

Bericht über das Geschäftsjahr

2021/22



Eingangsbereich der Witzlebenstraße 39 in Charlottenburg.
Seit dem 1. Januar 2022 gehört das Wohn- und Geschäftshaus
zum Bestand der EVM Berlin eG.

Inhalt

Nachdem die vorangegangenen beiden Pandemie-Jahre das Leben vieler Menschen bereits spürbar verändert hatten, sollte in diesem Jahr noch eine weitere, für viele undenkbbare Dimension dazukommen: ein Krieg in Europa. Der von Russland initiierte Angriffskrieg hat nicht nur unvorstellbares Leid über die Menschen in der Ukraine gebracht, sondern auch weitreichende Konsequenzen für die globale Energieversorgung.

// Herausgeber
EVM Berlin eG
Paulsenstraße 39
12163 Berlin
Telefon 030 827905-0
post@evmberlin.de
www.evmberlin.de
Februar 2023

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

// Herstellung
Druckerei Gläser, 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
Ukrainekrieg und Energiekrise	12
Umweltschutz	14
Bestandsentwicklung	18
Genossenschaftliches Miteinander	22
Sozialbilanz der EVM Berlin eG	28
Das Jahr in Zahlen	31
Bericht des Aufsichtsrates	32
Lagebericht	34
Bilanz	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	49

Vertreterversammlung (Stand 30.09.2022)

65 von den Mitgliedern gewählte Vertreter

Vorstand

Torsten Knauer
Jörg Kneller

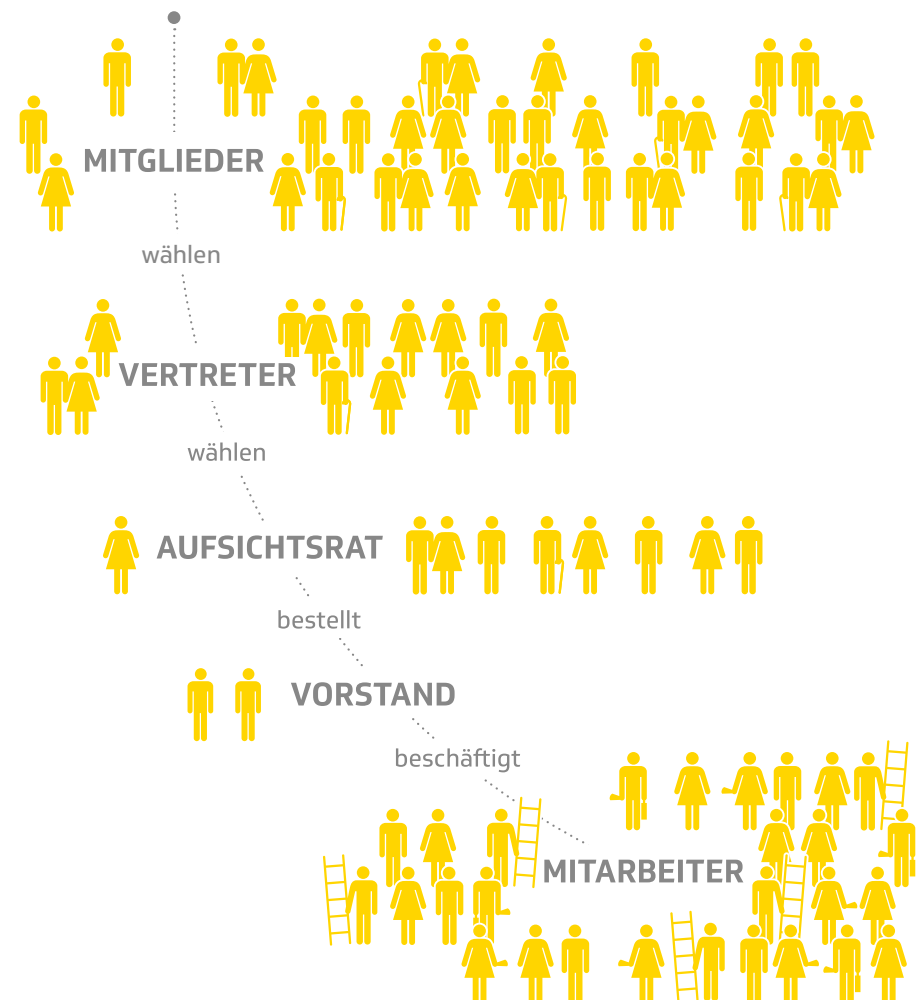
Aufsichtsrat

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

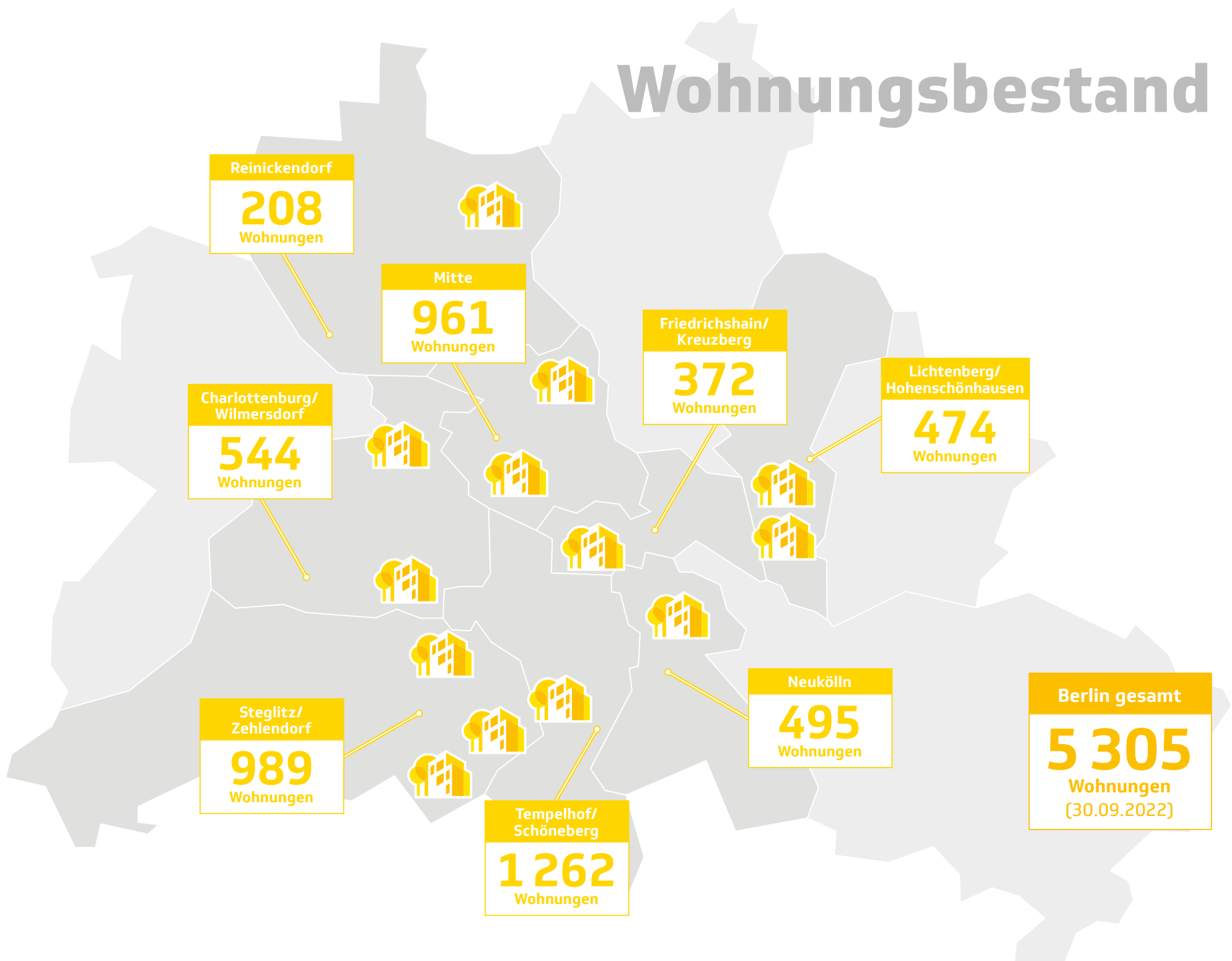
Organe der Genossenschaft



**Mitglied sein heißt
mitzubestimmen**



Wohnungsbestand





30.09.2022

5 305

Wohnungen



30.09.2022

64,26

m² Wohnungsgröße
im Durchschnitt



2021/22

34.038,3

Tsd. € Geschäftsguthaben



2021/22

173.415,8

Tsd. € Bilanzsumme



2021/22

10.557,3

Tsd. € für Instandhaltung

30.09.2021: 5 285

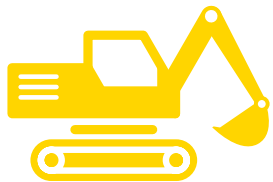
30.09.2021: 64,17

2020/2021: 33.605,5

2020/2021: 159.804,5

2020/2021: 11.147,5

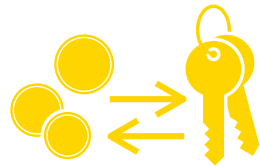
Auf einen Blick



2021/22

10.586,8

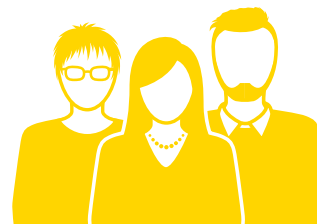
Tsd. € für Modernisierung
und Neubau



2021/22

5,74

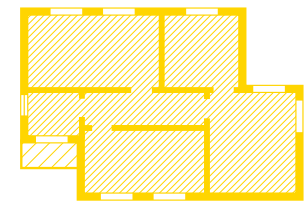
€ Nettokaltmiete
pro m² Wohnfläche



30.09.2022

11 271

Mitglieder



30.09.2022

340 891,75

m² Wohnfläche insgesamt

2020/2021: 6.995,2

2020/2021: 5,66

30.09.2021: 11 212

30.09.2021: 339 166,88





Schwerpunkte im Geschäftsjahr



Liebe Leserinnen und Leser,

das zurückliegende Geschäftsjahr 2021/2022 stand unter schwierigen Rahmenbedingungen. Zu Beginn bestimmte noch die Pandemie, die inzwischen glücklicherweise deutlich an Fahrt verloren hat, das Geschehen im operativen sowie im genossenschaftlichen Bereich und erschwerte das persönliche Miteinander. Mit dem Beginn des völkerrechtswidrigen russischen Angriffskrieges auf die Ukraine erfolgte am 24. Februar 2022 eine Zäsur in der europäischen Nachkriegsgeschichte, die zu einer nachhaltigen Veränderung der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geführt hat.

