

Bericht über das

Geschäftsjahr 2017/2018



Wohnen in der Genossenschaft

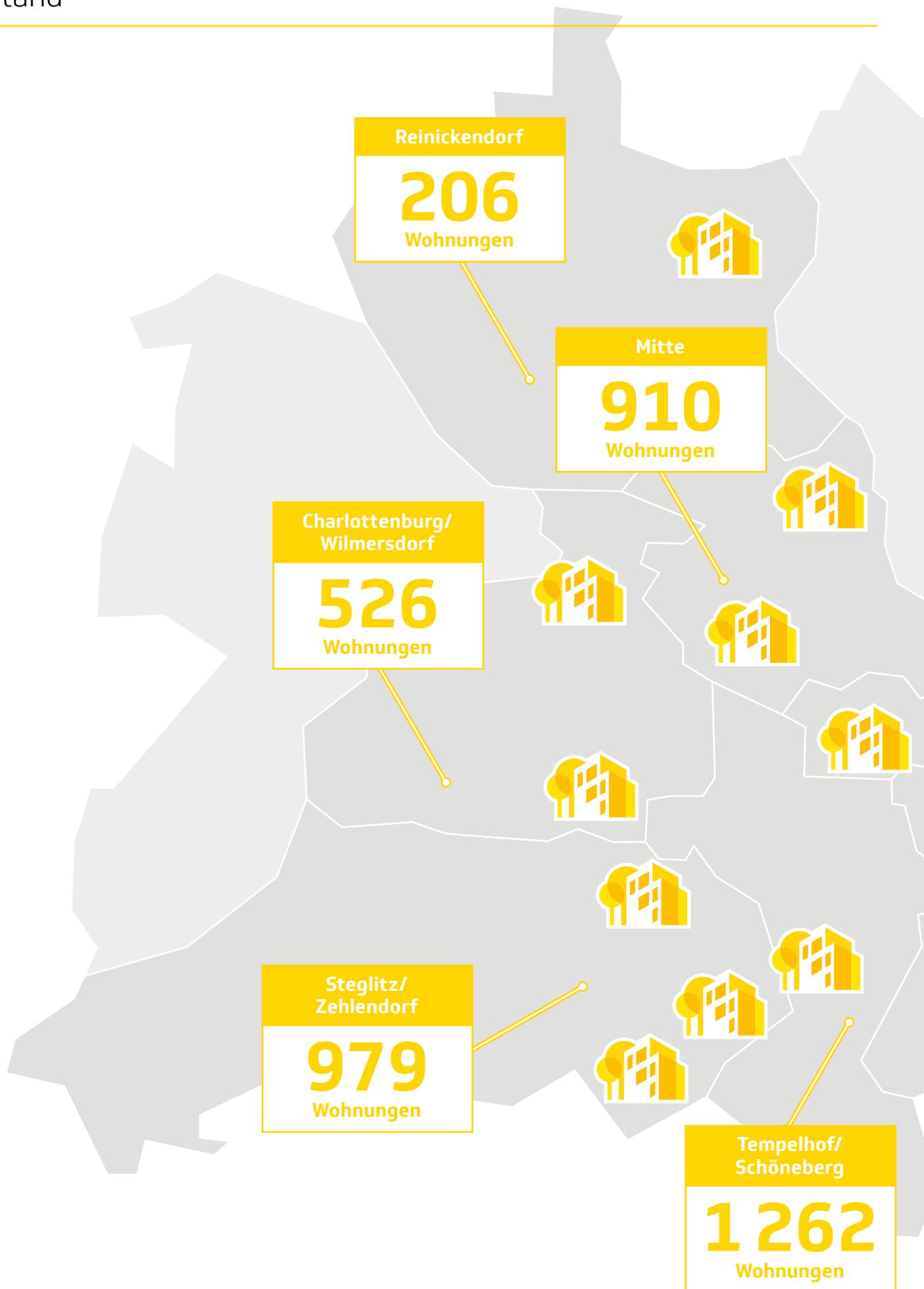
Herausgeber

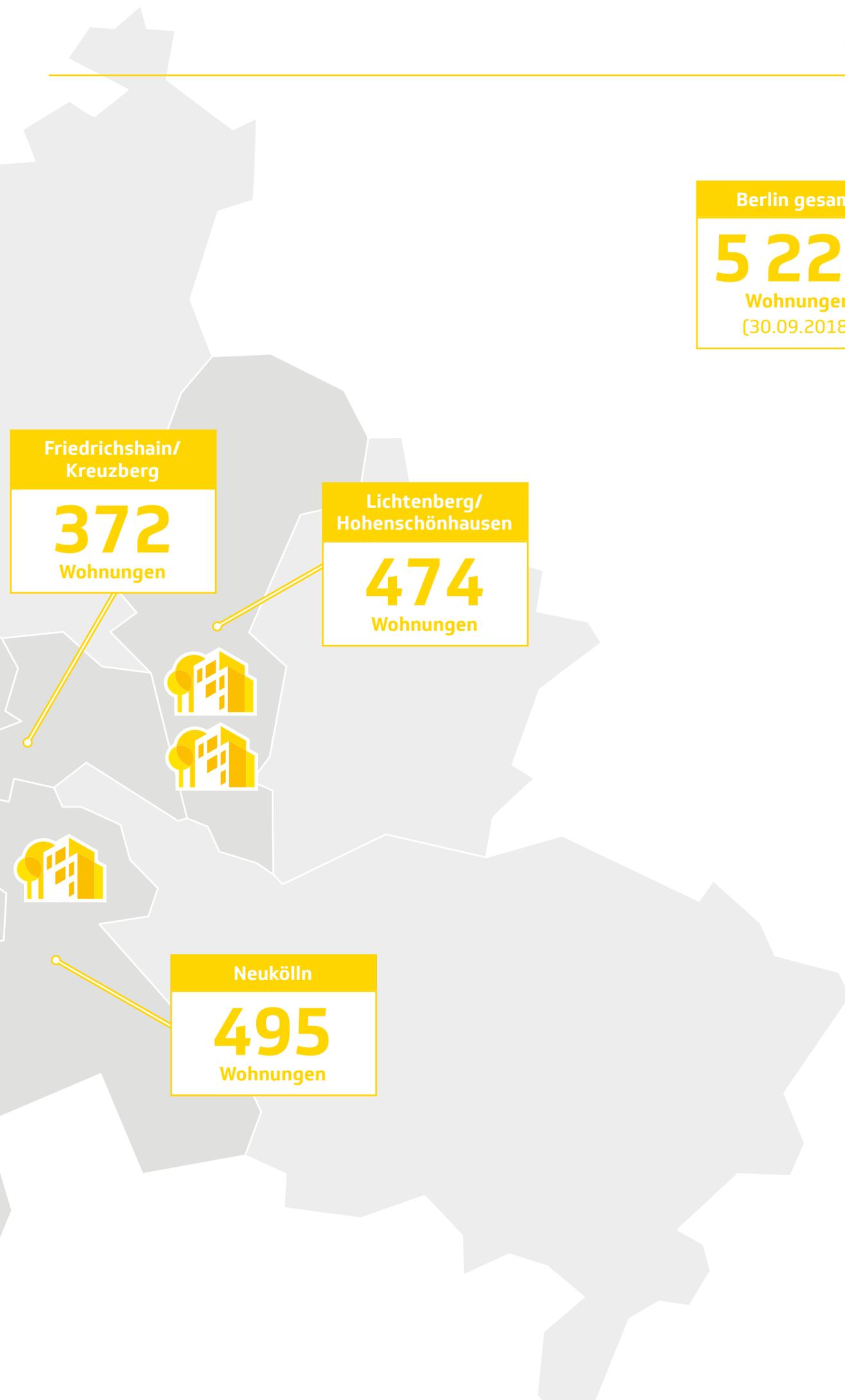
EVM Berlin eG
Paulsenstraße 39, 12163 Berlin
Telefon 030 827905-0

