

Bericht über das Geschäftsjahr

2019/20



Inhalt

Das Corona-Virus hat Wirtschaft und Gesellschaft vor gravierende Herausforderungen gestellt. Neben dem Mietendeckel war die Pandemie auch für die EVM Berlin eG das bestimmende Thema im vergangenen Geschäftsjahr. Doch in jeder Krise liegt auch eine Chance: Wir haben in dieser besonderen Ausnahmesituation Prozesse optimiert und die Digitalisierung in unserer Genossenschaft forciert, wodurch wir optimistisch in die Zukunft blicken.

// Herausgeber
EVM Berlin eG
Paulsenstraße 39
12163 Berlin
Telefon 030 827905-0
post@evmberlin.de
www.evmberlin.de
Februar 2021

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

// Herstellung
Druckerei Gläser, Berlin

Organe der Genossenschaft	4
Wohnungsbestand	5
Auf einen Blick	6
Schwerpunkte im Geschäftsjahr	9
Vorwort des Vorstandes	10
Auswirkungen des Mietendeckels	12
Bestandsentwicklung	16
Corona-Pandemie	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

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen, die in der männlichen Sprachform gebraucht werden, gelten auch in der entsprechenden weiblichen Sprachform.

Vertreterversammlung (Stand 30.09.2020)

63 von den Mitgliedern gewählte Vertreter

Vorstand

Torsten Knauer
Jörg Kneller

Aufsichtsrat

Dirk Rolf
Jens Carstensen
Petra Mießner
Dieter Mundt
(bis 18.05.2020)
David Steinbart
(ab 18.05.2020)
Burkhard Finning
Evelyne Hohmann
Anne-Katrin Marzillier
Kai Thiele
Andreas Weiher

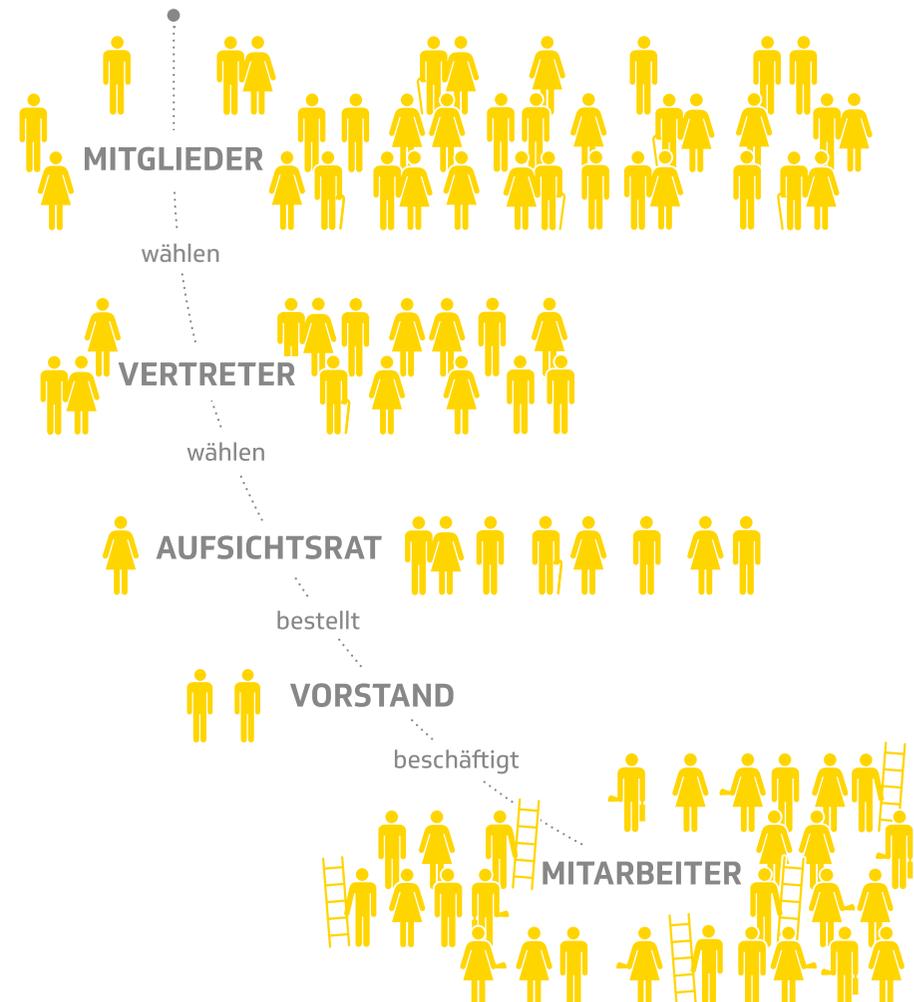
Vorsitzender
stellvertretender Vorsitzender
Schriftführerin
stellvertretender Schriftführer

stellvertretender Schriftführer

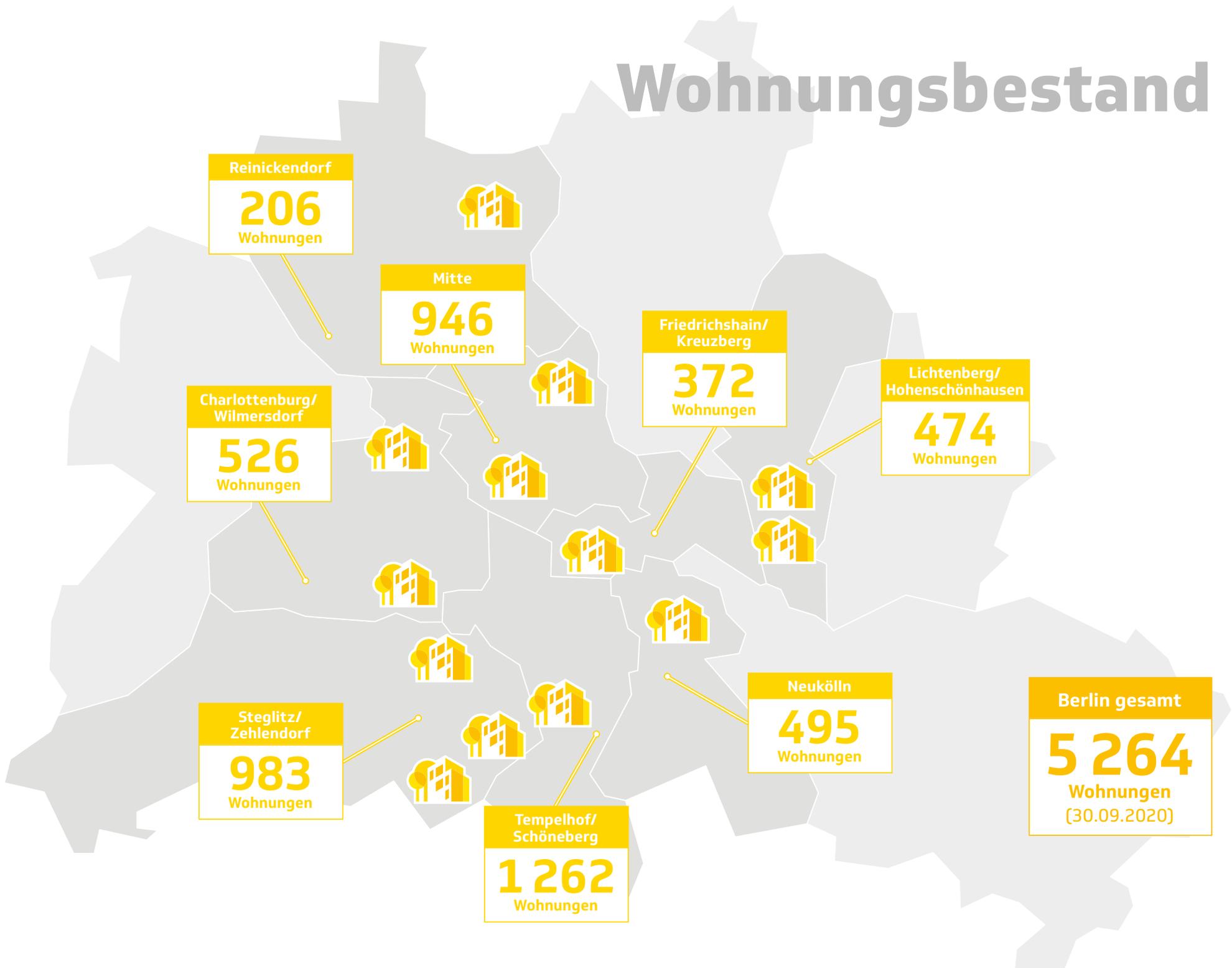
Organe der Genossenschaft



**Mitglied sein heißt
mitzubestimmen**



Wohnungsbestand





30.09.2020

5 264

Wohnungen



30.09.2020

64,01

m² Wohnungsgröße
im Durchschnitt



2019/20

32.897,2

Tsd. € Geschäftsguthaben



2019/20

154.441,1

Tsd. € Bilanzsumme



2019/20

9.669,5

Tsd. € für Instandhaltung

30.09.2019: 5 260

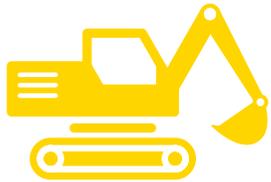
30.09.2019: 63,97

2018/2019: 31.883,4

2018/2019: 151.820,3

2018/2019: 9.770,1

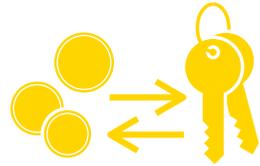
Auf einen Blick



2019/20

5.597,3Tsd. € für Modernisierung
und Neubau

2018/2019: 7.529,3



2019/20

5,57€ Nettokaltmiete
pro m² Wohnfläche

2018/2019: 5,33

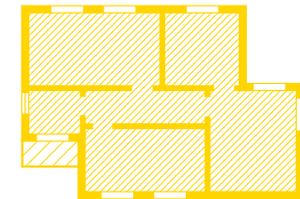


30.09.2020

11 110

Mitglieder

30.09.2019: 11 009



30.09.2020

336 930,92m² Wohnfläche insgesamt

30.09.2019: 336 482,05





Schwerpunkte im Geschäftsjahr



Liebe Leserinnen und Leser,

das zurückliegende Geschäftsjahr 2019/2020 war erneut ein erfolgreiches, obwohl unsere Genossenschaft vor ganz neue Herausforderungen gestellt wurde. Positive Aktivitäten, wie die Fertigstellung der ersten sechs von zwölf Dachgeschosswohnungen in Steglitz, wurden begleitet von einer sehr intensiv geführten Diskussion rund um die Einführung eines Mietengesetzes. Das auch Mietendeckel genannte Gesetz hat erhebliche Auswirkungen für die Genossenschaften Berlins. Auch die EVM Berlin eG ist nicht unerheblich in wirtschaftlicher Weise davon betroffen. Dennoch ist auch in Zukunft das gute und bezahlbare Wohnen für die Mitglieder oberste Maxime.