Uns wurde innerhalb weniger Tage sehr präsent vor Augen geführt, wie wichtig ein Zuhause und eine Wohnung für uns alle ist. Unsere Genossenschaft hat deshalb entschieden, ukrainische Familien zunächst in den Gästewohnungen aufzunehmen und diesem Personenkreis – in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat – anschließend auch eine bestimmte Anzahl von Wohnungen längerfristig zur Verfügung zu stellen, damit die Familien mit ihren Kindern in diesen schwierigen Zeiten ein sicheres Zuhause haben.

Neben den menschlichen Schicksalen und Tragödien bewegen uns alle natürlich auch die damit mittelbar oder unmittelbaren Folgen dieses entsetzlichen Krieges. Die Energiepreise für fossile Brennstoffe sind auf nie dagewesene Werte gestiegen. Die Frage unserer Mitglieder nach der Versorgungssicherheit im Winter sowie die Lieferschwierigkeiten und Kostenexplosionen von Baumaterialien sind weitere Faktoren, die unsere Genossenschaft nicht nur bewegen, sondern auch unsere Arbeit und Aufgaben bestimmen. Dazu kommen weitere, ebenso wichtige Themen, wie die Umstellung unserer Wohnanlagen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten hin zu einer klimaneutralen Bewirtschaftung. Gleichzeitig erweitern wir weiterhin unseren Bestand durch die Schaffung familienfreundlichen Wohnraums, wie aktuell der Ausbau des Dachgeschosses am Zeppelinplatz zeigt.

Trotz vielfältiger Herausforderungen hat die EVM Berlin eG im vergangenen Geschäftsjahr alle Herausforderungen gemeistert. Sie ist ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen, das ihren Mitgliedern nicht nur moderne und bezahlbare

Wohnungen, sondern auch das Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit in einer starken Solidargemeinschaft bietet. Wir sind sehr glücklich darüber, dass durch das Abklingen der Pandemie wieder zahlreiche Veranstaltungen durchgeführt werden konnten, die das genossenschaftliche Miteinander prägen.

Herzlichst Ihr

Torsten Knauer

Jörg Kneller

Vorstand EVM Berlin eG



Der Krieg in der Ukraine hat neben dem furchtbaren Leid für die Menschen vor Ort auch massive Auswirkungen auf den globalen Energiemarkt und beeinflusst derzeit sehr stark die Preisentwicklung bei Energieträgern und Rohstoffen.

Ukrainekrieg und Energiekrise

Der russische Einmarsch in die Ukraine am 24. Februar 2022 hat die Energiemärkte auf den Kopf gestellt. Noch nie war das Heizen mit Erdgas und Heizöl so teuer wie derzeit und es ist zu befürchten, dass die Preise für fossile Energieträger dauerhaft hoch bleiben. Auch die Strompreise sind massiv gestiegen, weil sie an den Gaspreis gekoppelt sind.

In einem EVM nah dran zum Thema „Steigende Energiepreise und kostendämpfende Maßnahmen“ informierte die Genossenschaft Ende September 2022 ihre Mitglieder über die Situation in ihren mit Gas und mit Öl beheizten Beständen. In diesem Zusammenhang wurden die Bewohnerinnen und Bewohner darüber informiert, dass zunächst keine Erhöhung der Vorauszahlungen für warme Betriebskosten notwendig sind und eine Anpassung der Vorauszahlungen erst mit der nächsten Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung im Frühjahr 2023 erfolgen wird. Es hat sich in der gegenwärtigen Situation ausgezahlt, dass die EVM Berlin eG in den letzten Jahren stets darauf geachtet hat,

mit den Heizkostenvorauszahlungen auch einen sehr kalten Winter abdecken zu können. Durch die bestehenden Guthaben der Wohnungsnutzer konnten die massiven Kostensteigerungen vorerst abgefangen werden. Die Wohnungsnutzer wurden aber darauf hingewiesen, dass sie ihre Betriebskostenvorauszahlungen auf freiwilliger Basis erhöhen können, um sich vor möglichen Nachzahlungen zu schützen. Die Genossenschaft informierte in dem EVM nah dran außerdem ausführlich über Maßnahmen, die sie ergriffen hat, um den Energiebedarf ihrer Gebäude so gering wie möglich zu halten. Konkrete Energiespartipps rundeten den Inhalt der Publikation ab.





Umweltschutz – Verantwortung für nachfolgende Generationen



Klimaschutz und CO₂-Bilanz

Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Die Gesetzesnovelle, die am 31. August 2021 in Kraft getreten ist, trägt dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts Rechnung, der den Staat verpflichtet, einer weiteren Klimaerwärmung aktiv vorzubeugen, damit es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heute jüngeren Menschen kommt.

Berlins Wohngebäude verursachten 2021 mit rund 40 kg CO₂/m² Wohnfläche ein Drittel des CO₂-Ausstoßes in der Hauptstadt.

Bis zum Jahr 2045 soll der Ausstoß auf 7 kg CO₂/m² gesenkt werden. Doch ein Anfang ist gemacht: Die CO₂-Emissionen der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen lagen laut BBU-Klimabilanz 2018, die im Februar 2021 veröffentlicht wurde, im Berichtsjahr in Berlin um 62 % unter den Basiswerten von 1990. Die Schlüssel für diesen Erfolg sind Freiwilligkeit und Technologieoffenheit, so wie sie in den Klimaschutzabkommen mit den Ländern Berlin und Brandenburg festgelegt wurden.

Die EVM Berlin eG ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst und hat aus diesem Grund die DOMUS AG damit beauftragt, sie bei der Erstellung ihrer ersten CO₂-Bilanz und des CO₂-Berichtes 2021 zu unterstützen. Ziel dieses Berichtes ist es, zahlenbasierte Aussagen über wichtige Steuerungsgrößen zum Energieverbrauch des Gebäudebestandes und zu den dadurch entstehenden Emissionen zu erhalten, sie zu analysieren und Maßnahmen zu einer nachhaltigen Reduzierung der Energieverbräuche und Emissionen ableiten zu können. Dabei stehen die drei Säulen der energetischen Sanierung im Fokus: Gebäudehülle – Optimierung der Technik mit verbesserter Steuerung – Umstellung auf regenerative Energieträger.

Die Genossenschaft hat bereits eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um den Energiebedarf ihrer Gebäude zu senken. Aufgrund der engen Personalkapazitäten bei Planern und ausführenden Firmen, langen Materiallieferzeiten und hohen Herstellungskosten können jedoch nicht alle Planungen flächendeckend zeitnah umgesetzt werden.

Eine Aufzählung der wichtigsten Maßnahmen:

- Einsatz von Brennwerttechnik, drehzahlgeregelten Pumpen und moderner Außentemperaturgeführter Regelungstechnik in Heizzentralen und Übergabestationen.
- Umstellung der zentralen Warmwasserbereitung vom Speicher- auf Durchflussprinzip.
- Erneuerung von Trinkwassertrassen im Keller, einschließlich neuer thermostatisch geführter Zirkulationsventile und vollständiger Rohrleitungs-dämmung.
- Reduzierung der Anschlusswerte in den Fernwärmeübergabestationen.
- Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Leuchtmittel und Einsatz von Bewegungsmeldern.

Darüber hinaus werden für jede einzelne Wohnanlage, unter Berücksichtigung von Kosten und Aufwand, alle möglichen Optionen zur Energieeinsparung und für den Klimaschutz (Dämmmaßnahmen, Fenstererneuerung, Photovoltaik und Solaranlagen, eMobilität) auf den Prüfstand gestellt.

Die erste CO₂-Bilanz legt die Basis für das künftige CO₂-Monitoring, um nach Umsetzung von Maßnahmen deren Erfolge im Hinblick auf das Ziel der langfristigen CO₂-Reduzierung messen zu können.



