

Bericht über das Geschäftsjahr

2022/23



Dachgeschossausbau am Weddinger Zeppelinplatz

Inhalt

Um den Weg zur Klimaneutralität aufzuzeigen, wurde eine erste CO₂-Bilanz erstellt, die den Energiebedarf und den CO₂-Ausstoß jeder einzelnen Wohnanlage der EVM Berlin eG darstellt. Das Kriterium „CO₂-Ausstoß je Quadratmeter Mietfläche“ wird für die Genossenschaft zunehmend eine bedeutende Kennzahl zur Entscheidungsunterstützung, Steuerung und Kontrolle von investiven Projekten und Maßnahmen.

// Herausgeber
EVM Berlin eG
Paulsenstraße 39
12163 Berlin
Telefon 030 827905-0
post@evmberlin.de
www.evmberlin.de
Februar 2024

// 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
CO ₂ -Bilanz	12
Bestandsentwicklung	16
Genossenschaftliches Miteinander	22
Sozialbilanz der EVM Berlin eG	30
Das Jahr in Zahlen	33
Bericht des Aufsichtsrates	34
Lagebericht	36
Bilanz	48
Gewinn- und Verlustrechnung	50
Anhang	51

Vertreterversammlung (Stand 30.09.2023)

65 von den Mitgliedern gewählte Vertreter

Vorstand

Torsten Knauer
Jörg Kneller

Aufsichtsrat

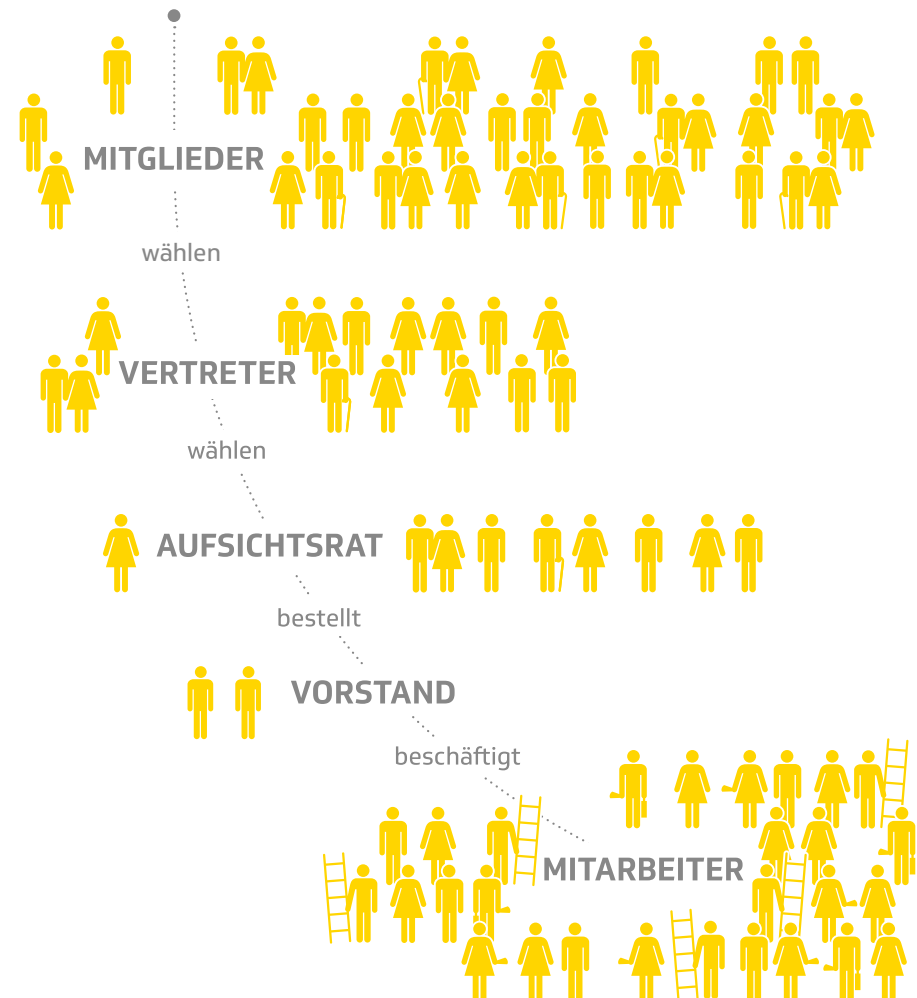
Dirk Rolf
Jens Carstensen
Petra Mießner
David Steinbart
Burkhard Finning
Evelyne Hohmann
(bis 24.03.2023)
Anne-Katrin Marzillier
Monika Müller
(ab 24.03.2023)
Kai Thiele
Andreas Weiher

Vorsitzender
stellvertretender Vorsitzender
Schriftführerin
stellvertretender Schriftführer

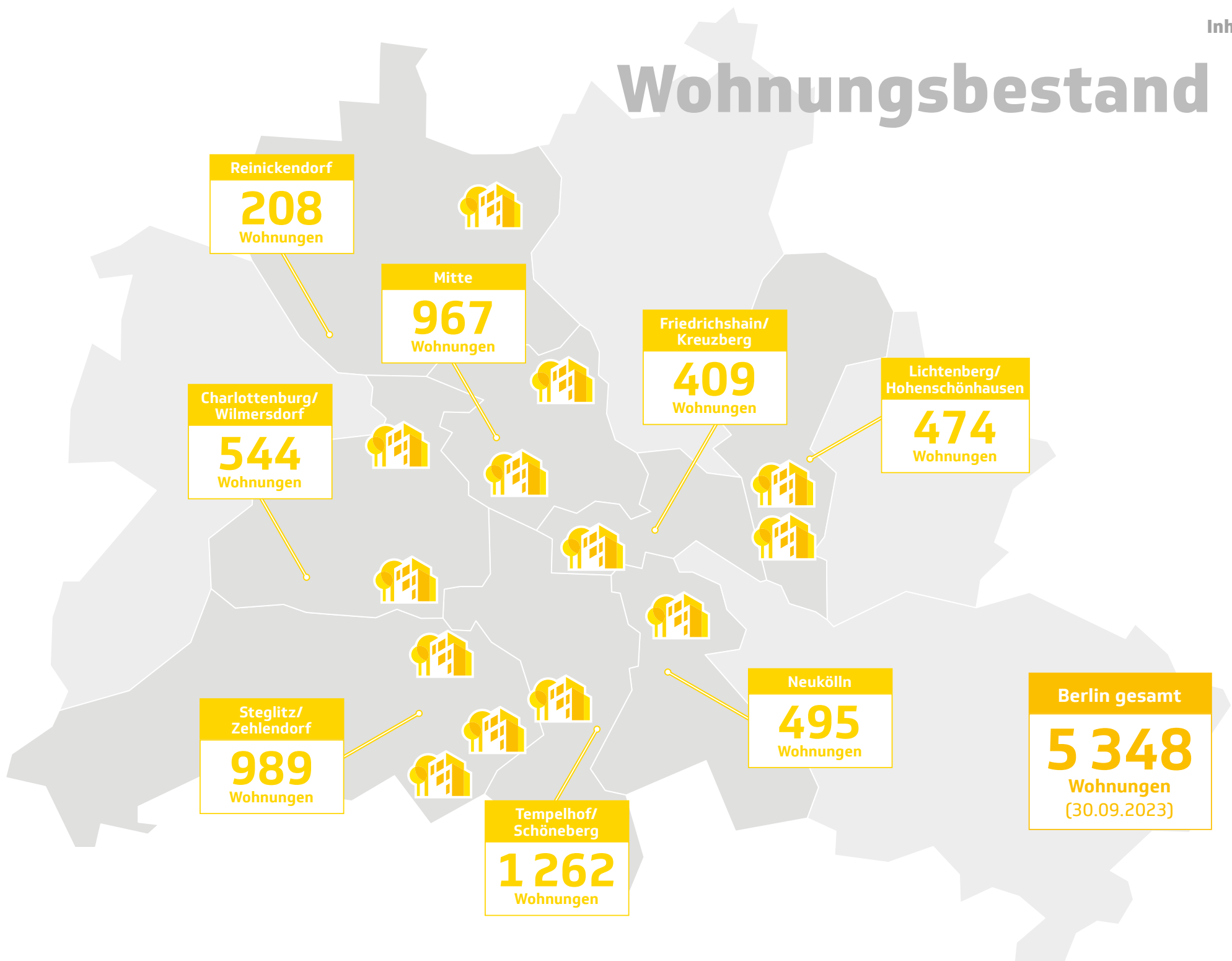
Organe der Genossenschaft



**Mitglied sein, heißt
mitzubestimmen**



Wohnungsbestand





30.09.2023

5 348

Wohnungen



30.09.2023

64,43

m² Wohnungsgröße
im Durchschnitt



2022/23

34.169,5

Tsd. € Geschäftsguthaben



2022/23

193.259,9

Tsd. € Bilanzsumme



2022/23

10.657,1

Tsd. € für Instandhaltung

30.09.2022: 5 305

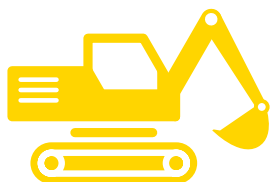
30.09.2022: 64,26

2021/2022: 34.038,3

2021/2022: 173.415,8

2021/2022: 10.557,3

Auf einen Blick

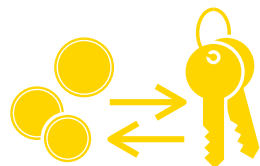


2022/23

19.220,8

Tsd. € für Modernisierung
und Neubau

2021/2022: 10.586,8



2022/23

5,91

€ Nettokaltmiete
pro m² Wohnfläche

2021/2022: 5,74

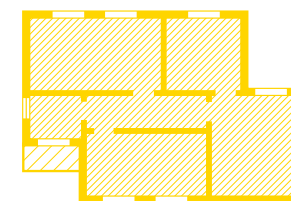


30.09.2023

11 276

Mitglieder

30.09.2022: 11 271



30.09.2023

344.560,83

m² Wohnfläche insgesamt

30.09.2022: 340 891,75





Schwerpunkte im Geschäftsjahr



Liebe Leserinnen und Leser,

Sie halten unseren Geschäftsbericht erstmals nicht in gedruckter Form in Ihren Händen, sondern lesen ihn in einer digitalen Version. Aus Gründen der Nachhaltigkeit haben wir uns dazu entschieden, ihn nicht mehr aufwändig produzieren zu lassen. Um Ihnen das Lesen dennoch angenehm zu gestalten, wurde diese digitale Variante genauso ansprechend gestaltet wie die bisherigen gedruckten Ausgaben.