Die im zweiten Halbjahr unseres Geschäftsjahres auftretende Pandemie SARS-CoV-2 (Corona) hat uns als Genossenschaft, wie alle Unternehmen, innerhalb kürzester Zeit vor immense Herausforderungen gestellt. Wir konnten dieser bisher ungekannten Situation gemeinsam mit sehr engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern begegnen, indem wir sehr schnell Prozesse digitalisiert und auf mobiles Arbeiten umgestellt haben. Dank dieser Maßnahmen können wir den Geschäftsbetrieb bis heute fast ungehindert fortführen und gleichzeitig den Gesundheitsschutz der Beschäftigten sicherstellen. Die beschleunigte Digitalisierung wird auch eines der wenigen positiven Themen aus der Pandemie sein, das uns danach weiterhin begleiten wird.

Erfreut haben wir festgestellt, dass in dieser schwierigen Zeit das genossenschaftliche Miteinander funktioniert und gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützung für viele Mitglieder selbstverständlich ist. Wenngleich wirtschaftliche Auswirkungen durch die Corona-Krise bisher nicht zu verzeichnen sind, hoffen wir für uns alle auf eine schnelle Beendigung der Pandemie.

Herzlichst Ihr

Torsten Knauer
Vorstand EVM Berlin eG

Jörg Kneller



Das umstrittene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten.



Der Mietendeckel und seine Auswirkungen

Seit 116 Jahren sorgt die EVM Berlin eG für sicheres, bezahlbares Wohnen und stabile Mietstrukturen. Das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (MietenWoG Bln), kurz „Mietendeckel“, betrifft die Genossenschaft als gemeinwohlorientiertes Unternehmen gleichermaßen wie Unternehmen, die renditeorientiert sind.

Gemeinsam haben sich die Wohnungsbau-genossenschaften Berlin deshalb in einer viel beachteten Kampagne gegen den pauschalen Mietendeckel ausgesprochen. Die Genossenschaften haben die niedrigsten Durchschnittsmieten in der Stadt, bieten

die meisten Leistungen beim Service und im sozialen Bereich sowie Sicherheit mit lebenslangem Wohnrecht.

Trotz aller konstruktiven Einwände wurde das Gesetz am 30. Januar 2020 vom Abgeordnetenhaus beschlossen und ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten.

Was passierte wann?

Am 28. Februar 2020 hat die EVM Berlin eG alle Nutzerinnen und Nutzer, die zum 1. Oktober 2019 eine Mieterhöhung erhalten haben (nach § 558 BGB und für Sondervereinbarungen) angeschrieben. Darin wurde die geringere Nettokaltmiete (zzgl. der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen) nach dem Inkrafttreten des Mietendeckels mitgeteilt. Die Erhöhungsbeiträge bis zum 22. Februar 2020 wurden rechtswirksam erhoben und werden nicht zurückgezahlt.

Wie es das Gesetz vorschreibt, wurde allen Wohnungsnutzern im April 2020 eine „Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände“ erteilt. Vom Gesetz ausgenommen sind Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus und Neubauten, die ab 1. Januar 2014 bezugsfertig wurden.

Nach neun Monaten, also zum 23. November 2020, wurden die Mieten abgesenkt, welche die im Gesetz definierten Grenzen

überschreiten. Dies betrifft allerdings nur einen sehr geringen Teil des EVM-Bestandes.

Auswirkungen des Mietendeckels auf die Genossenschaft

Die Durchschnittsmiete im EVM-Bestand lagen im Geschäftsjahr 2019/2020 bei 5,57 €/m². Zum Vergleich: Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. lag 2019 bei 6,28 €/m², der Mittelwert des Berliner Mietspiegels bei 6,72 €/m².

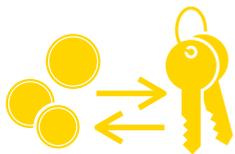
Das Einfrieren der Mieten zum Stichtag 18. Juni 2019 schränkt die finanziellen Möglichkeiten ein, welche die Genossenschaft benötigt, um die Instandsetzung ihrer Wohnungen zu gewährleisten und um ihr Gemeinschaftsleben zu fördern. In den geplanten fünf Jahren der Gültigkeit des Mietenwohngesetzes wird die EVM Berlin eG rund 6,5 Mio. Euro weniger an Finanzmittel und somit Investitionsmittel zur Verfügung haben. Dieses Geld kann dann nicht in den Bestand investiert werden und es steht somit auch der Berliner Wirtschaft nicht mehr zur Verfügung.



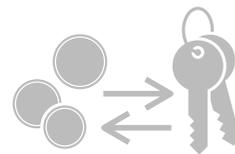
Nettokaltmiete

EVM Berlin eG

vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin



2019/20
5,57
 € Nettokaltmiete pro
 m² Wohnfläche



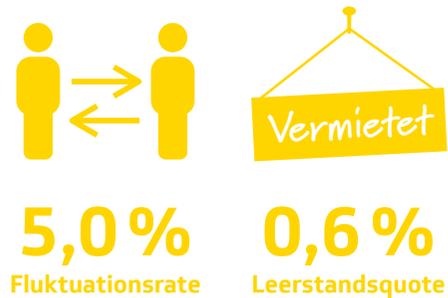
2019
5,60
 € Nettokaltmiete pro
 m² Wohnfläche

2018/19: 5,33

2017/18: 5,27

2018: 5,51

2017: 5,29



Die geringe Fluktuationsrate von 5,0 % zeigt die Zufriedenheit der Nutzer mit ihrer Wohnsituation sowie die Bindung der Mitglieder an die Genossenschaft. Auch die geringe Leerstandsquote von 0,6 % ist rein fluktuationsbedingt.

Rechtliche Einordnung

Beim MietenWoG Bln handelt es sich um ein Landesgesetz, das für den Großteil der Berliner Mietwohnungen für fünf Jahre – also bis zum 23. Februar 2025 – Obergrenzen für Mieten definiert. Verkürzt gesagt, gehören zu den wesentlichen Elementen des Mietendeckels die Begrenzung von Mieten und Modernisierungsumlagen. Parallel dazu gilt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) mit seinen mietrechtlichen und formalen Bestimmungen.

Beim Mietendeckel handelt es sich – auch nach den Aussagen des Berliner Senats – um „juristisches Neuland“. Juristisch und politisch ist das Projekt hochumstritten, weshalb sogenannte Normenkontrollklagen bei den Verfassungsgerichten auf Landes- und

Bundesebene anhängig sind. In Karlsruhe haben 284 Unions- und FDP-Politiker aus dem Bundestag geklagt. Sie halten den Mietendeckel wie auch die Kläger auf Landesebene (neben den Fraktionen von CDU und FDP im Abgeordnetenhaus haben auch mehrere Berliner Genossenschaften Klage eingereicht) als verfassungswidrig. Das Berliner Verfassungsgericht hat das Verfahren ausgesetzt und auf das Normenkontrollverfahren vor dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe verwiesen. Nach der juristischen Prüfung hat der Senat allen Mietern wiederholt dazu geraten, das aufgrund von Anpassungen möglicherweise eingesparte Geld besser vorzuhalten. Sollte das Bundesverfassungsgericht das MietenWoG Bln in Teilen oder vollständig nicht als rechtmäßig erachten, werden auch wir entgeltliche Mieteinnahmen nachfordern.





15.266,8

Tsd. € für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

2019/2020 hat die EVM Berlin eG insgesamt 15.266,8 Tsd. € für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierung und Neubau aufgewendet



Nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes

Wir bieten unseren Mitgliedern moderne, bezahlbare Wohnungen in einem ansprechenden Wohnumfeld. Unser Angebot von 5 264 Wohnungen in acht Berliner Bezirken ist ebenso vielfältig wie die Menschen, die in ihnen leben.

In der Corona-Pandemie hat sich gezeigt, dass die Wohnverhältnisse eine entscheidende Rolle für die Lebensqualität spielen. Unsere Bewohner wissen zu schätzen, dass wir alle erwirtschafteten Gewinne in die Pflege und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investieren. Dem Wachstum der Stadt und den Anforderungen unserer Mitglieder begegnen wir mit dem Zukauf und Neubau von Wohnungen, solange es wirtschaftlich sinnvoll ist.