Gestaltung & Herstellung

MERLIN Creativ-Management GmbH,
Berlin

Bestand	4
Bericht des Aufsichtsrates	6
Auf einen Blick	8
Lagebericht	
Grundlage des Unternehmens	10
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	10
Umsatz- und Leerstandsentwicklung	13
Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung	13
Betriebs- und Heizkosten	19
Umweltschutz	20
Beteiligungen	21
Stiftung	21
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	22
Vorstandsangelegenheiten	22
Mitgliederbewegung und Vertreterversammlung	22
Vermögenslage	23
Finanzlage	25
Ertragslage und Sozialbilanz	26
Finanzielle Leistungsindikatoren	29
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	30
Prognosebericht	32
Chancen- und Risikobericht	34
Jahresabschluss zum 30. September 2018	
Bilanz zum 30. September 2018	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	39





Berlin gesamt
5 224
Wohnungen
(30.09.2018)

**Friedrichshain/
Kreuzberg**
372
Wohnungen

**Lichtenberg/
Hohenschönhausen**
474
Wohnungen

Neukölln
495
Wohnungen

Der Aufsichtsrat ließ sich im abgelaufenen Geschäftsjahr (01.10.2017 bis 30.09.2018) regelmäßig und umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, wie zum Beispiel die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle durch den Vorstand unterrichten. Es wurden die von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben des Aufsichtsrates wahrgenommen.

Bei der letzten Vertreterversammlung am 09.03.2018 ist der von uns sehr geschätzte Herr Horst Gaudlitz aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Wir bedanken uns für seine vertrauensvolle langjährige Arbeit im Aufsichtsrat. Gleichzeitig konnten wir die durch die Vertreter neu gewählte Frau Anne-Katrin Marzillier im Aufsichtsrat begrüßen.

Die Genossenschaft hat auf eigenem Grund und Boden insgesamt zwölf neue Wohnungen geschaffen. Sechs davon im Bundesratufer, wo durch Aufstockung und Dachgeschossausbau sechs neue EVM Wohnungen mit Striblick entstehen.

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

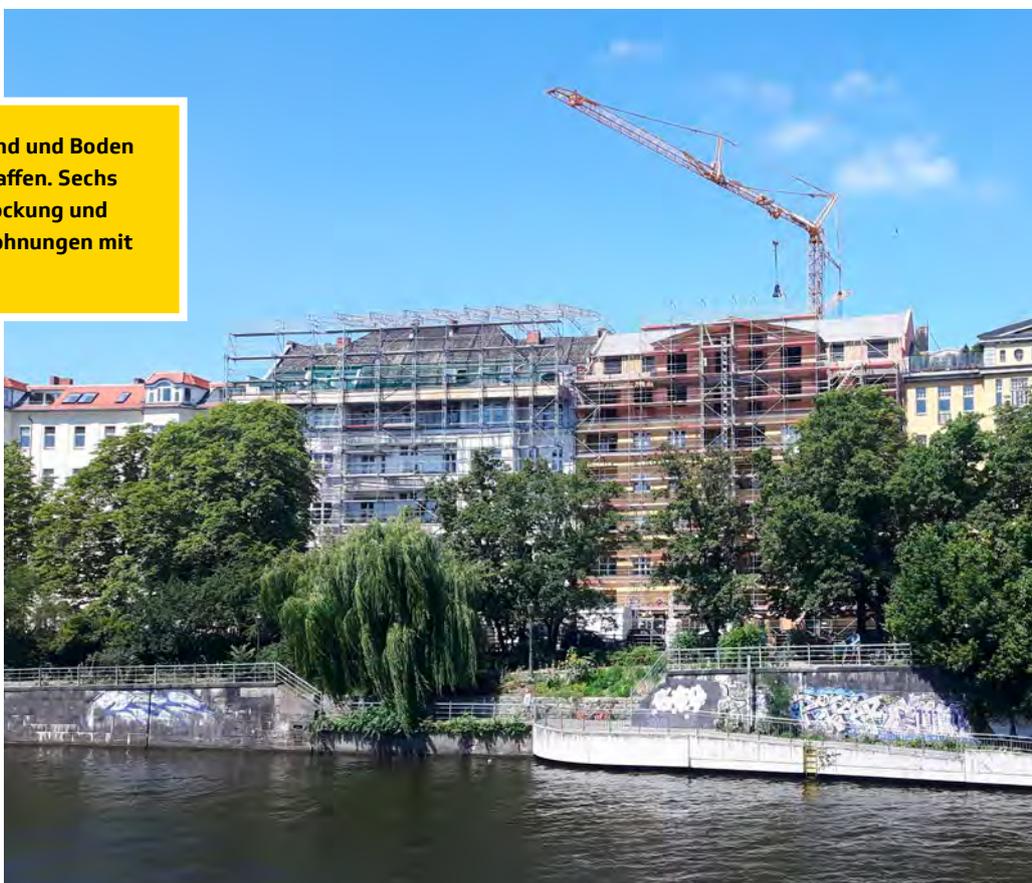
Die mit Aufsichtsrat und Vorstand festgelegten Modernisierungs- und Finanzplanungen wurden in umfassenden Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. In diesem Berichtsjahr wurden hierfür rund 10 Millionen eingesetzt. Wiederum konnte individuell auf Wünsche der Mitglieder durch wohnwertverbessernde Maßnahmen eingegangen werden.

Der Aufsichtsrat freut sich sehr darüber, dass es gelungen ist, auf eigenem Grund und Boden neuen Wohnraum schaffen zu können.

Am 15.12.2017 feierten wir die Grundsteinlegung für das „Gartenhaus im alten Borsigpark“. Entlang der Brandwand

zum benachbarten Grundstück entstehen im Hof der Essener Straße in Moabit sechs großzügige, familienfreundliche Wohnungen. Am 14.09.2018 wurde das Richtfest gebührend gefeiert und die Fertigstellung wird voraussichtlich im 1. Quartal 2019 sein. Im Bundesratufer 3 und 3a entstehen durch Aufstockung und Dachgeschossausbau sechs weitere neue Wohnungen. Darüber hinaus werden an die Treppenhäuser zwei Aufzüge angebaut, wodurch nicht nur die Neubauwohnungen erschlossen werden.

Auch die Bestandswohnungen am Bundesratufer 3 und 3a sind zukünftig über einen Aufzug, mit Ein- und Ausstieg über die Zwischenpodeste, erreichbar.



Weiterhin wurde im Laufe des Geschäftsjahres der EVM Treff in Lankwitz fertiggestellt. Dieser konnte am 14.10.2018 bei einem durch die Stiftung des EVM initiierten Spendenlauf eingeweiht werden.

