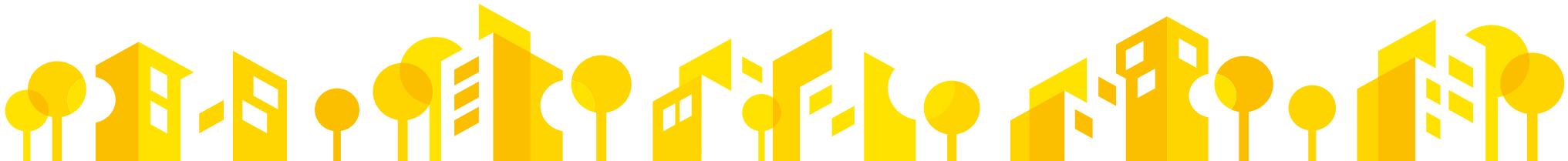
Aufsichtsrat und Vorstand haben am 16. Dezember 2019 in gemeinsamer Sitzung gemäß § 28 Buchst. n und p der Satzung beschlossen, der Vertreterversammlung folgenden Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes vorzulegen:

Die Vertreterversammlung möge beschließen:

Aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018/2019 von	**692.371,32 €**
eine Dividende für die Pflichtanteile gem. § 17 Abs. 2 und 3 der Satzung von 4,0 %, das sind	**232.407,04 €**
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 2,25 %, das sind	**453.528,55 €**
am 26.03.2020 auszuschütten	
und den verbleibenden Betrag von auf neue Rechnung vorzutragen.	**6.435,73 €**

12163 Berlin, den 17. Dezember 2019

Knauer Kneller



Wohnen in der Genossenschaft