Dachgeschossausbau in Steglitz

Zwei Drittel unseres Wohnungsbestandes entfallen auf 2- und 2,5-Zimmer-Wohnungen. Aus diesem Grund haben wir bei unseren Bestandserweiterungen vor allem größeren und familiengerechten Wohnraum im Fokus. Dieser Grundsatz lag auch dem Ausbau eines Dachgeschosses in Steglitz zugrunde. In der Wohnhausgruppe 13/14 sind im Geschäftsjahr 2019/2020 eine 2-Zimmer-Wohnung, drei 3-Zimmer-Wohnungen und zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 80 und 112 Quadratmetern entstanden. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. eine Dachterrasse.

Im Berichtsjahr wurde außerdem mit der Errichtung weiterer sechs Dachgeschosswohnungen in den Nebenstraßen (Bugge- und Brentanostraße) begonnen. Die Fertigstellung dieser Arbeiten erfolgt im nächsten Geschäftsjahr. Gleichzeitig wurden die restlichen Treppenhäuser und Fassadenflächen des Gesamtensembles malermäßig überarbeitet.





Arrondierung des Wohnungsbestandes durch Zukauf

Die Genossenschaft ist grundsätzlich daran interessiert, ihren Wohnungsbestand durch Zukauf zu vergrößern. Der EVM Berlin eG wurden im Geschäftsjahr 2019/2020 zahlreiche Vorkaufsrechte angeboten – allein nach den Sommerferien wurden 80 Vorkaufsfälle geprüft. Vorkaufsrechte werden immer dann angeboten, wenn sich das betreffende Haus in einem sozialen Erhaltungsgebiet (auch Milieuschutzgebiet genannt) befindet und der ursprüngliche Erwerber des Gebäudes nicht bereit ist, eine Abwendungsvereinbarung zu unterschreiben, die den Schutz der Mieter gewährleistet hätte. In solchen Fällen kann das

zuständige Bezirksamt das ihm mögliche Vorkaufsrecht, auch zu Gunsten Dritter, ausüben.

Für einen Kauf und eine sinnvolle Arrondierung unseres Wohnungsbestandes sind jedoch verschiedene Voraussetzungen notwendig: Um eine reibungslose Bewirtschaftung zu ermöglichen, muss sich die angebotene Immobilie in der Nähe zu einer Wohnanlage der Genossenschaft befinden. Außerdem kommen nur Gebäude mit großen Wohnungen in Betracht, um unseren Mitgliedern mehr familienfreundliche Wohnungen anbieten zu können. Selbstverständlich müssen zudem die Mieteinnahmen, auch unter Berücksichtigung des Mietendeckels, den geforderten Kaufpreis rechtfertigen.

Eine der zahlreichen angebotenen Immobilien hat diese Kriterien erfüllt, weshalb sich die Genossenschaft in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat dazu entschlossen hat, das Wohn- und Geschäftshaus in der Oldenburger Straße 3a und 3b in Moabit (Baujahr 1906) zu kaufen. Der Erwerb des Gebäudes erfolgte am 25.09.2020 durch die Annahme der Bezugsurkunde zum ursprünglichen Kaufvertrag.

Das Gebäude verfügt über sechszehn größere Wohnungen (70 bis 147 m²), die besonders für Familien mit Kindern geeignet sind und drei Gewerbeeinheiten. In den nächsten Jahren sind allerdings Investitionen notwendig, um den gewohnten EVM-Standard zu erreichen.



Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung

EVM Berlin eG	vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin
 <p>2019/20 38,90 €/m² Wohn- und Gewerbefläche</p>	 <p>2019 43,88 €/m² Wohn- und Gewerbefläche</p>
2018/19: 40,53	2018: 40,11
2017/18: 46,47	2017: 35,71

Kontinuierliche Arbeiten zum Erhalt der Wohnsubstanz

Trotz erschwerter Bedingungen während der Pandemie ist es gelungen, nahezu alle Maßnahmen im Zeitplan durchzuführen. Aufgrund der langjährigen und partnerschaftlichen Beziehungen mit unseren ausführenden Firmen war eine gute Abstimmung zu notwendigen Schutzmaßnahmen und Einschränkungen möglich. Die Arbeiten an der denkmalgeschützten Fassade in der Kreuzberger Dudenstraße (WHG 06) konnten ebenso planmäßig fortgesetzt werden wie die abschließenden Fassaden- und Dacherneuerungsarbeiten in der Fritz-Werner-Straße. Jetzt erstrahlt das gesamte Ensemble der WHG 15/16 in Mariendorf in neuem Glanz.

Maßnahmen in bewohntem Zustand

Wir sorgen dafür, dass unsere Wohnungen in einem guten Zustand sind und einen zeitgemäßen Wohnstandard bieten. Doch jeder Mensch ist anders, hat eigene Ansprüche an Komfort, Sicherheit und Wohnungsausstattung. Damit die Genossenschaft auf Dauer moderate Nutzungsgebühren anbieten kann, führt sie keine Luxussanierungen durch. Stattdessen wurde vor einigen Jahren das Programm „Flexibilität ist unser Standard“ aufgelegt, in dessen Rahmen auf Nutzerwunsch eine Reihe baulicher Maßnahmen gegen eine faire Kostenbeteiligung durchgeführt werden.

Leider konnten diese Arbeiten, wie zum Beispiel Badmodernisierungen und Fenstererneuerungen, in den Wohnungen coronabedingt nicht in gewohntem Umfang durchgeführt werden.



Die Verbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2 stellt auch die Genossenschaft vor besondere Herausforderungen.



Herausforderungen in der Corona-Pandemie

Das Corona-Virus versetzt die Welt in Alarm und hat auch massive Auswirkungen auf die EVM Berlin eG. In Verantwortung für ihre Bewohnerinnen und Bewohner sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, hat die Genossenschaft eine Vielzahl an Maßnahmen umgesetzt und im Verlauf der Corona-Krise auch immer wieder entsprechend des Pandemieplans nachjustiert.

Digitalisierung und Weiterbetrieb

Der Betrieb in der Geschäftsstelle wurde eingeschränkt, um Kontakte auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Persönliche Termine sind während der Pandemie nur in Ausnahmefällen und nach vorheriger telefonischer Vereinbarung möglich.

Aufgrund der Infektionslage wurden alle Prozesse innerhalb kürzester Zeit umgestellt. Damit die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle ihre Aufgaben überwiegend von zu Hause aus wahrnehmen und die betrieblichen Abläufe auch mobil aufrechterhalten können, wurden die hierfür notwendigen technischen und datenschutzrechtlich abgesicherten Voraussetzungen innerhalb kürzester Zeit geschaffen. Ein Beispiel der Prozessumstellung ist das sofortige Einscannen und Weiterleiten der Eingangspost an die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Außerdem wurde der Schriftverkehr durch die Einführung elektronischer Unterschriften erleichtert.

Durch den Ausbau der technischen Infrastruktur sind Besprechungen weiterhin

möglich und werden im Rahmen von Video- und Telefonkonferenzen durchgeführt. Auch die Kommunikation mit dem Aufsichtsrat erfolgt während der Pandemie überwiegend über Video-konferenzen.

Kommunikation

Weil Transparenz in unsicheren Zeiten besonders wichtig ist, hat die Genossenschaft intern und extern verschiedene Kommunikationsmittel genutzt, um die Vorgehensweise der Genossenschaft in der Pandemie zu erklären. Am 12. März 2020 wurde der 1. Corona-Virus Newsletter versandt, in dem die Belegschaft über weitreichende Maßnahmen zum Schutz der wohnenden Mitglieder sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter informiert wurde.

evm | nah dran

Weiterbetrieb während der Corona-Krise



Wohnen in der Genossenschaft

In regelmäßigen Abständen werden über diesen Sonder-Newsletter aktuelle und durch das Pandemiegeschehen notwendige Maßnahmen und Beschlüsse erläutert.

In einem EVM nah dran (Erscheinungstermin April 2020) wurden die Bewohnerinnen und Bewohner detailliert über den Weiterbetrieb während der Corona-Krise in Kenntnis gesetzt. Dazu gehörten unter anderem Informationen zur Besetzung der Geschäftsstelle, der Schließung der EVM Treffs / EVM Infobüros und der Gästewohnungen, der Weiterführung baulicher Maßnahmen, dem Verhalten der Hauswarte uvm.

Darüber hinaus wurde auf der Homepage ein Pop-up-Fenster mit aktuellen Hinweisen zum Coronavirus eingerichtet. In diesem Fenster ist auch ein Video abrufbar, in



dem sich der Vorstand direkt an die Genossenschaftsmitglieder richtet und über das Vorgehen während der Pandemie berichtet.

Auch im EVM Report Nr. 89 vom August 2020 wurden die Auswirkungen des Virus in Form einer Corona-Chronik der Genossenschaft thematisiert.

Virtuelle Vertreterversammlung

Aufgrund der „Verordnung über Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2 in Berlin“ vom 14. März 2020 musste die für den 20. März 2020 geplante Vertreterversammlung abgesagt werden. Am 25. März 2020 hat der Deutsche Bundestag die Grundlage dafür geschaffen, dass eine Vertreterversammlung

aufgrund der COVID-19 Pandemie nicht in physischer Form abgehalten werden muss. Die Genossenschaft hat diese Möglichkeit wahrgenommen und die 62. ordentliche Vertreterversammlung im Umlaufverfahren (virtuelle Vertreterversammlung) durchgeführt. In dieser Form konnten alle auf der Tagesordnung stehenden Beschlüsse gefasst werden. Die Auszählung der Rückläufer erfolgte unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregeln am Montag, dem 18. Mai 2020.