Im Geschäftsjahr 2022/2023 blickten wir sorgenvoll auf die Energieversorgung im Winter, den wir trotz aller kritischen Hinweise und Sorgen im Vorfeld überstanden haben, ohne dass jemand frieren musste. Auch die befürchteten Kostensteigerungen blieben für einen Großteil unserer Bewohnerinnen und Bewohner aus, weil für diese zurückliegende Abrechnungsperiode noch Versorgungsverträge der Gasag mit günstigen Konditionen galten. Diese sind inzwischen leider ausgelaufen und die neuen Verträge werden zu höheren Preisen in den darauffolgenden Abrechnungsperioden führen. Die fernwärmebeheizten Wohnhausgruppen waren bereits von Kostensteigerungen betroffen. Über den gesamt EVM-Bestand wurden jedoch klimabereinigt 7,5 % eingespart.

Neben dem Kostenaspekt ist es aber auch aus Gründen der Nachhaltigkeit und im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 notwendig, dass wir den Verbrauch fossiler Brennstoffe deutlich reduzieren. Die im Berichtsjahr erstellte erste CO₂-Bilanz, die Energiebedarf und CO₂-Ausstoß jeder einzelnen Wohnanlage aufzeigt, bildet die Basis für einzelne Klimaschutzmaßnahmen. Anhand der zweiten CO₂-Bilanz, die zurzeit in Arbeit ist, wird sich zeigen, wie sich die durchgeführten Maßnahmen zur Energieeinsparung ausgewirkt haben und welche Schritte als nächstes gegangen werden.

Es ist gelungen, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand um große, familienfreundliche Wohnungen zu erweitern. Der Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses in der Dudenstraße hat die Lücke zwischen zwei Gebäuden geschlossen, die zum Bestand der Genossenschaft gehören. Eine weitere Arrondierung erfolgte durch den Kauf eines 9-Familienhauses in der Steglitzer Steinstraße, das am 1. November 2023, also nach dem Bilanzstichtag in den EVM-Bestand übergegangen ist. Außerdem stehen unseren Mitgliedern durch den Dachgeschossausbau am Zeppelinplatz

in Wedding nun weitere sechs großzügige Wohnungen zur Verfügung, die sich besonders für Familien eignen.

Es freut uns sehr, dass im Berichtsjahr wieder zahlreiche Feste und viele gemeinsame Treffen der Mitglieder stattfinden konnten. Denn das genossenschaftliche und nachbarschaftliche Miteinander ist in dieser, von zahlreichen Konflikten geprägten Zeit, wichtiger denn je. Wir danken allen, die auf den unterschiedlichsten Wegen dazu beitragen, dass sich alle Mitglieder in unserer Genossenschaft zu Hause fühlen können, unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft und Religion.

Herzlichst Ihr



Torsten Knauer



Jörg Kneller

Vorstand EVM Berlin eG



CO₂-Bilanz – Basis für Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen

Erste CO₂-Bilanz zeigt: die Genossenschaft ist auf einem guten Weg

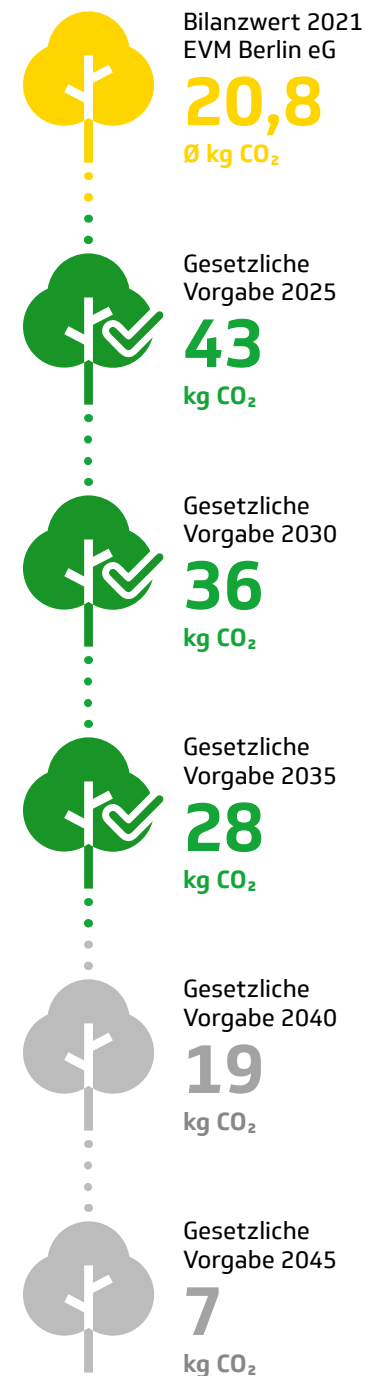
Die EVM Berlin eG engagiert sich seit 1904 für das langfristige Wohl ihrer Mitglieder und der nachfolgenden Generationen. Ihre Aktivitäten stehen im Einklang mit den sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Bedürfnissen des Unternehmens. Die Genossenschaft stellt sich den Herausforderungen aus Klimawandel und technologischer Entwicklung.

Im Jahr 2015 einigten sich 197 Staaten auf der 21. UN-Weltklimakonferenz in Paris auf ein globales Klimaschutzabkommen, in dem sie sich gemeinsam das Ziel setzten, die Erderwärmung auf deutlich unter zwei Grad Celsius zu begrenzen. Damit dieses wichtige Ziel erreicht wird, ist es notwendig, dass CO₂-Einsparungen in allen Bereichen erzielt werden. In der Bundesrepublik müssen vor diesem Hintergrund die CO₂-Emissionen des Gebäudesektors im Vergleich zu 1990 bis 2030 um 65 Prozent sinken. Das stellt die gesamte Wohnungswirtschaft und natürlich auch die EVM Berlin eG vor große Herausforderungen.

Es zahlt sich aus, dass die Genossenschaft Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit bereits seit vielen Jahren zusammen denkt und ein innovatives Maßnahmenpaket verfolgt, mit dem ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Um einen konkreten Fahrplan aufzustellen, der die Basis für einzelne Klimaschutzmaßnahmen bildet, erstellte die Genossenschaft im Berichtsjahr ihre erste CO₂-Bilanz, die sich auf das davorliegende Geschäftsjahr 2020/2021 bezieht. In diesem Rahmen wurden Energiebedarf und CO₂-Ausstoß jeder einzelnen Wohnanlage ermittelt. Diese Ergebnisse bilden die Basis für das CO₂-Monitoring, um nach Umsetzung von Maßnahmen deren Erfolge im Hinblick auf das Ziel der langfristigen CO₂-Reduzierung messen zu können.

Die erste CO₂-Bilanz zeigt, dass sich die EVM Berlin eG auf einem guten Weg befindet: Mit einem durchschnittlichen Ausstoß von 20,8 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche im gesamten Wohnungsbestand ist die Genossenschaft gut aufgestellt und übertrifft die gesetzlichen Vorgaben sehr deutlich.





Grüner Ausblick und CO₂-Netzwerk

Das Kriterium „CO₂-Ausstoß je Quadratmeter Mietfläche“ wird für die Genossenschaft zunehmend eine bedeutende Kennzahl zur Entscheidungsunterstützung, Steuerung und Kontrolle von investiven Projekten und Maßnahmen. Mit ihr wird zudem die energetische Qualität des Wohnungsbestandes gemessen und analysiert, um anschließend Maßnahmen auf dieser Basis abzuleiten. Hierzu zählen insbesondere:

- die energetische Modernisierung,
- die Verbesserung der Anlageneffizienz,
- die Erneuerung und Zentralisierung von Wärmeerzeugungsanlagen,
- der Einsatz von erneuerbaren Energien,
- die Priorisierung von emissionsarmer Fernwärme und ggf.
- die Errichtung von energetisch zukunftsfähigen Neubauten.

Sämtliche Maßnahmen unterliegen einer Kosten-Nutzen-Betrachtung, müssen messbar und nachhaltig sein. Die regelmäßige Wartung von Heizungsanlagen ist seit langem EVM-Standard. Aktuell werden, wo noch nicht vorhanden, ge-regelte Heizungspumpen installiert. Außerdem hat der hydraulische Abgleich in verschiedenen gasbeheizten Wohnanlagen begonnen.

Um für die verschiedenen Wohnanlagen die jeweils optimale Lösung zur Effizienzsteigerung zu finden, arbeitet die Genossenschaft gemeinsam mit Planern, ausführenden Firmen, Sachverständigen und Versorgern zusammen. Dabei wird nicht nur die Wärmeversorgung, sondern auch die Gebäudehülle und ein möglicher Einsatz von Photovoltaik- und Solaranlagen untersucht.





