

Bericht über das Geschäftsjahr

2020/21



Inhalt

Nachdem das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt hat, blickt die EVM Berlin eG auf das Votum der Expertenkommission. Diese soll im Jahr 2022 prüfen, ob der Enteignungs-Volksentscheid verfassungsmäßig, finanziell und gesellschaftlich umsetzbar ist. Wir werden den Prozess intensiv beobachten, begleiten und im Interesse unserer Genossenschaft und Mitglieder ggf. auch handeln.

// Herausgeber
EVM Berlin eG
Paulsenstraße 39
12163 Berlin
Telefon 030 827905-0
post@evmberlin.de
www.evmberlin.de
Februar 2022

// 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
Mietendeckel und Enteignungs-Volksbegehren	12
Vertreterwahl und Vertreterversammlung	16
Bestandsentwicklung	20
Umweltschutz	26
Genossenschaftliches Miteinander	32
Sozialbilanz der EVM Berlin eG	36
Das Jahr in Zahlen	39
Bericht des Aufsichtsrates	40
Lagebericht	42
Bilanz	54
Gewinn- und Verlustrechnung	56
Anhang	57

Vertreterversammlung (Stand 30.09.2021)

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	

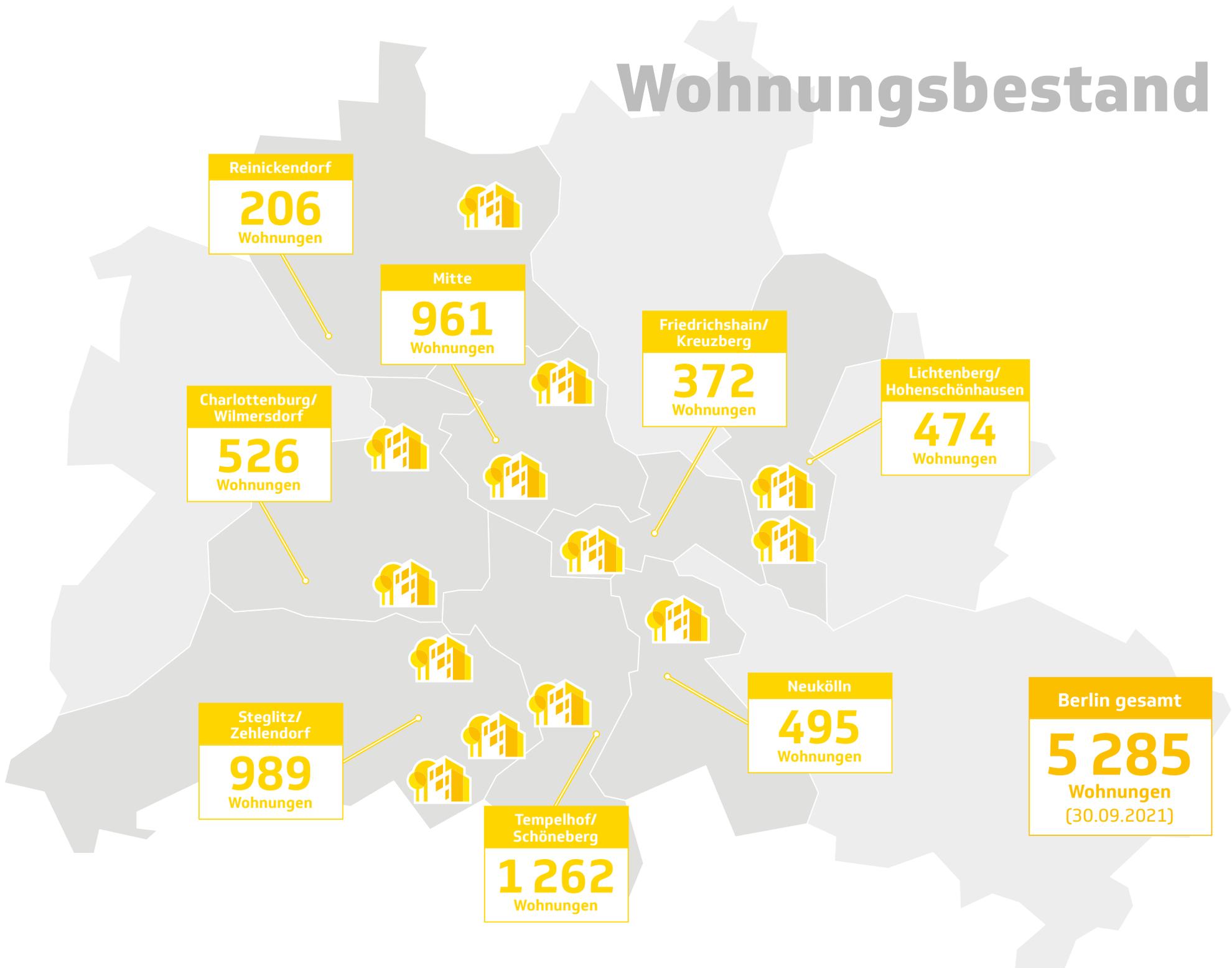


Mitglied sein heißt
mitzubestimmen



Organe der Genossenschaft

Wohnungsbestand





30.09.2021

5 285

Wohnungen



30.09.2021

64,17

m² Wohnungsgröße
im Durchschnitt



2020/21

33.605,5

Tsd. € Geschäftsguthaben



2020/21

159.804,5

Tsd. € Bilanzsumme



2020/21

11.147,5

Tsd. € für Instandhaltung

30.09.2020: 5 264

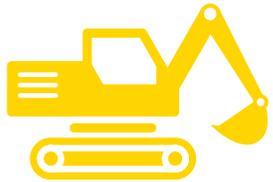
30.09.2020: 64,01

2019/2020: 32.897,2

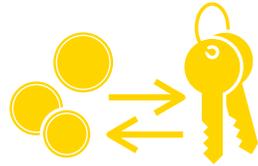
2019/2020: 154.441,1

2019/2020: 9.669,5

Auf einen Blick



2020/21

6.995,2Tsd. € für Modernisierung
und Neubau

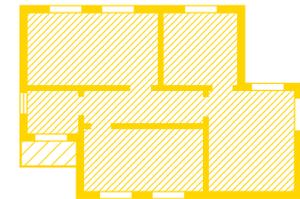
2020/21

5,66€ Nettokaltmiete
pro m² Wohnfläche

30.09.2021

11 212

Mitglieder



30.09.2021

339 166,88m² Wohnfläche insgesamt

2019/2020: 5.597,3

2019/2020: 5,57

30.09.2020: 11 110

30.09.2020: 336 930,92





Schwerpunkte im Geschäftsjahr



Liebe Leserinnen und Leser,

das zurückliegende Geschäftsjahr 2020/2021 stand weiterhin im Schatten der Corona-Pandemie. Sie bestimmte das Geschehen im operativen sowie im genossenschaftlichen Bereich und erschwerte das menschliche Miteinander. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfüllten auch im zweiten Corona-Jahr nicht nur das operative Geschäft, sie standen den Mitgliedern auch als persönliche Ansprechpartner zur Verfügung, wofür ihnen ein besonderer Dank gebührt. Es ist auch schön, dass trotz aller Einschränkungen eine Reihe von nachbarschaftlichen Begegnungen durch kreative coronakonforme Maßnahmen ermöglicht werden konnten.

Wir sind außerdem froh darüber, dass die Wahl der Vertreterinnen und Vertreter im November 2020 mittels Briefwahl und erstmals auch per Online-Wahl durchgeführt werden konnte und die Wahlbeteiligung trotz der notwendigen Absage

der Präsenzwahlveranstaltungen leicht angestiegen ist. Um den persönlichen Austausch mit den wieder- und den neu-gewählten Vertreterinnen und Vertretern zu ermöglichen, fand die ordentliche Vertreterversammlung erstmals in einem virtuellen Konferenzraum statt, wobei die Wahl des Aufsichtsrates und die weitere Beschlussfassung im Anschluss an die digitale Veranstaltung im Umlaufverfahren erfolgte.

Neben allen besonderen pandemiebedingten Herausforderungen und Maßnahmen zur Digitalisierung standen auch die Themen Modernisierung, Instandhaltung und Neubau auf der Tagesordnung. Wir freuen uns darüber, dass uns im September 2021 die Baugenehmigung für das Soziale Zentrum am Mariendorfer Damm erteilt wurde und wir den Startschuss für den Umbau und die Aufstockung des Bestandsgebäudes geben konnten.

Die EVM Berlin eG hat im vergangenen Geschäftsjahr alle Herausforderungen gemeistert und ist ein wirtschaftlich gesundes Unternehmen mit einem genossenschaftlich geprägten Miteinander. Deshalb blicken wir zuversichtlich in die Zukunft.

Herzlichst Ihr



Torsten Knauer



Jörg Kneller

Vorstand EVM Berlin eG



Das Bundesverfassungsgericht hat den Mietendeckel am 15. April 2021 für rechtswidrig erklärt. Ob der Enteignungs-Volksentscheid verfassungsmäßig, finanziell und gesellschaftlich umsetzbar ist, entscheidet eine Expertenkommission in den nächsten Monaten.

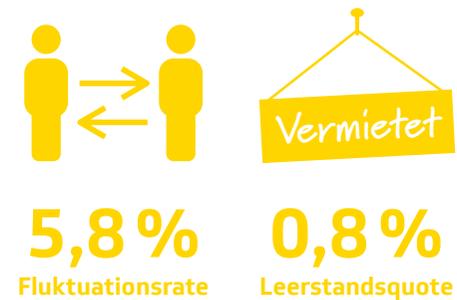


Mietendeckel und Enteignungs-Volksbegehren

Der Zweite Senat des Bundesverfassungsgerichts hat am 15. April 2021 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt. Damit war die Klage von 284 Abgeordneten des Deutschen Bundestages im Verfahren der abstrakten Normenkontrolle erfolgreich, die mit der Klage feststellen lassen wollten, dass das Land Berlin keine Gesetzgebungskompetenz hierfür hat. Parallel zu dem

Normenkontrollverfahren hatten vier Berliner Genossenschaften stellvertretend für alle Genossenschaften in Berlin in Karlsruhe geklagt.