Vorbereitung der Vertreterwahl

Die ursprünglich in verschiedenen Wohnanlagen geplanten Informationsveranstaltungen des Aufsichtsrates für die Mitglieder mussten pandemiebedingt abgesagt werden. In diesen Veranstaltungen sollte im Vorfeld der Wahl über Frage-

stellungen diskutiert werden, die für die Genossenschaft von Interesse und Bedeutung sind. Auch die für den 1. April 2020 geplante Sitzung des Wahlvorstandes musste entfallen und wurde am 13. Mai 2020 als Telefonkonferenz nachgeholt. Alle weiteren notwendigen Sitzungen mit den Mitgliedern des Wahlvorstands wurden als Videokonferenz durchgeführt.

Am 24. Juni 2020 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung einstimmig, dass die Vertreterwahl ausschließlich per Brief- und elektronischer Wahl durchgeführt und aus Sicherheitsgründen auf Präsenzwahlveranstaltungen verzichtet wird. Die von der Vertreterversammlung beschlossene Änderung der Wahlordnung hatte den Weg für die Durchführung einer Online-Wahl im Herbst 2020 freigemacht.





Nachbarschaftliche Aktivitäten

Pandemiebedingt wurden viele nachbarschaftliche Aktivitäten, wie z. B. Bewohnerfeste und Tagesausflüge, abgesagt. Weil die EVM Treffs geschlossen werden mussten, konnten auch die regelmäßigen Veranstaltungen nicht stattfinden.

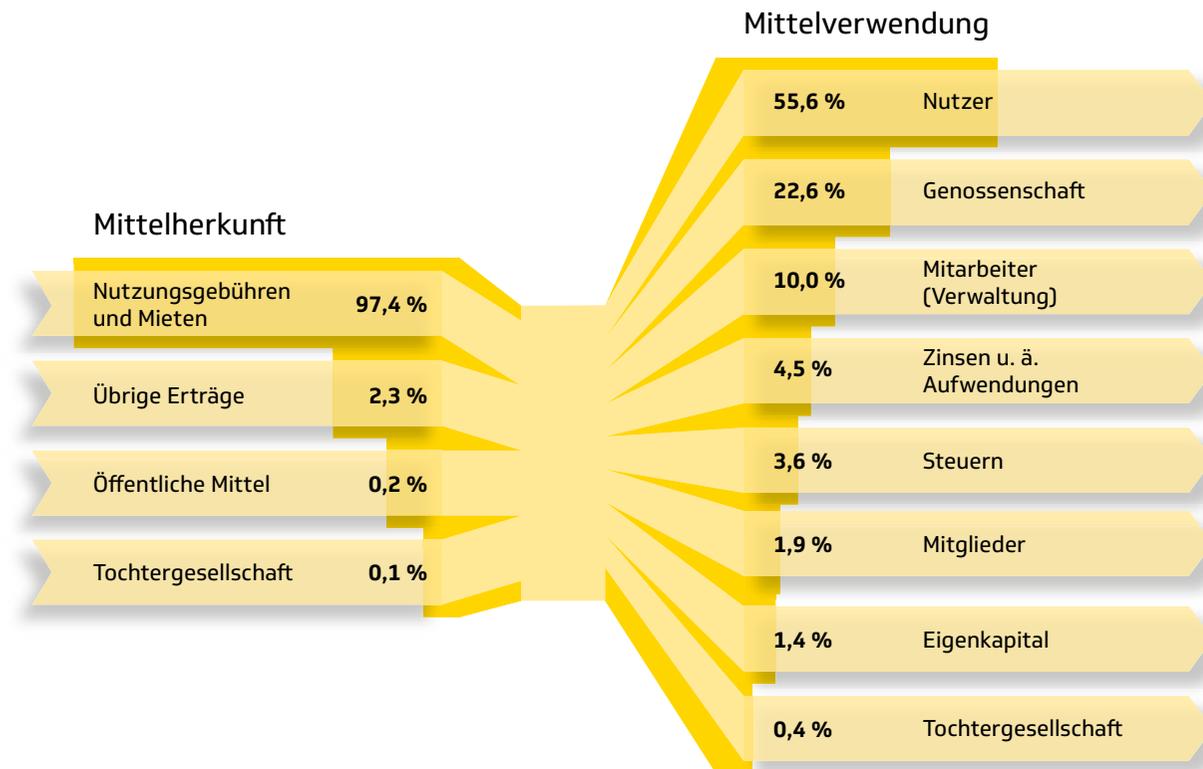
Als Ausgleich hat die Genossenschaft kurz vor den Sommerferien einen kleinen Karneval der Kulturen in verschiedenen Hofbereichen organisiert. So konnten zum einen Künstler unterstützt werden, denen an Pfingsten eine wichtige Auftrittsmöglichkeit entgangen ist und gleichzeitig den Mitgliedern eine Freude bereitet werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner verfolgten das Geschehen in sicherer Entfernung von ihren Balkonen aus. Wer diese Möglichkeit nicht hatte, konnte den Auftritten auch direkt auf dem Hof – natürlich unter Einhaltung der Abstandsregeln – beiwohnen.

In der Krise hat sich das besondere genossenschaftliche Miteinander gezeigt. Bereits kurz nach den ersten Ausgangsbeschränkungen haben zahlreiche Mitglieder in ihrem Wohnumfeld nachbarschaftliche Hilfe angeboten und die Genossenschaft hat die Hilfsangebote über Aushänge koordiniert.





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



Die Sozialbilanz

Die Sozialbilanz stellt dar, wie die Genossenschaft Einnahmen generiert und wofür die Mittel verwendet werden. Die Einnahmen entstehen im Wesentlichen aus den Nutzungsgebühren und Mieteinnahmen durch die Vermietung von Wohnungen, Gewerben und Stellplätzen und der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten (97,4 %).

Dem gegenüber stehen auf der Ausgabenseite die bauliche Instandhaltung der Wohnanlagen und Betriebskosten (55,6 %); die Genossenschaft investiert somit einen Großteil der Einnahmen in die Genossenschaft. Darüber hinaus fallen noch die Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen (22,6 %) und die Personalaufwendungen (10,0 %) ins

Gewicht. Steuerabgaben, im Wesentlichen Grundsteuern (4,5 %) und Zinsen für Bankdarlehen (4,5 %), spielen nur eine untergeordnete Rolle.





Das Jahr in Zahlen

Im Geschäftsjahr 01.10.2019 bis 30.09.2020 verlief vieles anders, als geplant. Ein „kleiner“ Virus zwang uns zum Umdenken. Es waren neue Wege von Nöten. Wir konnten nicht wie gewohnt im März unsere Vertreterversammlung abhalten und auch die über das Geschäftsjahr geplante Vertreterwahl wurde zu einem riesigen Klimmzug für unsere Genossenschaft. Aber wir haben es geschafft!

Bei all den negativen Nachrichten, mit denen wir uns seit Anfang des Jahres auseinander setzten mussten, kann Ihnen der Aufsichtsrat mit Stolz mitteilen, dass die EVM Berlin eG mit seinen Mitgliedern auf anderen Wegen alle Ziele erreicht hat. So konnte die Vertreterversammlung ihre Beschlüsse im Umlaufverfahren fassen und ihre Aufgaben erfüllen. Das hat auch sehr gut funktioniert.

Auch die Vertreterwahlen konnten Corona bedingt nicht als Präsenzahlen durchgeführt werden. Hier musste sich der Wahlvorstand dazu entscheiden, die Vertreterwahlen als Brief-, oder wie durch die Vertreterversammlung beschlossen wurde, auch durch eine Onlinewahl durchzuführen. Das Ergebnis können Sie im aktuellen EVM Report nachlesen.

Auch der Aufsichtsrat musste neue Möglichkeiten probieren, um sich im abgelaufenen Geschäftsjahr (01.10.2019 bis 30.09.2020) vom Vorstand regelmäßig

über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten zu lassen. Es wurden die von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben des Aufsichtsrates wahrgenommen. Ein Großteil der Sitzungen wurde nicht als Präsenzsitzungen, sondern als Videokonferenzen online durchgeführt.

In fünf 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.

Bei einem Rundgang durch unsere Wohnanlagen in Karlshorst konnte sich der Aufsichtsrat ein Bild über die Modernisierungsmaßnahmen sowie unserer Neubautätigkeiten machen.

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

Die mit Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Modernisierungs- und Finanzplanungen wurden in umfassenden Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. In diesem Berichtsjahr wurden hierfür 14,9 Mio. € eingesetzt. Wieder einmal

konnte auf die Wünsche der Mitglieder individuell durch wohnwertverbessernde Maßnahmen eingegangen werden.

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

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

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 Mitarbeitern der Genossenschaft ist sie ein wichtiges Instrument, um sich vor Ort ein persönliches Bild von der Ausführung der geplanten Maßnahmen zu machen.

Im September konnte im Rahmen eines zu unseren Gunsten ausgeübten Vorkaufrechts eine Wohnanlage in Moabit mit 16 Wohn- und drei Gewerbeeinheiten erworben werden.

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 2019/2020 sowie der Lagebericht des Vorstandes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Er schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2019/2020, dem Lagebericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag

von Aufsichtsrat und Vorstand über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019/2020 zuzustimmen.

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

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

Es freut den Aufsichtsrat sehr, dass die EVM Berlin eG auf Grund der durchgeführten Bewohnerbefragungen, Auszeichnungen für die besten Vermieter Deutschlands im Bereich Serviceindex, Produktindex und Weiterempfehlungsbereitschaft der Mitglieder erhalten hat. Darauf können wir sehr stolz sein.