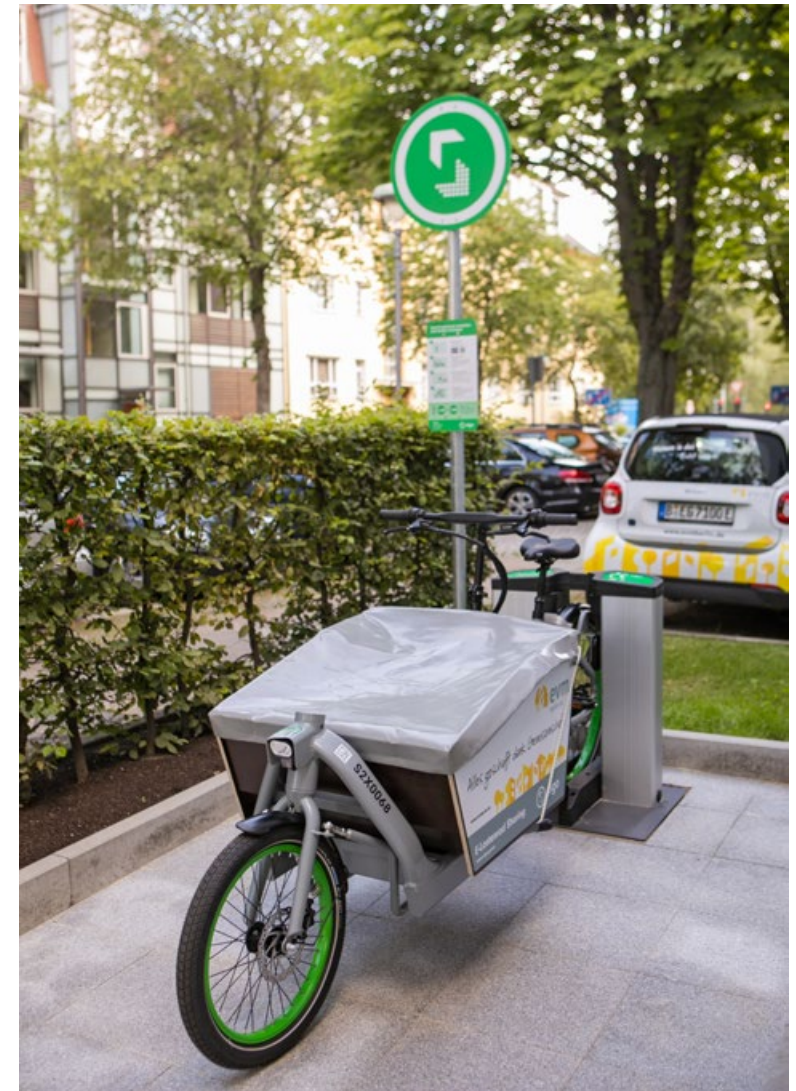
eMobilität: Standortprüfung für Ladesäulen in Wohnanlagen

Elektromobilität ist weltweit der Schlüssel für klimafreundliche Mobilität. Der Betrieb von Elektrofahrzeugen erzeugt insbesondere in Verbindung mit regenerativ erzeugtem Strom deutlich weniger CO₂ als Verbrenner und reduziert auch Feinstaub- und Lärmemissionen.

Ein wesentlicher Schlüssel zur Elektrifizierung des Straßenverkehrs ist die Schaffung einer intelligenten Ladeinfrastruktur. Als ersten Schritt nahm die EVM Berlin eG bereits 2019 in der WHG 29 am Kamenzer Damm in Lankwitz ihre erste Ladesäule als Pilotprojekt in Betrieb. Um zukünftig auf Nutzeranfragen zu möglichen Ladesäulen in den Wohnanlagen der Genossenschaft reagieren zu können, wurde die Parkstrom GmbH beauftragt, alle Wohnhausgruppen

auf mögliche Standorte für Elektro-Ladesäulen und die erforderliche Infrastruktur dafür zu überprüfen. Die Wahl fiel auf diesen Dienstleister, weil Parkstrom bereits seit 2012 bundesweit erfolgreich Ladeinfrastrukturprojekte für die unterschiedlichen Anforderungen im Bereich Elektromobilität umsetzt. Auf Grundlage der Auswertung kann nun für jede Wohnhausgruppe – abhängig von der Nachfrage – Standort, Anzahl und Abrechnungsmodalitäten der Ladesäulen geprüft und festgelegt werden.

Zunächst wird in der WHG 09/10, im Parkplatzbereich auf dem Hof, die Aufstellung einer Ladesäule mit zwei Anschlussmöglichkeiten ohne feste Stellplatzzuordnung umgesetzt.



Bereits seit dem 3. August 2021 stehen in sechs EVM-Wohnanlagen E-Lastenräder des Kooperationspartners sigo GmbH zur Verfügung, die von Mitgliedern der Genossenschaft und anderen Interessenten mittels App rund um die Uhr ausgeliehen werden können.



Regenwasserversickerung über Rigolensysteme

Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen in der WHG 13/14 in Steglitz wurde die Regenentwässerung in zunächst zwei Höfen umgebaut. Jetzt wird das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen direkt über ein Rigolensystem im Erdreich aufgenommen. Durch die Versickerung in das aus einzelnen Boxen bestehende System erfolgt eine zeitlich versetzte Abgabe des Wassers an den Untergrund und wird nicht mehr in die städtische Kanalisation eingeleitet, wo es den aufwändigen Weg über die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe nimmt.

Die Regenwasserversickerung über Rigolensysteme ist ein Beitrag für den Klima- und Umweltschutz, weil Grünanlagen weniger bewässert werden müssen.

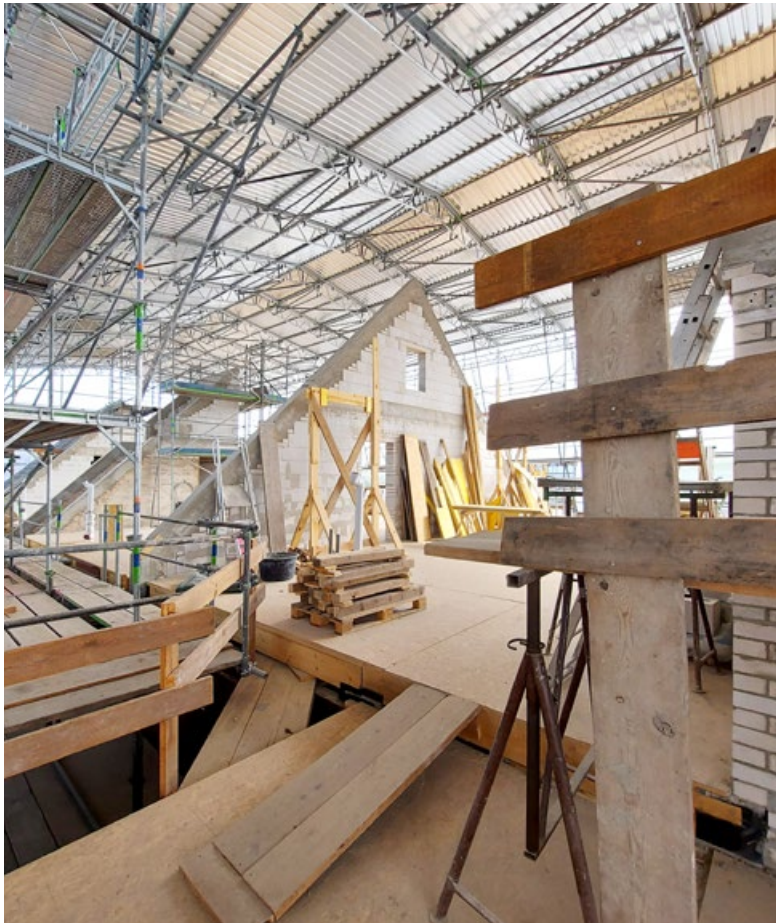
Viele Wohnanlagen der Genossenschaft sind bereits mit ähnlichen Versickerungen ausgestattet und es ist das Ziel, das Regenwasser in so vielen Wohnanlagen wie möglich versickern zu lassen und nicht mehr in die Kanalisation einzuleiten, was auch zu einer Reduktion der Betriebskosten beiträgt. Voraussetzung ist ausreichend Platz, Grünflächen und technische Voraussetzungen, wie beispielsweise die Bodenbeschaffenheit.



21.144,1

Tsd. € für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

2021/2022 hat die EVM Berlin eG insgesamt 21.144,1 Tsd. € für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierung und Neubau aufgewendet



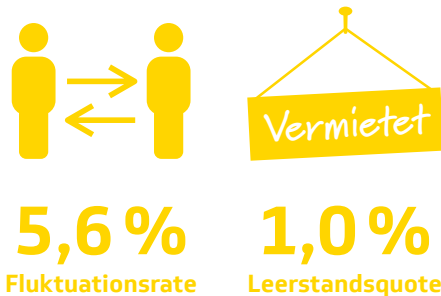
Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die Pflege und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes ist für die EVM Berlin eG von zentraler Bedeutung. Deshalb reinvestiert sie erwirtschaftete Gewinne in die nachhaltige Bestandsentwicklung. Dem Wachstum der Stadt und den Anforderungen ihrer Mitglieder begegnet die Genossenschaft – so lange es wirtschaftlich sinnvoll ist – mit der Erweiterung des Wohnungsbestandes.

Zum Abschluss des Geschäftsjahrs 2021/2022 standen den Mitgliedern 5 305 (Vorjahr: 5 285) Wohnungen in acht Berliner Bezirken zur Verfügung.

Bauabschnitten erfolgt, schafft die Genossenschaft neuen Wohnraum mit einer Fläche von 85 m² bis 120 m². Dadurch kann sie zukünftig zusätzlich sechs familienfreundliche Wohnungen, davon eine 3-Zimmer- und fünf 4-Zimmerwohnungen, in ihrem Bestand anbieten. Die Wohnhausgruppe 08 bietet sich für einen Dachgeschossausbau besonders an, weil sie innerhalb des S-Bahnringes liegt und sich der Zeppelinplatz in einem verkehrsberuhigten Bereich befindet.

Anfang April 2022 wurde ein Schutzdach aufgebaut, das bei einem Sturm gezeigt hat, dass es stabil genug ist, um darunter die Arbeiten am Dach witterungsunabhängig durchzuführen. Der Neuaufbau des Dachstuhls erfolgt in der Ansicht des vorhandenen Daches und alle sechs neuen Wohnungen erhalten Loggien. Außerdem werden im Zuge der Maßnahme auch Fassaden und Balkone überarbeitet. In die Treppenhäuser der Eckhäuser werden Aufzüge eingebaut, die nicht nur die neuen, sondern auch die Bestandswohnungen in diesen Aufgängen niveaugleich erschließen.