29.877,9

Tsd. € für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

2022/2023 hat die EVM Berlin eG insgesamt 29.877,9 Tsd. € für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierung und Neubau aufgewendet

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Für die EVM Berlin eG ist die Pflege und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes von zentraler Bedeutung. Deshalb waren auch im Geschäftsjahr 2022/2023 Investitionen in den eigenen Bestand ein wichtiger Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit.

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr neuen Wohnraum durch Bautätigkeiten im Bestand geschaffen. Hier sind insbesondere der inzwischen abgeschlossene Dachgeschossausbau der WHG 08 am Weddinger Zeppelinplatz sowie die Errichtung des Sozialen Zentrums am Mariendorfer Damm zu erwähnen. Letzteres wird voraussichtlich im Herbst 2024 bezugsfertig sein.

Seit einigen Jahren prüft die Genossenschaft darüber hinaus Möglichkeiten zur Arrondierung ihres Wohnungsbestandes. Wichtige Voraussetzungen für den Erwerb von Gebäuden sind neben Kostenaspekten auch das Angebot an großen, familienfreundlichen Wohnungen, die von den Mitgliedern der Genossenschaft besonders nachgefragt werden, sowie die Nähe zu Bestandsimmobilien, damit auch einzelne Gebäude kostengünstig bewirtschaften werden können.

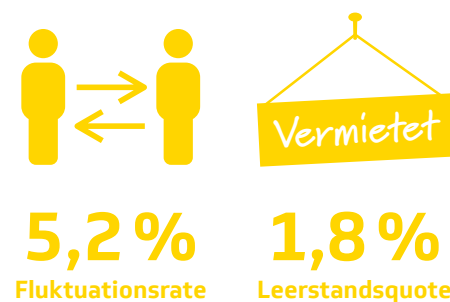
Zum Abschluss des Geschäftsjahrs 2022/2023 standen den Mitgliedern 5 348 (Vorjahr 5 305) Wohnungen in acht Berliner Bezirken zur Verfügung.

Lückenschluss in der Kreuzberger Dudenstraße

Ein Beispiel für die Arrondierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ist der Erwerb eines Wohn- und Geschäftshauses in der Dudenstraße 32 und 32 A.

Das im Jahr 1912 erbaute Haus befindet sich zwischen zwei Gebäuden, die zum Bestand der Genossenschaft gehören. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte am 1. August 2023.

Der fünfgeschossige Altbau besteht aus Vorderhaus, Mittelflügel und Quergebäude und verfügt über 37, teils sehr großzügige und familienfreundliche Wohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten. In den nächsten Jahren sind allerdings Investitionen notwendig, um den gewohnten EVM-Standard zu erreichen. Ein Vorteil des Lückenschlusses besteht darin, dass technische Maßnahmen zukünftig in der gesamten Häuserzeile (Dudenstraße 26 bis 38) reibungsloser durchgeführt werden können.





Erwerb eines Wohnhauses in der Steglitzer Steinstraße

Eine weitere Arrondierung erfolgte in Berlin-Steglitz, wo die Genossenschaft in der Steinstraße 10 ein 9-Familienhaus erworben hat. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 1. November 2023, also somit nach dem Bilanzstichtag im neuen Geschäftsjahr 2023/2024. Das Gebäude (Baujahr 1912) gehört seitdem als WHG 64 zum Bestand der EVM Berlin eG.

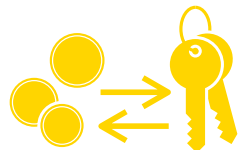
Die ehemalige Eigentümerin hatte sich dazu entschieden, ihr Haus zu veräußern, wollte es aber in guten und verantwortungsvollen Händen wissen, um ihre langjährigen Mieter zu schützen. Aus diesem Grund hat sie das Objekt im Januar 2023 ausschließlich Genossenschaften zum Kauf

angeboten. Der Vorstand hat kurzfristig einen Termin mit der Eigentümerin vereinbart und sich als Garant für bezahlbares, modernes, sicheres und nachhaltiges Wohnen vorgestellt, der die EVM Berlin eG seit 1904 ist. Es ist gelungen, die Verkäuferin von der Genossenschaft sowie den Plänen für das Gebäude – auch hier sind in den nächsten Jahren Investitionen notwendig, um den gewohnten EVM Standard zu erreichen – zu überzeugen.

Auch in diesem Fall war eine wichtige Voraussetzung für die Arrondierung neben dem Kaufpreis das Angebot von großen, familienfreundlichen Wohnungen – es handelt sich in diesem Fall ausschließlich um 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 77 und 86 m² – sowie die Nähe zu Bestandsimmobilien.

Nettokaltmiete

EVM Berlin eG*



2022/23

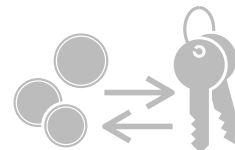
5,91

€ Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche

2021/22: 5,74

2020/21: 5,66

vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin



2022

5,97

€ Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche

2021: 5,85

2020: 5,73

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



Dachgeschossausbau am Wedding Zeppelinplatz

In der Wohnhausgruppe 08 am Zeppelinplatz wurde der Dachgeschossausbau abgeschlossen. Die sechs neu entstandenen familienfreundlichen Wohnungen sind alle vermietet. Neben der Größe überzeugen die Wohnungen durch ihre ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage sowie eine gute Ausstattung, wie z. B. die Erreichbarkeit über Aufzüge, einen lichtdurchlässigen Sonnenschutz der Dachterrassen und elektrisch betriebene Rollläden der Dachflächenfenster.





Modernisierung der Bestandsbauten am Mariendorfer Damm

In der Wohnhausgruppe 58 wurden neben dem Bau des Sozialen Zentrums Mariendorf, das im Herbst 2024 abgeschlossen sein wird, in bewohntem Zustand Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden durchgeführt.

Die Arbeiten umfassten sowohl Maßnahmen an der Gebäudehülle (v.a. energetische Sanierung von Dächern und Fassaden, Austausch von Fenstern) als

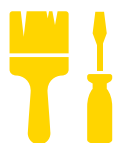
auch die Strangsanierung im Innern der Gebäude. Dabei wurden alle Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen geprüft und erneuert. Zur Freude der Bewohnerinnen und Bewohner, denen der Dank für ihr Verständnis und ihre Geduld während der Bauarbeiten gilt, erstrahlen die Fassaden und Treppenhäuser in neuem Glanz.

Außerdem wurde der Energiebedarf durch die Modernisierungsmaßnahmen deutlich gesenkt, was den Nutzerinnen und Nutzern in Zeiten steigender Energiekosten zu Gute kommt.

Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung

EVM Berlin eG*

vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin



2022/23

58,58

€/m² Wohn- und Gewerbefläche



2022

39,85

€/m² Wohn- und Gewerbefläche

2021/22: 54,48

2020/21: 47,36

2021: 33,52

2020: 34,11

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



Farbenfrohe Fassadengestaltung in Kreuzberg

Die Wohnhausgruppe 26 in Kreuzberg ist immer wieder von Schmierereien betroffen. Die Genossenschaft hat entschieden, die Fassaden von einem Künstler professionell gestalten zu lassen, weil Sprayer in der Regel von Auftragsgraffiti abgeschreckt werden. Lars Oschatz hat Fassaden an der Ecke Mariannen-/Reichenberger Straße sowie der Skalitzer Straße kreativ gestaltet und wirkungsvoll in Szene gesetzt. Bei den Kindern agiert die Blumenwiese bereits als Natur-Lehrpfad, bei dem sie die Namen der Blumen erraten. Der Standup-Paddler in der Skalitzer Straße animiert den einen oder andere vielleicht dazu, sich selbst einmal mit so einem Brett auf das Wasser zu wagen. Es bleibt zu hoffen, dass die kunstvoll gestalteten Fassaden Sprayer zukünftig fernhalten.



Überarbeitung der Hofbereiche der WHG 13 und 14 in Steglitz

Im Zuge der der Neugestaltung der Außenanlagen in der WHG 13/14 in Steglitz wurde die Regenentwässerung im 2. Bauabschnitt umgebaut. Jetzt versickert das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Wegflächen direkt in einem aus einzelnen Boxen bestehenden Rigolensystem ins Erdreich und wird nicht mehr in die städtische Kanalisation eingeleitet. Anschließend wurden die Hofbereiche umgestaltet. Neben der teilweisen Erneuerung der Pflasterung von Wegflächen erfolgte auch die Neubepflanzung. Dadurch werden die Außenanlagen zu einer grünen Oase und laden die Bewohnerinnen und Bewohner zum Verweilen ein.



Soziales Engagement und gute Nachbarschaft prägen
das Leben in der Genossenschaft



Genossenschaftliches Miteinander

Als modernes Wohnungsunternehmen mit genossenschaftlicher Tradition, bietet die EVM Berlin eG ihren Mitgliedern weit mehr als „nur“ ein bezahlbares Dach über dem Kopf.

So haben beispielsweise Feste und Veranstaltungen einen besonderen Stellenwert in der Genossenschaft. In ungezwungener Atmosphäre haben Nachbarinnen und Nachbarn, Mitglieder sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Gelegenheit, sich fernab des Alltags zu begegnen und besser kennenzulernen. Die Bandbreite der Events ist groß, nachfolgend ein kleiner Ausschnitt aus den Veranstaltungen im Berichtsjahr.