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 2020

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 eine Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wird auch künftig sichergestellt,

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

II.) Wirtschaftsbericht

1.) Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wird seit März 2020 maßgeblich durch die Corona-Pandemie geprägt. Zur Verhinderung einer unkontrollierbaren Ausbreitung werden harte wirtschaftliche Einschränkungen eingesetzt. Je nach Umfang der notwendigen Maßnahmen muss mit einem weiteren Rückgang der Wirtschaftsleistung gerechnet werden. Im dritten Quartal 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 4,1 % gesunken. Durch arbeitspolitische Maßnahmen, im Wesentlichen das Kurzarbeitergeld, ist es der Bundesregierung gelungen, die Entwicklung der Beschäftigung vom Rückgang des Wirtschaftswachstums zu entkoppeln. Im Oktober 2020 betrug die Arbeitslosenquote 6,0 % (Vorjahr 4,8 %).

Die Europäische Zentralbank hält die Zinsen weiterhin niedrig. Die allgemeine Inflationsrate ist mit -0,2 % negativ und liegt deutlich unterhalb der 2 %-Zielmarke der EZB. Somit erscheinen Zinserhöhungen unwahrscheinlich.

Die Wohnungswirtschaft konnte sich unter diesen herausfordernden Bedingungen 2020 behaupten. Insbesondere in großen Ballungsgebieten wie Berlin ist der Leerstand rückläufig bzw. auf einem sehr geringen Niveau.

Nach dem Einbruch im ersten Halbjahr 2020 um 5,1% erholte sich die Berliner Wirtschaft im Zuge der Öffnung im 3. Quartal zunächst schneller als prognostiziert. Rasch steigende Infektionszahlen im Oktober zeigen jedoch die Risiken für das letzte Quartal auf.

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes in Berlin ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Die Arbeitslosenquote stieg in Berlin in Folge der Pandemie auf 10,2 % im Oktober 2020 an (Vorjahr 7,8 %). Trotzdem ist die Nachfrage nach Fachkräften weiterhin vorhanden.

Die Wachstumsdynamik der Berliner Bevölkerung ist zum Stillstand gekommen. Berlin wächst weiter, allerdings weniger kräftig als in den Vorjahren, in 2019 um 0,7 %. Im 1. Halbjahr 2020 ging die Bevölkerungszahl in Berlin erstmals seit 2003 leicht zurück. 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.

2.) Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes

a.) Bestand-, Umsatz- und Leerstandsentwicklung

Am 30. September 2020 verwaltete die Genossenschaft 5.264 Wohnungen, 69 Gewerbeeinheiten, 1.538 Garagen bzw. Stellplätze/Parkplätze sowie 104 weitere Einheiten.

Im Geschäftsjahr wurde der Bestand durch einen Dachgeschossausbau (WHG 13) um sechs Wohnungen erhöht. Gleichzeitig wurden zwei Wohnungen der WHG 13 umgebaut und in die Geschäftsstelle integriert.

Die Sollmieten von 23.632,9 Tsd. € (ohne Umlagen, öffentliche Subventionen und Sondereinrichtungen) erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019/2020 gegenüber dem Vorjahr um 1.049,3 Tsd. €. Die Erhöhung bei den Sollmieten für Wohnungen resultiert aus den Nutzungsgebührenerhöhungen im Bestand, Erhöhungen nach Wiedervermietungen und nach Modernisierungsmaßnahmen / Wertverbesserungen (744,1 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2019/2020 sowie der Vollausswirkung des Vorjahres (325,9 Tsd. €).

Zum 30. September 2020 lag die Leerstandsquote in der Genossenschaft bei 0,6 % (im Vorjahr bei 0,6 %). Der Leerstand ist weiterhin sehr niedrig und ausschließlich bedingt durch Arbeiten im Rahmen von Wohnungswechseln zur Herstellung der Wiedervermietung.

Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietnächlässen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken; sie betragen im Geschäftsjahr 2019/2020 insgesamt 227,4 Tsd. € (Vorjahr 235,5 Tsd. €). Aufgrund des Inkrafttretens des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnraumbereich in Berlin (MietenWoG Bln) konnten nach BGB vertraglich vereinbarte Sollmieten in Höhe von 376,3 Tsd. € bis zum Bilanzstichtag nicht vereinnahmt werden.

Die Fluktuationsrate ist mit 4,8 % (Vorjahr 4,7 %) auf einem konstant geringen Niveau.

Da sich unsere Geschäfts- und Investitionstätigkeit bereits in der Vergangenheit an den Veränderungen des Wohnungsmarktes orientiert hat, sind wir weiterhin in der Lage, unseren Mitgliedern moderne und preiswerte Wohnungen kostendeckend anzubieten. Es bleibt vorrangiges Ziel der Genossenschaft, den vorhandenen Wohnungsbestand weiter wettbewerbsfähig zu halten.

b.) Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Zur satzungsgemäßen Aufgabe der Genossenschaft gehört es sicheren, sozial verantwortbaren und guten Wohnraum für unsere Mitglieder anzubieten. Unser Handeln in Bezug auf die Bautätigkeit dient diesem gemeinsamen Ziel von Vorstand und Aufsichtsrat. Sozial verantwortlich bedeutet für uns auch Beständigkeit und Langfristigkeit, dazu gehören eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen ebenso wie die Erhaltung und Erneuerung der technischen Standards mit Ausrichtung auf Reduzierung von Barrieren, Energieeinsparung, Umweltverträglichkeit und Umweltschutz. Dabei wirtschaftlich zu bleiben und unsere moderaten Nutzungsgebühren zu erhalten, sind seit je her unsere Ansprüche an die tägliche Arbeit. Mit zunehmendem Umfang an zu beachtenden Gesetzen und Verordnungen gilt es dies alles in Übereinstimmung zu bringen. Im Sinne der Mitbestimmung wurden viele Maßnahmen aus der Bewohnerbefragung innerhalb der Bautätigkeit umgesetzt, die das Sicherheitsgefühl erhöhen, das Wohnumfeld verbessern und dem örtlichen Bedarf entsprechen. Der weiterhin bestehende Fachkräftemangel wurde in diesem Geschäftsjahr im Zusammenspiel mit den Einschränkungen der Coronapandemie zur besonderen Herausforderung. Dank partnerschaftlicher Zusammenarbeit und großem Engagement aller Beteiligten

konnten wir unsere Bautätigkeit im Bereich Neubau und umfassende Modernisierungen sowie Instandhaltung und Instandsetzung weitestgehend planmäßig und bedarfsgerecht umsetzen. Die beharrlichen Bemühungen, die Bestandserweiterung auf neuen Grundstücken vornehmen zu können, waren auch in diesem Jahr nicht von Erfolg gekrönt. Machbarkeitsstudien zur Nachverdichtung und Prüfung des Erwerbs von bestehenden Immobilien im Rahmen der Arrondierung erfolgten im gesamten Jahr und werden fortlaufend durchgeführt. Im Vordergrund steht dabei die Schaffung größerer familienfreundlicher Wohnungen.

In diesem Geschäftsjahr entstanden sechs neue Wohneinheiten im Dachgeschoss der Steglitzer Wohnanlage (WHG 13) direkt neben der Geschäftsstelle. Durch die Schaffung dieses neuen Wohnraumes konnten wir zwei Wohnungen der Paulsenstraße 38 umwandeln in Gewerbeflächen und diese Flächen durch Grundrissänderungen in die Geschäftsstelle integrieren. Dies war zwingend notwendig, um u.a. für unsere Auszubildenden Räumlichkeiten zu schaffen und Bereiche sinnvoll zusammenzuführen. Pünktlich zum Start der Ausbildung von zwei weiteren Auszubildenden konnten die Räumlichkeiten in Betrieb gehen. Die sechs neuen Wohnungen wurden unterjährig fertig und liegen zwischen 80 und 112 m² Größe. Die eine 2-Zimmer, drei 3-Zimmer- und die zwei 4-Zimmerwohnungen haben

eine moderne Standardausstattung, vier Wohnungen sind über einen Aufzug zu erreichen, die darunterliegenden Wohnungen nun ebenfalls. Alle Wohnungen sind querbelüftet und verfügen in Küche und Bad immer über mindestens ein Fenster, die wiederum alle mit Rollläden versehen sind.

Wir haben mit der Errichtung weiterer sechs Dachgeschosswohnungen in den Nebenstraßen Bugge- und Brentanostraße begonnen, die im nächsten Geschäftsjahr fertig gestellt werden. Gleichzeitig haben wir die restlichen Treppenhäuser und Fassadenflächen des Gesamtensembles malermäßig überarbeitet.

In Moabit haben wir noch Restleistungen an den Dachgeschossausbauten im Bundesratsufer (WHG 07) sowie am Gartenhaus im alten Borsigpark (WHG 59) vorgenommen. Die Außenanlage des gemeinsamen Hofes und die Vorgärten wurden umfassend erneuert und dem Bedarf an Fahrradabstellplätzen und Müllstandsflächen, Spielplatz und Sitzmöglichkeiten angepasst, die Wege und Pflasterflächen der Parkplätze wurden fertiggestellt. Der Hof wurde mittels einer elektrischen Schranke gesichert.

Am Mariendorfer Damm (WHG 58) wurden die Planungsarbeiten für die Aufstockung und die energetische Sanierung des Bestandes fortgeführt.

In der Reinickendorfer Wohnanlage (WHG 09/10) und in Moabit (WHG 04) wurden Fensteraußenanstriche nach dem Window-Care-Prinzip durchgeführt, die Wohnanlage im Hausstockweg (WHG 39) erhielt neue Kellergrundleitungen zur stabilen Versorgung und Vermeidung von Ausfällen durch Rohrbruch.