Die laufende Überprüfung des Risikomanagements der Genossenschaft und des Finanz- und Liquiditätsplanes sowie die jährliche Fortschreibung des Instandhaltungs- und Modernisierungsplanes, 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 diesem Jahr ist wieder vieles außerhalb der Geschäftsstelle, in den EVM Treffs, bei Festen und Gemeinsamkeiten durch unsere vielen großen und auch kleinen Helfer in die Wege geleitet worden. Ohne deren Bereitschaft, sich für die „EVM-Familie“ zu engagieren und auch mehr Zeit zu investieren, würden wir bei weitem nicht so ein außergewöhnlich gutes soziales Miteinander haben!

Hierfür möchte sich der Aufsichtsrat herzlich bedanken. Unser Dank gilt natürlich auch den Vertretern und den Hausgruppenberatern, die sich teilweise nahtlos in die oben genannten Helfer einreihen. Da dieses heutzutage nicht mehr selbstverständlich ist, sind wir uns einig, diese Bereitschaft auch in Zukunft zu unterstützen. Die Zusammenarbeit mit der EJV, in Verbindung mit der Arbeit unserer Kiezschwester, läuft von Jahr zu Jahr besser, was wir sehr befürworten.

Im November 2017 haben sich Vorstand, Leitungsteam und Aufsichtsrat im Rahmen einer Klausurtagung mit der Thematik Ehrenamt und Vertreter beschäftigt. Hier stand wie immer die Frage der Wahlbeteiligung sowie der Vertretergewinnung im Raum. Diesem Thema werden wir uns intensiv im nächsten Geschäftsjahr widmen müssen. Dazu gehören unter anderem weitere Möglichkeiten der Teil-

nahme an einer Wahl zu überdenken. Das große Ziel war, ist und bleibt, 2020 eine höhere Wahlbeteiligung als 5 Jahre zuvor zu erzielen.

Des Weiteren bleibt unsere große Sorge, dass die älteren Helfer, egal ob ehrenamtlich, als Hausgruppenberater oder Vertreter sowie freiwillige und überzeugte EVM'ler, wenig Nachfolger hinter sich haben. Hier ist es dringend notwendig, mehr Werbung für das soziale Engagement in unserer Genossenschaft zu machen. Die Organe müssen hier immer

wieder Versuche starten, auch unsere jüngeren Mitglieder von der sozialen Idee der EVM Berlin eG zu überzeugen, um zukünftig mit uns gemeinsam daran mitzuwirken. Hier gilt es, zusammen an unserem Wohlfühlnetz zu arbeiten und es auch gegebenenfalls zu verbessern.

Der Aufsichtsrat hat bei allen Vorhaben im letzten Geschäftsjahr nicht nur Einfluss auf den Umfang, die Planung und die Gestaltung genommen, sondern sich auch laufend über deren Verwirklichung informieren lassen. Die jährliche Rundfahrt, die wir gemeinsam mit dem Vorstand und den leitenden Mitarbeitern der Genossenschaft durchführen, ist ein wichtiges Instrument, um sich vor Ort ein persönliches Bild von der Ausführung der geplanten Maßnahmen zu machen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Aufsichtsrat seine vom Gesetzgeber und der Satzung vorgegebenen Aufgaben, zu denen insbesondere auch die Verpflichtung gehört, die Geschäftstätigkeit des Vorstandes zu überwachen und ihn unabhängig davon in seiner Tätigkeit zu beraten und zu fördern, in vollem Umfang wahrgenommen hat. Er kam hierbei 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 Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2017/2018 sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft und gebilligt. Er schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und dem Jahresabschluss 2017/2018, dem Lagebericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017/2018 zuzustimmen.

Abschließend stellen wir fest, dass wir auch dieses Mal auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können. Jahr für Jahr festigt die EVM Berlin eG ihre Marktstellung weiter, woraus sich ergibt, dass wir unseren Mitgliedern auch in Zukunft ein sicheres und bezahlbares Zuhause gewähren können.

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

Berlin, den 17. Dezember 2018

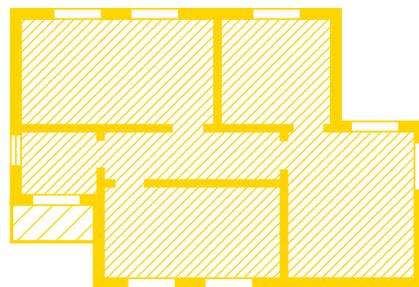
Dirk Rolf
Aufsichtsratsvorsitzender





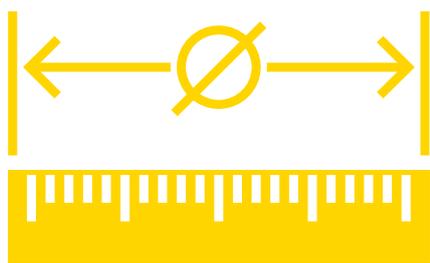
30.09.2018
10 909
Mitglieder

30.09.2017: **10 888** | 30.09.2016: **10 850**



30.09.2018
333 837
m² Wohnfläche insgesamt

30.09.2017: **333 837** | 30.09.2016: **333 829**



30.09.2018
63,90

m² Wohnungsgröße im Durchschnitt

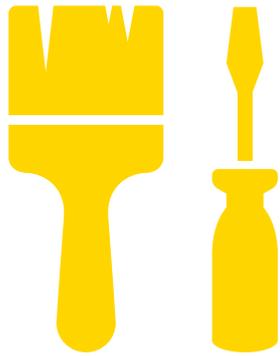
30.09.2017: **63,88** | 30.09.2016: **63,87**