Es hatte sich nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln – wie von vielen Akteuren im Vorfeld gewarnt – gezeigt, dass ein Mietendeckel nicht dazu geeignet ist, die Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu lösen. Das Angebot reduzierte sich wie befürchtet deutlich und es wurde nicht leichter, sondern noch schwieriger, freie Wohnungen zu finden.



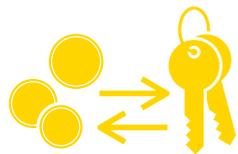


Die EVM Berlin eG hatte bei allen relevanten mietvertraglichen Eingriffen durch das MietenWoG Bln ihre Vorbehalte schriftlich fixiert. Auch die Rückforderung von Beträgen bei Nichtigkeit des Mietendeckels wurden eindeutig in den Nutzungsgebührenerhöhungen bzw. den Rücknahmeschreiben hierzu, in den Absenkungsschreiben und auch bei Abschluss von neuen Dauernutzungsverträgen gemäß der Empfehlung des Verbandes (BBU) schriftlich kommuniziert. Über diese Vorgehensweise bestand auch Konsens mit dem Aufsichtsrat. Die zulässigen Mieten wurden im Ergebnis rechtssicher als Transparenzmieten vereinbart. Der Vorstand der Genossenschaft ist grundsätzlich gehalten, jeglichen wirtschaftlichen Schaden

von der Genossenschaft abzuwenden. Ein vollständiger oder teilweiser Verzicht der Nachforderungsbeträge ohne jegliche rechtliche Grundlage hätte zu einem (wirtschaftlichen) Schaden für die Genossenschaft geführt. Unabhängig der wirtschaftlichen Betrachtung wäre es im Rahmen der Gleichbehandlung der Mitglieder der Genossenschaft nicht möglich gewesen, auf rechtmäßige Rückforderungen von Nutzern zu verzichten. Aus sozialen Gründen wurden in Einzelfällen Ratenzahlungsvereinbarungen und temporäre Stundungen zugelassen. Auf Kündigungen oder Räumungen wegen ausstehender Rückforderungsbeträge aus der Unzulässigkeit des MietenWoG Bln wurde verzichtet.

Nettokaltmiete

EVM Berlin eG*



2019/20

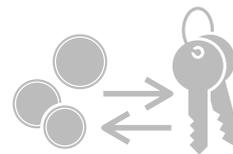
5,57

€ Nettokaltmiete pro
m² Wohnfläche

2018/19: 5,33

2017/18: 5,27

vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin



2020

5,73

€ Nettokaltmiete pro
m² Wohnfläche

2019: 5,60

2018: 5,51

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



Parallel zur Wahl des Abgeordnetenhauses hatte am 26. September 2021 eine Mehrheit der Berliner (57,6 Prozent) in einem Volksentscheid der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ für die Vergesellschaftung privater Wohnungskonzerne mit einem Bestand von mehr als 3 000 Wohnungen gestimmt. Das Votum ist für die Politik nicht rechtlich bindend, der neue Senat ist laut Beschlusstext lediglich dazu aufgefordert, „alle Maßnahmen einzuleiten“, die zur Überführung von Immobilien in Gemeineigentum erforderlich sind, und dazu ein Gesetz zu erarbeiten.



Die Regierungskoalition hat sich darauf verständigt, eine Expertenkommission einzusetzen, die innerhalb eines Jahres prüfen soll, ob der Enteignungs-Volksentscheid verfassungsmäßig, finanziell und gesellschaftlich umsetzbar ist. Die EVM Berlin eG wird den Prozess intensiv beobachten, begleiten und im Interesse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder ggf. auch handeln.



Pandemiebedingt musste auf die Durchführung von Präsenzwahlveranstaltungen verzichtet werden. Abgestimmt wurde per Brief- oder Online-Wahl. Die Vertreterversammlung fand in einem virtuellen Konferenzraum statt.

Vertreterwahl und Vertreterversammlung während der Corona-Pandemie

Nachdem bereits das vergangene Geschäftsjahr im Zeichen der Einschränkungen stand, die durch die Verbreitung des SARS-CoV-2-Virus notwendig waren, haben sich die Hoffnungen auf ein Ende der Pandemie durch die Zulassung von Impfstoffen bis heute nicht bestätigt.

So stand auch die im Herbst 2020 durchgeführte Vertreterwahl im Schatten der Corona-Pandemie. In dieser herausfordernden Situation musste die ordnungsgemäße und reibungslose Durchführung der Wahl garantiert werden. Aufgrund der pandemischen Lage hatten sich Aufsichtsrat und Vorstand bereits im Vorfeld

dazu entschlossen, die Wahlveranstaltungen in den fünf Wahlbezirken (Moabit/Charlottenburg, Neukölln/Kreuzberg/Lichtenberg/Karlshorst, Wedding/Reinickendorf, Steglitz/Schmargendorf/Lichterfelde und Mariendorf/Lankwitz) abzusagen. Dafür konnten die Mitglieder ihre Stimme im Zeitraum zwischen dem 28. Oktober 2020 und 12. November 2020 wahlweise per Brief- oder erstmals auch per Online-Wahl abgeben.

Mit der Wahlbekanntmachung erhielt jedes Mitglied die Briefwahlunterlagen sowie die Zugangsdaten für die Online-Wahl. 2 226 Mitglieder machten von der Möglichkeit zur Briefwahl Gebrauch, 946 wählten auf elektronischen Weg. Insgesamt haben 3 172 Mitglieder an der Wahl teilgenommen, was einem durchschnittlichen

Anteil von 28,55 % entspricht. Im Vergleich zur vorherigen Vertreterwahl ist die Wahlbeteiligung leicht angestiegen (2015: 28,08 %). Die magische Zahl von 25 % Wahlbeteiligung wurde in allen fünf Wahlbezirken übertroffen.

65 Vertreterinnen und Vertreter bilden jetzt das wichtigste Gremium der Genossenschaft. Sie stellen den Jahresabschluss fest, beschließen über die Gewinnverwendung, entlasten den Vorstand und wählen die Mitglieder des Aufsichtsrates. Als Bindeglied zwischen Mitgliedern und Vorstand setzen sie sich für die Interessen der Genossenschaftsmitglieder ein. Nach dem Ausscheiden von Vertreterinnen oder Vertretern rücken die Ersatzvertreterinnen oder Ersatzvertreter mit den meisten Stimmen in die Vertreterversammlung auf.



Übersicht Vertreterwahl

Wahljahr	2020	2015
Wahlberechtigte Mitglieder	11 110	10 796
Abgegebene Stimmen gesamt	3 172	3 031
Online-Wahl	946	—
Briefwahl	2 226	2 412
Präsenzwahl	—	619
Wahlbeteiligung in %	28,55	28,08



„Ungewöhnliche Zeiten erfordern ungewöhnliche Maßnahmen“ – dieses Motto hätte im März 2021 sowohl für die beiden Vertretervorbesprechungen als auch für **63. ordentliche Vertreterversammlung** stehen können. Die Corona-Pandemie hatte die Genossenschaft im Jahr 2020 dazu gezwungen, die Vertreterversammlung erst im Mai 2020 und im Umlaufverfahren ohne physische Präsenz durchzuführen. Die Beschlüsse wurden im Umlaufverfahren gefasst. Leider durchkreuzte das SARS-CoV-2 Virus auch im zweiten Jahr der Pandemie die Hoffnungen auf physische Zusammenkünfte. Weil sich die Genossenschaft inzwischen intensiv mit der Digitalisierung auseinandergesetzt und entsprechende Prozesse entwickelt hat, konnten in 2021 jedoch sowohl die Vertretervorbesprechungen als auch die 63. ordentliche Vertreterversammlung in einem virtuellen Konferenzraum durchgeführt und so in den persönlichen Austausch getreten werden. Die Beschlussfassung erfolgte im Nachgang der digitalen Vertreterversammlung wie im Vorjahr im Umlaufverfahren.

Schon Wochen vor der Vertreterversammlung wurde mit den Vorbereitungen begonnen, um einen reibungslosen organisatorischen und technischen Ablauf zu gewährleisten – schließlich betrat die Genossenschaft mit Veranstaltungen in digitalen Konferenzräumen Neuland. Mit Schreiben vom 11. März 2021 erhielten alle Mitglieder der Vertreterversammlung die für die Beschlussfassung notwendigen Unterlagen. Von 65 Mitgliedern der Vertreterversammlung waren 62 digital anwesend. Mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates, dem Leitungsteam, der Wirtschaftsprüferin Susanne Schlesing vom Prüfungsverband des BBU, einigen

helfenden und einigen interessierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie einer externen Kamerabegleitung und Moderation waren insgesamt 92 Teilnehmer gewählt. Alle Vertreterinnen und Vertreter haben ihre Beschlüsse im Anschluss an die digitale Vertreterversammlung schriftlich gefasst und fristgerecht bis zum 24. März 2021 an die Genossenschaft zurückgesendet.

Die reibungslose Durchführung der Vertreterversammlung in einem virtuellen Konferenzraum ist ein Beleg für die fortschreitende Digitalisierung der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020/2021.





18.142,7

Tsd. € für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

2020/2021 hat die EVM Berlin eG insgesamt 18.142,7 Tsd. € für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierung und Neubau aufgewendet

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Ein besonderes Augenmerk legt die EVM Berlin eG auf die Pflege und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes und re-investiert alle erwirtschafteten Gewinne in dessen nachhaltige Entwicklung. Solange es wirtschaftlich sinnvoll ist, begegnet die EVM Berlin eG dem Wachstum der Stadt und den Anforderungen ihrer Mitglieder auch zukünftig mit der Erweiterung ihres Wohnungsangebotes.