Erster Tag des Fahrrads in Lankwitz

Am Sonntag, dem 7. Mai 2023, fand in unserer WHG 29 in Lankwitz der erste Tag des Fahrrads statt. Initiiert hatte den Aktionstag der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Dirk Rolf, der als Polizist täglich mit dem Thema Verkehrssicherheit zu tun hat und viel in den Jugendverkehrsschulen unterwegs ist, in denen Kinder ihre Fahrradprüfung ablegen können. Beim Tag des Fahrrads konnten die Anwesenden ihre Fahrräder vor dem EVM Treff von einem Zweiradmechaniker auf Funktions- und Verkehrssicherheit prüfen lassen. Gegen eine Spende zugunsten der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin reparierte er Kleinigkeiten gleich vor Ort. Außerdem fand ein kleiner Fahrradbasar große

Aufmerksamkeit. Das ein oder andere Fahrrad wechselte den Besitzer und sorgte für strahlende Augen. Einige Besucher nutzten auch die Gelegenheit für Testfahrten mit E-Bikes.

Bei Kaffee und von den Besuchern selbst gebackenen Kuchen tauschten sich die Teilnehmer über Räder, Radtouren und das Für und Wider von E-Bikes aus. Es war eine gelungene Veranstaltung und alle waren sich einig: Wiederholung folgt.



Fahrrad Sternfahrt der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

Seit dem Jahr 2000 treten Berliner Baugenossenschaften gemeinsam unter dem „Bauklötzchen-Logo“ auf – als Zusammenschluss von derzeit 29 Genossenschaften mit über 100 000 Wohnungen und mehr als 170 000 Mitgliedern. Die EVM Berlin eG ist Gründungsmitglied dieser Kooperation, weil es wichtig ist, auf Genossenschaften als richtige Adresse aufmerksam zu machen, wenn es um bezahlbares, modernes, sicheres und nachhaltiges Wohnen in der Hauptstadt geht.

Am Sonntag, den 25. Juni 2023 haben die Wohnungsbaugenossenschaften Berlin wieder etwas ins Rollen gebracht: Bei ihrer zweiten Fahrrad-Sternfahrt setzten sie erneut ein Zeichen für gutes, soziales und gerechtes Wohnen und zeigten gleichzeitig, dass man als Gemeinschaft eine ganze Menge bewegen kann.

Im Vorfeld des Internationalen Tages der Genossenschaften am 1. Juli 2023 war es nach der erfolgreichen Premiere im letzten Jahr wieder so weit: Zusammen mit über 800 Mitgliedern – etwa doppelt so vielen wie bei der ersten Tour – haben sich

die Genossenschaften auf ihrer zweiten großen Sternfahrt wieder auf den Weg gemacht, um ihre Botschaften auf die Straße zu bringen – und um gleichzeitig einen tollen Tag miteinander zu verbringen. Mit flotten Sprüchen auf grünen Trikots radelten die Teilnehmer durch Berlin. Gewohnt freundlich eskortiert wurden sie von der Berliner Polizei, die wie schon im Vorjahr für eine echte „Grüne Welle“ auf den Straßen der Hauptstadt sorgte.

Da die mittlerweile 29 kooperierenden Genossenschaften überall im Stadtgebiet zu finden sind, wurde auf insgesamt

sechs verschiedenen Routen in die Pedale getreten, bevor die Gruppen schließlich am Neptunbrunnen vor dem Roten Rathaus aufeinandertrafen. Dort gab es nach der Begrüßung durch Dirk Enzensberger, Sprecher der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin auch Grußworte von Bausenator Christian Gaebler sowie von Dr. David Eberhart vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU).

Bei strahlendem Sonnenschein und sommerlichen Temperaturen ging es anschließend im großen Peloton mit allen

800 Teilnehmerinnen und Teilnehmern unter den interessierten Blicken zahlreicher Zaungäste sowie immer wieder auch Anfeuerungsrufen und Applaus weiter in Richtung Deutsches Technikmuseum.

Dort erwartete die Radlerinnen und Radler neben erfrischenden Getränken, einem stärkenden Imbiss und einem schattigen Plätzchen zum Ausruhen auch ein buntes Rahmenprogramm für Jung und Alt mit BMX-Show, BSR-Aktionsstand zum Thema Nachhaltigkeit, Tischtennis, Kicker, Fahrrad-Sicherheitsparcours und vielen weiteren Highlights.

Außerdem hatten alle Teilnehmenden die exklusive Möglichkeit, das Museum zu dessen 40-jährigen Bestehen kostenlos zu erkunden.

Nach diesem mehr als gelungenen Tag lautete das Fazit: Die Genossenschaften haben wieder ganz schön was ins Rollen gebracht – mit großer Begeisterung und mit noch mehr Menschen als im letzten Jahr. Und da unsere Stadt noch lange nicht am Ziel ist, was faires, bezahlbares und gutes Wohnen angeht, wird es sicher auch 2024 eine Fahrrad-Sternfahrt der Genossenschaften geben.





Spendenlauf der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin

Am 26. August 2023 startete der sechste EVM-Spendenlauf zu Gunsten der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin. Zahlreiche Läufer, Walker und Spaziergänger begaben sich unter dem Motto „Laufen für den guten Zweck“ um 14 Uhr auf die Strecke, die durch den grünen Hof der WHG 29 in Lankwitz führte. Bewohnerinnen und Bewohner aus verschiedenen Wohnanlagen, Sportlerinnen und Sportler des TSV Tempelhof-Mariendorf, Mitglieder der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin und mehrere Kinder machten sich für eine Stunde lang auf den Weg – wobei eine Runde fast 350 Meter lang war. Auch einige Vertreter und Aufsichtsratsmitglieder ließen es sich nicht nehmen, dabei zu sein. Das Wetter zeigte sich von seiner angenehmen Seite, es war angenehm warm und trocken.

Die Begeisterung über die gute Stimmung sprang auch auf Herrn Kneller über, der als Vorstandsmitglied der Genossenschaft den sportlichen Einsatz mit einem Betrag von 3.000 Euro für die Gemeinnützige Stiftung EVM Berlin belohnte.

Im Anschluss an das schweißtreibende Laufereignis waren alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer herzlich beim Bewohnerfest der Lankwitzer Wohnhausgruppe willkommen!





Mitgliederkonzert im Großen Saal der Philharmonie

Gemeinsam mit befreundeten Genossenschaften lädt die EVM Berlin eG seit einigen Jahren Genossenschaftsmitglieder zu einer Matinee des Deutschen Kammerorchesters in den Großen Saal der Berliner Philharmonie ein. Sie findet traditionell am letzten Sonntag im September statt. Für das Konzert am 24. September 2023, das unter dem Motto „Music of the Worlds“ stand und musikalisch durch unterschiedliche

Regionen dieser Erde führte, hatte die Genossenschaft 2 x 25 Tickets unter ihren Mitgliedern verlost.

Das Orchester zeigte eindrucksvoll, dass Länder in der Musik nur wenige Töne voneinander entfernt liegen. Spaniens Leidenschaft, Amerikas Sentiment, Argentinien's Sinnlichkeit, Russlands Melancholie, der Flair des Orients und ungarische Nostalgie – die Konzertbesucher wurden auf eine musikalische Weltreise mitgenommen.

Genossenschaft verbindet – Kooperation mit der GBSt in Reinickendorf

Um das ehrenamtliche Engagement ihrer Reinickendorfer Mitglieder zu bündeln und weiterzuentwickeln, hat die EVM Berlin eG gemeinsam mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz (GBSt) ein genossenschaftsübergreifendes Miteinander unter dem Motto „Genossenschaft verbindet“ initiiert.

Zu diesem Zweck wird ein neu geschaffener Gemeinschaftsraum der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz (GBSt) in der Lindauer Allee 117 in Reinickendorf unter dem Motto „Genossenschaft verbindet“ gemeinsam von der GBSt und der

EVM Berlin eG belebt. Die Angebote werden von den Mitgliedern für die Mitglieder beider Genossenschaften bereitgestellt und genutzt. Das genossenschaftsübergreifende Gemeinschaftsprojekt soll die Belebung der Nachbarschaft stärken und ehrenamtliches Engagement im Quartier stärken. So können alle von den gemeinsamen Aktivitäten profitieren.

Am 8. Oktober 2022 fand ein Tag der offenen Tür statt, an dem die Besucherinnen und Besucher die neu gestalteten Räumlichkeiten erkunden und erste Angebote kennenlernen konnten. Der Gemeinschaftsraum wurde von Mitgliedern unterschiedlichen Alters und von Familien besucht. Am Buffet, das durch mitgebrachte Speisen bereichert wurde, kamen die Gäste genossenschaftsübergreifend miteinander ins Gespräch und konnten an einer Ideentafel Wünsche für gemeinsame Aktivitäten anbringen.

Um die neuen Angebote bei den Reinickendorfer Bewohnerinnen und Bewohnern beider Genossenschaften noch bekannter zu machen und die Kooperation gebührend zu feiern, luden beide Genossenschaften am 30. September 2023 ihre Bewohnerinnen und Bewohner zu einem gemeinsamen Fest auf den Innenhof im Karree Ollenhauer Straße, Schulenburgstraße, Waldowstraße und Kienhorststraße und den Hof des gegenüberliegenden GBSt-Quartiers ein. Die Vorstände beider Genossenschaften



eröffneten das Fest mit einer kleinen Ansprache und begrüßten die Besucher. Sie bedankten sich bei den engagierten Beteiligten und wünschten ihnen allen viel Spaß und einen erlebnisreichen Nachmittag.

Den verlebten die kleinen und großen Gäste bei verschiedenen Mitmachaktionen aus Spiel, Sport, Spaß, Tanz und Musik.





Auf der Schulenburgstraße beispielsweise, die als verbindender Teil zwischen den Höfen an diesem Tag für den öffentlichen Verkehr gesperrt war, konnten sie sich auf einem Fahrradparcours und beim Basketball ausprobieren. Für Stimmung sorgte ein DJ, der den Nachmittag musikalisch begleitete.