Dachgeschossausbau in Wedding

Nachdem in den vergangenen beiden Berichtsjahren durch den Dachgeschossausbau der Steglitzer WHG 13/14 bereits zwölf familienfreundliche Wohnungen entstanden sind, haben 2022 in der WHG 08 (Zeppelinplatz/Genter Straße) in Wedding die Arbeiten am Dachstuhl und an den Fassaden begonnen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses, der in drei



Instandhaltungsmaßnahmen in Mariendorf

In Mariendorf wurden im Berichtsjahr diverse Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden in der WHG 58 die ersten Wohnungen am Mariendorfer Damm 191 umfassend modernisiert und saniert. Neben dem Austausch von Fenstern und der Erneuerung der Heizungsanlage erfolgte u. a. die Strangsanie rung einschließlich der Elektrozählerzentralisation und Steigleitungsverstärkung. Die energetische Sanierung und die Überarbeitung der Treppenhäuser ist noch in Gang. Parallel zu den Maßnahmen im Bestand erfolgt die Aufstockung der Ladenzeile, die für den Aufbau des Sozialen Zentrums in Mariendorf notwendig ist. Um die zusätzlichen Geschosse realisieren zu können, wurde die Tiefgarage statisch ertüchtigt. Im folgenden Geschäftsjahr werden die Instandhaltungsmaßnahmen in den Wohnungen und Gebäuden am Mariendorfer Damm 187 und 189 fortgesetzt.

In den Wohnungen der WHG 18 sind die Arbeiten im ersten Bauabschnitt erfolgt. Im Rahmen der Strangsanie rung wurden sämtliche Frisch- und Abwasserleitungen erneuert. In den Wohnungen dieses Bauabschnitts erfolgte der Umbau auf eine moderne Zweirohrheizung mit neuen Heizkörpern.

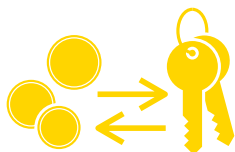
Die Strangsanie rungen wurden als präventive Maßnahme durchgeführt, um Schäden, Mängel und Defekte an Wasserleitungen und alten Rohren zu verhindern. Darüber hinaus wird ein konstanter Wasserdruck in den Frischwasserleitungen gewährleistet, was den Komfort, z. B. beim Duschen, deutlich erhöht.

Im Zuge der Instandhaltungsmaßnahmen wurden auf Nutzerwunsch zahlreiche Bäder modernisiert und Fenster ausgetauscht.

Nettokaltmiete

EVM Berlin eG*

vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin



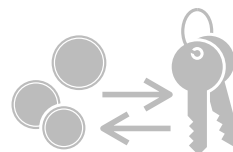
2021/22

5,74

€ Nettokaltmiete pro
m² Wohnfläche

2020/21: 5,66

2019/20: 5,57



2021

5,85

€ Nettokaltmiete pro
m² Wohnfläche

2020: 5,73

2019: 5,60

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

Arrondierung des Wohnungsbestandes

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft zahlreiche Anfragen zu möglichen Ankäufen von Wohnhäusern in Milieuschutzgebieten erhalten. Einige wurden intensiv geprüft, jedoch konnte keines der Vorkaufsrechte zu Gunsten der EVM Berlin eG durchgeführt werden, da entweder eine Abwendungsvereinbarung von den Käufern unterschrieben wurde oder das Objekt aufgrund der Lage, des Zustandes oder des Wohnungsschlüssels inklusive der Wohnungsgrößen nicht in Frage gekommen ist. Mittlerweile wurde das Vorkaufsrecht vom Bundesverwaltungsgericht „gekippt“.

Umso erfreulicher war es, dass langjährige EVM-Mitglieder auf die Genossenschaft zugekommen sind. Sie wollten ihr Objekt einer Erbgemeinschaft in Zukunft in guten Händen wissen und sondierten deshalb ein mögliches Kaufinteresse seitens der EVM Berlin eG. Nach sehr positiven Gesprächen und anschließenden Objektbegehungen, die den guten Eindruck bestätigt haben, kam es zu einer Einigung mit der Erbgemeinschaft. Zum 1. Januar 2022 hat die Genossenschaft das Objekt mit achtzehn 3-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten in der Witzlebenstraße 39 in Berlin-Charlottenburg, nahe dem Lietzensee, erworben.



Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung

EVM Berlin eG*

vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin



2021/22

54,48

€/m² Wohn- und
Gewerbefläche

2020/21: 47,36

2019/20: 38,90



2021

33,52

€/m² Wohn- und
Gewerbefläche

2020: 34,11

2019: 43,88

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



Soziales Engagement und gute Nachbarschaft prägen
das Leben in der Genossenschaft

Genossenschaftliches Miteinander

Nachdem in den ersten beiden Jahren der Pandemie zahlreiche genossenschaftliche Unternehmungen wie Bewohnerfeste und Tagesausflüge abgesagt werden mussten und das vertraute genossenschaftliche Miteinander gelitten hatte, konnte 2022 wieder behutsam mit der Durchführung von Veranstaltungen begonnen werden.



EVM im Dialog

Am 16. November 2021 haben sich Mitglieder der Vertreterversammlung – unter Wahrung der Coronaregeln – erstmals mit Aufsichtsrat und Vorstand getroffen, um sich über Themen auszutauschen, die für die Genossenschaft wichtig sind. Die Teilnehmer waren sich einig, es nicht bei dieser Pilotveranstaltung zu belassen, sondern das Format „EVM im Dialog“ weiterzuführen. Damit in der Veranstaltungsreihe ein intensiver Austausch möglich ist, wurde vereinbart, die Teilnehmeranzahl

auf 31 Vertreterinnen und Vertreter zu begrenzen und Themenvorschläge aus diesem Kreis zu sammeln, über die im Vorfeld des Folgetermins abgestimmt werden. Die meisten Stimmen erhielt das Thema „Klimafolgeanpassungen in den Wohnhausgruppen“, das deshalb am 28. Juni 2022 diskutiert wurde. Der Referent Technik des BBU, Thomas Krug, informierte in einer Präsentation über die wichtigsten Themen, Fragestellungen und Herausforderungen dieses komplexen Themenbereiches bevor im Anschluss die Gelegenheit zu einem lebendigen Austausch genutzt wurde.





Ehrenamts- und Bewohnerfest Mariendorf

Am Freitag, den 20. Mai 2022, fand in einem Hof der WHG 15/16 ein großes Ehrenamts- und Bewohnerfest statt. Ursprünglich sollte dieses Fest bereits im Jahr 2020, anlässlich des 20-jährigen Bestehens des EVM Treff Mariendorf stattfinden, doch aufgrund von Corona mussten die Feierlichkeiten verschoben werden.

Nach der Begrüßung durch Vorstandsmitglied Jörg Kneller blickte sein Vorstandskollege Torsten Knauer zurück auf das Jahr 2000. Damals wurde der erste EVM Treff der Genossenschaft – als Keimzelle des ehrenamtlichen Engagements – in einem ehemaligen Friseursalon in der Körtingstraße geschaffen. Initiiert wurde das Projekt durch den langjährigen Vorstand und EVM-Ehrenmitglied Jörg Dresdner, der sich als echter Mariendorfer auch heute noch aktiv in die Genossenschaft und auch besonders in den EVM Treff einbringt.

Dirk Rolf, der Vorsitzende des Aufsichtsrates, richtete einige Worte an die Anwesenden und bedankte sich für das persönliche Engagement vieler Mariendorfer Mitglieder. Er bezeichnete den EVM Treff Mariendorf als Erfolgsstory, weil er von den Mitgliedern in Eigenregie betrieben wird. Ob wöchentlicher Kaffeeeklatsch mit Rahmenprogramm, Skatrunde, Malkurs, Handarbeits- und Kochtreff, Gymnastik, Rentenberatung und vieles andere mehr – die Aktivitäten sind breit gefächert. Der EVM Treff Mariendorf ist bis heute Vorbild für die später geschaffenen EVM Treffs in Moabit, Lichterfelde, Karlshorst und Lankwitz. Denn eines ist klar, die Gemeinschaftsräume werden von den Mitgliedern selbst, ganz im Sinne der genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe und Selbstverantwortung, mit Leben erfüllt.

Bevor die engagierten Mitglieder einzeln für ihren ehrenamtlichen Einsatz ausgezeichnet wurden, richtete der Aufsichtsratsvorsitzende das Wort an alle:



„Tausend Dank für Ihren Einsatz! Bitte bleiben Sie am Ball und nehmen Sie die jüngeren Mitglieder an die Hand, damit der EVM Treff auch in Zukunft weiterlebt. Wir alle brauchen Sie und Ihre Erfahrung!“

Im Anschluss an die Ehrungen stärkten sich die Gäste am Grillbuffet und nutzten die Gelegenheit zum unbeschwerten Beisammensein, während die Dixie Brothers für musikalische Unterhaltung sorgten.



Sommerfest in Lankwitz

Am 3. September 2022 feierten die Bewohnerinnen und Bewohner aus Lankwitz, gemeinsam mit Gästen aus den Mariendorfer Wohnhausgruppen, ein großes Sommerfest auf dem weitläufigen Gelände der WHG 29 in Lankwitz. Das Fest war eine gemeinsame Idee von Vertreterinnen und Vertretern aus Lankwitz und Mariendorf, die nach der langen coronabedingten Pause, in der keine größeren Feierlichkeiten ausgerichtet werden konnten, endlich wieder ein fröhliches Fest auf die Beine stellen wollten. Die Genossenschaft stellte das Equipment zur Verfügung und zahlreiche Mitglieder, Vertreterinnen und Vertreter sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterstützten tatkräftig beim Auf- und Abbau, beim Grillen und am Getränke- und Kuchenstand. Auch für die Unterhaltung aller Altersgruppen war gesorgt. Eine Schülerband verbreitete gute Stimmung und die Kinder kamen an einer Hüpfburg, einem Nagellabyrinth (Murmelbahn) und einer Schaumkusswurfmaschine auf ihre Kosten. Gut frequentiert war auch der Energieberatungsstand der Berliner Energieagentur GmbH (BEA), an dem die Bewohnerinnen und Bewohner wichtige Infos und Tipps zum Energiesparen erhalten haben.