Zum Abschluss des Geschäftsjahrs 2020/2021 standen den Mitgliedern 5 285 (Vorjahr: 5 264) Wohnungen in acht Berliner Bezirken zur Verfügung.



Beginn der Baumaßnahmen für das Soziale Zentrum Mariendorf

Nachdem im September 2021 die Baugenehmigung für das Soziale Zentrum am Mariendorfer Damm erteilt wurde, konnte der Startschuss für den Umbau und die Aufstockung des Bestandsgebäudes gegeben werden. Nach derzeitigem Planungsstand stehen im Erdgeschoss zukünftig 13 Gewerberäume zur Verfügung. Das erste Obergeschoss ist mit 8 geplanten Praxiseinheiten Ärzten oder medizinischen Dienstleistungen vorbehalten.

Darüber hinaus entstehen in dem Projekt fünfzehn Wohnungen für das neue Service-Wohnen mit Betreuungsangeboten für EVM-Mitglieder. Die 1- und 2-Zimmer-Wohnungen entstehen im 2. und 3. Obergeschoss, können über einen Aufzug barrierefrei erreicht werden und verfügen über eine ebenerdige Dusche. Zwei der 2-Zimmer-Wohnungen werden rollstuhlgerecht gebaut.



Die Genossenschaft prüft, ob sich weitere Wohnungen aus dem unmittelbaren Bestandsbereich auch für diese Wohnform eignen, um dieses Angebot zu erweitern. Denn der Bedarf an Wohnmöglichkeiten mit Betreuung besteht, wie das große Mitgliederinteresse zeigt.

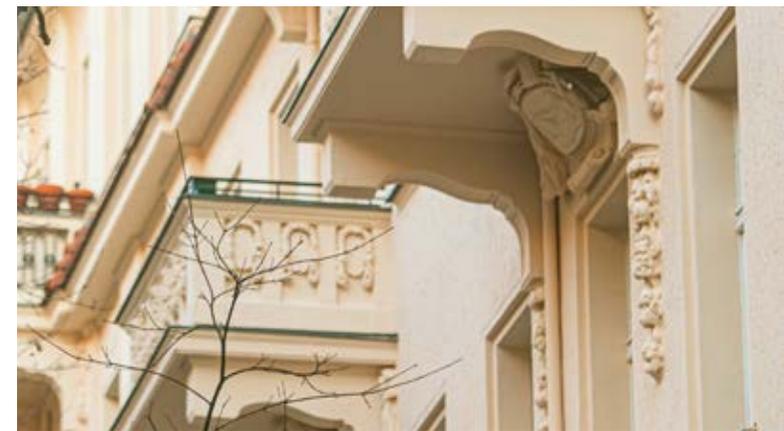
Moderne Dachgeschosswohnungen in Steglitz

Neben Angeboten für ältere Mitglieder, wie im Sozialen Zentrum in Mariendorf, hat die Genossenschaft vor allem die Schaffung größeren Wohnraums für Familien im Blick. Die durchschnittliche Größe der Bestandswohnungen beträgt 64,17 m² und eignet sich damit nur bedingt für Eltern mit einem oder mehreren Kindern.

Nachdem im vergangenen Berichtsjahr durch den Ausbau von Dachgeschossen der Steglitzer Wohnhausgruppe 13/14 bereits sechs große Wohnungen geschaffen wurden, sind in diesem Geschäftsjahr im 2. Bauabschnitt des Dachgeschossausbaus in der Buggestraße 4 und 4a sowie der Brentanostraße 1, 3 und 5 insgesamt weitere sechs Wohnungen mit einer Größe von 73 bis 114 m² entstanden.

Alle Wohnungen sind – teilweise an langjährige Mitglieder – vermietet, die sich über einen zeitgemäßen Wohnstandard freuen. Der neu eingebaute Aufzug im Treppenhaus der Buggestraße 4 ermöglicht den barrierearmen Zugang ab dem ersten Treppenabsatz in zwei Dachgeschoss- und sechs darunterliegende Wohnungen.





Überarbeitung einer denkmalgeschützten Fassade

Die Fassadenüberarbeitung der Wohnhausgruppe 02/03 in der Elberfelder Straße in Moabit stellte die Genossenschaft vor besondere Herausforderungen. Das gesamte Ensemble steht unter Denkmalschutz, weshalb denkmalrechtlich relevante Maßnahmen, zu denen eine Fassadenüberarbeitung gehört, nur mit behördlicher Genehmigung durchgeführt

werden dürfen. Aus diesem Grund erteilte die EVM Berlin eG vor dem Start der Arbeiten den Auftrag für eine restauratorische Untersuchung und stimmte das daraus resultierende Gutachten anschließend mit der Denkmalschutzbehörde des Bezirkes Mitte ab.

Die durch das Gutachten vorgegebene Fassadenfarbe war relativ dunkel, weshalb die Bewohnerinnen und Bewohner mittels Unterschriftenliste um den Einsatz eines

helleren Farbtons bitten. Hierzu erklärte das Amt nach mehreren Abstimmungen sein Einverständnis, sodass die Arbeiten im Juni 2021 begonnen werden konnten. Insgesamt wurden an rund 7 000 m² Fassade neuer Putz angebracht und die Flächen gestrichen. Zudem erhielt die Brandwand der Innenhoffläche in der Elberfelder Straße 11 eine Wärmedämmung und es erfolgte die Überarbeitung von Balkonböden, Fallrohren und Fensterblechen.



Die Arbeiten an den Vorgärten beginnen

Neue Vorgärten in Steglitz und Mariendorf

Die Genossenschaft verwendet viel Sorgfalt auf die Neugestaltung ihrer Vorgärten. So auch in Wohnanlagen in Steglitz (Wohnhausgruppe 13/14) und Mariendorf (Wohnhausgruppe 15/16), wo die Neugestaltung der Grünflächen vor den Häusern umfangreicher Arbeiten ergänzen. Die Modernisierungsmaßnahmen in beiden Wohnanlagen waren von „innen nach außen“ durchgeführt worden. Nach Strangsanierung und Heizungserneuerung in den Wohnungen erfolgten Treppenhaussanierungen, Fassadenarbeiten und – im Steglitzer Bereich – zusätzlich Dachgeschossausbauten.



Wohnhausgruppe 13/14 nach Fertigstellung

Nach dem Abbau aller Gerüste blieben im Berichtsjahr noch die in Mitleidenschaft gezogenen Vorgärten zur Bearbeitung übrig. Hier wurden in fast allen Vorgärten (lediglich in Mariendorf warten noch einzelne auf ihre Fertigstellung) die Kantensteine erneuert, die Pflanzflächen überarbeitet und umgestaltet sowie, wo es sich anbot, neue Fahrradbügel im Bereich der Hauseingänge aufgestellt. Somit hat eine Reihe sehr umfangreicher und arbeitsintensiver Baumaßnahmen einen schönen Abschluss gefunden, der von den Bewohnerinnen und Bewohnern ausgesprochen positiv bewertet wird. In Steglitz wartet nur noch die Überarbeitung der Innenhöfe, wodurch die umfassenden Maßnahmen im kommenden Geschäftsjahr abgerundet werden.



Wohnhausgruppe 15/16 während der Arbeiten



Die fertiggestellten Vorgärten



Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung

EVM Berlin eG*

vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin



2019/20
38,90
€/m² Wohn- und
Gewerbefläche



2020
34,11
€/m² Wohn- und
Gewerbefläche

2018/19: 40,53

2019: 43,88

2017/18: 46,47

2018: 40,11

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



Umweltschutz – Verantwortung für nachfolgende Generationen



Neue Heizungsanlagen reduzieren den CO₂-Ausstoß

Um die Klimaziele zu erreichen, ist im Gebäudesektor nach Angaben der Bundesregierung die Senkung der Jahresemissionsmenge CO₂ von 120 Mio. Tonnen im Jahr 2018 auf 70 Mio. Tonnen im Jahr 2030 notwendig. Eine Maßnahme, den CO₂-Ausstoß zu senken, ist der Austausch alter Heizungsanlagen gegen effizientere Modelle.

Die EVM Berlin eG ist sich ihrer Verantwortung für den Schutz der Umwelt und kommender Generationen bewusst. Sie stellt sich den Herausforderungen aus Klimawandel und technologischer Entwicklung.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft die alte Ölkesselanlage in der Wohnhausgruppe 58 am Mariendorfer Damm demontiert.

Der 100 000 Liter-Öltank im Erdreich wurde stillgelegt und mit einer Innenhülle versehen, wodurch er zukünftig für die Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung genutzt werden kann.

Die neue Wärmeversorgung wird durch die Vattenfall Wärme GmbH realisiert. Dazu wurde bereits im ersten Schritt ein Gasbrennwertkessel installiert, der aktuell die bewohnten Wohnungen mit Heizwärme versorgt. Im nächsten Schritt wird ein Blockheizkraftwerk installiert, das dann für die zusätzlich benötigte Heizwärme für unser Soziales Zentrum sorgt.

In den Mariendorfer Wohnhausgruppen 36–39 wurden insgesamt sieben Fernwärme-Übergabestationen erneuert. Die neuen Anlagen wurden nach dem tatsächlichen Bedarf der Wärme- und Warmwasserversorgung dimensioniert,

um zukünftig eine unnötige Bereitstellung von Primärwärme und einen damit verbundenen zusätzlichen Energieverbrauch zu vermeiden. Es erfolgte die Demontage der Trinkwarmwasserspeicher und der dazugehörigen Wärmetauscher. Sie wurden durch Frischwasserstationen ersetzt, in denen die Warmwasserbereitung im Durchflussprinzip erfolgt. Neben der Verbesserung der Trinkwasserhygiene bewirkt diese Maßnahme durch eine Verringerung der Wärmeverluste sowie eine Verbesserung der Wärmeübertragung von Heizwasser zu Trinkwasser eine erhebliche Reduzierung des Energiebedarfs. Eine weitere Optimierungsmöglichkeit bietet die effektive Regelung der gesamten Anlage (Heizung und Warmwasser) unterstützt durch eine zusätzliche Fernüberwachung. Der Einsatz von drehzahlregulierten Hocheffizienzpumpen rundet die Modernisierungsmaßnahmen der Übergabestationen ab.