30.09.2018
5 224
Wohnungen

30.09.2017: **5 226** | 30.09.2016: **5 227**



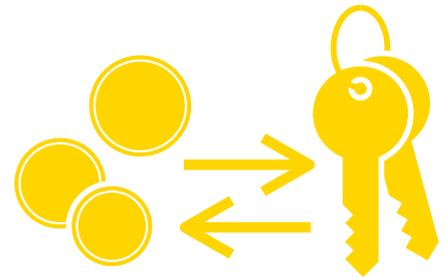


2017/18

9.973,5

Tsd. € für Instandhaltung

2016/17: 10.538,5 | 2015/16: 9.148,4

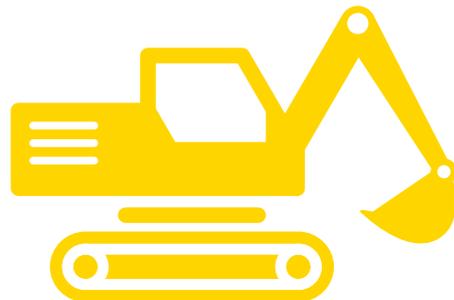


2017/18

22.198,7

Tsd. € Nutzungsgebühren

2016/17: 21.830,6 | 2015/16: 20.701,1



2017/18

7.378,0

Tsd. € für Modernisierung & Neubau

2016/17: 7.366,6 | 2015/16: 3.927,0



2017/18

145.525,1

Tsd. € Bilanzsumme

2016/17: 141.050,0 | 2015/16: 141.046,7



2017/18

30.960,6

Tsd. € Geschäftsguthaben

2016/17: 30.115,1 | 2015/16: 29.086,5



I) Grundlagen des Unternehmens

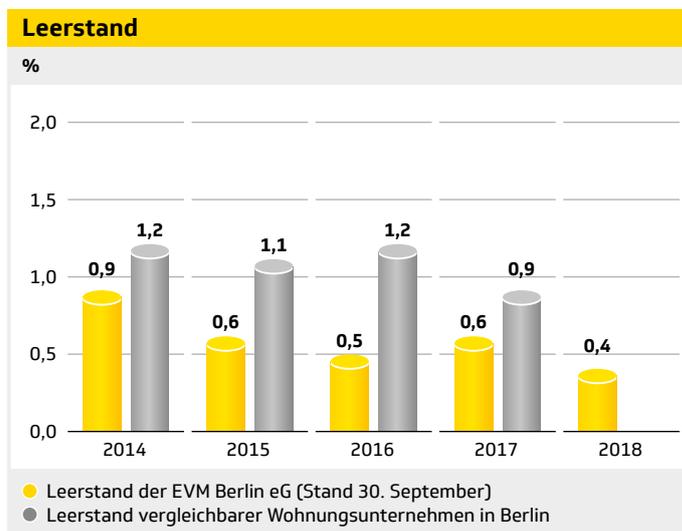
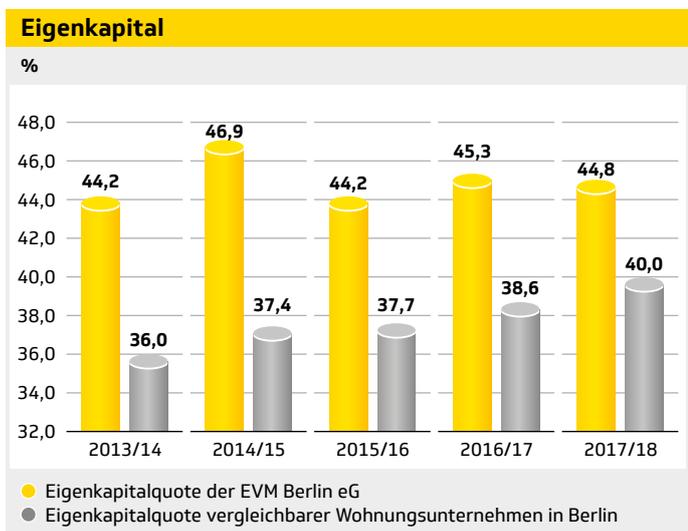
Zweck der EVM Berlin Erbbauverein Moabit Eingetragene Genossenschaft ist gemäß Satzung vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören neben Wohnanlagen auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Dem Grundsatz verpflichtet, die Solidargemeinschaft der Mitglieder zur fördern, sehen wir unsere Aufgabe darin, das Wohnen in der Genossenschaft durch 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 individuell ein und durch die kontinuierliche 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 Bundesregierung beschreibt in ihrer Herbstprognose einen stetigen und breit angelegten Aufschwung mit einem soliden binnenwirtschaftlichen Fundament. Die Kapazitäten sind gut ausgelastet, die Beschäftigungszahlen steigen und die Verbraucherpreise sind stabil. Sie rechnet für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,8 %, ebenso für 2019. Der ifo-Geschäftsklimaindex ist im Oktober 2018 gegenüber dem Vormonat leicht gesunken. Die deutsche Konjunktur läuft weiterhin robust, auch wenn die Dynamik etwas nachgelassen hat. Die Unternehmen waren weniger zufrieden mit ihrer aktuellen Auftragslage. Auch der Optimismus mit Blick auf die



kommenden Monate nahm ab. Aufgrund der weltweiten Unsicherheiten werden geringere Wachstumsraten erwartet.

Diese Entwicklung steht im Einklang mit den Entwicklungen in der Eurozone. Die Zwischenprognose der EU-Kommission vom Sommer 2018 geht für die Eurozone von einem Anstieg um 2,1 % für 2018 aus. Für Deutschland rechnet die EU-Kommission mit einer Steigerung von 1,9 % für 2018 und 2019.

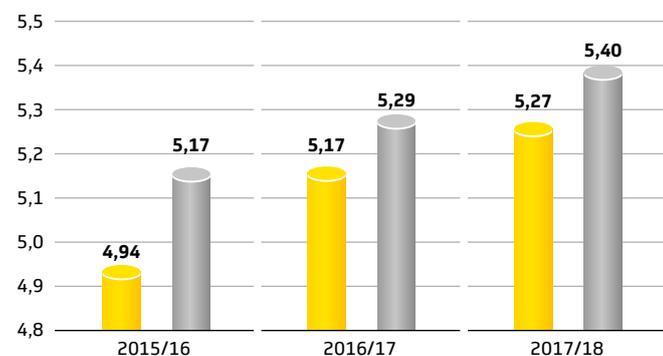
Die Inflationsrate hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht. Im Oktober 2018 betrug die Inflationsrate in Deutschland 2,5 %. Die von der Europäischen Zentralbank definierte Zielmarke von 2,0 % wird seit Mai 2018 regelmäßig überschritten. Hatten im Vorjahr die sinkenden Energiepreise die Inflation noch geringgehalten, wird diese nun vor allem durch Preissteigerungen bei Nahrungsmitteln, Energiepreisen und Wohnungsmieten in die Höhe getrieben. Der Leitzins liegt seit März 2016 unverändert auf einem historischen Tief von 0,00 %. Zusätzlich wurde von der Europäischen Zentralbank am 9. März 2015 ein umfangreiches Programm zum Erwerb von Schuldtiteln gestartet. Ziel der Geldschwemme ist eine Erhöhung der Inflation. Hierfür wurden ab Januar 2018 monatlich 30 Milliarden Euro eingesetzt. Im Sommer 2018 hat die EZB eine Beendigung des Programms zum Jahresende in Aussicht gestellt. Die jüngsten Entwicklungen zeigen, dass die Inflationserwartungen sich vielmehr an den Rohstoffpreisen orientieren und die Geldschwemme eher den Aktien- und Immobilienmarkt beeinflusst.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigt sich weiterhin robust. Diese günstige Entwicklung führt zu weiteren Beschäftigungszuwächsen und einer weiterhin anhaltenden positiven Lohnentwicklung. Im Oktober 2018 waren rund 2,2 Mio. Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen ist weiterhin hoch. Die Arbeitslosenquote ist auf 4,9 % gefallen.