Spendenlauf für die Stiftung mit Bewohnerfest

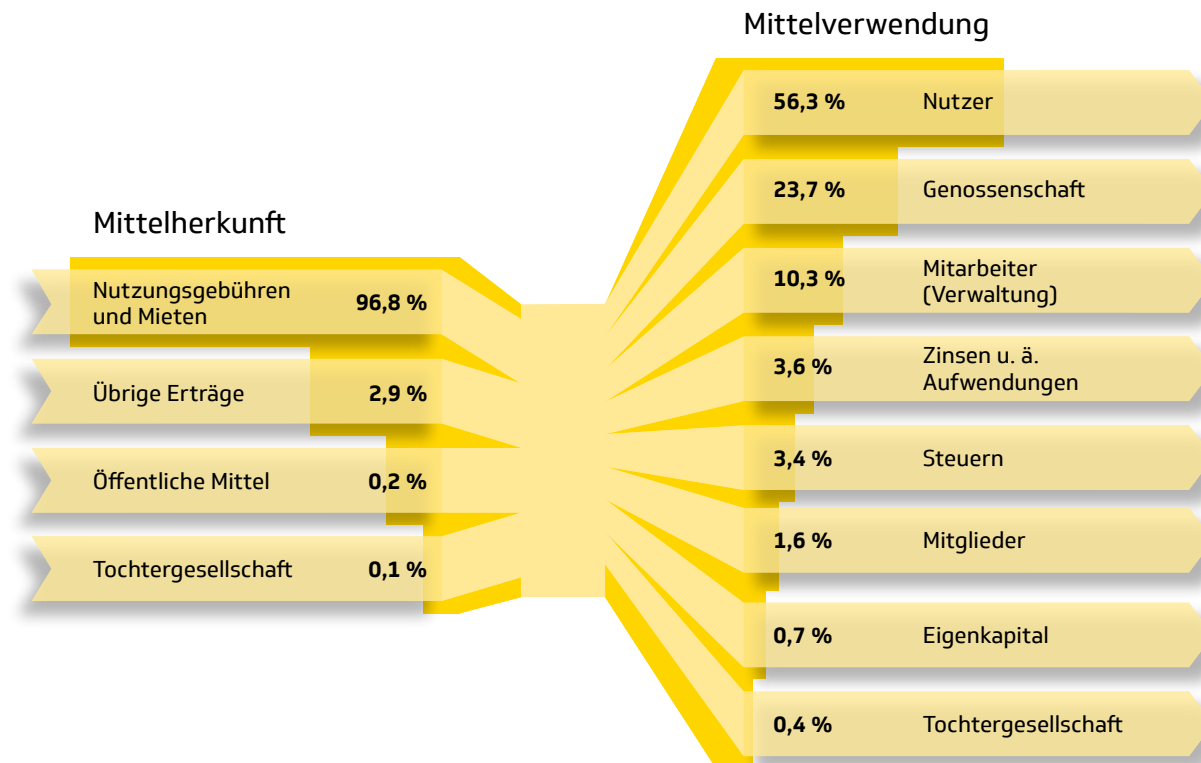
Bereits zum vierten Mal konnte der EVM Spendenlauf zu Gunsten der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin gestartet werden. In der EVM-Wohnanlage in Schmargendorf wurde am 17. September 2022 für eine Stunde gelaufen, gewalkt oder gegangen. Das Wetter zeigte sich zwar nicht von seiner besten Seite, aber die Teilnehmer konnten sich gut gelaunt auf der Strecke durch den grünen Innenhof bewegen, ohne nass zu werden. Die Genossenschaft belohnte den sportlichen Einsatz mit einer Spende von 3.000 Euro für die Stiftung, die direkt in durch sie geförderte Projekte fließen.



Im Anschluss an das erfolgreiche Laufergebnis waren alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer herzlich beim Hoffest der Schmargendorfer Wohnhausgruppe willkommen, das die Bewohnerinnen und Bewohner der WHG 11/12 organisiert hatten und bei dem die EVM-Band für musikalische Unterhaltung sorgte. Bei einer spontanen Sammelaktion kamen weitere 218 Euro für den guten Zweck zusammen.



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 (56,3 %); die Genossenschaft investiert somit einen Großteil der Einnahmen in die Genossenschaft. Darüber hinaus fallen noch die Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen (23,7 %) und die Personalaufwendungen (10,3 %) 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 01.10.2021 bis 30.09.2022 mussten wir weiter lernen, mit dem Thema Corona umzugehen.

Ein Thema, was für uns bis dato unvorstellbar war, überschattete aber alles! Der Krieg zwischen der Ukraine und Russland. Niemand von uns ist in der Lage gewesen abzusehen, welche Konsequenzen dieser Krieg auf alle Bereiche der Wirtschaft haben würde, und was noch viel schlimmer war und auch noch ist, wie viele Menschen aus der Ukraine flüchten mussten, um eine Überlebenschance zu haben. All diese Probleme waren in den Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand und auch bei Treffen mit Vertretern ein immer wiederkehrendes Thema. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, in den ersten Monaten des Krieges unsere Gästewohnungen ukrainischen geflüchteten Familien als erste Unterkunft zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, an aus der Ukraine geflüchtete Familien bis zu zwölf Wohnungen pro Geschäftsjahr zu vermieten.

Die eigene Angst, „Wie geht es weiter? Wie verändert sich die Inflation? Kann ich im nächsten Winter überhaupt noch heizen? Welche Kosten kommen auf mich zu?“ wurde durch die Medien nicht genommen, sondern eher verstärkt. Die Genossenschaft kann sich den grundlegenden Preisentwicklungen nicht entziehen. Wir stellen uns auf deutliche veränderte

Rahmenbedingungen ein. Durch eine intensive Kommunikation mit unseren Geschäftspartnern, zusätzliche Informationen für unsere Bewohner und vorausschauendes Handeln, versuchen wir unsere Genossenschaft durch diese schwierige Phase zu steuern.

Die rasant steigenden Energiepreise sind für die Nutzer der Genossenschaft noch nicht vollends im Geschäftsjahr durchgeschlagen. Hintergrund waren nach einigen gesetzlichen Unstimmigkeiten, dass die bestehenden Lieferverträge für Gas mit einer Preisbindung über das Geschäftsjahr hinaus / bis 31.12.2023 ihre Gültigkeit behalten. Bei anderen Energieträgern versucht die Genossenschaft durch eine kontinuierliche Marktbeobachtung Preisspitzen zu vermeiden.

Auch in diesem Geschäftsjahr ließ sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 01.10.2021 bis 30.09.2022 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 sieben Aufsichtsratssitzungen und sechs gemeinsamen Zusammenkünften mit dem Vorstand wurden die Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt. Die verschiedenen Kommissionen des

Aufsichtsrates haben sich in sieben Sitzungen zusammengefunden, um die ihnen übertragenen Aufgaben zu erledigen. Die Sitzungen wurden als Videokonferenz bzw. in Präsenz durchgeführt.

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

Auf Grundlage des von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen ModInstPlans wurden im Geschäftsjahr Bau-, Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 21,1 Mio. € umgesetzt.

Bei Nutzerwechseln werden die Wohnungen vor der Neuvermietung auf einen technisch zeitgemäßen Stand gebracht. Wieder einmal konnte auf die Wünsche der Mitglieder individuell durch wohnwertverbessernde Maßnahmen eingegangen werden. In den nächsten Jahren wird uns das Thema Ressourceneffizienz noch stärker beschäftigen als bisher.

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.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei unseren Hausgruppenberaterinnen und Hausgruppenberatern sowie allen fleißigen Unterstützern, den Vertreterinnen und Vertretern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und natürlich auch bei den Hauswartinnen und Hauswarten.

Wir sind sehr stolz darauf, dass alle den sozialen Gedanken der EVM Berlin eG in sich aufnehmen, um alles Erdenkliche dafür zu tun, damit sich möglichst viele in unserer EVM-Familie wohlfühlen. Wir freuen uns, dass 2022 wieder mehr Veranstaltungen in den EVM Gemeinschaftsräumen und den Wohnhausgruppen stattfinden konnten. Dadurch wird das genossenschaftliche Miteinander nachhaltig gestärkt.

Wieder einmal möchten wir uns auch ausdrücklich bei allen Mitgliedern bedanken, für die es selbstverständlich ist, ihre Nachbarn zu unterstützen, sie zu betreuen oder mit Rat und Tat an ihrer Seite zu stehen.

Wir sind fest davon überzeugt, dass die EVM-Familie hier ein Vorbild für viele andere Wohnungsbaugenossenschaften ist.

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 wird unter anderem durch unseren gemeinsamen jährlichen Rundgang wahrgenommen. Gemeinsam mit dem Vorstand und den leitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft ist dieser ein wichtiges Instrument, um sich vor Ort ein persönliches Bild von der Ausführung der Maßnahmen zu machen.