Regenwasserversickerung

Regenwasserversickerung senkt die Abwasserpreise, füllt den Grundwasserspeicher und schützt vor Überschwemmungen. Aus diesen Gründen wurde in der Transvaalstraße 32 in Wedding die Regenentwässerung so umgebaut, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Wegflächen direkt in einem aus einzelnen Boxen bestehenden Rigolensystem ins Erdreich versickert und nicht mehr in die städtische Kanalisation eingeleitet wird. Dadurch erfolgt eine zeitlich versetzte Abgabe des Wassers an den Untergrund. Es wurden 2 Rigolen mit ca. 17 und 22 m³ im Hof ins Erdreich eingebracht, an die Regenwassergrundleitungen angeschlossen sind. So wird das anfallende Regenwasser unmittelbar in den Wasserkreislauf zurückgeführt und nimmt nicht den aufwändigen Weg über die Anlagen der Berliner Wasserbetriebe.



Ausweitung der Bienenhaltung

Nachdem unsere Bienen, die seit dem Geschäftsjahr 2018/2019 auf dem Dach der Geschäftsstelle heimisch sind, bereits viele Gläser Honig produziert haben, konnten zwei neue Völker auf dem Dach der Essener Straße 32 in Moabit ein Zuhause finden.

Seit Jahren sterben immer mehr Insekten und weltweit auch ein Großteil der Bienenpopulationen. Durch das Aufstellen von Bienenstöcken leistet unsere Genossenschaft einen kleinen Beitrag zum Erhalt unseres Ökosystems. Weil Bienen auf ihrer Nahrungssuche, die später in der Produktion von Honig endet, Pollen von Blüte zu Blüte weitertragen, sind sie die Bestäuber etwa eines Drittels aller landwirtschaftlichen Nutzpflanzen. Gute Gründe für die städtische Bienenhaltung sind unter anderem das Mikroklima im

urbanen Raum. Hier ist es um durchschnittlich 2–3 Grad wärmer als auf dem Land, weshalb Bienen in der Stadt im Frühling früher und im Herbst länger fliegen. Zusätzlich dazu finden sie in Berlin ganzjährig abwechslungsreiche Nahrung in den zahlreichen Grünanlagen, Hausgärten oder auf Balkonen und Verkehrsinseln. Ein weiterer Vorteil für Bienen in der Stadt ist, dass die Pflanzen dort meist weniger mit Insektiziden und Pflanzenschutzmitteln in Kontakt kommen. Übrigens: Eine Statistik des Deutschen Imkerbunds zeigt, dass Stadt-Bienen mehr Honig produzieren als ihre Artgenossen auf dem Land.

Die EVM Berlin eG entwickelt gemeinsam mit Dachdeckern und Vertretern der Industrie einen Standard, um sicheres Imkern auf den Dächern der Genossenschaft zu gewährleisten und die Bienenhaltung in ihren Wohnanlagen weiter auszubauen.





Elektro-Lastenfahräder – Hilfe im Alltag

Die Verkehrswende ist in aller Munde und immer häufiger sind im Berliner Stadtbild E-Lastenräder zu sehen, mit denen ihre Fahrerinnen und Fahrer große Gegenstände transportieren. Kein Wunder, denn ihre Vorteile liegen auf der Hand: Sie sind eine umweltfreundliche Alternative zum Auto, das immer öfter stehen gelassen werden kann und mit ihnen gehören Staus und Parktickets der Vergangenheit an.

Doch die Anschaffung eines eigenen Lastenrades verursacht hohe Kosten und nicht jede und jeder kann oder möchte komplett auf sein Auto verzichten. Aus diesem Grund wurden die Auszubildenden der EVM Berlin eG gebeten, sich im Rahmen eines ganzheitlichen Projektes Gedanken zu machen, ob und in welcher Form

den bei der Genossenschaft wohnenden Mitglieder das Anmieten von E-Lastenfahrädern ermöglicht werden kann.

Die drei zukünftigen Immobilienkaufleute nahmen die Aufgabe an und klärten Fragen nach einem passenden Anbieter, günstigen Standorten, zur Vertragsgestaltung und notwendigen vorbereitenden Arbeiten, die vor der Installation der Ladestationen durchzuführen waren.

Seit dem 3. August 2021 können die E-Lastenräder des Kooperationspartners sigo GmbH in sechs EVM-Wohnanlagen von Genossenschaftsmitgliedern und anderen Interessenten mittels App ausgeliehen werden – rund um die Uhr, an sieben Tage der Woche. Die zur Verfügung gestellten Lastenräder wurden eigens zur Vermietung entwickelt: hochwertige Technik, robust, einfach zu bedienen. Die Räder

werden an einer stationären Ladestation induktiv aufgeladen, sodass sie schnell verfügbar sind. Der Partner sigo stellt nicht nur die Räder, sondern auch die App zur Verfügung, übernimmt die Installation der Ladestationen, den Kundensupport, die Wartung und die Instandhaltung der E-Lastenräder.

Im Rahmen des Genossenschaftskongresses am 26. Oktober 2021 konnten die Azubis „ihr“ Projekt vorstellen und ernteten großen Beifall für die erfolgreiche Umsetzung.

Die Azubis begleiten das Projekt weiter und werden analysieren, welche Standorte wie frequentiert werden und gegebenenfalls im Jahresverlauf Anpassungen vornehmen.



Bewässerung von Straßenbäumen

Bäume leisten in der Stadt einen großen Dienst. Sie verschönern nicht nur das Stadtbild, sondern liefern auch Sauerstoff, spenden Schatten und binden Staub und Kohlendioxid. Gerade Straßenbäume leiden besonders unter dem Klimawandel, denn die Standorte sind noch trockener und heißer als anderswo, der zur Verfügung stehende Raum ist oft nicht ausreichend, Verdichtungen und Versiegelungen des Wurzelbereichs wirken sich negativ auf die Vitalität der Bäume aus und mechanische Verletzungen durch Bauarbeiten oder Autounfälle führen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen. Starke Schäden an Bäumen werden auch durch das Streusalz des Winterdienstes verursacht. Dazu kommt noch die ätzende Wirkung von Hundeurin.



Regina Arlt, EVM-Mitglied und Bewohnerin der Reinickendorfer Wohnhausgruppe 09/10, versorgt bereits seit Jahren den Baum vor ihrer Haustür bei Trockenheit mit Wasser. Nachdem sie von der Mitmach-Aktion „Rettet unsere Bäume“ gehört hatte, motivierte sie etliche Nachbarinnen und Nachbarn für die Bewässerung weiterer Straßenbäume im Umfeld der Wohnanlage und organisierte mehrere Gießsäcke und Gießkannen. Gemeinsam montierten die Bewohnerinnen und Bewohner die Gießsäcke an geeigneten Bäumen und sorgen für ausreichende Bewässerung per Gießsack, Gießkanne oder Eimer.

Gerne hat die Genossenschaft diese nachahmenswerte Aktion durch die Anschaffung eines Schlauchwagens



mit Wasseruhr für die kostenmäßige Abgrenzung von den Betriebskosten unterstützt. Somit konnten die Bewohnerinnen und Bewohner das Wasser aus den Sprengwasserhähnen des Hauses betriebskostenkonform entnehmen und auch in den zukünftigen, hoffentlich nicht allzu trockenen Sommern, weiter beziehen.



Im Außenbereich waren auch während der Pandemie eine Reihe nachbarschaftlicher Aktivitäten möglich.

Genossenschaftliches Miteinander während Corona-Pandemie

In Jahr zwei der Pandemie mussten wieder viele genossenschaftliche Unternehmungen wie Bewohnerfeste und Tagesausflüge abgesagt werden. Auch die für Anfang Mai geplanten Hofkonzerte konnten aufgrund der zu dieser Zeit geltenden bundeseinheitlichen Notbremse nicht stattfinden. Im Jahresverlauf wurden aber einige nachbarschaftliche Begegnungen durch die Verlegung in den Außenbereich ermöglicht und phasenweise konnten die EVM Treffs für manche, coronakonform durchgeführte Veranstaltungen, geöffnet werden. Mit einem Popup-Fenster auf der Startseite ihrer Homepage informierte die Genossenschaft über aktuelle Maßnahmen.



Bewohnerversammlung einmal anders

Vor dem Beginn umfassender Baumaßnahmen berichtet die Genossenschaft in der Regel im Rahmen einer Bewohnerversammlung über die geplanten Arbeiten. Da in Pandemie-Zeiten alles etwas anders ist, richtete sie im Vorfeld der Modernisierungsmaßnahmen in den Mariendorfer Wohnhausgruppen 18 und 22 für die betroffenen Mitglieder ein

„Kennenlern-Fest“ im Freien aus, in dessen Rahmen ein Überblick über die anstehenden Arbeiten gegeben wurde. Die Bewohnerinnen und Bewohner lernten während der Veranstaltung bereits im Vorfeld die Gesichter der Firmenmitarbeiter kennen, die im nächsten Sommer in ihren Wohnungen arbeiten werden und hatten darüber hinaus die Gelegenheit zu nachbarschaftlichen Begegnungen.



Station 2: „Schulter und Arme“

Stellen Sie sich wieder schulterbreit mit einem festen Stand und hängenden Armen hin.

Führen Sie die Arme mit ausgestreckten Fingern nach vorn. Atmen Sie dabei ein!

Die Arme werden nun von vorn in einem großen Halbkreis zur Seite geführt. Atmen Sie aus!

Von dort werden die Arme wieder nach vorn geführt. Führen Sie diese Bewegung langsam aus und versuchen Sie tief in den Bauch zu atmen.

Idee:
TSV Mariendorf-Tempelhof e.V.