Auch in Berlin ist die Entwicklung des Arbeitsmarktes positiv zu bewerten. Die Arbeitslosenzahlen sind weiter rückläufig. In Berlin sank die Arbeitslosenquote auf 7,7 % (Vorjahr 8,7 %) im Oktober 2018 und liegt damit unter dem Vergleichsmonat des Vorjahres. Auch die weiteren Aussichten werden positiv beurteilt. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung rechnet mit einer anhaltenden

Nettogrundnutzungsgebühr

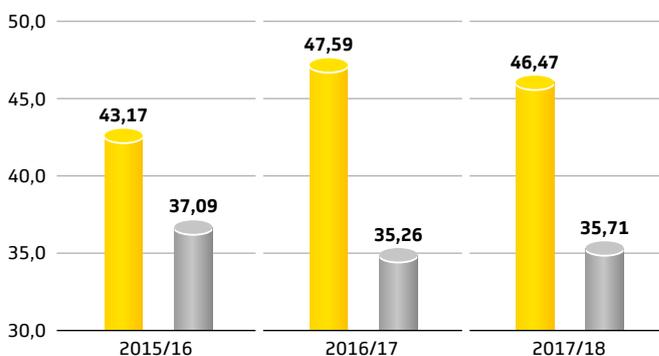
€/m² Wohnfläche



● Nettogrundnutzungsgebühr der EVM Berlin eG
 ● Nettogrundnutzungsgebühr vglb. Wohnungsunternehmen in Berlin

Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung

€/m² Wohn- und Gewerbefläche



● Aufwendungen der EVM Berlin eG
 ● Aufwendungen vergleichbarer Wohnungsunternehmen in Berlin

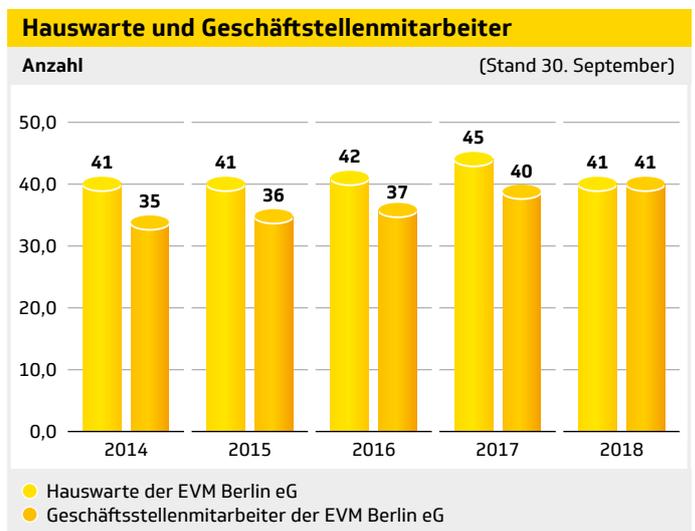
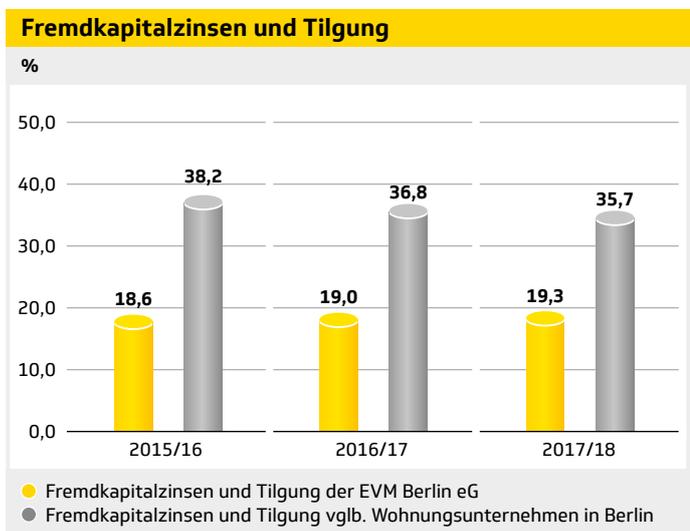
Zunahme von Arbeitsplätzen.

Die Berliner Bauwirtschaft verzeichnet weiterhin eine hohe Dynamik. Im August 2018, neuere Zahlen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg liegen noch nicht vor, stieg der baugewerbliche Umsatz im Vergleich zum Vorjahresmonat um 15,4 %. Der Wohnungsbau wird durch das niedrige Zinsniveau und die hohe Nachfrage nach Wohnraum begünstigt. Dies motiviert viele Unternehmen, sich im Wohnungsneubau zu engagieren, führt jedoch auch zu spürbaren Preissteigerungen bei den Baukosten, die die Schaffung von preiswertem Wohnraum unmöglich machen.

Das Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum bedeutet jedoch auch Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt. Das große Interesse an Wohnungen wird in der Preisentwicklung spürbar. Der Berliner Senat rechnet bis 2030 mit einem Bevölkerungswachstum auf insgesamt 3,8 Mio. Einwohner. Dabei ist der Zuzug von Geflüchteten noch nicht berücksichtigt. Berlin ist in den Jahren 2011 bis 2014 im Saldo um rund 175.000 Einwohner gewachsen. Der Zuzug fiel damit höher aus, als die höchste Schätzung in der letzten Bevölkerungsprognose 2012 für Berlin annahm. Wie in den vergangenen Jahren ist festzustellen, dass die Schaffung von neuem Wohnraum deutlich hinter dem Bedarf zurückbleibt. Auf Grund des prognostizierten Bevölkerungswachstums wird für Berlin mit einem weiteren Anstieg der Haushalte, mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage, zu rechnen sein.

Die Diskussion, den Wohnungsneubau zu verstärken und entsprechende Baugrundstücke zu erschließen, wird deshalb positiv gesehen. Hier ist die Politik gefordert, nachhaltige Lösungsansätze zu entwickeln und mit verlässlichen Partnern umzusetzen.

Da Berlin einer der wichtigsten Hochschul- und Wissenschaftsstandorte Deutschlands ist und auf Grund der modernen technischen und logistischen Infrastruktur über sehr gut qualifizierte Arbeitnehmer verfügt, denen ein attraktiver Immobilienbestand zu günstigen Konditionen angeboten werden kann, sind die mittel- bis langfristigen Aussichten der Bundeshauptstadt insgesamt positiv zu bewerten.



2) Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes

Am 30. September 2018 verwaltete die Genossenschaft 5 224 Wohnungen, 64 Gewerbeeinheiten, 1 497 Garagen bzw. Stellplätze/Parkplätze sowie 102 weitere Einheiten.

Die Sollmieten von 22.198,7 Tsd. € (ohne Umlagen, öffentliche Subventionen und Sondereinrichtungen) erhöhten sich im Geschäftsjahr 2017/2018 gegenüber dem Vorjahr um 368,1 Tsd. €. Unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen und Mietnachlässe von 194,9 Tsd. € ergibt sich ein Anstieg auf 22.003,8 Tsd. €. Die Erhöhung resultiert aus den moderaten Erhöhungen im Bestand, Erhöhungen nach Wiedervermietungen, nach Modernisierungsmaßnahmen/ Wertverbesserungen und Nutzungsgebührenerhöhungen nach § 558 BGB (243,5 Tsd. €) im Geschäftsjahr 2017/2018 sowie der Vollauswirkung des Vorjahres (170,4 Tsd. €). Die Vollauswirkung der Nutzungsgebührenerhöhungen in 2017/2018 wird im Geschäftsjahr 2018/2019 insgesamt 81,7 Tsd. € betragen.

Öffentliche Subventionen erhöhten sich durch neue Fördermittelbewilligungen für bestehende Objekte im Geschäftsjahr im Vergleich zu den Vorjahren. Sie betragen 65,9 Tsd. € (Vorjahr 43,0 Tsd. €).

Zum 30. September 2018 lag die Leerstandsquote in der Genossenschaft bei 0,4 % (im Vorjahr bei 0,6 %). Damit liegt die EVM Berlin eG weiter unter dem regionalen Durchschnitt. Die Genossenschaft arbeitet unvermindert daran, das gute Ergebnis zu halten.