Natürlich war auch für das leibliche Wohl mit Köstlichkeiten vom Grill und Getränken ausreichend gesorgt. In unserem Gemeinschaftsgarten, der an diesem Tag kurzerhand in einen Weingarten umgewandelt wurde, genossen Besucherinnen und Besucher den einen oder anderen Tropfen in lauschiger Atmosphäre.

Eine Picknickckeke lud im Hof der GBSt zum gemütlichen Verweilen ein und im Pop-up-Café verwöhnten Bewohnerinnen und Bewohner beider Genossenschaften ihre Nachbarinnen und Nachbarn mit Kaffee und selbst gebackenem Kuchen. „Bitte lächeln“ hieß es in der Fotobox, die fleißig genutzt wurde, um Erinnerungsfotos von der Veranstaltung zu schießen. Drehorgelspieler und als Höhepunkt Bloco Explosão, eine mitreißende Samba Percussion-Crew, sorgten in beiden Höfen für beste Unterhaltung.

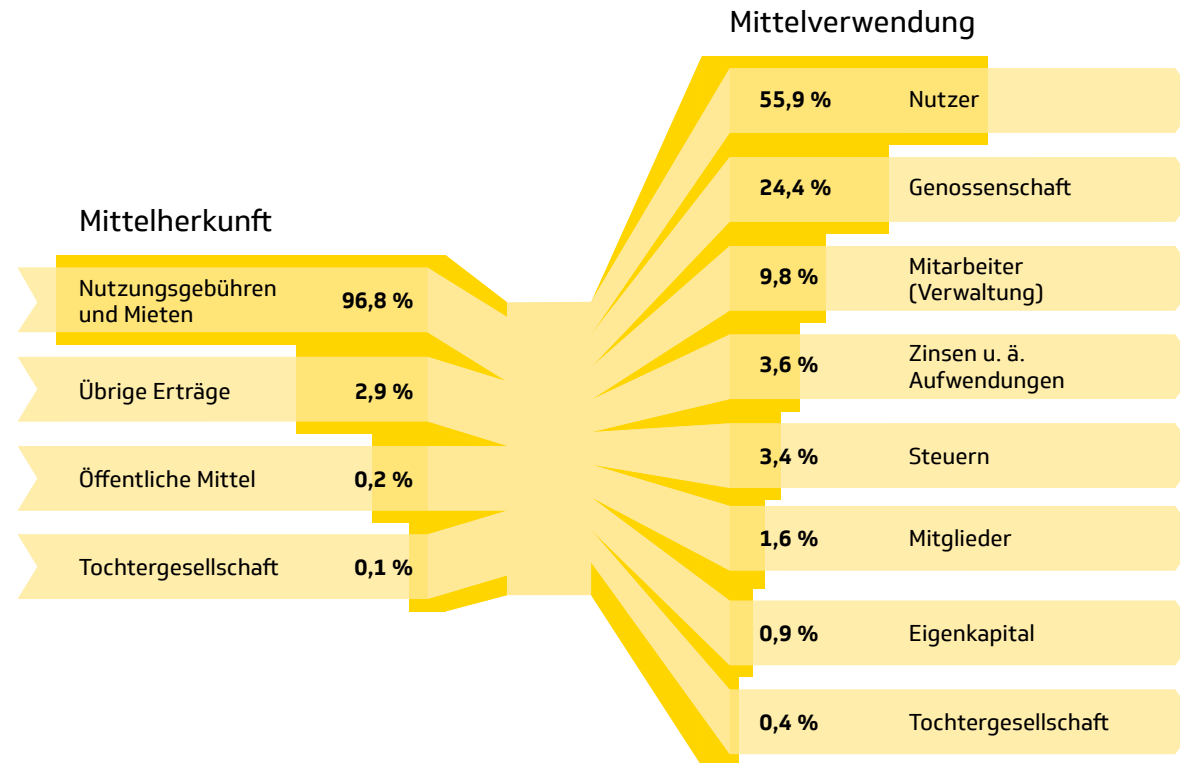
Beim Experimentieren, auf der Hüpfburg, beim Taschen und Magnete gestalten, am Glücksrad und beim Kinderschminken

inklusive Ballonmodellage kamen die kleinen Gäste voll auf ihre Kosten und konnten sich an den vielfältigen Stationen austoben, kreativ werden und ihr Können unter Beweis stellen. Ganz nebenbei füllten sie dabei noch ihre Stempelkarte, die sie am Ende der Veranstaltung gegen eine kleine Aufmerksamkeit eintauschten.

Viele helfende Hände, unter anderem von engagierten Mitgliedern aus dem eigens gegründeten Festkomitee, waren am Werk, um das Fest zu einem besonderen Event zu machen. Dass das gelungen ist, konnte man an den fröhlichen Gesichtern der Besucher erkennen.



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 (96,8 %).

Dem gegenüber stehen auf der Ausgabenseite die bauliche Instandhaltung der Wohnanlagen und Betriebskosten (55,9 %); die Genossenschaft investiert somit einen Großteil der Einnahmen in die Genossenschaft. Darüber hinaus fallen noch die Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen (24,4 %) und die Personalaufwendungen (9,8 %) ins

Gewicht. Steuerabgaben, im Wesentlichen Grundsteuern (3,4 %) und Zinsen für Bankdarlehen (3,6 %), spielen nur eine untergeordnete Rolle.





Das Jahr in Zahlen

Im vergangenen Geschäftsjahr 2022/2023 hat sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand – bedingt durch die zurückliegende Corona-Pandemie, den Ukraine-Krieg und den dazu gehörigen politischen Entscheidungen – sehr intensiv mit der Kostenentwicklung beschäftigen müssen. Der im letzten Jahr angekündigten und stattgefundenen Preisentwicklung konnten wir uns nicht entziehen. Lieferengpässe, Kostensteigerungen, Firmen zu beauftragen, die unseren Vorstellungen gerecht werden und kostengemäß vertretbar tätig und letztendlich die geplanten Bauvorhaben weitestgehend termingerecht abschließen zu können, waren eine große Aufgabe für den Vorstand, die er aus unserer Sicht bestmöglich bewältigt hat.

Auch in diesem Geschäftsjahr ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten. Hierbei wurden die von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben des Aufsichtsrates wahrgenommen.

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

Bei einem Rundgang durch unsere Wohnanlage am Zeppelinplatz konnte sich der Aufsichtsrat ein Bild über den Dachgeschossausbau unserer WHG 08 machen.

Auf Grundlage des von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen ModInstPlans wurden auch in diesem Geschäftsjahr Bau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt. Bei Nutzerwechseln werden die Wohnungen vor der Neuvermietung auf einen technisch zeitgemäßen Stand gebracht. Auf die Wünsche der Mitglieder konnte individuell durch wohnwertverbessernde Maßnahmen eingegangen werden.

In den Bereichen der 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. Der Aufsichtsrat ist mit der Entwicklung sehr zufrieden.

Endlich konnten auch wieder unterschiedliche Feste und gemeinsame Treffen der Mitglieder stattfinden. Der Aufsichtsrat

bedankt sich bei unseren Hausgruppenberaterinnen und Hausgruppenberatern sowie allen fleißigen Unterstützern, den Vertreterinnen und Vertretern, den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und natürlich auch bei den Hauswartinnen und Hauswarten, mit deren Unterstützung genossenschaftliches Leben in den Wohnanlagen stattfinden kann.

Hier wird immer wieder der Wohlfühlgedanke und das soziale Miteinander in den Vordergrund gestellt. Darauf können wir alle wirklich sehr stolz sein.

Im März 2023 konnten wir am Zeppelinplatz das Richtfest für die Dachausbaumaßnahmen feiern und im September wurden die ersten Wohnungen vermietet. Bei unserem sozialen Zentrum Mariendorf wurde im September endlich auch das Richtfest gefeiert. Es geht voran!

Die Aufgabe des Aufsichtsrates ist es, bei größeren Vorhaben nicht nur Einfluss auf den Umfang, die Planung und die Gestaltung zu nehmen, sondern sich auch laufend über deren Verwirklichung und Umsetzung informieren zu lassen. Diese Aufgabe wurde unter anderem durch unsere gemeinsame jährliche Rundfahrt 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.

Auch die Mitglieder der Vertreterversammlung und Hausgruppenberaterinnen und Hausgruppenberater haben im September die Möglichkeit gehabt, sich im Rahmen einer Rundfahrt ein Bild von unterschiedlichen Wohnhausgruppen und umgesetzten Baumaßnahmen, wie zum Beispiel die neu gestaltete Hofanlage mit Rigolen zur Aufnahme des Regenwassers in der WHG 13/14, zu machen. Bei der Rundfahrt und anderen Veranstaltungen tauscht sich der Aufsichtsrat regelmäßig mit interessierten Vertretern zu Themen rund um die Genossenschaft aus.

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 2022/2023 sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Er schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und

dem Jahresabschluss 2022/2023, dem Lagebericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022/2023 zuzustimmen.

Einmal mehr können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken, auch wenn wir uns für uns mit ungewohnt gestiegenen Erlösschmälerungen konfrontiert sahen, die sich jedoch immer noch auf einem niedrigen, wenn auch gegenüber den Vorjahren erhöhtem Niveau befinden. Der Anstieg ist nach Betrachtung ein Zusammenspiel von mehreren im Geschäftsjahr eingetretenen Faktoren wie Personalwechsel, -einarbeitung, verzögerte Umsetzung von Baumaßnahmen, Firmkapazitäten etc. Auch wenn wir im Geschäftsjahr 2023/2024 noch Nachwirkungen der erhöhten Erlösschmälerungen aus dem vorherigen Geschäftsjahr sehen werden, so sehen wir eine positive Tendenz. Die größte Aufgabe ist und bleibt, unseren Mitgliedern auch in Zukunft ein sicheres und bezahlbares Zuhause garantieren zu können.