Unterstützt durch:
Gemeinnützige Stiftung EVM Berlin eG



Spendenlauf für die Stiftung mit Bewohnerfest

Bereits zum dritten Mal konnte der EVM Spendenlauf zu Gunsten der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin am 25. September 2021 gestartet werden. In der Wohnanlage in Lichterfelde wurde für eine Stunde gelaufen, gewalkt oder gegangen. So kamen 400 Runden zusammen, was die Genossenschaft mit einer Spende von 3.000 Euro für die Umsetzung von Stiftungs-Projekten belohnte. Wie in den Vorjahren unterstützte der TSV Tempelhof-Mariendorf die Stiftung bei der Vorbereitung und Durchführung des Spendenlaufs.

Zugleich hatten auch die Bewohnerinnen und Bewohner in Lichterfelde die Möglichkeit, sich nach langer coronabedingter Pause wieder einmal zu treffen und im Freien gemütlich beisammen zu sein. Bei einer spontanen Sammelaktion kamen weitere 165 Euro für den guten Zweck zusammen.

Fitness in Schmargendorf

Bewegung an der frischen Luft ist, besonders in Zeiten von Corona, gut für den Körper und die Seele und sie macht im Kreise von Gleichgesinnten noch mehr Spaß. In der Wohnhausgruppe Schmargendorf hat sich deshalb eine Fitnessgruppe gebildet, die durch einen Coach des TSV Tempelhof-Mariendorf angeleitet wird. Das Projekt wird unterstützt durch die Gemeinnützige Stiftung EVM Berlin. Die Gruppe trifft sich bei schönem Wetter 1x wöchentlich im Innenhof der Wohnanlage und absolviert gemeinsam Übungen, die an Tai Chi und Qigong angelehnt sind und für deren Durchführung keine Geräte benötigt werden. Um auch den interessierten Bewohnerinnen und Bewohnern, die nicht an einem festen Termin in der Gruppe teilnehmen können oder wollen, die Übungen zu erklären, wurden laminierte Bögen mit genauen Anleitungen zur richtigen Durchführung an Bäumen befestigt.



Kaffeeklatsch im Innenhof einer Wohnanlage

Seit 20 Jahren existiert der EVM Treff Mariendorf und ursprünglich war geplant, dieses Jubiläum gebührend zu feiern. Die pandemische Lage erlaubte jedoch keine großen Feierlichkeiten und auch die wöchentlichen Treffen der Bewohnerinnen und Bewohner in dessen Räumlichkeiten mussten ausgesetzt werden. Um sich dennoch wieder einmal zu begegnen, initiierten und organisierten Mariendorfer Mitglieder einen Plausch bei Kaffee und Kuchen im Hofbereich der Wohnhausgruppe 15/16 am Forddamm.



Weißes Dinner und Kräuterfest in Lankwitz

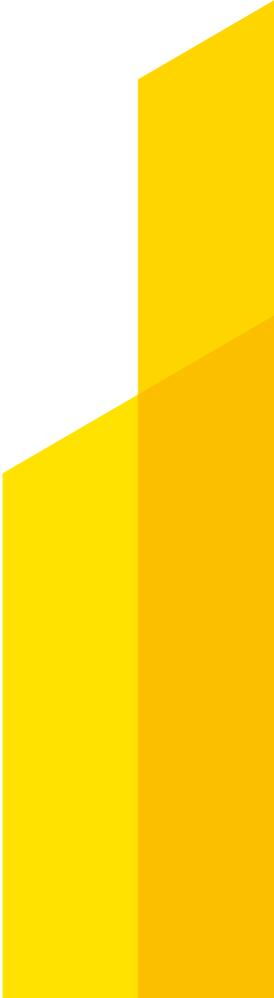
Bereits seit einigen Jahren organisieren Mitglieder ein jährliches weißes Dinner sowie ein Kräuterfest in der Lankwitz. Beide Veranstaltungen konnten auch in 2021 durchgeführt werden weil sie, wie gewohnt, in den Außenanlagen der Wohnanlage und mit dem nötigen Abstand stattgefunden haben.

Wir bedanken uns bei allen ehrenamtlich Aktiven sowie den Besucherinnen und Besuchern, die die Durchführung der Veranstaltungen ermöglicht haben.





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





Das Jahr in Zahlen

Auch im Geschäftsjahr 01.10.2020 bis 30.09.2021 warf Corona seinen großen Schatten über uns alle. Irgendwie hatte jeder die Hoffnung, dass das alles langsam mal ein Ende hat. Mittlerweile ist man im Umgang mit Medien, Videokonferenzen, Onlinemeetings oder ähnlichem routinierter geworden, aber an persönlichen Gesprächen, Diskussionen, bei denen man sich zum Beispiel direkt in die Augen schauen kann und die Reaktionen des Gegenübers als positiv oder negativ deutet, fehlen überall.

Nach der Vertreterwahl im November 2020, die aus unserer Sicht durch den Vorstand und die Serviceteams sehr gut organisiert und auch durchgeführt wurde, konnte erstmalig im März 2021 eine Vertreterversammlung sowie die jährliche Wahl von drei Aufsichtsräten im Online-Präsenzverfahren stattfinden, mit Beschlussfassung im Umlaufverfahren. Wie auch im Geschäftsjahr zuvor ließ sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 01.10.2020 bis 30.09.2021 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 fünf Aufsichtsratssitzungen und fünf gemeinsamen Zusammenkünften mit dem Vorstand wurden die Angelegenheiten der

Genossenschaft behandelt. Die verschiedenen Kommissionen des Aufsichtsrates haben sich in sechs Sitzungen zusammengefunden, um die ihnen übertragenen Aufgaben zu erledigen.

Alle Sitzungen wurden als Videokonferenzen durchgeführt.

Bei einem Rundgang durch unsere Wohnanlagen in Mariendorf konnte sich der Aufsichtsrat ein Bild über die Modernisierungsmaßnahmen sowie die endlich begonnenen Baumaßnahmen in der Wohnhausgruppe 58 für das Soziale Zentrum Mariendorfer Damm machen.

Die Dachgeschossausbaumaßnahmen in der Wohnhausgruppe 13/14 in Steglitz im Bereich der Schildhornstraße sind fertiggestellt, vermietet und wie wir finden sehr gut gelungen.

Die mit Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Modernisierungs- und Finanzplanungen wurden in umfassenden Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. In diesem Berichtsjahr wurden hierfür 18,1 Millionen € eingesetzt. Wieder einmal konnte auf die Wünsche der Mitglieder individuell durch wohnwertverbessernde Maßnahmen eingegangen werden.

Die jährliche Fortschreibung des Instandhaltungs- und Modernisierungsplanes sowie des Finanz- und Liquiditätsplanes,

die laufende Überprüfung des Risikomanagements der Genossenschaft, die Regelung steuerlicher, handelsrechtlicher und sonstiger für das Geschehen in der Genossenschaft relevanter Fragen und nicht zuletzt die Information über die Geschäftstätigkeit der EVM Berlin Service GmbH und der Gemeinnützigen Stiftung EVM Berlin gehörten zu den weiteren Tätigkeitsfeldern, denen sich der Aufsichtsrat zu widmen hatte. Auch in diesen Bereichen können wir mit der Entwicklung sehr zufrieden sein.

Der Aufsichtsrat möchte sich bei allen fleißigen Unterstützern, den Hausgruppenberatern/innen und Vertretern/innen sowie den Hauswarten dafür bedanken, dass alle den sozialen Gedanken des EVM in sich aufnehmen, um alles Erdenkliche dafür zu tun, damit sich möglichst viele in unserer EVM-Familie wohlfühlen. Hier möchten wir auch ausdrücklich allen Mitgliedern danke sagen, für die es selbstverständlich war, den Nachbarn zu helfen, einzukaufen oder sie zu begleiten, die nicht in der Lage waren oder sich aufgrund der Corona-Lage nicht getraut haben, aus dem Haus zu gehen.

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

unter anderem mit unserem 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 geplanten 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 2020/2021 sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Er schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2020/2021, dem Lagebericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020/2021 zuzustimmen.

Einmal mehr können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Wie wichtig es sein wird, dass die EVM Berlin eG ihre Marktstellung weiter gefestigt

hat, werden unter anderem die nächsten politischen Entscheidungen zeigen. Die Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels ist sehr deutlich.

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

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

Berlin, den 22. Dezember 2021

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 wird seit März 2020 maßgeblich durch die Corona-Pandemie geprägt. Zur Verhinderung einer unkontrollierbaren Ausbreitung wurden und werden unterschiedliche Formen von Beschränkungen eingesetzt, deren volkswirtschaftlichen Folgen nicht unerheblich sind. Im Jahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 4,9 % gesunken. Für das Jahr 2022 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 2,1 % erwartet. Die Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Im Oktober 2021 betrug die Arbeitslosenquote 5,2 % (Vorjahr 6,0 %).

Die Europäische Zentralbank hält die Zinsen weiterhin niedrig. Die allgemeine Inflationsrate ist in Deutschland mit 4,1 % im September 2021 deutlich gestiegen und liegt oberhalb der mittelfristig angestrebten 2 % der EZB. Es bleibt abzuwarten, ob sich der Inflationsanstieg verstetigt oder nur eine vorübergehende Erscheinung ist. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen

Situation in der Eurozone sind Zinserhöhungen jedoch eher unwahrscheinlich.

Die Wohnungswirtschaft konnte sich unter diesen herausfordernden Bedingungen 2021 behaupten. Insbesondere in großen Ballungsgebieten wie Berlin ist der Leerstand auf einem sehr geringen Niveau.

In Berlin sank das Bruttoinlandsprodukt 2020 um 3,3 %. Im ersten Halbjahr 2021 erholte sich die Berliner Wirtschaft und wuchs um 2,1 %.

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes in Berlin ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Die Arbeitslosenquote verringerte sich auf 9,2 % im Oktober 2020 an (Vorjahr 10,2 %).