Die Erlösschmälerungen und Mietnachlässe sind gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen; sie betragen im Geschäftsjahr 2017/2018 insgesamt 194,9 Tsd. € (Vorjahr 272,8 Tsd. €).

Die Fluktuationsrate ist auf 4,7 % (Vorjahr 5,5 %) gesunken und ist weiterhin auf einem 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.

Die Genossenschaft hat auch in diesem Geschäftsjahr ihr gesamtes Handeln innerhalb der Bautätigkeit in Abstimmung von Vorstand und Aufsichtsrat auf den Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ausgerichtet. Alle Investitionen dienen diesem Ziel und sind langfristig und nachhaltig orientiert. Dabei übernimmt die Genossenschaft hohe soziale Verantwortung in Berlin und stellt gemeinsam mit den anderen Genossenschaften eine stabile Säule in der Wohnungswirtschaft dar. Hierfür sind heute weitaus mehr Anstrengungen zu unternehmen, um dieses Ziel zu erreichen. Die Rahmenbedingungen für die Herausforderungen einer wachsenden Stadt und einer weiterhin hohen Nachfrage nach gutem und preisorientiertem Wohnraum sind weiterhin nicht optimal. Die aufgefächerte Berliner Verwaltungsstruktur, zunehmender Fachkräftemangel und immer höhere technische Anforderungen sind dabei große Herausforderungen bei der planmäßigen und bedarfsgerechten Umsetzung. Unsere Bautätigkeit erstreckt sich auf die Bereiche Neubau und umfassende Projekte (7.378,0 Tsd. €), Modernisierung und Instandhaltung

a) Umsatz- und Leerstandsentwicklung



b) Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung



Im Geschäftsjahr 2017/2018 hat die Genossenschaft ihre Außendarstellung verändert. Am Beginn dieses Veränderungsprozesses stand die Überarbeitung des Logos der Genossenschaft, der Service GmbH und der Gemeinnützigen Stiftung.

(9.460,2 Tsd.€). Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 16.838,2 Tsd. €. Die Finanzierung erfolgte mit Eigen- und Fremdmitteln.

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

Auf unseren Grundstücken Essener Str. und Bundesratufer erfolgen zeitgleich zwei Baumaßnahmen. Die Potenziale für die Erweiterung des Bestandes sollten gemeinsam realisiert werden, um die Belastung für unsere Bestandsbewohner zeitlich zu minimieren. Während das Gebäude Bundesratufer 3 und 3a um ein Geschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss aufgestockt wird, somit sechs neue Wohnungen entstehen, haben wir im Innenhof der Essener Str. einen Neubau, „Gartenhaus im alten

Borsigpark“ mit weiteren sechs großen Wohnungen errichtet, um der Versorgung von Familien gerecht zu werden. Insgesamt entstehen somit rund 1.150 m² neuer Wohnraum und rund 75 m² zusätzlicher Wohnraum an fünf Bestandswoh-

Investitionsvolumen
16.838,2 Tsd. €

nungen durch einen Verbindungsbau. Die sechs Wohnungen im Gartenhaus werden barrierefrei zugänglich sein und erhalten eine zeitgemäße Ausstattung. Am Bundesratufer werden zwei Aufzüge angebaut, die das Erreichen der neuen wie bereits der vorhandenen sechzehn Wohnungen erleichtern. Die Rohbauten für beide Projekte konnten planmäßig im Geschäftsjahr 2017/2018 erstellt werden, mit einer Vermietung wollen wir im 1. Quartal 2019 beginnen. Hierfür wurden insgesamt 2.323,6 Tsd. € aktiviert.

Für einen Teil-Dachgeschossausbau in der Wohnhausgruppe 13/14 in Steglitz nahe der Geschäftsstelle haben wir mit vorbereitenden Maßnahmen begonnen. Zunächst wurden Untersuchungen hinsichtlich der Statik und des Zustandes des vorhandenen Dachstuhls sowie der Geschossdecken vorgenommen. Bei der bereits erfolgten Strangsanierung wurde die Errichtung weiterer Wohnungen, vorrangig in den Nebenstraßen zur Schildhornstraße, in die Planung und Umsetzung der Maßnahmen mit einbezogen. Der Bauantrag wurde beschieden, die Fachplanungen begonnen. Die diesjährige Investition beläuft sich auf 173,0 Tsd. €. Baubeginn soll im Frühjahr 2019 sein.

In der Wohnhausgruppe 29 in Lankwitz wurde der fünfte EVM-Treff gebaut und konnte zum Ende des Geschäftsjahres fertiggestellt werden. Auf dem Grundstück Kamenzer Damm 39 ist durch eine Investition in Höhe von 476,5 Tsd. € eine neue Begegnungsstätte mit rund 170 m² entstanden, die sich ebenerdig und barrierefrei zum Hof hin erschließt. Auf dieser Grundfläche wurden ein großer Saal, eine von zwei Seiten benutzbare Küche, drei WC-Räume, einer davon behindertengerecht, sowie zwei Abstellräume angeordnet. Die Stahlbetonwände des alten Öltanklagers wurden teilweise abgebrochen und ertüchtigt und mit einer neuen Fenster-/Türkonstruktion versehen. Zur Seite Kamenzer Damm wurde ein Durchbruch für eine Tür geschaffen, zum einen als möglicher Fluchtweg und zum anderen als Übergang zum bereits vorhandenen Waschhaus, in dem noch ein Infobüro im kleinen Gemeinschaftsraum entstehen wird. Da die Sohle des Öltanklagers weit unterhalb der Geländefläche liegt, wurde ein neuer Zwischenboden eingezogen, nachdem die durch den Raum laufenden Heizleitungen nach unten verlegt wurden. Die alte Stakka-Decke wurde freigelegt und gibt dem Raum durch die wabenartige Konstruktion eine verbesserte Akustik. Küche, WC-Räume und Flur wurden zur Belichtung mit Oberlichtkuppeln versehen, die dem Treff ohne Energiekosten eine natürliche Beleuchtung spenden. Die Garderobe und Einbauschränke, moderne Veranstaltungstechnik, eine variable Möblierung und Verdunklungsvorhänge runden die Nutzbarkeit ab.

Der bereits bezogene Neubau Fürstenbergkiez in Karlshorst, Wohnhausgruppe 48, hat durch Erledigung der Restarbeiten im laufenden Geschäftsjahr mit Herstellungskosten von rund 449,4 Tsd. € seinen Abschluss gefunden.

Für die Vorbereitung zur Aufstockung der Ladenzeile am Mariendorfer Damm in der Wohnhausgruppe 58 sind 54,1 Tsd. € in 2017/2018 aktiviert worden. Das betrifft vorrangig Kosten für Gutachter und Planungsbüro, die im laufenden vorhabenbezogenen B-Planverfahren notwendig wurden.