In der Dudenstraße (WHG 05/06) wurde die Straßenfassade der Wohnanlage (WHG 06) denkmalgerecht saniert und in Karlshorst (WHG 49) weitere Treppenhäuser malermäßig instandgesetzt.

Nach den umfangreichen Arbeiten der letzten Jahre im Bereich der Kaiserin-Augusta-Allee (WHG 56) konnten wir nun die Fassaden überarbeiten und die Höfe und Außenanlagen unserem Standard anpassen.

Die Fortsetzung der Fassaden- und Dacherneuerungsarbeiten in den Aufgängen der Fritz-Werner-Straße runden das neue Bild der WHG 15/16 in Mariendorf ab.

Weitere Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten wurden ebenso planmäßig fortgeführt. Die Ziele Werterhaltung, zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen und Wohnanlagen sowie die energetische Ertüchtigung stehen dabei im Fokus. Diese Aufgaben verlangen eine ausreichende Planung, Bedarfsermittlung und Betreuung in der Umsetzung von

uns. Das Zusammenspiel von ausführenden Firmen und Fachplanern, unserer Verwaltung und unseren wohnenden Mitgliedern trägt wesentlich zum Erfolg bei. Alle Baumaßnahmen werden soweit möglich durch Bewohnerversammlungen, Wohnungsbegehungen, Sprechstunden / Bauleitungen vor Ort und zahlreiche Informationsschreiben sowie die dauerhafte Möglichkeit des telefonischen und persönlichen Kontakts zum EVM-Team kommunikativ begleitet. Bauen im bewohnten Zustand erfordert ein hohes Maß an Umsicht und Verständnis.

c.) Bestandserweiterungen durch Zukäufe

Die Genossenschaft unterzeichnete am 25. September 2020 einen Kaufvertrag zum Erwerb eines Objektes mit 16 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten in Berlin Moabit. Der Nutzen-/ Lastenwechsel erfolgte am 1. November 2020.

d.) Betriebs- und Heizkosten

Betriebs- und Heizkosten sind für die Genossenschaft eine durchlaufende Kostenposition. Die verauslagten Betriebs- und Heizkosten werden im Folgejahr gegenüber den Bewohnern abgerechnet. Die Genossenschaft nutzt alle Möglichkeiten, die Betriebs- und Heizkosten möglichst gering zu halten. Für den Abrechnungszeitraum 2018/2019

ergaben sich insgesamt leicht höhere Betriebskosten (+1,08 %). Die Steigerung fiel sowohl bei den kalten Betriebskosten (+1,06 %) als auch bei den Betriebs- und Heizkosten (+1,14 %) moderat aus.

Ab dem Abrechnungsjahr 2019/2020 konnte die Genossenschaft neue Konditionen für Wärmemessdienstleistungen verhandeln. In Kooperation mit dem Interessenverband BBU und weiteren Wohnungsbaugenossenschaften wurde eine Ausschreibung für Wärmemessdienstleistungen durchgeführt. Im Ergebnis konnten wir für unsere Mitglieder sehr attraktive Preise erzielen, die sich erstmals in der Heizkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2019/2020 niederschlagen werden.

e.) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft neben zwei Vorstandsmitgliedern insgesamt 88 Mitarbeiter/innen. Davon waren in der Geschäftsstelle eine Prokuristin, 40 Angestellte und vier Auszubildende tätig. In den einzelnen Wohnhausgruppen arbeiteten 43 Hauswarte für unsere Genossenschaft.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter wurden insgesamt 11,4 Tsd. € (Vorjahr 44,6 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2019/2020 investiert.

f.) Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr waren 324 Zu- und 223 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Zum Stichtag 30. September 2020 hat die EVM Berlin eG 11 110 verbleibende Mitglieder. Der Bestand der Geschäftsguthaben entwickelte sich weiter positiv. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 833,0 Tsd. € (Vorjahr 988,4 Tsd. €), auf 32.198,2 Tsd. €.

3.) Wirtschaftliche Lage

a.) Vermögenslage

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

	30. September 2020		30. September 2019	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	136.279,2	94,0	135.932,1	95,4
Anderes langfristiges Vermögen	1.298,0	0,9	1.122,5	0,9
	137.577,2	94,9	137.054,6	96,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Sonstiges Vermögen	634,1	0,4	935,1	0,6
Liquide Mittel*	6.829,3	4,7	4.482,3	3,1
	7.463,4	5,1	5.417,4	3,7
	145.040,6	100,0	142.472,0	100,0
Passiva				
Langfristige Finanzierung				
Eigenkapital	63.482,1	43,8	62.191,6	43,7
Fremdkapital	74.032,2	51,1	73.049,8	51,2
Anderer langfristige Verbindlichkeiten	137.514,3	94,9	135.241,4	94,9
Mittel-/kurzfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	7.526,3	5,1	7.230,6	5,1
	145.040,6	100,0	142.472,0	100,0

*) Gekürzt um Verrechnungen in Höhe von 141,1 Tsd. € (Vorjahr 145,1 Tsd. €)

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen (9.259,5 Tsd. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (10.889,9 Tsd. €) verrechnet. Der Saldo ist mit 1.630,4 Tsd. € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Die Erhöhung des Bilanzvolumens resultiert auf der Aktivseite aus Investitionen in das Anlagevermögen und einem

höheren Bestand an flüssigen Mitteln zum Bilanzstichtag. Dem stehen auf der Passivseite ein erhöhtes Eigen- und langfristiges Fremdkapital gegenüber.

Das Anlagevermögen stieg insbesondere aufgrund von Zugängen um 6.062,3 Tsd. €, denen Abschreibungen (5.531,0 Tsd. €) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag sind liquide Mittel mit 4,7 % des Bilanzvolumens vorhanden.

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

Das langfristige Fremdkapital (74.032,2 Tsd. €) enthält im Wesentlichen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

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

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

b.) Finanzlage

Zum 30. September 2020 hatte die Genossenschaft liquide Mittel von 6.829,3 Tsd. €. Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Für die langfristigen Darlehen sind Zinsbindungsfristen vereinbart, die von der

Genossenschaft überwacht werden. Bei anstehenden Prolongationen werden rechtzeitig Angebote verschiedener Anbieter eingeholt.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 erfolgten Darlehensvalutierungen in Höhe von 4.000,0 Tsd. €. Es wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.327,0 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. Im Rahmen einer Umschuldung wurden 47,6 Tsd. € außerplanmäßig getilgt.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin durch die umfangreichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen geprägt. Im Geschäftsjahr 2019/2020 investierte die Genossenschaft insgesamt 14,9 Mio. €.

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

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

c.) Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2019/20		2018/19		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	32.629,0	97,2	31.929,1	97,0	699,9
Mietsubventionen	72,3	0,2	62,6	0,2	9,7
Bestandsveränderungen	56,3	0,2	64,0	0,2	-7,7
Aktiviertete Eigenleistungen	220,7	0,7	320,3	1,0	-99,6
Übrige Erträge	595,1	1,7	534,6	1,6	60,5
	33.573,4	100,0	32.910,6	100,0	662,8
Betriebskosten und Grundsteuer	-8.191,9	24,4	-7.976,6	24,2	-215,3
Baulicher Aufwand	-9.669,5	28,8	-9.770,1	29,7	100,6
Personalaufwendungen	-5.423,4	16,2	-5.183,4	15,7	-240,0
Abschreibungen	-5.531,0	16,5	-5.209,2	15,8	-321,8
Zinsaufwand	-1.485,7	4,4	-1.453,5	4,4	-32,2
Übrige Aufwendungen	-2.128,7	6,3	-2.106,4	6,4	-22,3
	-32.430,2	96,6	-31.699,2	96,2	-731,0
Geschäftsergebnis	1.143,2	3,4	1.211,4	3,8	-68,2
Zinsergebnis	-35,0		-38,4		3,4
Steuerergebnis	0,0		-310,1		-310,1
Jahresergebnis	1.108,2		862,9		245,3

Das Geschäftsjahr 2019/2020 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.108,2 Tsd. €; dabei steht dem Geschäftsergebnis in Höhe von 1.143,2 Tsd. € ein Zinsergebnis in Höhe von 35,0 Tsd. € gegenüber. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Nutzungsgebühren für Wohnungen. Dem gegenüber stehen höhere Abschreibungen

durch nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie gestiegene Personal- und übrige Aufwendungen. Das **Zinsergebnis** (-35,0 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:

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	1.108,2	862,9	1.252,9	1.047,2
Liquide Mittel	6.829,3	4.482,3	3.793,9	1.949,2
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	5,57	5,33	5,27	5,17
Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Instandhaltungskosten (Wohn-/Gewerbefläche)	38,90	40,53	46,47	47,59
	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	43,8	43,7	44,8	45,3
Kapitaldienst/Nettokaltmiete	20,88	20,01	19,33	19,03
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete	6,45	6,49	6,45	7,23

Trotz hohen Investitionen in den Bestand und in Bestandserweiterungen, die sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdkapital finanziert werden, liegt die Eigenkapitalquote auf einem hohen Niveau. Die in den letzten Jahren moderaten durchschnittlichen Nutzungsgebühren wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr durch umfangreiche Nutzungsgebührenerhöhungen im Bestand und bei der Neuvermietung auf 5,57 €/m² erhöht. Durch die derzeitige Deckelung der Nutzungsgebühren durch das MietenWoG Bln können die vertraglich vereinbarten Nutzungsgebühren jedoch

nicht vollständig realisiert werden. Die geringe Verschuldung spiegelt sich auch in dem niedrigen Kapitaldienst und Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Grundnutzungsgebühr wider.