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

Berlin, den 19. Dezember 2023

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 2023 zunehmend negativ. Durch die Coronapandemie verursachte Lieferengpässe wurden durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und den daraus resultierenden Verwerfungen am Energiemarkt nochmals verschärft. Die Kombination dieser Ereignisse verursacht eine deutliche Belastung für das Wachstum der deutschen Volkswirtschaft. Im Jahr 2022 ist das Bruttoinlandsprodukt zwar gegenüber dem Vorjahr um 2,0 % gestiegen, wobei hier weiterhin Ausgleichseffekte nach dem starken Rückgang 2020 enthalten sind. Für 2023 wird mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % gerechnet. Die deutsche Gesamtwirtschaft befindet sich in einer Rezession. Die Arbeitslosigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Im Oktober 2023 betrug die Arbeitslosenquote 5,7 % (Vorjahr 5,3 %).

Die Inflation ist, verglichen mit den letzten Jahren weiterhin hoch. 2022 lag die Inflationsrate bei durchschnittlich 6,9 %. Im Oktober 2023 liegt sie bei 3,8 %, die

Tendenz in den letzten Monaten war leicht fallend. Für 2023 wird eine durchschnittliche Inflationsrate von 6,0 % prognostiziert. Die Europäische Zentralbank hat mit einer deutlichen Erhöhung der Leitzinsen innerhalb einer kurzen Zeitspanne auf die gestiegene Inflationsrate reagiert, die sich negativ auf die Zinssätze bei Fremdkapitalaufnahmen auswirken.

Die allgemeinen Kostensteigerungen haben auch 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 2022 um 4,9 %. Im ersten Halbjahr 2023 ist das Bruttoinlandsprodukt von Berlin um 0,1 % zurückgegangen. Prognosen gehen für 2023 einem Rückgang aus, allerdings nicht ganz so stark wie für Deutschland insgesamt.

Die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes in Berlin setzt sich erstmal nicht fort. Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Verhältnissen erhöhte sich die Arbeitslosenquote auf 9,3 % im Oktober 2023 (Vorjahr 8,8 %).

Die Wachstumsdynamik der Berliner Bevölkerung ist ungebrochen. Der Berliner Senat rechnet mit einem Anstieg der Bevölkerung um rund 187.000 Einwohnerinnen und Einwohnern auf 4,0 Mio. bis 2040. Im Juni 2023 lebten rund 3,8 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 2023 verwaltete die Genossenschaft 5.348 Wohnungen, 75 Gewerbeeinheiten, 1.548 Garagen bzw. Stellplätze/Parkplätze sowie 143 weitere Einheiten.

Im Geschäftsjahr wurde der Bestand durch den Ankauf eines Objektes in der Dudenstr. 32/32 A (WHG 63) um 37 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten erhöht.

Die Sollmieten von 25.544,7 Tsd. € (ohne Umlagen, öffentliche Subventionen und Sondereinrichtungen) erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022/2023 gegenüber dem Vorjahr um 876,8 Tsd. €.

Die Erhöhung bei den Sollmieten für Wohnungen resultiert im Wesentlichen aus Nutzungsgebührenerhöhungen im Bestand, Erhöhungen bei Wiedervermietungen und dem Zukauf der WHG 63 im Geschäftsjahr 2022/2023 sowie der Vollauswirkung des Vorjahres.

Zum 30. September 2023 lag die Leerstandsquote in der Genossenschaft bei 1,8 % (im Vorjahr bei 1,0 %).

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietnachlässen sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen; sie betrugen im Geschäftsjahr 2022/2023 insgesamt 508,2 Tsd. € (Vorjahr 288,8 Tsd. €).

Die Fluktuationsrate ist mit 5,2 % geringer als im Vorjahr (5,6 %).

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 2022/2023 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.

Die größten Projekte sind die Bautätigkeiten, die im Bestand durch Erweiterung neuen Wohnraum und teilweise auch Gewerbeflächen schaffen. Beide Projekte sind vor Jahren geplant und schon begonnen.

Das größte Projekt ist die Errichtung des Sozialen Zentrums am Mariendorfer Damm sowie die Bestandssanierung in der Wohnhausgruppe 58. Im Geschäftsjahr 2022/2023 sind die Arbeiten innen wie außen bei den Bestandswohnungen zu 95 % abgeschlossen, alle Wohnungen haben neue Fenster und die energetische Sanierung an Dach und Fassade ist erfolgt sowie alle Elektro-, Heizung- und Sanitärinstallationen wurden geprüft und erneuert. Die Treppenhäuser sind malermäßig ertüchtigt. Den Fortschritt der Aufstockung über der Bestandstiefgarage konnte man in diesem Jahr sehr gut auch von außen beobachten, es erfolgte die Errichtung aller sechs Geschosse. Der Innenausbau der ersten Geschosse hat begonnen, Fenster wurden geliefert und montiert, Installationen vorbereitet. Die Abstimmungen mit künftigen Gewerbemietern, die zum Teil bei uns im Bestand umziehen werden und die wieder an den alten Standort Mariendorfer Damm zurückgehen, sind erfolgreich. Die Planungen zur Herrichtung der Außenanlagen mit den Ämtern im Bezirk werden stetig vorangebracht.

In der Wohnhausgruppe 08 am Zeppelinplatz sind die sechs neuen Wohnungen fertiggestellt und der Vermietung zugeführt. Es entstanden große, lichtdurchflutete und familienfreundliche Wohnungen, bei denen auf winterlichen wie auch sommerlichen Wärmeschutz großen Wert gelegt wurde. Die Dachterrassen erhielten

einen transluzenten Sonnenschutz und alle Dachflächenfenster elektrisch betriebene Rollläden.

Die Arbeiten in den Wohnhausgruppen 18 und 22 wurden in gewohnter Qualität und im geplanten Zeitfenster fortgeführt und umgesetzt. Bei den Aufgängen, in denen die Wohnungen saniert und modernisiert waren, sind die Arbeiten im Treppenhaus und den Kellern beendet worden. Bis Ende September konnten alle Wohnungen an die neue Heizzentrale angeschlossen werden und sind nun auch auf das effizientere Zweirohrsystem umgestellt.

In der Steglitzer Wohnhausgruppe 13/14 sind die Arbeiten an den Innenhöfen im 2. Bauabschnitt fortgeführt worden. Ziel bleibt, so viel Regenwasser wie möglich auf unseren Grundstücken zurückzuhalten und versickern zulassen.

In den nächsten Jahren wird die Wohnhausgruppe 57 umfassend energetisch ertüchtigt und modernisiert sowie saniert werden. Die Vorbereitungen mit Fachplanern und Energieberatern laufen, um eine zukunftsorientierte Versorgung zu sichern. Weitere große Maßnahmen wurden fortgeführt, wie der Fensteraußenanstrich in der Wohnhausgruppe 09/10 mit der Ollenhauer-, Schulenburg-, Waldow- und Kienhorststraße. Ebenso wurden die Fassadenarbeiten in der Dudenstraße (Wohnhausgruppe 05/06) straßenseitig

an dem unter Denkmalschutz stehenden Objekt im letzten Bauabschnitt ausgeführt. Die straßenseitigen Außenanlagen in der Wohnhausgruppe 15/16 sind ebenfalls im letzten Bauabschnitt nun abgeschlossen und alle Vorgärten erneuert. In der Essener Straße wurden die Kellerwände der Wohnhausgruppe 34 durch Injektionsverfahren ertüchtigt, da eine Isolierung von außen technisch nur mit sehr hohem Aufwand und Kosten möglich wäre. In diesem Jahr wurden auch die Schmutz- und Frischwasserleitung im Kellerbereich der Wohnhausgruppe 39 in Mariendorf wie auch in Lichtenberg und Karlshorst in Teilen umfassend erneuert.

Der Umbau der Geschäftsstelle mit dem Ziel des Barriereabbaus sowie der Heizungsanschluss der WHG 49 an die moderne Anlage im Neubau in Karlshorst mussten aus Kapazitätsgründen zurückgestellt werden.

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. In 2022/2023 wurde erstmals eine CO₂-Bilanz für die gesamte Genossenschaft erstellt. Grundlage war die Heizkostenabrechnung 2020/2021. Auf Grundlage 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.

Darstellung der Energiequellen unseres Bestandes:

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 vorliegenden Energieausweise teilt sich der Bestand der Genossenschaft prozentual wie folgt auf die Energieeffizienzklassen auf:

Energieeffizienzklasse A 1,5 %
 Energieeffizienzklasse D 47,5 %
 Energieeffizienzklasse E 31,8 %
 Energieeffizienzklasse F 18,9 %
 Energieeffizienzklasse H 0,3 %

d.) Bestandserweiterungen durch Zukäufe

Zum 1. August 2023 hat die Genossenschaft ein Objekt mit 37 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in der Dudenstr. 32/32 A in Berlin erworben. Das Objekt liegt zwischen der WHG 05 und WHG 06 und ermöglicht zukünftig eine ganzheitliche Betrachtung und Entwicklung des Standortes.

Mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 1. November 2023 hat die Genossenschaft ein Objekt mit neun Wohnungen in der Steinstr. 10 in Berlin erworben. Der Zugang erfolgt somit nach dem Bilanzstichtag im Geschäftsjahr 2023/2024.

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.