Der Aufsichtsrat ist seiner vom Gesetzgeber und der Satzung vorgegebenen Verpflichtung nachgekommen, die Geschäftstätigkeit des Vorstandes zu überwachen und ihn unabhängig davon in seiner Tätigkeit zu beraten und zu fördern. Hierbei kam er zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung den Vorgaben von Gesetz und Satzung entsprochen hat und die Aufgaben mit der gebotenen Umsicht und Sorgfalt ausgeführt wurden.

Der Jahresabschluss 2021/2022 sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Er schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und

dem Jahresabschluss 2021/2022, dem Lagebericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021/2022 zuzustimmen.

Einmal mehr können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Die größte Aufgabe ist und bleibt, unseren Mitgliedern auch in Zukunft ein sicheres und bezahlbares Zuhause garantieren zu können.

Abschließend gebührt dem Vorstand und seinem Leitungsteam Anerkennung für die geleistete Arbeit.

Berlin, den 20. Dezember 2022

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 hat sich in 2022 deutlich verändert. Durch die Coronapandemie verursachte Lieferengpässe wurden durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine nochmals verschärft. Die Kombination dieser Ereignisse verursacht eine deutliche Belastung für das Wachstum der deutschen Volkswirtschaft. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 2,6 % gestiegen, wobei hier Ausgleichseffekte nach dem starken Rückgang 2020 enthalten sind. Die Erholungsphase wurde durch steigende Infektionszahlen ab dem 3. Quartal 2021 jedoch wieder abgeschwächt. Das Ifo-Institut erwartet für das Jahr 2022 einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,6 %. Die Arbeitslosigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant. Im Oktober 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,3 % (Vorjahr 5,2 %).

Eine deutlich veränderte Situation gibt es bei der Inflation und den Zinsen. Die Inflation lag im Oktober 2022 bei 10,4 %, für 2022 wird eine Inflation von 8,4 %

prognostiziert. Die Europäische Zentralbank hat mit höheren Leitzinsen auf die gestiegene Inflationsrate reagiert, die sich negativ auf die Zinssätze bei Fremdkapitalaufnahmen auswirken.

Die Wohnungswirtschaft konnte sich unter diesen herausfordernden Bedingungen 2022 behaupten. Insbesondere in großen Ballungsgebieten wie Berlin ist der Leerstand auf einem sehr geringen Niveau.

In Berlin stieg das Bruttoinlandsprodukt 2021 um 3,3 %. Prognosen gehen für 2022 aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten und unterbrochenen Lieferketten von einem deutlich geringen Wachstum aus.

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes in Berlin ist weiterhin positiv zu bewerten. Trotz schwierigen gesamtwirtschaftlichen Verhältnissen verringerte sich die Arbeitslosenquote auf 8,8 % im Oktober 2022 (Vorjahr 9,2 %).

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. Während 2021 die Einwohnerzahl im Jahresvergleich nur geringfügig anstieg, wird 2022 allein aufgrund der Zuwanderung aus der Ukraine mit einem deutlichen Anstieg gerechnet. 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 2022 verwaltete die Genossenschaft 5.305 Wohnungen, 72 Gewerbeeinheiten, 1.548 Garagen bzw. Stellplätze/Parkplätze sowie 134 weitere Einheiten.

Im Geschäftsjahr wurde der Bestand durch den Ankauf eines Objektes in der Witzlebenstr. 39 (WHG 62) um 18 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten erhöht.

Die Sollmieten von 24.667,9 Tsd. € (ohne Umlagen, öffentliche Subventionen und Sondereinrichtungen) erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021/2022 gegenüber dem

Vorjahr um 547,0 Tsd. €. Die Erhöhung bei den Sollmieten für Wohnungen resultiert im Wesentlichen aus dem Zukauf der WHG 62 und Erhöhungen bei Wiedervermietungen (205,6 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2021/2022 sowie der Vollausswirkung des Vorjahres (207,6 Tsd. €).

Zum 30. September 2022 lag die Leerstandsquote in der Genossenschaft bei 1,0 % (im Vorjahr bei 0,8 %). Der Leerstand ist weiterhin sehr niedrig und ausschließlich bedingt durch Arbeiten im Rahmen von Wohnungswechseln zur Herstellung der Wiedervermietung.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietnachlässen sind gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken; sie betrugen im Geschäftsjahr 2021/2022 insgesamt 288,8 Tsd. € (Vorjahr 291,6 Tsd. €).

Die Fluktuationsrate ist mit 5,6 % (Vorjahr 5,5 %) leicht gestiegen.

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 2021/2022 ein wesentlicher Fokus unserer Genossenschaft. Unter den besonderen Herausforderungen der Pandemie, Fachkräftemangel 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.

Zu unseren größten Bauarbeiten zählen momentan die Errichtung des Sozialen Zentrums, die Schaffung neuen Wohnraums in Form von Dachgeschosswohnungen und umfassende Strangsanierungen.

In der WHG 58 (Mariendorfer Damm) wurden die ersten Wohnungen des Bestandes innen wie außen umfassend modernisiert und saniert. Neben neuen Fenstern, Frisch- und Schmutzwasserleitungen und der Erneuerung der kompletten Heizungsanlage in den Wohnungen wurde auch die innenliegende Regenentwässerung nach außen verlegt bei gleichzeitigem

komplett neuem Dachaufbau. Hier sind Gründächer als Beitrag zur Verbesserung einer grünen Stadt entstanden und das nun außen an der Fassade abgeleitete Regenwasser wird künftig auf unserem Grundstück versickern. Die bisher nicht ausreichend gedämmte Fassade hat eine Ertüchtigung erhalten. Parallel hierzu hat die Aufstockung der Ladenzeile begonnen, um das Soziale Zentrum in Mariendorf umzusetzen. Die Tiefgarage wurde ertüchtigt, um künftig die zusätzlichen Geschosse aufnehmen zu können.

In der WHG 08 (Zeppelinplatz/ Genter Str.) haben die Arbeiten am Dachstuhl und den Fassaden begonnen, hier entstehen sechs neue Dachgeschosswohnungen.

In der Wohnhausgruppe 18 (Forddamm/ Marconistr./ Wilhelm-Pasewalk-Str.) sind die Arbeiten in den Wohnungen im ersten Bauabschnitt erfolgt, die sich neben neuen Ver- und Entsorgungsleitungen auch auf eine Vielzahl neuer Bäder und Fenster auf Nutzerwunsch erstreckten. Die Elektrosteigeleitungen wurden verstärkt und die Zählerzentralisation ist in den meisten Häusern bereits erfolgt.

Die 89 Wohnungen in diesem Bauabschnitt sind auf eine moderne Zweirohrheizung mit neuen Heizkörpern umgebaut worden. Die restlichen Wohnungen im Bereich der WHG 18 und alle der WHG 22 (Großbeerstr./ Wilhelm-Pasewalk-Str.) folgen im kommenden Jahr.

In der WHG 13/14 (Paulsenstr./ Björnsonstr./ Buggestr./ Schildhornstr./ Brentanostr.) folgten weitere Gartenbauarbeiten in den Innenhöfen, auch hier erfolgt eine Regenwasserversickerung.

Große Maßnahmen erfolgen in der WHG 02/03 (Elberfelder Str.) mit dem Restarbeiten der Fassadenertüchtigung unter denkmalrechtlich vorgaben, in der WHG 05/06 (Dudenstrasse) an den ebenfalls denkmalgeschützten Fassaden im nächsten Bauabschnitt und in der WHG 11/12 (Auguste-Viktoria-Str./ Davoser Str./ Kissinger Str./ Reichenhaller Str.) konnten die hofseitigen Abdichtungsarbeiten der Kellerwände beendet werden. In der WHG 15/16 (Forddamm/ Fritz-Werner-Str./ Lauxweg/ Körtingstr./ Wilhelm-Pasewaldt-Str.) sind weitere Vorgärten neugestaltet, bepflanzt und neu eingefasst. In der WHG 19 (Togo-/Transvaalstr.) wurden die Frisch- und Abwasserleitungen im Keller erneuert. Die Dachdeckung aller Flächen wurde mit Anschlüssen in der WHG 25 (Reinickendorfer Str./ Scherer Str.) schon im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres erneuert.

Mit zeitlicher Verzögerung wegen Liefer-schwierigkeiten konnten nun alle Aufzüge in der WHG 27 (Wildenbruchstraße) so umgebaut werden, dass der Komfort verbessert wurde. An Stelle der Doppeltüren, die aufwendig zu öffnen waren, sind Teleskoptüren eingebaut.

In den Kellern der Häuser der WHG 38 (Hundsteinweg 26 bis 44) sind die Frischwasserleitungen erneuert und sichern eine gute Versorgung ab.

In der WHG 44 (Marksburgstr.) konnte eine neue Heizzentrale mit Einbindung der dafür bereits installierten Wärmepumpen aus dem gegenüberliegenden Neubau in Betrieb gehen zur neuen Heizsaison.

Nach umfangreichen Arbeiten an der Fassade in den letzten Jahren erfolgte in der WHG 56 (Kaiserin-Augusta-Allee) die tischler- und malermäßige Überarbeitung aller Holzfenster. In der WHG 61 (Oldenburger Str.) konnte neben Arbeiten am Nebenaufgang der Hof inklusive aller Pflaster- und Wegearbeiten mit neuen Fahrradabstellmöglichkeiten neugestaltet 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 und Regenwasserversickerung auf dem

Grundstück wurden in den letzten Jahren bei Modernisierungen immer geprüft und, sofern möglich und sinnvoll, umgesetzt. In 2022 wird erstmals eine CO₂-Bilanz für die gesamte Genossenschaft erstellt. 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.

d.) Bestandserweiterungen durch Zukäufe

Zum 1. Januar 2022 hat die Genossenschaft ein Objekt mit 18 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in der Witzlebensstr. 39 in Berlin erworben.

e.) Betriebs- und Heizkosten

Betriebs- und Heizkosten sind für die Genossenschaft eine durchlaufende Kostenposition. Die verauslagten Betriebs- und Heizkosten werden im Folgejahr gegenüber den Bewohnern abgerechnet. Die Genossenschaft nutzt alle Möglichkeiten, die Betriebs- und Heizkosten möglichst gering zu halten. Im Abrechnungszeitraum 2020/2021 haben sich die durchschnittlichen kalten und warmen Betriebskosten pro m² und Monat unterschiedlich entwickelt. Während die

kalten Betriebskosten konstant blieben, stiegen die warmen Betriebskosten deutlich an. Maßgeblich hierfür waren witterungsbedingte Mehrverbräuche.