e.) Abgleich früherer Prognosen mit tatsächlicher Entwicklung

Der Wirtschaftsplan wird unterjährig auf der Datengrundlage 31. März und 30. Juni fortgeschrieben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2019/2020 waren die abschließenden Regelungen und



der Zeitpunkt des Inkrafttretens des MietenWoG Bln nicht bekannt. Der erzielte Jahresüberschuss liegt aufgrund der vorsichtigen Planungsansätze leicht über dem prognostizierten Jahresergebnis. In den einzelnen Planungsansätzen ergaben sich nur geringfügige Abweichungen zu den Ist-Werten. Der Zahlungsmittelbestand ist aufgrund von Verzögerungen bei Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen höher als geplant.

f.) Gesamtaussage

Die weltweite Pandemie, ausgelöst durch das Corona Virus, hat auch Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft ab Ende des ersten Quartals 2020 gehabt. Wohnungen konnten 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 in kürzester Zeit auf mobiles Arbeiten umgestellt. Innerhalb weniger Wochen mussten die technischen Voraussetzungen geschaffen und auch Prozesse umgestellt bzw. angepasst werden. Durch die über das Jahr in

unterschiedlicher Intensität herrschenden Kontaktbeschränkungen waren auch die Schließung der Gästewohnungen und EVM Infobüros sowie EVM Treffs 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 2024/2025 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 September 2020, liegen folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

Die Erlöse aus der Vermietung des Wohnungsbestandes steigen im Vergleich zu den Vorjahren aufgrund des MietenWoG Bln nur noch geringfügig an. Es wird wie im

Vorjahr von einem weiterhin geringen Leerstand ausgegangen. Die geplante durchschnittliche Nettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2020/2021 liegt bei 5,45 €/m².

Die Genossenschaft sieht auch im kommenden Geschäftsjahr den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit bei der Bewirtschaftung der eigenen Bestände. Bestandserweiterungen werden aufgrund der gesetzlichen Änderungen (MietenWoG Bln) geprüft und in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für die Genossenschaft entschieden.

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

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

Die Genossenschaft rechnet in den kommenden Geschäftsjahren im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019/2020 mit leicht rückläufigen Jahresüberschüssen und einer stabilen Liquiditätsausstattung.

Die bereits eingeführten Controllinginstrumente werden ständig weiterentwickelt, um den eigenen hohen

Anforderungen der internen Planung und Steuerung gerecht zu werden. Die gesamte Unternehmenspolitik ist auf die Sicherung von Ertrag und Liquidität abgestellt.

2.) Chancen- und Risikobericht

Die Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum werden sowohl die Ausbaumöglichkeiten im Bestand durch Dachgeschossausbauten oder Verdichtung geprüft. Eine Erweiterung des Bestandes durch Neubau oder Arrondierungen wird aufgrund der hohen Marktpreise und den diskutierten gesetzlichen Änderungen derzeit kritisch und zurückhaltend gesehen.

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

Die Managementinformationen enthalten u. a. Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankbestandes auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes unter Berücksichtigung der Ist-Werte und ausgewählte Kennziffern zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft. Maßnahmen zur Risikominderung werden vom Vorstand verfolgt und betreffen die Überprüfung und Optimierung der Organisationsstruktur des Unternehmens, die gezielte Hilfestellung bei säumigen Nutzern durch die eigene Schuldnerberatung, die Analyse der Fremdkapitalstruktur und der Zinsrisiken für die nächsten Jahre. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Vorbereitung von Prolongationen und Umschuldungen begegnet. Soweit möglich und sinnvoll werden Sondertilgungen vorgenommen. Eine Risikostreuung erfolgt im Darlehensbereich durch die Zusammenarbeit mit verschiedenen Darlehensgebern.

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

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

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

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

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

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. Das am 23. Februar diesen Jahres in Kraft getretene MietenWoG Bln hat auch in unserer Genossenschaft zu erheblichen Auswirkungen geführt. Neben dem hohen Verwaltungsaufwand zur Vorbereitung und Umsetzung des MietenWoG Bln, führt es auch zu erheblichen finanziellen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der EVM Berlin eG. Bereits mit

Inkrafttreten des Gesetzes mussten die im Jahr 2019 lange geplanten und umgesetzten Nutzungsgebührenerhöhungen ab dem Stichtag zurückgenommen werden.

Im Rahmen der Neuvermietung von Wohnungen kommt es insbesondere bei langjährig bewohnten Wohnungen, die durch umfangreiche Arbeiten auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden müssen, neben einer genossenschaftlichen Ungleichbehandlung ebenfalls zu erheblichen finanziellen Verlusten. Auch Einzelmodernisierungen können aufgrund fehlender Umlagefähigkeit nicht oder nicht im gewohnten Umfang durchgeführt werden. Mit der zweiten Stufe des MietenWoG Bln am 23. November mussten weitere Absenkungen vorgenommen werden. Sollte das MietenWoG Bln in der bisherigen Form rechtlich Bestand haben und fünf Jahre zur Anwendung kommen müssen, bedeutet das für die Genossenschaft erhebliche Mindereinnahmen. Diese Mindereinnahmen stehen zwangsläufig nicht für Investitionen in den Bestand der Genossenschaft zur Verfügung.

Bei einer möglichen Enteignung würde auch die Genossenschaft aufgrund ihrer Größe (größer 3.000 Wohnungen) betroffen sein. Da bei dem MietenWoG Bln eine Ausnahme für gemeinwohlorientierte Unternehmen, wie Genossenschaften, aus Sicht der Politik rechtlich nicht umsetzbar ist, ist daraus folgend dies auch nicht bei einer vorgesehenen Enteignung von Wohnungsunternehmen größer 3.000 Wohnungen möglich.

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

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.

12163 Berlin, den 22. Dezember 2020

Knauer

Kneller

Aktiva	Geschäftsjahr 2019/20		Vorjahr 2018/19
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		44.995,51	19.567,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.976.204,38		135.538.322,68
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	302.921,04		393.797,04
3. Grundstücke ohne Bauten	111.508,90		111.508,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	21.203,22		26.237,22
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	505.119,41		539.646,94
6. Bauvorbereitungskosten	566.313,66	137.483.270,61	368.200,34
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	52,00	25.052,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		137.553.318,12	137.022.332,63
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.259.512,33		9.203.209,46
2. Andere Vorräte	167.627,89	9.427.140,22	328.819,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	64.437,06		60.089,72
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.256,78		1.451,34
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.953,07		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	342.327,92	411.974,83	350.303,97
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.970.401,89	4.627.406,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	23.832,00		32.252,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	54.482,56	78.314,56	194.467,09
Bilanzsumme		154.441.149,62	151.820.332,02

Passiva	Geschäftsjahr 2019/20		Vorjahr 2018/19
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	331.950,00		286.950,00
2. der verbleibenden Mitglieder	32.198.180,27		31.365.182,61
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile im Geschäftsjahr: 69,73 € (Vorjahr: 117,39 €)	367.050,00	32.897.180,27	231.300,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 460.000,00 € (Vorjahr: 175.000,00 €)	8.010.000,00		7.550.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	7.670.000,00		7.670.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen – davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt:	15.600.000,00	31.280.000,00	15.600.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	6.435,73		4.500,46
2. Jahresüberschuss	1.108.178,74		862.870,86
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-460.000,00	654.614,47	-175.000,00
Eigenkapital insgesamt		64.831.794,74	63.395.803,93
B. Sonderposten für Investitionszulage		37.169,20	39.199,20
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.297.628,00		1.274.360,00
2. Steuerrückstellungen	310.141,72		636.488,65
3. Sonstige Rückstellungen	2.011.023,90	3.618.793,62	629.530,85
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.115.784,90		70.856.054,32
2. Erhaltene Anzahlungen	10.889.879,11		10.868.891,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	238.541,57		220.386,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.715.753,79		2.220.536,46
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		21.524,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: im Geschäftsjahr: 67.435,39 € (Vorjahr: 77.730,57 €) und im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Geschäftsjahr: 6.560,04 € (Vorjahr: 6.708,26 €)	1.992.804,12	85.952.763,49	1.654.657,30
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		628,57	2.899,53
Bilanzsumme		154.441.149,62	151.820.332,02

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020

	Geschäftsjahr 2019/20		Vorjahr 2018/19
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.701.327,32		31.991.778,82
b) aus Betreuungstätigkeit	8.952,00		8.952,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.403,53	32.727.682,85	19.166,38
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		56.302,87	63.972,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		220.700,00	320.300,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		559.575,30	496.482,26
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-16.906.740,48	-16.685.937,72
6. Rohergebnis		16.657.520,54	16.214.713,88
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.387.209,03		-4.162.726,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung im Geschäftsjahr: 198.942,14 € (Vorjahr: 225.667,30 €)	-1.036.218,71	-5.423.427,74	-1.020.672,95
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.530.966,81	-5.209.159,90
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.876.854,40	-1.967.309,02
10. Erträge aus Gewinnabführung		9.074,23	9.957,18
11. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00	0,29
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		853,55	1.370,34
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.521.549,25	-1.493.279,26
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,62	-310.140,74
15. Ergebnis nach Steuern		2.314.650,74	2.062.752,89
16. Sonstige Steuern		-1.206.472,00	-1.199.882,03
17. Jahresüberschuss		1.108.178,74	862.870,86
18. Gewinnvortrag		6.435,73	4.500,46
19. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-460.000,00	-175.000,00
20. Bilanzgewinn		654.614,47	692.371,32

Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 30. September 2020 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, 59 und 97 nachträgliche Herstellungskosten für umfassende Baumaßnahmen bzw. nachlaufende Kosten sowie Eigenleistungen aus Personalkosten aktiviert.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden über drei bis fünf Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Wohngebäude werden durchschnittlich mit 2 % vorgenommen. Bei nachträglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für umfassende Modernisierungen wird eine neue Nutzungsdauer von 30 Jahren unterstellt. Die Photovoltaikanlagen werden mit 5 % abgeschrieben. Von dem Beibehaltungswahlrecht für niedrigere Wertansätze der WHG 42 – 54 wurde gem. Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht.