Die Wachstumsdynamik der Berliner Bevölkerung ist 2020 zum Stillstand gekommen. Die Einwohnerzahlen sind nahezu unverändert gegenüber 2019. Auf dem Wohnungsmarkt führt dies jedoch zu keiner Änderung. Die Nachfrage nach Wohnraum ist andauernd hoch. Aufgrund der nach wie vor zu geringen Neubauproduktionen, die 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.

2.) Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes

a.) Bestand-, Umsatz- und Leerstandsentwicklung

Am 30. September 2021 verwaltete die Genossenschaft 5 285 Wohnungen, 72 Gewerbeeinheiten, 1 548 Garagen bzw. Stellplätze/Parkplätze sowie 118 weitere Einheiten.

Im Geschäftsjahr wurde der Bestand durch den Ankauf eines Objektes in der Oldenburger Str. (WHG 61) mit 16 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten sowie einem Dachgeschossausbau in der Bugge-/Schildhorn-/Brentanostr. (WHG 13/14) mit sechs Wohnungen erhöht.

Die Sollmieten von 24.120,9 Tsd. € (ohne Umlagen, öffentliche Subventionen und Sondereinrichtungen) erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020/2021 gegenüber dem Vorjahr um 488,0 Tsd. €. Die Erhöhung bei den Sollmieten für Wohnungen resultiert im Wesentlichen aus dem Zukauf der WHG 61 und Erhöhungen bei Wiedervermietungen (129,9 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2020/2021 sowie der Vollauswirkung des Vorjahres (176,8 Tsd. €).

Zum 30. September 2021 lag die Leerstandsquote in der Genossenschaft bei 0,8 % (im Vorjahr bei 0,6 %). Der Leerstand ist weiterhin sehr niedrig und

ausschließlich bedingt durch Arbeiten im Rahmen von Wohnungswechsellern zur Herstellung der Wiedervermietung.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietnachlässe sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen; sie betragen im Geschäftsjahr 2020/2021 insgesamt 291,6 Tsd. € (Vorjahr 227,4 Tsd. €).

Die Fluktuationsrate ist mit 5,5 % (Vorjahr 4,8 %) 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

Das Geschäftsjahr 2020/2021 war geprägt durch viele Ereignisse, über die man sicherlich in entfernter Zukunft sagen wird, dass sie historisch besonders waren. Nicht nur die weltweite Pandemie auch viele politische Entscheidungen und sogar das „Kippen“ von vorher eingeführten neuen Gesetzen haben unserer Genossenschaft viel abverlangt.

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. Zunehmend beeinträchtigt uns die Materialknappheit und die damit verbundenen hohen Materialkosten wie auch der Fachkräftemangel im Baugewerbe. Der Wandel der Stadt in Sachen Mobilität und Klima hat gerade erst begonnen, schnelle Entscheidungen und erprobte Instrumente fehlen noch an vielen Stellen. Veränderung ist notwendig und wichtig, auf diesem Weg müssen alle neuen Ziele und bewährte Errungenschaften mitgenommen werden, das bleibt weiter unsere Aufgabe.

In diesem Geschäftsjahr haben wir weiter an der Vorbereitung des Dachgeschossausbaus am Zeppelinplatz (WHG 08) gearbeitet. Hier sollen sechs große Wohnungen entstehen, zwei Aufgänge im Bestand mit Aufzügen ausgestattet und die Fassade überarbeitet werden. Die Abstimmung mit dem Denkmalamt ist auf einem guten Weg, aber auf Grund der Kontaktbeschränkungen zäher als erwartet. Ganz in der Nähe wurden die letzten Arbeiten an den Außenanlagen der Essener Str./Stromstr./Bundesratufer (WHG 07), wie das Setzen von Pflanzen und Ergänzungen von Spielgeräten, vorgenommen.

In der Steglitzer Wohnanlage (WHG 13/14) sind die letzten sechs Wohnungen, von denen zwei mit Aufzug zu erreichen sind, fertiggestellt und vermietet, die restlichen Fassadenflächen überarbeitet und weitere Flächen der Vorgärten neu gestaltet worden. Nachpflanzungen, neue Einfriedung der Beete und Fahrradabstellmöglichkeiten wurden geschaffen, dort wo möglich haben wir Stufen zurückgebaut.

Die Strangsanierungen in den Großbeeren-/Wilhelm-Pasewaldt-Str./Forddamm/ Marconistr. (WHG 18/22) und Mariendorfer Damm (WHG 58) haben zurückhaltend mit den Arbeiten im Keller begonnen.

Während sonst die Arbeiten in den Wohnungen parallel mit denen im Keller laufen, um die Belastung für den Einzelnen zeitlich geringer zu gestalten, haben wir uns hier wegen der pandemischen Lage und den Kapazitäten der Firmen anders entschieden und den Baufortgang zeitlich entzerrt. In beiden Gebieten haben wir schon ein Baubüro für Sprechstunden eingerichtet und wollen so die Kommunikation vor Ort stärken, die momentan unter Kontakteinschränkungen leidet. Auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung werden die Arbeiten zur Aufstockung der Ladenzeile am Mariendorfer Damm mit dem Rückbau und der Ertüchtigung der Tiefgarage im Januar 2022 beginnen.

Größere Maßnahmen haben wir in verschiedenen Wohnanlagen und Gebieten ebenfalls durchgeführt. In der Sprengelstraße (WHG 01), wurden in den Treppenhäusern alle Wand- und Deckenflächen sowie alle Holzbauteile instandgesetzt und umfassend renoviert. Die Fassadenteile aller Straßen- und Hofbereiche in der Elberfelder Str. (WHG 02/03) wurden in Abstimmung mit der unteren Denkmal-schutzbehörde des Bezirksamtes restauratorisch untersucht und nach altem Vorbild instandgesetzt. Hier konnten wir die nach Kriegsschaden und Teilwiederaufbau freistehende Rückwand des Seitenflügels durch Wärmedämmung ertüchtigen, ein kleiner Schritt in Sachen energetischer Einsparung. In der Dudenstraße (WHG 05/06) sind die Fassadenarbeiten in einigen Hofbereichen ebenfalls nach denkmalrechtlichen Vorgaben fortgeführt worden. In Reinickendorf (WHG 09/10) konnten die notwendigen Arbeiten an den Holzfenstern im weiteren Bauabschnitt ausgeführt werden. Ein großer Teil der Vorgärten in Mariendorf (WHG 15/16) ist neugestaltet, hat neben neuer Beeteinfassungen und Neupflanzungen nun auch Fahrradbügel vor den Hauseingängen erhalten und ist mit Bewässerungshilfen ausgestattet. In der Transvaal-/Togostr. (WHG 19) wurden umfangreiche Ertüchtigungen und Erneuerungen der Kellerleitungen im ersten Bauabschnitt vorgenommen. Die alten Fenster in der Stromstr. (WHG 35) sind durch neue Kunststoffenster ersetzt worden, hier

haben wir nun auch eine Verbesserung der Qualität. In den Mariendorfer Wohnanlagen (WHG 36–39) sind die notwendigen Kellerleitungserneuerungen ebenfalls in größerem Umfang fortgeführt worden. Während die umfassenden Instandhaltungsarbeiten in der Kaiserin-Augusta-Alle (WHG 56) erfolgreich abgeschlossen wurden, konnten wir die Arbeiten in der auch erst vor kurzer Zeit in unserem Bestand gekommenen Ravenéstr. (WHG 60) in den Bereichen Keller und Außenanlagen beginnen.

Darüber hinaus haben wir an sechs Standorten in unseren Wohnanlagen die Möglichkeit geschaffen, E-Lastenfahrräder auszuleihen.

c.) Bestandserweiterungen durch Zukäufe

Die Genossenschaft unterzeichnete am 25. September 2020 einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Objektes mit 16 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in der Oldenburger Str. in Berlin Moabit. Der Nutzen-/ Lastenwechsel erfolgte am 1. November 2020. Am 12. November 2021 hat die Genossenschaft einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Objektes mit 18 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in der Witzlebensstr. in Berlin-Charlottenburg unterzeichnet. Bei Erfüllung aller Voraussetzungen ist der Nutzen-/Lastenwechsel zum 1. Januar 2022 avisiert.

d.) Betriebs- und Heizkosten

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

Im Abrechnungszeitraum 2019/2020 haben sich die durchschnittlichen Heizkosten pro m² und Monat insgesamt positiv entwickelt. Während die kalten Betriebskosten nahezu konstant blieben, sanken die warmen Betriebskosten. Maßgeblich hierfür ist u.a. die Umstellung von weiteren Ölheizungen auf Gas und ein neuer Wärmelieferungsvertrag für die Fernwärme in den Objekten in Mariendorf (WHG 36–39). Außerdem greifen erstmals die neuen günstigeren Konditionen aus dem neuen Vertrag zu Wärmemessdienstleistungen, der gemeinsam mit anderen Genossenschaften abgeschlossen wurde.

Für die Zukunft ist jedoch mit diversen Kostensteigerungen zu rechnen. Die Heizölpreise haben sich wieder deutlich erhöht, Ende 2021 läuft der Stromrahmenvertrag aus. Aufgrund der aktuellen Marktlage muss mit deutlich höheren Preisen gerechnet werden. Darüber hinaus werden aufgrund von Tarifänderungen der Firma Vattenfall die Fernwärmekosten deutlich steigen.

e.) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft neben zwei Vorstandsmitgliedern insgesamt 85 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Davon waren in der Geschäftsstelle eine Prokuristin, 40 Angestellte und vier Auszubildende tätig.

In den einzelnen Wohnhausgruppen arbeiteten 40 Hauswarte für unsere Genossenschaft.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden insgesamt 60,7 Tsd. € (Vorjahr 11,4 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2020/2021 investiert.

f.) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr waren 338 Zu- und 236 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Zum Stichtag 30. September 2021 hat die EVM Berlin eG 11 212 verbleibende Mitglieder. Der Bestand der Geschäftsguthaben entwickelte sich weiter positiv. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 626,8 Tsd. € (Vorjahr 833,0 Tsd. €), auf 32.825,0 Tsd. €.