Energieträger	Anteil an Heizfläche	Anteil an Warmwasserbereitung	CO ₂ -Ausstoß
	%	%	kg/m ² /Jahr
Strom (Durchlauferhitzer)	0,0	53,4	2,0
Gas/Erdgas	61,7	26,0	26,5
Fernwärme	31,6	20,6	19,4
Öl/Heizöl	4,8	0,0	34,2
Umweltwärme	1,8	0,0	4,6
Kohle	0,1	0,0	42,8

Im Abrechnungszeitraum 2021/2022 sind die durchschnittlichen kalten und warmen Betriebskosten pro m² und Monat gestiegen. Während die Steigerung bei den kalten Betriebskosten moderat ausfiel, stiegen die warmen Betriebskosten deutlich an. Maßgeblich hierfür waren die deutlichen Preissteigerungen bei den Energiekosten. 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 derzeitigen Marktlage, deutlich höheren Preisen.

Seit 2022 sind diverse wesentliche Kostensteigerungen zu erkennen. Aufgrund von Lieferkettenproblemen und dem Ukraine-Krieg sind nicht nur die Energiekosten erheblich gestiegen. Auch steigende Personal- und Sachkosten bei Handwerkern und Dienstleistern führen zu höheren Betriebskosten.

Die abzurechnenden Energiekosten für Öl, Gas, Fernwärme und Strom sind trotz politischen Unterstützungsmaßnahmen deutlich gestiegen. Bei den kalten Betriebskosten sind ebenfalls durch die Inflationsentwicklung deutliche Kostensteigerungen bereits eingetreten bzw. zu erwarten.

Die Genossenschaft hat deshalb im Zuge der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2021/2022 die Vorauszahlungen neu

kalkuliert und angepasst. Damit sollen hohe Nachforderungen/-zahlungen vermieden werden.

Die Genossenschaft arbeitet kontinuierlich im Sinne der Bewohner, die Betriebskosten zu optimieren. Mit mehrjährigen Verträgen profitieren unsere Bewohner zurzeit teilweise noch von sehr guten Preisvereinbarungen. 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, 41 Angestellte und zwei Auszubildende tätig. Zwei Auszubildende haben in 2023 ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und arbeiten 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 38 Hauswartinnen und Hauswarte für unsere Genossenschaft.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden

insgesamt 41,6 Tsd. € (Vorjahr 108,0 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2022/2023 investiert.

g.) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr waren 248 Zu- und 243 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Zum Stichtag 30. September 2023 hat die EVM Berlin eG 11 276 verbleibende Mitglieder. Der Bestand der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich um 868,9 Tsd. € (Vorjahr +607,8 Tsd. €) auf 32.563,9 Tsd. €.

3.) Wirtschaftliche Lage

a.) Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar (siehe nächste Seite):

	30. September 2023		30. September 2022	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	166.645,9	91,0	150.806,9	92,3
Anderes langfristiges Vermögen	9.816,9	5,4	5.030,2	3,1
	176.462,8	96,4	155.837,1	95,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Sonstiges Vermögen	1.635,7	0,8	1.122,5	0,7
Liquide Mittel*	5.038,9	2,8	6.439,6	3,9
	6.674,6	3,6	7.562,1	4,6
	183.137,4	100,0	163.399,2	100,0
Passiva				
Langfristige Finanzierung				
Eigenkapital	64.714,0	35,3	65.239,5	39,9
Fremdkapital	109.224,7	59,6	91.710,3	56,1
	173.938,7	94,9	156.949,8	96,0
Mittel-/kurzfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	9.198,7	5,1	6.449,4	4,0
	183.137,4	100,0	163.399,2	100,0

*) Gekürzt um Verrechnungen in Höhe von 192,0 Tsd. € (Vorjahr 195,0 Tsd. €)

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen (9.930,5 Tsd. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (11.482,7 Tsd. €) verrechnet. Der Saldo ist mit 1.552,2 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 27.194,4 Tsd. €, denen im Wesentlichen Abschreibungen (6.549,4 Tsd. €) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag sind liquide Mittel mit 2,8 % 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 35,3 % (Vorjahr 39,9 %).

Das langfristige Fremdkapital (109.224,7 Tsd. €) enthält im Wesentlichen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 96,4 %. Der Anteil der langfristigen Finanzierung beträgt 94,9 %.

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

b.) Finanzlage

Zum 30. September 2023 hatte die Genossenschaft liquide Mittel von 5.038,9 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 2022/2023 erfolgten Darlehensvaluierungen in Höhe von 21,0 Mio. €. Es wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.880,0 Tsd. € vorgenommen. Die planmäßigen Tilgungen werden durch den Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert.

Die Genossenschaft hat vorgesorgt und die benötigten Fremdmittel für das Geschäftsjahr 2023/2024 vertraglich fixiert, sodass kurzfristig kein Zinsänderungsrisiko besteht.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin durch die umfangreichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen geprägt. Im Geschäftsjahr 2022/2023 investierte die Genossenschaft insgesamt 29,9 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 nächste Seite):

	2022/23		2021/22		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.261,1	96,6	34.133,1	96,0	1.128,0
Mietsubventionen	59,7	0,2	60,5	0,2	-0,8
Bestandsveränderungen	109,0	0,3	313,4	0,9	-204,4
Aktiviertete Eigenleistungen	343,0	0,9	328,7	0,9	14,3
Übrige Erträge	733,8	2,0	714,9	2,0	18,9
	36.506,6	100,0	35.550,6	100,0	956,0
Betriebskosten und Grundsteuer	-8.970,6	24,6	-8.692,1	24,4	-278,5
Baulicher Aufwand	-10.657,1	29,2	-10.557,3	29,7	-99,8
Personalaufwendungen	-5.665,0	15,5	-5.684,1	16,0	19,1
Abschreibungen	-6.561,7	18,0	-6.117,0	17,2	-444,7
Zinsaufwand	-1.307,2	3,6	-1.260,1	3,5	-47,1
Übrige Aufwendungen	-2.414,6	6,6	-2.394,2	6,7	-20,4
	-35.576,2	97,5	-34.704,8	97,5	-871,4
Geschäftsergebnis	930,4	2,5	845,8	2,5	84,6
Zinsergebnis	-12,1		-22,7		10,6
Jahresergebnis	918,3		823,1		95,2

Das Geschäftsjahr 2022/2023 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 918,3 Tsd. €; dabei steht dem Geschäftsergebnis in Höhe von +930,4 Tsd. € ein Zinsergebnis in Höhe von -12,1 Tsd. € gegenüber.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Nutzungsgebühren für Wohnungen und der

Erlöse aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung. Dem gegenüber stehen höhere Abschreibungen durch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten und Betriebskosten.

Das **Zinsergebnis** (-12,1 Tsd. €) resultiert insbesondere aus der handelsrechtlich vorgeschriebenen Abzinsung von langfristigen Rückstellungen; dem gegenüber stehen Zinserträge.

d.) Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	918,3	823,1	871,8	1.108,2
Liquide Mittel	5.038,9	6.439,6	3.948,9	6.829,3
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	5,91	5,74	5,66	5,57
Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Instandhaltungskosten (Wohn-/Gewerbefläche)	58,58	54,48	47,36	38,90
	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	35,3	39,9	42,9	43,8
Kapitaldienst / Nettokaltmiete	20,70	19,87	19,96	20,88
Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete	5,22	5,16	5,60	6,45

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 5,91 €/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. Die weltweite Pandemie der letzten Jahre und der Ukrainekrieg haben massive Auswirkungen auf die Volkswirtschaften; gestörte Lieferketten und massive Preissteigerungen in nahezu allen Bereichen 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.

III.) Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1.) Prognosebericht

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis 2027/2028 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 2023, liegen folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

Die Erlöse aus der Vermietung des Wohnungsbestandes steigen im Vergleich zu den Vorjahren moderat an. Es wird von einem geringen Leerstand ausgegangen. Die geplante durchschnittliche Nettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2023/2024 liegt bei 6,06 €/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 weiterhin 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 steigende Zinsen unterstellt.

Die Genossenschaft rechnet in den Geschäftsjahren bis 2027/2028 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 die zurzeit hohe Inflation, sollte sie sich nicht dauerhaft in Richtung 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.

Die europäische Zentralbank hat den Leitzins aufgrund der hohen Inflation innerhalb eines kurzen Zeitraums deutlich erhöht. 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 Anstieg, insbesondere, aber nicht nur, bei den Energiepreisen 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 2023

Knauer

Kneller

Aktiva	Geschäftsjahr 2022/23		Vorjahr 2021/22
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		37.443,51	49.758,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	166.615.402,29		150.685.746,68
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	30.445,04		121.169,04
3. Grundstücke ohne Bauten	111.508,90		111.508,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	8.629,14		12.524,16
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	366.780,38		396.590,89
6. Anlagen im Bau	9.157.945,10		4.427.803,23
7. Bauvorbehandlungskosten	42.376,05		0,00
8. Geleistete Anzahlungen	67.221,94	176.400.308,84	0,00
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		176.462.804,35	155.830.153,41
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.930.513,52		9.821.556,91
2. Andere Vorräte	79.383,34	10.009.896,86	169.611,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	118.007,97		111.605,18
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	839,64		1.890,41
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		41,63
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.379.510,09	1.498.357,70	794.260,94
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.230.914,16	6.634.578,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		6.992,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	57.954,95	57.954,95	45.087,20
Bilanzsumme		193.259.928,02	173.415.777,22