In zwei weiteren Wohnanlagen erfolgten 2017/2018 umfassende Maßnahmen, die aktiviert wurden:

Der nun schon 4. Bauabschnitt in der Wohnhausgruppe 08 am Zeppelinplatz wurde planmäßig mit einem Volumen von 989,2 Tsd. € umgesetzt. Nach Abschluss der Arbeiten in den Wohnungen



Auf Basis des neuen Logos wurde ein neues Corporate Design entwickelt und auf neue Publikationen und die Geschäftsausstattung angewendet.

wurde in diesem Jahr mit den umfassenden Fassadenarbeiten und der Dacherneuerung in der Genter Straße begonnen. Die Fassade wurde armiert und erhielt einen neuen Anstrich, Fensterbleche wurden erneuert, der Dachkasten ertüchtigt und mit Ersatznistkästen versehen. Die alte Dacheindeckung wurde abgebrochen und durch eine neue Ziegeleindeckung ersetzt. Die Kaltdachkonstruktion erhielt zur Verbesserung eine Unterspannbahn, Regenrinnen und Fallrohre wurden neu dimensioniert. Die Treppenhäuser der Aufgänge des 3. Bauabschnittes der Strangsanierung wurden ebenfalls umfassend überarbeitet, womit nun alle Treppenträume fertiggestellt sind.

In der Steglitzer Wohnhausgruppe 13/14 wurde im 3. Bauabschnitt die umfangreiche Strangsanierung mit Umbau der Heizung von Ein- auf Zweirohrsystem fortgeführt. Dies betraf die elf Aufgänge Schildhornstraße 47 bis 52, Buggestr. 4, 4a und Brentanostr. 1, 3, 5 und stellte somit den bisher größten Bauabschnitt dar. Innerhalb der notwendigen Strangsanierung für Frisch- und Abwasser wurde in rund 60 % der 71 Wohnungen auf Nutzerwunsch eine Badmodernisierung durchgeführt. Somit sind alle Bäder nach Abschluss der Arbeiten zeitgemäß ausgestattet, wobei der Anteil an Duschbädern mit 49 überwiegt. Der Zuspruch zum Angebot der Badmodernisierung zeigt die Akzeptanz der Maßnahme und spiegelt das Vertrauen unserer Bewohner und Mitglieder in unserer Bautätigkeit wider. Auch die somit zusätzlichen Arbeiten konnten in einem vertretbaren und planmäßig umgesetzten Zeitfenster erfolgen. Rechtzeitig zu Beginn der Heizperiode konnte die neue Übergabestation der Fernwärme in Betrieb gehen. Durch die Neuinstallation der Heizung auf Grundlage der neuen Berechnung konnte der Anschlusswert nach Verhandlung mit Vattenfall gesenkt werden, was eine Reduzierung der Heizkosten für unsere Bewohner zur Folge haben wird. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden 2.912,2 Tsd. € investiert.

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

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



Die neue Außendarstellung wird sukzessive umgesetzt, wie zum Beispiel auf den Laufshirts der EVM Runners oder auf der Stele vor der Geschäftsstelle.

Die im Corporate Design gestalteten Elektro-Smarts sind echte Hingucker auf Berlins Straßen.

hohes Maß an Umsicht und Verständnis. Unser Dank geht an dieser Stelle an alle Beteiligten, die diese Investitionen zum Erfolg führten.

In der Wohnhausgruppe 04, Alt Moabit, wurde der Fensteraußenanstrich als Instandsetzungsmaßnahme mit einem Volumen von 170,9 Tsd. € weitergeführt. Die Arbeiten erfolgten in den Wohnungen und im Treppenhaus, teilweise mit Stellung eines Gerüsts.

In der Wohnhausgruppe 06, Dudenstraße, sind umfangreiche Instandsetzungsarbeiten an der Straßenfassade notwendig, die eine enge Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg erforderten. Der erste Bauabschnitt konnte nach Klärung von Art und Umfang der Ausführung mit einer in diesem Bereich erfahrenen und zuverlässig arbeitenden Firma aufgenommen werden. Die lange Bauzeit entstand durch notwendige Voruntersuchungen und mehrere Arbeitsgänge mit entsprechenden Trocknungszeiten. Es wurden auch die Bleche, Balkone und Dachflächen einbezogen und im notwendigen Umfang erneuert oder überarbeitet. Für diese Arbeiten entstanden Kosten in Höhe von Tsd. € 338,2.



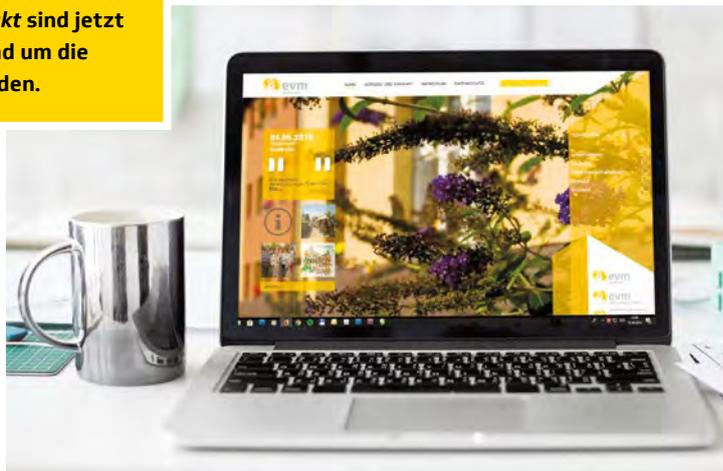
Die umfangreichen Fassaden- und Dacharbeiten in Mariendorf in der Wohnhausgruppe 15/16 wurden fortgeführt. Die Aufgänge Forddamm 37 bis 47 ungerade wurden straßen- und hofseitig ertüchtigt. Die Fassade wurde umfassend instandgesetzt, die Dacheindeckung komplett erneuert und mit einer Unterspannbahn versehen. Im Nachgang zu den Fassadenarbeiten müssen auch die Vorgärten überarbeitet werden. Die Flächen vor dem EVM-Treff wurden als erstes überarbeitet, um die Nutzbarkeit für Veranstaltungen, die sich bis in den Außenbereich erstrecken, und die Zugänglichkeit im Allgemeinen zu verbessern. Dabei wurden auch Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrrädern und Rollatoren geschaffen. Die Kosten für beide Maßnahmen, die auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden, betragen zusammen 718,7 Tsd. €.

In den Häusern Hausstock- und Hundsteinweg ist die Lebensdauer der technischen Ver- und Entsorgungssysteme sehr vorangeschritten. Sukzessive werden die Kellerleitungen und Absperrereinrichtungen erneuert. In 2017/2018 wurden die Häuser im Hundsteinweg der Wohnhausgruppe 38 mit einem Volumen von 145,0 Tsd. € ertüchtigt.

Nach Fertigstellung des Neubaus in Karlshorst werden die Fassaden und Außenanlagen der in unmittelbarer Nähe liegenden Wohnhausgruppen überarbeitet. So haben wir in diesem Jahr in der Wohnhausgruppe 49 Karl-Egon-Str. 6, 6 A bis 6 H, 7, Marksburgstr. 28 und Dorotheastr. 10 begonnen, die Ausgaben lagen bei 170,0 Tsd. €. Es wurden alle hof- und straßenseitigen Fassadenflächen und Balkone malermäßig instandgesetzt, die Dachanschlüsse kontrolliert und überarbeitet. Sie erstrahlen nun wieder in frischem Erscheinungsbild. In den kommenden Jahren werden die Ertüchtigungen in den Außenbereichen und an weiteren Häusern erfolgen.