3.) Wirtschaftliche Lage

a.) Vermögenslage

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

	30. September 2021		30. September 2020	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	142.275,2	94,8	136.279,2	94,0
Anderes langfristiges Vermögen	2.837,0	1,9	1.298,0	0,9
	145.112,2	96,7	137.577,2	94,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Sonstiges Vermögen	1.062,1	0,7	634,1	0,4
Liquide Mittel*	3.948,9	2,6	6.829,3	4,7
	5.011,0	3,3	7.463,4	5,1
	150.123,2	100,0	145.040,6	100,0
Passiva				
Langfristige Finanzierung				
Eigenkapital	64.372,6	42,9	63.482,1	43,8
Fremdkapital	77.940,8	51,9	74.032,2	51,1
Anderer langfristige Verbindlichkeiten	142.313,4	94,8	137.514,3	94,9
Mittel-/kurzfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	7.809,8	5,2	7.526,3	5,1
	150.123,2	100,0	145.040,6	100,0

*) Gekürzt um Verrechnungen in Höhe von 173,1 Tsd. € (Vorjahr 141,1 Tsd. €)

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen (9.508,1 Tsd. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (10.951,2 Tsd. €) verrechnet. Der Saldo ist mit 1.443,1 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 13.378,5 Tsd. €, denen Abschreibungen (5.835,1 Tsd. €) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag sind liquide Mittel mit 2,6 % des Bilanzvolumens vorhanden.

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus der Zeichnung von freiwilligen Geschäftsanteilen und dem Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote ist auf 42,9 % gesunken (Vorjahr 43,8 %).

Das langfristige Fremdkapital (77.940,8 Tsd. €) enthält im Wesentlichen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) beträgt 96,7 % (Vorjahr 94,9 %). Der Anteil der langfristigen Finanzierung beträgt 94,8 %.

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

b.) Finanzlage

Zum 30. September 2021 hatte die Genossenschaft liquide Mittel von 3.948,9 Tsd. €. Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr planmäßig gesunken.

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

Im Geschäftsjahr 2020/2021 erfolgten Darlehensvalutierungen in Höhe von 7.000,0 Tsd. €. Es wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.423,1 Tsd. € vorgenommen. Die planmäßigen Tilgungen werden durch den Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert. Die Genossenschaft nutzt die sich ergebenden Spielräume durch das geringe Zinsniveau aus, um mit höheren Tilgungen die Fremdfinanzierung zu reduzieren.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin durch die umfangreichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen geprägt. Im Geschäftsjahr 2020/2021 investierte die Genossenschaft insgesamt 18,1 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:

	2020/21		2019/20		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	33.332,2	94,7	32.629,0	97,2	703,2
Mietsubventionen	77,7	0,2	72,3	0,2	5,4
Bestandsveränderungen	248,6	0,7	56,3	0,2	192,3
Aktivierete Eigenleistungen	258,7	0,7	220,7	0,7	38,0
Übrige Erträge	1.278,2	3,7	595,1	1,7	683,1
	35.195,4	100,0	33.573,4	100,0	1.622,0
Betriebskosten und Grundsteuer	-8.212,5	23,3	-8.191,9	24,4	-20,6
Baulicher Aufwand	-11.147,5	31,7	-9.669,5	28,8	-1.478,0
Personalaufwendungen	-5.553,2	15,8	-5.423,4	16,2	-129,8
Abschreibungen	-5.835,1	16,6	-5.531,0	16,5	-304,1
Zinsaufwand	-1.336,1	3,8	-1.485,7	4,4	149,6
Übrige Aufwendungen	-2.209,3	6,3	-2.128,7	6,3	-80,6
	-34.293,7	97,5	-32.430,2	96,6	-1.863,5
Geschäftsergebnis	901,7	2,5	1.143,2	3,4	241,5
Zinsergebnis	-29,9		-35,0		5,1
Jahresergebnis	871,8		1.108,2		236,4

Das Geschäftsjahr 2020/2021 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 871,8 Tsd. €; dabei steht dem Geschäftsergebnis in Höhe von +901,7 Tsd. € ein **Zinsergebnis** in Höhe von -29,9 Tsd. € gegenüber.

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

Die übrigen Erträge erhöhten sich durch Auflösungen von Rückstellungen und Erträgen aus der Nichtigkeit des MietenWoG Bln, die zur nachträglichen Realisierung von Nutzungsgebühren aus dem Geschäftsjahr 2019/2020 führten. Dem gegenüber stehen ein deutlich gestiegener baulicher Aufwand und höhere Abschreibungen durch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Das Zinsergebnis (-29,9 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:

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	871,8	1.108,2	862,9	1.252,9
Liquide Mittel	3.948,9	6.829,3	4.482,3	3.793,9
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	5,66	5,57	5,33	5,27
Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Instandhaltungskosten (Wohn-/Gewerbefläche)	47,36	38,90	40,53	46,47
	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	42,9	43,8	43,7	44,8
Kapitaldienst / Nettokaltmiete	19,96	20,88	20,01	19,33
Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete	5,60	6,45	6,49	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 Nutzungsgebühreneinnahmen, die durch die Nichtigkeit des MietenWoG Bln nachträglich vereinnahmt werden konnten, wurden in den Bestand reinvestiert. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wesentlichen durch Nutzungsgebührenerhöhungen bei der Neuvermietung auf

5,66 €/m² erhöht. Die Kapitaldienstbelastung ist weiterhin sehr moderat.

e.) **Ableich früherer Prognosen mit tatsächlicher Entwicklung**

Der Wirtschaftsplan wird unterjährig auf der Datengrundlage 31. März und 30. Juni fortgeschrieben. Aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes hinsichtlich des MietenWoG Bln im April 2021 wurde der Wirtschaftsplan überarbeitet und angepasst. Dadurch ergaben



sich deutliche Veränderungen bei den Umsatzerlösen und den periodenfremden Erträgen sowie dem baulichen Aufwand. Der erzielte Jahresüberschuss liegt aufgrund der vorsichtigen Planungsansätze leicht über dem prognostizierten Jahresergebnis.

f.) Gesamtaussage

Die weltweite Pandemie, ausgelöst durch das Corona Virus, hat ab Ende des ersten Quartals 2020 Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft gehabt. Aufgrund der notwendigen zusätzlichen Hygienemaßnahmen sowie Kontaktbeschränkungen konnten Wohnungen nicht angeboten und Interessenten gezeigt werden und Baumaßnahmen in bewohnten Wohnungen waren aufgrund fehlender Dienstleister nur eingeschränkt möglich. Modernisierungen, bei denen wir in den Wohnungen Arbeiten ausführen hätten müssen, wurden zurückgestellt. Zum Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle sowie zur Sicherstellung der Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes wurde, soweit möglich, auf mobiles Arbeiten umgestellt.

Durch die über das Jahr in unterschiedlicher Intensität herrschenden Kontaktbeschränkungen waren auch die Schließung der Gästewohnungen und EVM Infobüros sowie EVM Treffs temporär unvermeidbar. 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 2025/2026 leicht sinkende positive Jahresergebnisse erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Dabei werden Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt.

Der Planung, Stand August 2021, 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 2021/2022 liegt bei 5,70 €/m².

Die Genossenschaft sieht auch im kommenden Geschäftsjahr den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit

bei der Bewirtschaftung der eigenen Bestände. Bestandserweiterungen werden geprüft und in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die Genossenschaft entschieden.

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

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

Die Genossenschaft rechnet in den kommenden Geschäftsjahren im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020/2021 mit leicht rückläufigen Jahresüberschüssen und einer stabilen Liquiditätsausstattung.

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

2.) Chancen- und Risikobericht

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

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum werden sowohl die Ausbaumöglichkeiten im Bestand durch Dachgeschossausbauten 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. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen und Umschuldungen begegnet. Soweit möglich und sinnvoll werden Sondertilgungen vorgenommen. Eine Risikosteuerung 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 sicher-

heitstechnischen 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.

Die Corona-Pandemie hat weiterhin einen wesentlichen Einfluss auf wirtschaftliche und unternehmerische Entwicklungen.

Die Genossenschaft hat organisatorische Maßnahmen ergriffen, um die Arbeitsfähigkeit der Organisation in der Pandemie abzusichern. Mit finanzieller staatlicher Hilfe wurden negative Entwicklungen für die 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.

Die Zustimmung der Berliner Bevölkerung zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ im Rahmen der Bundestags- und Abgeordnetenhauswahl bringt nun die Politik in die Situation entscheiden zu müssen, ob der Volksentscheid angenommen und eine Gesetzesvorlage erarbeitet wird oder den Volksentscheid zurückzuweisen. Im Rahmen einer Annahme des Volksentscheids durch

die politischen Akteure und der Umsetzung in einer Gesetzesvorlage für eine Enteignung, 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 21. Dezember 2021

Knauer

Kneller

Passiva	Geschäftsjahr 2020/21		Vorjahr 2019/20
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	539.550,00		331.950,00
2. der verbleibenden Mitglieder	32.825.010,11		32.198.180,27
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile im Geschäftsjahr: 89,89 € (Vorjahr: 69,73 €)	240.900,00	33.605.460,11	367.050,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 260.000,00 € (Vorjahr: 460.000,00 €)	8.270.000,00		8.010.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	7.670.000,00		7.670.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt:	15.600.000,00	31.540.000,00	15.600.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	3.870,26		6.435,73
2. Jahresüberschuss	871.831,62		1.108.178,74
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-260.000,00	615.701,88	-460.000,00
Eigenkapital insgesamt		65.761.161,99	64.831.794,74
B. Sonderposten für Investitionszulage		35.139,20	37.169,20
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.334.466,00		1.297.628,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		310.141,72
3. Sonstige Rückstellungen	1.806.395,41	3.140.861,41	2.011.023,90
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.692.719,99		71.115.784,90
2. Erhaltene Anzahlungen	10.951.152,90		10.889.879,11
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	278.003,55		238.541,57
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.655.705,37		1.715.753,79
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: im Geschäftsjahr: 67.159,14 € (Vorjahr: 67.435,39 €) und im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Geschäftsjahr: 9.021,59 € (Vorjahr: 6.560,04 €)	2.286.964,89	90.864.546,70	1.992.804,12
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		2.750,01	628,57
Bilanzsumme		159.804.459,31	154.441.149,62