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 werden trotz politischen Unterstützungsmaßnahmen deutlich steigen. Bei den kalten Betriebskosten sind ebenfalls durch die Inflationsentwicklung deutliche Kostensteigerungen bereits eingetreten bzw. zu erwarten.

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 84 Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter. Davon waren in der Geschäftsstelle zwei Prokuristen, 40 Angestellte und drei Auszubildende tätig. Eine Auszubildende hat in 2022 ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen und arbeitet nun im Bereich Bestandsverwaltung in unserer Genossenschaft. Dies bestärkt uns in unserer Überzeugung, dass wir in Zeiten von Fachkräftemangel auch weiterhin junge Menschen ausbilden möchten.

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

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden insgesamt 108,0 Tsd. € (Vorjahr 60,7 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2021/2022 investiert.

g.) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr waren 280 Zu- und 221 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Zum Stichtag 30. September 2022 hat die EVM Berlin eG 11 271 verbleibende Mitglieder. Der Bestand der Geschäftsguthaben entwickelte sich weiter positiv. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 607,8 Tsd. € (Vorjahr 626,8 Tsd. €) auf 33.432,8 Tsd. €.

3.) Wirtschaftliche Lage

a.) Vermögenslage

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

	30. September 2022		30. September 2021	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	150.806,9	92,3	142.275,2	94,8
Anderes langfristiges Vermögen	5.030,2	3,1	2.837,0	1,9
	155.837,1	95,4	145.112,2	96,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Sonstiges Vermögen	1.122,5	0,7	1.062,1	0,7
Liquide Mittel*	6.439,6	3,9	3.948,9	2,6
	7.562,1	4,6	5.011,0	3,3
	163.399,2	100,0	150.123,2	100,0
Passiva				
Langfristige Finanzierung				
Eigenkapital	65.239,5	39,9	64.372,6	42,9
Fremdkapital	91.710,3	56,1	77.940,8	51,9
	156.949,8	96,0	142.313,4	94,8
Mittel-/kurzfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	6.449,4	4,0	7.809,8	5,2
	163.399,2	100,0	150.123,2	100,0

*) Gekürzt um Verrechnungen in Höhe von 195,0 Tsd. € (Vorjahr 173,1 Tsd. €)

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen (9.821,6 Tsd. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (11.047,6 Tsd. €) verrechnet. Der Saldo ist mit 1.226,0 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 Eigen- und langfristiges Fremdkapital gegenüber.

Das Anlagevermögen stieg insbesondere aufgrund von Zugängen um 16.875,3 Tsd. €, denen Abschreibungen (6.117,0 Tsd. €) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag sind liquide Mittel mit 3,9 % des Bilanzvolumens vorhanden.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus der Zeichnung von freiwilligen Geschäftsanteilen und dem Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote ist durch die Erhöhung des Bilanzvolumens auf 39,9 % gesunken (Vorjahr 42,9 %).

Das langfristige Fremdkapital (91.710,3 Tsd. €) enthält im Wesentlichen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 95,4 %. Der Anteil der langfristigen Finanzierung beträgt 96,0 %.

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

b.) Finanzlage

Zum 30. September 2022 hatte die Genossenschaft liquide Mittel von 6.439,6 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 2021/2022 erfolgten Darlehensvalutierungen in Höhe von 17,0 Mio. €. Es wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.587,5 Tsd. € vorgenommen. Die planmäßigen Tilgungen werden durch den Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin durch die umfangreichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen geprägt. Im Geschäftsjahr 2021/2022 investierte die Genossenschaft insgesamt 21,1 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:

	2021/22		2020/21		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	34.133,1	96,0	33.332,2	94,7	800,9
Mietsubventionen	60,5	0,2	77,7	0,2	-17,2
Bestandsveränderungen	313,4	0,9	248,6	0,7	64,8
Aktiviert Eigenleistungen	328,7	0,9	258,7	0,7	70,0
Übrige Erträge	714,9	2,0	1.278,2	3,7	-563,3
	35.550,6	100,0	35.195,4	100,0	355,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-8.692,1	24,4	-8.212,5	23,3	-479,6
Baulicher Aufwand	-10.557,3	29,7	-11.147,5	31,7	590,2
Personalaufwendungen	-5.684,1	16,0	-5.553,2	15,8	-130,9
Abschreibungen	-6.117,0	17,2	-5.835,1	16,6	-281,9
Zinsaufwand	-1.260,1	3,5	-1.336,1	3,8	76,0
Übrige Aufwendungen	-2.394,2	6,7	-2.209,3	6,3	-184,9
	-34.704,8	97,5	-34.293,7	97,5	-411,1
Geschäftsergebnis	845,8	2,5	901,7	2,5	-55,9
Zinsergebnis	-22,7		-29,9		7,2
Jahresergebnis	823,1		871,8		-48,7

Das Geschäftsjahr 2021/2022 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 823,1 Tsd. €; dabei steht dem Geschäftsergebnis in Höhe von +845,8 Tsd. € ein Zinsergebnis in Höhe von -22,7 Tsd. € gegenüber. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Nutzungsgebühren für Wohnungen. Die übrigen Erträge verringerten sich durch den Wegfall von

Einmaleffekten im Vorjahr (Erträge aus der Nichtigkeit des MietenWoG Bln). Dem gegenüber stehen höhere Betriebskosten und Abschreibungen durch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten. Das **Zinsergebnis** (-22,7 Tsd. €) resultiert insbesondere aus der handelsrechtlich vorgeschriebenen Abzinsung von langfristigen Rückstellungen; dem gegenüber stehen Zinserträge aus Forderungen aus Vermietung.

d.) Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	823,1	871,8	1.108,2	862,9
Liquide Mittel	6.439,6	3.948,9	6.829,3	4.482,3
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	5,74	5,66	5,57	5,33
Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Instandhaltungskosten (Wohn-/Gewerbefläche)	54,48	47,36	38,90	40,53
	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	39,9	42,9	43,8	43,7
Kapitaldienst / Nettokaltmiete	19,87	19,96	20,88	20,01
Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete	5,16	5,60	6,45	6,49

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 auf 5,74 €/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 leicht über dem prognostizierten Jahresergebnis.



f.) Gesamtaussage

Zusätzlich zur weltweiten Pandemie hat der Ukrainekrieg massive Auswirkungen auf die Volkswirtschaften; gestörte Lieferketten und massive Preissteigerungen in vielen 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 2026/2027 relativ gleichbleibende 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 2022, liegen folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

Die Erlöse aus der Vermietung des Wohnungsbestandes steigen im Vergleich zu den Vorjahren moderat an. Es wird wie in den Vorjahren von einem weiterhin geringen Leerstand ausgegangen. Die geplante durchschnittliche Nettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2022/2023 liegt bei 5,91 €/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 konstanten Angebotspreisen 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 2023/24 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020/2021 mit

leicht rückläufigen Jahresüberschüssen, danach mit wieder steigenden Jahresüberschüssen, jedoch immer mit 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 Kennt-

nisstandes 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.

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- 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 auf diesem Niveau verstetigen. Es besteht das Risiko, dass Preiserhöhungen nicht vollständig durch steigende Einnahmen kompensiert werden können. In diesem Fall wäre die Genossenschaft gezwungen, ihre Investitionsfähigkeit einzuschränken.

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“ im Rahmen der Bundestags- und Abgeordnetenhauswahl wurde vom Berliner Senat eine Kommission eingesetzt, die sich mit dem gesamten Themenbereich beschäftigt. Sollte der Volksentscheid durch die politischen Akteure wie im Volksentscheid beschlossen 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 2022

Knauer

Kneller

Aktiva	Geschäftsjahr 2021/22		Vorjahr 2020/21
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		49.758,51	62.641,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.685.746,68		142.063.143,26
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	121.169,04		212.045,04
3. Grundstücke ohne Bauten	111.508,90		111.508,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	12.524,16		16.642,16
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	396.590,89		413.445,40
6. Anlagen im Bau	4.427.803,23		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	155.755.342,90	2.192.294,91
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		155.830.153,41	145.096.773,18
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.821.556,91		9.508.110,00
2. Andere Vorräte	169.611,25	9.991.168,16	90.512,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	111.605,18		101.669,49
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.890,41		740,56
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41,63		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	794.260,94	907.798,16	651.573,30
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.634.578,29	4.122.030,82
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	6.992,00		15.412,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	45.087,20	52.079,20	217.637,83
Bilanzsumme		173.415.777,22	159.804.459,31