Die Grundstücke mit Geschäftsbauten werden mit 4 % abgeschrieben.

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

Die Abschreibung von Maschinen sowie von Wirtschaftsgütern der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt planmäßig und linear auf der Basis einer Nutzungsdauer zwischen drei und 23 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten unter 800,00 € netto liegen, werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. Bis zum 30. September 2017 wurden geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als 150,00 €, aber nicht mehr als 1.000,00 € betragen, im Jahr der Anschaffung als Zugang gezeigt und in einem Sammelposten über fünf Jahre abgeschrieben. Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt und ausgewiesen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 250,00 € netto sind im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht.

Als Bauvorbereitungskosten sind Planungskosten für ein Projekt aktiviert.

Die EVM Berlin eG ist an der EVM Berlin Service GmbH mit Sitz in der Paulsenstraße 39, 12163 Berlin, mit 100 % beteiligt (Tochtergesellschaft). Der Anteilsbesitz dient der Herstellung einer dauernden Verbindung. Die Anteile an verbundenen Unternehmen

Anlagenspiegel 2019/2020

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	Bestand am 01.10.2019	Zugänge	Abgänge	Bestand am 30.09.2020
	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	436.501,80	37.401,76	-696,15	473.207,41
Summe A. I	436.501,80	37.401,76	-696,15	473.207,41
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	252.069.208,07	5.619.846,55	0,00	257.689.054,62
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	126.535,23	0,00	-1.188,84	125.346,39
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.469.814,52	206.959,17	-66.454,76	1.610.318,93
6. Bauvorbereitungskosten	368.200,34	198.113,32	0,00	566.313,66
Summe A. II	257.163.851,72	6.024.919,04	-67.643,60	263.121.127,16
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	257.625.405,52	6.062.320,80	-68.339,75	263.619.386,57

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 2019 betrug die Bilanzsumme der GmbH 65,6 Tsd. € (Vorjahr: 71,5 Tsd. €). Das Eigenkapital

beläuft sich auf 45,1 Tsd. € (Vorjahr: 45,1 Tsd. €). Das Geschäftsjahr 2019 wurde mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 9,1 Tsd. € (Vorjahr: 10,0 Tsd. €) abgeschlossen. Auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Jahresüberschuss an die Genossenschaft abgeführt. Die Gesellschaft wird das Geschäftsjahr 2020 voraussichtlich

mit einem positiven Jahresergebnis abschließen. Zum Stichtag 30.09.2020 betragen die Forderungen der Genossenschaft gegenüber der GmbH 3,0 Tsd. €.

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

Abschreibungen			Buchwerte		
kumuliert am 01.10.2019	im GJ	entfallen auf Abgänge	kumuliert am 30.09.2020	Bestand am 30.09.2020	Bestand am 30.09.2019
€	€	€	€	€	€
-416.934,29	-11.972,76	695,15	-428.211,90	44.995,51	19.567,51
-416.934,29	-11.972,76	695,15	-428.211,90	44.995,51	19.567,51
-116.530.885,39	-5.181.964,85	0,00	-121.712.850,24	135.976.204,38	135.538.322,68
-2.624.787,62	-90.876,00	0,00	-2.715.663,62	302.921,04	393.797,04
0,00	0,00	0,00	0,00	111.508,90	111.508,90
-100.298,01	-5.034,00	1.188,84	-104.143,17	21.203,22	26.237,22
-930.167,58	-241.119,20	66.087,26	-1.105.199,52	505.119,41	539.646,94
0,00	0,00	0,00	0,00	566.313,66	368.200,34
-120.186.138,60	-5.518.994,05	67.276,10	-125.637.856,55	137.483.270,61	136.977.713,12
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
-120.603.072,89	-5.530.966,81	67.971,25	-126.066.068,45	137.553.318,12	137.022.332,63

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 33,0 Tsd. € vorgenommen.

Die Geldbeschaffungskosten beinhalten Bearbeitungsgebühren (23,8 Tsd. €), die über die Laufzeit des zu Grunde liegenden Darlehens (29 Jahre) abgeschrieben werden.

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

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

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung eines zehnjährigen Rechnungszinssatzes von 2,42 % 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 2020 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 Steuerrückstellung bildet die voraussichtliche Ausschüttungsbelastung für die bereits gezahlten Dividenden zuzüglich Solidaritätszuschlag ab.

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 9.259,5 Tsd. €.

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

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	64.437,06 <i>60.089,72</i>	5.517,64 <i>5.754,26</i>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.256,78 <i>1.451,34</i>	0,00 <i>0,00</i>
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.953,07 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	342.327,92 <i>350.303,97</i>	0,00 <i>0,00</i>

Die Vorjahreszahlen sind *kursiv* gedruckt.

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

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

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt (§ 268 Absatz 1 HGB). Aus dem Jahresüberschuss (1.108,2 Tsd. €) wurden 460,0 Tsd. € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

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

Für die voraussichtliche Ausschüttungsbelastung zzgl. Solidaritätszuschlag betreffend Dividendenzahlungen für die Geschäftsjahre 2017/2018 und 2018/19 besteht eine Steuerrückstellung in Höhe von 310,1 Tsd. €.

Aus der Abzinsung der Rückstellung für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1.297,6 Tsd. €) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem

durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1.412,0 Tsd. €) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 114,4 Tsd. €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 1.256,1 Tsd. €, Personalkosten in Höhe von 460,2 Tsd. € und für Jahresabschluss-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von 105,5 Tsd. €.

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

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1–5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.115.784,90 <i>70.856.054,32</i>	3.608.876,40 <i>3.928.065,39</i>	26.534.824,55 <i>27.115.152,27</i>	40.972.083,95 <i>39.812.836,66</i>
2. Erhaltene Anzahlungen	10.889.879,11 <i>10.868.891,00</i>	10.889.879,11 <i>10.868.891,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	238.541,57 <i>220.386,00</i>	238.541,57 <i>220.386,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.715.753,79 <i>2.220.536,46</i>	1.461.984,08 <i>1.874.713,44</i>	253.769,71 <i>334.452,00</i>	0,00 <i>11.371,02</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 <i>21.524,78</i>	0,00 <i>21.524,78</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.992.804,12 <i>1.654.657,30</i>	225.407,70 <i>223.432,31</i>	0,00 <i>0,00</i>	1.767.396,42 <i>1.431.224,99</i>
	85.952.763,49 <i>85.842.049,86</i>	16.424.688,86 <i>17.137.012,92</i>	26.788.594,26 <i>27.449.604,27</i>	42.739.480,37 <i>41.255.432,67</i>

Die Vorjahreszahlen des Verbindlichkeitspiegels sind *kursiv* gedruckt.

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

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

Periodenfremde Erträge

	Tsd. €
Erträge aus Eingängen auf abgeschriebene Forderungen	12,0

Periodenfremde Aufwendungen

	Tsd. €
Abschreibungen von Forderungen	35,2

Die Aufwendungen für die genossenschaftliche EVM Altersvorsorge (Bonuszahlungen) betragen im Geschäftsjahr 336,2 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 35,8 Tsd. € (Vorjahr 39,8 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	2	0
Hauswarte, Reinigungskräfte	43	10
	86	19

Periodenfremde Aufwendungen

Stand am 1. Oktober 2019	11.009
Zugänge	324
Abgänge	-223
Stand am 30. September 2020	11.110

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 833,0 Tsd. € auf 32.198,2 Tsd. € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bis zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Verträgen zur genossenschaftlichen EVM Altersvorsorge können Verpflichtungen aus Bonuszahlungen im Umfang von 4,1 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 2019/2020 Aufwendungen in Höhe von 59,8 Tsd. € entstanden.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Torsten Knauer
Jörg Kneller

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Rolf	Polizeibeamter // Vorsitzender
Jens Carstensen	Diplom-Kaufmann // stellvertretender Vorsitzender
Petra Mießner	Rechtsanwalts- und Notariatsfachangestellte // Schriftführerin
Dieter Mundt (bis 18.05.2020)	Beamter // stellvertretender Schriftführer
David Steinbart (ab 18.05.2020)	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 2019/2020 (1.108.178,74 €) 460.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages (6.435,73 €) wird ein Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019/2020 in Höhe von 654.614,47 € ausgewiesen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 21. Dezember 2020 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
2019/2020 von **654.614,47 €**

eine Dividende für die Pflichtanteile gem. § 17 Abs. 2 und 3
der Satzung von 4,0 %, das sind **235.965,12 €**

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

und eine Dividende für freiwillige Anteile gem. § 17 Abs. 4 Satz 1
der Satzung von 2,0 %, das sind **414.779,09 €**

am 25.03.2021 auszuschütten

und den verbleibenden Betrag von **3.870,26 €**
auf neue Rechnung vorzutragen.

12163 Berlin, den 22. Dezember 2020

Knauer

Kneller





Wohnen in der Genossenschaft

www.evmberlin.de