Passiva	Geschäftsjahr 2022/23		Vorjahr 2021/22
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	453.600,00		356.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	32.563.887,23		33.432.789,79
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile im Geschäftsjahr: 62,77 € (Vorjahr: 110,21 €)	1.152.000,00	34.169.487,23	249.450,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 345.000 € (Vorjahr: 260.000,00 €)	8.875.000,00		8.530.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	7.670.000,00		7.670.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt:	15.600.000,00	32.145.000,00	15.600.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	6.756,22		7.567,20
2. Jahresüberschuss	918.344,77		823.058,07
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-345.000,00	580.100,99	-260.000,00
Eigenkapital insgesamt		66.894.588,22	66.408.965,06
B. Sonderposten für Investitionszulage		31.079,20	33.109,20
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.474.645,00		1.429.702,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.108.363,31	2.583.008,31	1.188.838,58
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.288.504,08		88.036.550,38
2. Erhaltene Anzahlungen	11.482.685,62		11.047.595,54
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	326.042,60		314.565,34
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.576.979,87		2.356.051,39
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.413,65		0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: im Geschäftsjahr: 78.886,25 € (Vorjahr: 75.185,83 €) und im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Geschäftsjahr: 13.212,87 € (Vorjahr: 10.369,73 €)	3.045.927,91	123.737.553,73	2.596.759,53
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		13.698,56	3.640,20
Bilanzsumme		193.259.928,02	173.415.777,22

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023

	Geschäftsjahr 2022/23		Vorjahr 2021/22
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.320.750,97		34.193.558,21
b) aus Betreuungstätigkeit	8.952,00		8.952,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.339,09	35.343.042,06	14.257,31
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		108.956,61	313.446,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		343.000,00	328.700,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		697.790,83	682.833,63
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-18.538.657,37	-18.152.959,84
6. Rohergebnis		17.954.132,13	17.388.788,22
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.524.786,04		-4.526.817,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung im Geschäftsjahr: 241.941,54 € (Vorjahr: 289.754,88 €)	-1.140.243,78	-5.665.029,82	-1.157.312,95
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.561.737,20	-6.117.032,09
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.278.971,07	-2.268.142,47
10. Erträge aus Gewinnabführung		13.818,23	8.893,63
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,53	1,06
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.704,34	2.860,40
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.332.024,58	-1.285.678,34
14. Ergebnis nach Steuern		2.142.892,56	2.045.560,05
15. Sonstige Steuern		-1.224.547,79	-1.222.501,98
16. Jahresüberschuss		918.344,77	823.058,07
17. Gewinnvortrag		6.756,22	7.567,20
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-345.000,00	-260.000,00
19. Bilanzgewinn		580.100,99	570.625,27

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 2023 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 08, 13, 14, 18, 22 und 58 nachträgliche Herstellungskosten für umfassende Baumaßnahmen bzw. nachlaufende Kosten 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.

Anlagenspiegel 2022/23

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	Bestand am 01.10.2022	Zugänge	Abgänge	Bestand am 30.09.2023	
	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	542.534,09	0,00	0,00	542.534,09	
Summe A. I	542.534,09	0,00	0,00	542.534,09	
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	283.672.929,73	22.249.915,65	0,00	305.922.845,38	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.018.584,66	0,00	0,00	3.018.584,66	
3. Grundstücke ohne Bauten	111.508,90	0,00	0,00	111.508,90	
4. Technische Anlagen und Maschinen	114.253,42	0,00	-3.433,74	110.819,68	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.736.164,29	104.743,67	-28.292,21	1.812.615,75	
6. Anlagen im Bau	4.427.803,23	4.730.141,87	0,00	9.157.945,10	
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	42.376,05	0,00	42.376,05	
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	67.221,94	0,00	67.221,94	
Summe A. II	293.081.244,23	27.194.399,18	-31.725,95	320.243.917,46	
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	52,00	
Summe A. III	25.052,00	0,00	0,00	25.052,00	
Anlagevermögen gesamt	293.648.830,32	27.194.399,18	-31.725,95	320.811.503,55	

Zum 31. Dezember 2022 betrug die Bilanzsumme der GmbH 66,6 Tsd. € (Vorjahr: 64,1 Tsd. €). Das Eigenkapital beläuft sich auf 45,1 Tsd. € (Vorjahr: 45,1 Tsd. €). Das Geschäftsjahr 2022 wurde mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 13,8 Tsd. € (Vorjahr: 8,9 Tsd. €) abgeschlossen. Auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages wurde der

Jahresüberschuss an die Genossenschaft abgeführt. Die Gesellschaft wird das Geschäftsjahr 2023 voraussichtlich mit einem positiven Jahresergebnis abschließen. Zum Stichtag 30.09.2023 bestehen Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber der GmbH in Höhe von 17,4 Tsd. €. Unter den anderen Finanzanlagen sind die Anschaffungskosten eines Genossen-

schaftsanteils einer Genossenschaftsbank ausgewiesen.

Die unfertigen Leistungen wurden unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von 2,0 % vorsichtig bewertet.

Die anderen Vorräte werden nach der FiFo-Methode bewertet.

Abschreibungen			Buchwerte		
kumuliert am 01.10.2022	im GJ	entfallen auf Abgänge	kumuliert am 30.09.2023	Bestand am 30.09.2023	Bestand am 30.09.2022
€	€	€	€	€	€
-492.775,58	-12.315,00	0,00	-505.090,58	37.443,51	49.758,51
-492.775,58	-12.315,00	0,00	-505.090,58	37.443,51	49.758,51
-132.987.183,05	-6.320.260,04	0,00	-139.307.443,09	166.615.402,29	150.685.746,68
-2.897.415,62	-90.724,00	0,00	-2.988.139,62	30.445,04	121.169,04
0,00	0,00	0,00	0,00	111.508,90	111.508,90
-101.729,26	-3.894,00	3.432,72	-102.190,54	8.629,14	12.524,16
-1.339.573,40	-134.544,16	28.282,19	-1.445.835,37	366.780,38	396.590,89
0,00	0,00	0,00	0,00	9.157.945,10	4.427.803,23
0,00	0,00	0,00	0,00	42.376,05	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	67.221,94	0,00
-137.325.901,33	-6.549.422,20	31.714,91	-143.843.608,62	176.400.308,84	155.755.342,90
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
-137.818.676,91	-6.561.737,20	31.714,91	-144.348.699,20	176.462.804,35	155.830.153,41

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 60,8 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 1,81 % gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) ermittelt. Es wurde der Rechnungszinssatz zum 30. September 2023 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 2,0 % 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 9.930,5 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	118.007,97 <i>111.605,18</i>	4.900,27 <i>4.884,83</i>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	839,64 <i>1.890,41</i>	0,00 <i>0,00</i>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 <i>41,63</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	1.379.510,09 <i>794.260,94</i>	0,00 <i>0,00</i>

Die Vorjahreszahlen sind *kursiv* gedruckt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen unter anderem Sicherheitsleistungen für Bauvorhaben sowie 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 (918,3 Tsd. €) wurden 345,0 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 (1.474,6 Tsd. €) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1.500,4 Tsd. €) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 25,8 Tsd. €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 472,9 Tsd. €, Personalkosten in Höhe von 436,8 Tsd. € und für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 118,4 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
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.288.504,08 <i>88.036.550,38</i>	5.056.555,54 <i>4.035.898,94</i>	18.005.545,55 <i>21.064.580,61</i>	82.226.402,99 <i>62.936.070,83</i>
2. Erhaltene Anzahlungen	11.482.685,62 <i>11.047.595,54</i>	11.482.685,62 <i>11.047.595,54</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	326.042,60 <i>314.565,34</i>	326.042,60 <i>314.565,34</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.576.979,87 <i>2.356.051,39</i>	3.299.013,22 <i>2.085.320,88</i>	277.966,65 <i>270.730,51</i>	0,00 <i>0,00</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.413,65 <i>0,00</i>	17.413,65 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.045.927,91 <i>2.596.759,53</i>	329.634,08 <i>231.997,55</i>	1.727.184,42 <i>715.103,51</i>	989.109,41 <i>1.649.658,47</i>
	123.737.553,73 <i>104.351.522,18</i>	20.511.344,71 <i>17.715.378,25</i>	20.010.696,62 <i>22.050.414,63</i>	83.215.512,40 <i>64.585.729,30</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	52,8

Periodenfremde Aufwendungen

	Tsd. €
Abschreibungen von Forderungen	61,1

Die Aufwendungen für die genossenschaftliche EVM Altersvorsorge (Bonuszahlungen) betrugen im Geschäftsjahr 372,3 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 24,8 Tsd. € (Vorjahr 25,6 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 868,9 Tsd. € auf 32.563,9 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 3,6 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 2022/2023 Aufwendungen in Höhe von 69,4 Tsd. € entstanden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufm./techn. Angestellte	41	6
Auszubildende	3	0
Hauswarte, Reinigungskräfte	38	5
	82	11

Mitgliederbewegung	
Stand am 1. Oktober 2022	11 271
Zugänge	248
Abgänge	-243
Stand am 30. September 2023	11 276

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
Evelyne Hohmann (bis 24.03.2023)	Gesundheits- und Sozialberaterin
Anne-Katrin Marzillier	Sozialpädagogin
Monika Müller (ab 24.03.2023)	Diplom-Kommunikationswirtin
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 2022/2023 (918.344,77 €) 345.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages (6.756,22 €) wird ein Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022/2023 in Höhe von 580.100,99 € ausgewiesen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 18. Dezember 2023 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 2022/2023 von	580.100,99 €
---	---------------------

eine Dividende für die Pflichtanteile gem. § 17 Abs. 2 und 3 der Satzung von 4,0 %, das sind	244.539,39 €
---	---------------------

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 1,50 %, das sind	330.418,57 €
--	---------------------

am 28.03.2024 auszuschütten

und den verbleibenden Betrag von auf neue Rechnung vorzutragen.	5.143,03 €
--	-------------------

12163 Berlin, den 20. Dezember 2023

Knauer

Kneller

Wohnen in der Genossenschaft

www.evmberlin.de