Passiva		Geschäftsjahr 2021/22		Vorjahr 2020/21
		€	€	€
A.	Eigenkapital			
	I. Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	356.100,00		539.550,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	33.432.789,79		32.825.010,11
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile im Geschäftsjahr: 110,21 € (Vorjahr: 89,89 €)	249.450,00	34.038.339,79	240.900,00
	II. Ergebnismrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 260.000,00 € (Vorjahr: 260.000,00 €)	8.530.000,00		8.270.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	7.670.000,00		7.670.000,00
3.	Andere Ergebnismrücklagen – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt:	15.600.000,00	31.800.000,00	15.600.000,00
	III. Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	7.567,20		3.870,26
2.	Jahresüberschuss	823.058,07		871.831,62
3.	Einstellung in Ergebnismrücklagen	-260.000,00	570.625,27	-260.000,00
	Eigenkapital insgesamt		66.408.965,06	65.761.161,99
B.	Sonderposten für Investitionszulage		33.109,20	35.139,20
C.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.429.702,00		1.334.466,00
2.	Sonstige Rückstellungen	1.188.838,58	2.618.540,58	1.806.395,41
D.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.036.550,38		74.692.719,99
2.	Erhaltene Anzahlungen	11.047.595,54		10.951.152,90
3.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	314.565,34		278.003,55
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.356.051,39		2.655.705,37
5.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: im Geschäftsjahr: 75.185,83 € (Vorjahr: 67.159,14 €) und im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Geschäftsjahr: 10.369,73 € (Vorjahr: 9.021,59 €)	2.596.759,53	104.351.522,18	2.286.964,89
E.	Rechnungsabgrenzungsposten			
	Rechnungsabgrenzungsposten		3.640,20	2.750,01
	Bilanzsumme		173.415.777,22	159.804.459,31

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022

	Geschäftsjahr 2021/22		Vorjahr 2020/21
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.193.558,21		33.409.930,45
b) aus Betreuungstätigkeit	8.952,00		8.952,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.257,31	34.216.767,52	10.405,48
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		313.446,91	248.597,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		328.700,00	258.700,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		682.833,63	1.250.235,04
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-18.152.959,84	-18.277.119,82
6. Rohergebnis		17.388.788,22	16.909.700,82
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.526.817,41		-4.476.647,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung im Geschäftsjahr: 289.754,88 € (Vorjahr: 222.178,52 €)	-1.157.312,95	-5.684.130,36	-1.076.576,82
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.117.032,09	-5.835.057,40
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.268.142,47	-2.075.858,29
10. Erträge aus Gewinnabführung		8.893,63	8.581,64
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen		1,06	0,53
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.860,40	1.681,97
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.285.678,34	-1.367.700,33
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	2,18
15. Ergebnis nach Steuern		2.045.560,05	2.088.127,11
16. Sonstige Steuern		-1.222.501,98	-1.216.295,49
17. Jahresüberschuss		823.058,07	871.831,62
18. Gewinnvortrag		7.567,20	3.870,26
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-260.000,00	-260.000,00
20. Bilanzgewinn		570.625,27	615.701,88

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 2022 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 2021/2022

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Bestand am 30.09.2022	
	Bestand am 01.10.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchung		
	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	539.065,98	17.560,09	-14.091,98	0,00	542.534,09	
Summe A. I	539.065,98	17.560,09	-14.091,98	0,00	542.534,09	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	269.244.023,48	14.446.847,74	-17.941,49	0,00	283.672.929,73	
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	114.253,42	0,00	0,00	0,00	114.253,42	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.641.142,11	175.402,17	-80.379,99	0,00	1.736.164,29	
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	4.427.803,23	4.427.803,23	
7. Bauvorbereitungskosten	2.192.294,91	2.235.508,32	0,00	-4.427.803,23	0,00	
Summe A. II	276.321.807,48	16.857.758,23	-98.321,48	0,00	293.081.244,23	
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	
Summe A. III	25.052,00	0,00	0,00	0,00	25.052,00	
Anlagevermögen gesamt	276.885.925,46	16.875.318,32	-112.413,46	0,00	293.648.830,32	

Zum 31. Dezember 2021 betrug die Bilanzsumme der GmbH 64,1 Tsd. € (Vorjahr: 72,9 Tsd. €). Das Eigenkapital beläuft sich auf 45,1 Tsd. € (Vorjahr: 45,1 Tsd. €). Das Geschäftsjahr 2021 wurde mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 8,9 Tsd. € (Vorjahr: 8,6 Tsd. €) abgeschlossen. Auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Jahresüberschuss an die Genossenschaft

abgeführt. Die Gesellschaft wird das Geschäftsjahr 2022 voraussichtlich mit einem positiven Jahresergebnis abschließen. Zum Stichtag 30.09.2022 besteht eine Forderung der Genossenschaft gegenüber der GmbH in Höhe von 0,1 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

Abschreibungen			Buchwerte		
kumuliert am 01.10.2021	im GJ	entfallen auf Abgänge	kumuliert am 30.09.2022	Bestand am 30.09.2022	Bestand am 30.09.2021
€	€	€	€	€	€
-476.424,47	-30.441,09	14.089,98	-492.775,58	49.758,51	62.641,51
-476.424,47	-30.441,09	14.089,98	-492.775,58	49.758,51	62.641,51
-127.180.880,22	-5.806.302,83	0,00	-132.987.183,05	150.685.746,68	142.063.143,26
-2.806.539,62	-90.876,00	0,00	-2.897.415,62	121.169,04	212.045,04
0,00	0,00	0,00	0,00	111.508,90	111.508,90
-97.611,26	-4.118,00	0,00	-101.729,26	12.524,16	16.642,16
-1.227.696,71	-185.294,17	73.417,48	-1.339.573,40	396.590,89	413.445,40
0,00	0,00	0,00	0,00	4.427.803,23	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.192.294,91
-131.312.727,81	-6.086.591,00	73.417,48	-137.325.901,33	155.755.342,90	145.009.079,67
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
-131.789.152,28	-6.117.032,09	87.507,46	-137.818.676,91	155.830.153,41	145.096.773,18

wegen des allgemeinen Ausfallrisikos 40,0 Tsd. €. Außerdem wurden im Geschäftsjahr Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung von 45,9 Tsd. € vorgenommen.

Die Geldbeschaffungskosten beinhalten Bearbeitungsgebühren (7,0 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 1,78 % gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) ermittelt. Es wurde der Rechnungszinssatz zum 30. September 2022 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 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 9.821,6 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	111.605,18 <i>101.669,49</i>	4.884,83 <i>4.633,72</i>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.890,41 <i>740,56</i>	0,00 <i>0,00</i>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41,63 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	794.260,94 <i>651.573,30</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 (823,1 Tsd. €) wurden 260,0 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 (1.429,7 Tsd. €) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1.495,1 Tsd. €) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 65,4 Tsd. €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen insbesondere Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von 496,8 Tsd. €, unterlassene Instandhaltung in Höhe von 454,0 Tsd. € und für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 110,7 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	88.036.550,38 <i>74.692.719,99</i>	4.035.898,94 <i>9.722.098,95</i>	21.064.580,61 <i>20.070.520,53</i>	62.936.070,83 <i>44.900.100,51</i>
2. Erhaltene Anzahlungen	11.047.595,54 <i>10.951.152,90</i>	11.047.595,54 <i>10.951.152,90</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	314.565,34 <i>278.003,55</i>	314.565,34 <i>278.003,55</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.356.051,39 <i>2.655.705,37</i>	2.085.320,88 <i>2.297.264,50</i>	270.730,51 <i>358.440,87</i>	0,00 <i>0,00</i>
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.596.759,53 <i>2.286.964,89</i>	231.997,55 <i>222.678,19</i>	715.103,51 <i>382.970,14</i>	1.649.658,47 <i>1.681.316,56</i>
	104.351.522,18 <i>90.864.546,70</i>	17.715.378,25 <i>23.471.198,09</i>	22.050.414,63 <i>20.811.931,54</i>	64.585.729,30 <i>46.581.417,07</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 der Auflösung von Rückstellungen	33,2
Erträge aus Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	10,3

Periodenfremde Aufwendungen	
	Tsd. €
Abschreibungen von Forderungen	46,6

Die Aufwendungen für die genossenschaftliche EVM Altersvorsorge (Bonuszahlungen) betrugen im Geschäftsjahr 361,1 Tsd. €. Darüber hinaus sind keine Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 25,6 Tsd. € (Vorjahr 31,6 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 607,8 Tsd. € auf 33.432,8 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 3,8 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 2021/2022 Aufwendungen in Höhe von 70,7 Tsd. € entstanden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufm./techn. Angestellte	42	9
Auszubildende	4	0
Hauswarte, Reinigungskräfte	39	8
	85	17

Mitgliederbewegung	
Stand am 1. Oktober 2021	11 212
Zugänge	280
Abgänge	-221
Stand am 30. September 2022	11 271

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
David Steinbart	Arzt // 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 2021/2022 (823.058,07 €) 260.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages (7.567,20 €) wird ein Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021/2022 in Höhe von 570.625,27 € ausgewiesen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 20. Dezember 2022 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
2021/2022 von

570.625,27 €

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

242.535,30 €

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

321.333,75 €

am 30.03.2023 auszuschütten

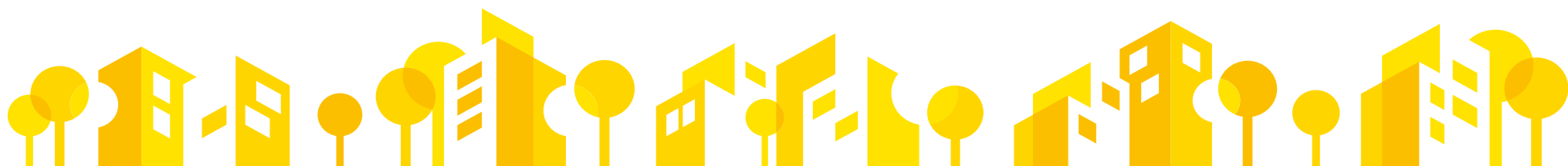
und den verbleibenden Betrag von
auf neue Rechnung vorzutragen.

6.756,22 €

12163 Berlin, den 20. Dezember 2022

Knauer

Kneller





Wohnen in der Genossenschaft

www.evmberlin.de