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021

	Geschäftsjahr 2020/21		Vorjahr 2019/20
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.409.930,45		32.701.327,32
b) aus Betreuungstätigkeit	8.952,00		8.952,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.405,48	33.429.287,93	17.403,53
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		248.597,67	56.302,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		258.700,00	220.700,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.250.235,04	559.575,30
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-18.277.119,82	-16.906.740,48
6. Rohergebnis		16.909.700,82	16.657.520,54
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.476.647,19		-4.387.209,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung im Geschäftsjahr: 222.178,52 € (Vorjahr: 198.942,14 €)	-1.076.576,82	-5.553.224,01	-1.036.218,71
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.835.057,40	-5.530.966,81
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.075.858,29	-1.876.854,40
10. Erträge aus Gewinnabführung		8.581,64	9.074,23
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,53	0,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.681,97	853,55
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.367.700,33	-1.521.549,25
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2,18	0,62
15. Ergebnis nach Steuern		2.088.127,11	2.314.650,74
16. Sonstige Steuern		-1.216.295,49	-1.206.472,00
17. Jahresüberschuss		871.831,62	1.108.178,74
18. Gewinnvortrag		3.870,26	6.435,73
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-260.000,00	-460.000,00
20. Bilanzgewinn		615.701,88	654.614,47

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 2021 ist unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie der Satzung aufgestellt worden.

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

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

Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden für die Wohnhausgruppen 07, 08, 13, 14, 18, 22, und 48 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. Bis zum 30. September 2017 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150,00 €, aber nicht mehr als 1.000,00 € betragen, im Jahr der Anschaffung als Zugang gezeigt und in einem Sammelposten über fünf Jahre abgeschrieben. Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt und ausgewiesen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 250,00 € netto sind im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht.

Als Bauvorbereitungskosten sind Planungskosten für ein Projekt aktiviert.

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

Anlagenspiegel 2020/2021

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	Bestand am 01.10.2020	Zugänge	Abgänge	Bestand am 30.09.2021
	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	473.207,41	65.858,57	0,00	539.065,98
Summe A. I	473.207,41	65.858,57	0,00	539.065,98
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	257.689.054,62	11.554.968,86	0,00	269.244.023,48
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	125.346,39	0,00	-11.092,97	114.253,42
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.610.318,93	131.729,85	-100.906,67	1.641.142,11
6. Bauvorbereitungskosten	566.313,66	1.625.981,25	0,00	2.192.294,91
Summe A. II	263.121.127,16	13.312.679,96	-111.999,64	276.321.807,48
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	263.619.386,57	13.378.538,53	-111.999,64	276.885.925,46

sind zu Anschaffungskosten bewertet. Das Stammkapital beträgt 25,0 Tsd. €. Der Zweck der Gesellschaft stellt sich im Wesentlichen in der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der Wohnungswirtschaft und im sozialen Engagement der Genossenschaft dar. Zum 31. Dezember 2020 betrug die Bilanzsumme der GmbH 72,9 Tsd. € (Vorjahr: 65,6 Tsd. €). Das Eigenkapital

beläuft sich auf 45,1 Tsd. € (Vorjahr: 45,1 Tsd. €). Das Geschäftsjahr 2020 wurde mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 8,6 Tsd. € (Vorjahr: 9,1 Tsd. €) abgeschlossen. Auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Jahresüberschuss an die Genossenschaft abgeführt. Die Gesellschaft wird das Geschäftsjahr 2021 voraussichtlich

mit einem positiven Jahresergebnis abschließen. Zum Stichtag 30.09.2021 bestehen keine Forderungen bzw. Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber der GmbH.

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

Abschreibungen			Buchwerte		
kumuliert am 01.10.2020	im GJ	entfallen auf Abgänge	kumuliert am 30.09.2021	Bestand am 30.09.2021	Bestand am 30.09.2020
€	€	€	€	€	€
-428.211,90	-48.212,57	0,00	-476.424,47	62.641,51	44.995,51
-428.211,90	-48.212,57	0,00	-476.424,47	62.641,51	44.995,51
-121.712.850,24	-5.468.029,98	0,00	-127.180.880,22	142.063.143,26	135.976.204,38
-2.715.663,62	-90.876,00	0,00	-2.806.539,62	212.045,04	302.921,04
0,00	0,00	0,00	0,00	111.508,90	111.508,90
-104.143,17	-4.558,00	11.089,91	-97.611,26	16.642,16	21.203,22
-1.105.199,52	-223.380,85	100.883,66	-1.227.696,71	413.445,40	505.119,41
0,00	0,00	0,00	0,00	2.192.294,91	566.313,66
-125.637.856,55	-5.786.844,83	111.973,57	-131.312.727,81	145.009.079,67	137.483.270,61
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
-126.066.068,45	-5.835.057,40	111.973,57	-131.789.152,28	145.096.773,18	137.553.318,12

Die unfertigen Leistungen wurden unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlages von 1,3 % für Leerstände vorsichtig bewertet. Die anderen Vorräte werden nach der FiFo-Methode bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nennwert bewertet. Die pauschale Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung beträgt wegen des allgemeinen Ausfallrisikos

40,0 Tsd. €. Außerdem wurden im Geschäftsjahr Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung von 32,0 Tsd. € vorgenommen.

Die Geldbeschaffungskosten beinhalten Bearbeitungsgebühren (15,4 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 1,97 % gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB n. F. (durchschnittlicher Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) ermittelt. Es wurde der Rechnungszinssatz zum 31. August 2021 zugrunde gelegt. Zum Bilanzstichtag lagen keine wesentlichen Veränderungen vor. Bei der Bemessung wurden die Richttafeln 2018 G nach Prof. Heubeck zugrunde

gelegt, Gehalts- und Rentensteigerungen mit 1,5 % angenommen.

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 9.508,1 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	101.669,49 <i>64.437,06</i>	4.633,72 <i>5.517,64</i>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	740,56 <i>2.256,78</i>	0,00 <i>0,00</i>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 <i>2.953,07</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	651.573,30 <i>342.327,92</i>	0,00 <i>0,00</i>

Die Vorjahreszahlen sind *kursiv* gedruckt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen unter anderem Sicherheitsleistungen für ein 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 (871,8 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 (1.334,5 Tsd. €) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1.429,0 Tsd. €) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 94,5 Tsd. €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 1.108,0 Tsd. €, Personalkosten in Höhe von 513,7 Tsd. € und für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 108,1 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	74.692.719,99 <i>71.115.784,90</i>	9.722.098,95 <i>3.608.876,40</i>	20.070.520,53 <i>26.534.824,55</i>	44.900.100,51 <i>40.972.083,95</i>
2. Erhaltene Anzahlungen	10.951.152,90 <i>10.889.879,11</i>	10.951.152,90 <i>10.889.879,11</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	278.003,55 <i>238.541,57</i>	278.003,55 <i>238.541,57</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.655.705,37 <i>1.715.753,79</i>	2.297.264,50 <i>1.461.984,08</i>	358.440,87 <i>253.769,71</i>	0,00 <i>0,00</i>
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.286.964,89 <i>1.992.804,12</i>	222.678,19 <i>225.407,70</i>	382.970,14 <i>0,00</i>	1.681.316,56 <i>1.767.396,42</i>
	90.864.546,70 <i>85.952.763,49</i>	23.471.198,09 <i>16.424.688,86</i>	20.811.931,54 <i>26.788.594,26</i>	46.581.417,07 <i>42.739.480,37</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 Nichtigkeit MietenWoG Bln	363,2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	305,0
Erträge aus Eingängen auf abgeschriebene Forderungen	10,9
Periodenfremde Aufwendungen	
	Tsd. €
Abschreibungen von Forderungen	82,1

Die Aufwendungen für die genossenschaftliche EVM Altersvorsorge (Bonuszahlungen) betragen im Geschäftsjahr 345,1 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 31,6 Tsd. € (Vorjahr 35,8 Tsd. €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Angaben

Mitarbeiter der Genossenschaft

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

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufm. / techn. Angestellte	41	9
Auszubildende	4	0
Hauswarte, Reinigungskräfte	41	9
	86	18

Mitgliederbewegung

Stand am 1. Oktober 2020	11 110
Zugänge	338
Abgänge	-236
Stand am 30. September 2021	11 212

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 626,8 Tsd. € auf 32.825,0 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 3,9 Mio. € in dem Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2020 und dem 30. September 2021 resultieren.

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

Für bestehende Leasingverträge sind im Geschäftsjahr 2020/2021 Aufwendungen in Höhe von 67,5 Tsd. € entstanden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Torsten Knauer
Jörg Kneller

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Rolf	Polizeibeamter // Vorsitzender
Jens Carstensen	Diplom-Kaufmann // stellvertretender Vorsitzender
Petra Mießner	Rechtsanwalts- und Notariatsfachangestellte // Schriftführerin
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 2020/2021 (871.831,62 €) 260.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages (3.870,26 €) wird ein Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020/2021 in Höhe von 615.701,88 € ausgewiesen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 21. Dezember 2021 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
2020/2021 von **615.701,88 €**

eine Dividende für die Pflichtanteile gem. § 17 Abs. 2 und 3
der Satzung von 4,0 %, das sind **239.367,21 €**

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 1,75 %, das sind **368.767,47 €**

am 24.03.2022 auszuschütten

und den verbleibenden Betrag von **7.567,20 €**
auf neue Rechnung vorzutragen.

12163 Berlin, den 21. Dezember 2021

Knauer

Kneller





Wohnen in der Genossenschaft

www.evmberlin.de