Die Wohnhausgruppe 55, Paulsen-/Forststr., die wir vor einigen Jahren durch Arrondierung dazugewinnen konnten, erfährt in den letzten Jahren durch verschiedene

Auch die neu entwickelte Homepage fügt sich in das modernisierte Erscheinungsbild ein. Sie wurde übersichtlich strukturiert; unter den Navigationspunkten *Unternehmen – Wohnen – Genossenschaftsleben – Service – Kontakt* sind jetzt alle Informationen rund um die Genossenschaft zu finden.



Maßnahmen eine umfangreiche Aufwertung und wird so in einzelnen Schritten dem EVM-Standard angepasst. In 2017/2018 wurden in die Instandsetzung 65,0 Tsd. € investiert, überwiegend für Maßnahmen im Treppenhaus wie Maler-, Tischler-, Fußbodenleger- und Elektroarbeiten. Zusätzlich wurden Schlosserarbeiten an den alten Eingangstüren und Fliesenarbeiten in den Durchgangsbereichen vorgenommen.

Ebenso haben wir die Wohnhausgruppe 56, Kaiserin-Augusta-Allee vor einigen Jahren durch Zukauf erworben und auch hier umfangreiche Instandsetzungsarbeiten begonnen, die in den nächsten Jahren dazu führen werden, dass eine komplette Instandsetzung über alle Bauteile und Ausstattungen erfolgt. Nach Voruntersuchung und Begehung der einzelnen Wohnungen haben wir die Elektroneuinstallation im Keller ausgeführt, den Anschluss auf den heutigen Bedarf, die Sanitärinstallationen im Keller an die Forderungen durch Gesetze und Verordnungen angepasst sowie die Stützmauern zum Nachbargrundstück erneuert und erweitert, als Grundlage für die Ertüchtigung der Außenanlage. Die hierfür verwendeten Mittel betragen 249,5 Tsd. €.

Arbeiten an den Treppenhäusern, Fassade, Dach und Hofanlagen schließen sich in den nächsten Jahren an.

In unserer Geschäftsstelle sind nach erfolgter Erweiterung der Räumlichkeiten und der Schaffung zusätzlicher Büroflächen der Umbau und die Überarbeitung der Aufzugsanlage notwendig geworden. Hierfür wurde eine Summe von 108,6 Tsd. € investiert.

In das Programm Sonderausstattung der Wohnung auf Nutzerwunsch flossen Mittel in Höhe von 993,2 Tsd. €, wobei die Nachfrage einer Badmodernisierung den größten finanziellen Teil einnahm. Auch die aus dem letzten Jahr übertragenen Wünsche konnten durch diese große Summe überwiegend erfüllt werden. Nach wie vor werden wir daran festhalten, dass wir die Bedürfnisse unserer Mitglieder unter Beachtung der gesetzlichen Möglichkeiten befriedigen. Beispielhaft sind als Besonderheiten in der Umsetzung die örtliche Lage, technische sowie wirtschaftliche Machbarkeit und die Ernennung einiger Wohnanlagen zum Baudenkmal zu beachten. Für die Arbeiten, die im Rahmen eines Nutzerwechsels notwendig sind, um die Wohnung dem Markt mit einer heute üblichen technischen Ausstattung wieder zuzuführen, wurden Mittel in Höhe von 2.735,7 Tsd. € aufgewendet. Hauptsächlich verursachen Wohnungen mit langer Nutzungsdauer höhere Kosten, wenn sie in der Elektroausstattung noch Erstausstattungsmerkmale aufweisen und eine Erweiterung der Anlage unmöglich ist. Die somit notwendige Elektrovollsanierung mit den sich daraus ergebenden Folgearbeiten und die auch oftmals notwendige Strangsanierung einschließlich Erneuerung der Wohnungsverteilung bilden den Hauptteil des Aufwands.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 4. September 2014 einen 5-Jahresplan mit einem baulichen Aufwand von 45 Mio. € beschlossen. Darüber hinaus wurde in

★ ★ ★
993,2 Tsd. €
für Sonderausstattung der Wohnung
auf Nutzerwunsch

der Aufsichtsratssitzung am 26. September 2018 für das Geschäftsjahr 2018/2019 weiteren Projekten mit einem Volumen von rund 15,9 Mio. € zugestimmt.

Die umfangreichen Arbeiten sind nur durch das große Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich, wofür der Vorstand ausdrücklich seinen Dank ausspricht. In den letzten Jahren sind erhebliche Anstrengungen unternommen worden, die Rationalisierung in der Planung, bei der Auftragsdurchführung und im Zusammenwirken mit den Handwerksfirmen zu verbessern.

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.

c) Betriebs- und Heizkosten

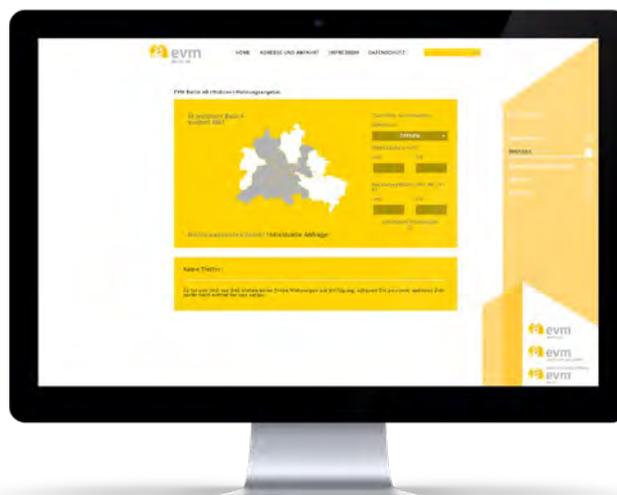
Der BBU hat für interessierte Wohnungsunternehmen eine erneute Ausschreibung über die Gaslieferung ab dem 1. Januar 2020 durchgeführt. Im Ergebnis dieser Ausschreibung wurde ein neuer Rahmenvertrag mit der Gasag für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2021 abgeschlossen. Die Genossenschaft bezieht seit dem 1. Januar 2016 das Gas von der Gasag. Mit dem Abschluss des neuen Rahmenvertrages besteht eine Preisgarantie für die gesamte Vertragslaufzeit bis zum 31. Dezember 2021 und unsere Bewohner profitieren von einem Erdgasbezug zu attraktiven Konditionen. Durch den frühzeitigen Abschluss des Gaslieferungsvertrages konnten die zum Abschlusszeitpunkt vergleichsweise günstigen Konditionen gesichert werden.

Die Energiepreise steigen allgemein wieder an. Wie immer wirkt sich dies für die öl-beheizten Wohnanlagen am stärksten aus. Aufgrund der milden Witterung im Winter 2017/2018 ist dennoch eine moderate Kostenentwicklung zu erwarten.

Beim Hausstrom wurde der bestehende Stromlieferungsvertrag mit der Gasag bis



Neue Funktionalitäten, wie zum Beispiel die Filterfunktion der persönlichen Ansprechpartner aus allen Fachbereichen nach Wohnort, haben zu einer Steigerung der Zugriffszahlen beigetragen.



Mitglieder und Besucher können in der Rubrik Wohnungsangebote komfortabel über eine Berlinkarte oder eine Suchmaske prüfen, ob die Genossenschaft momentan die passende Wohnung anbieten kann.

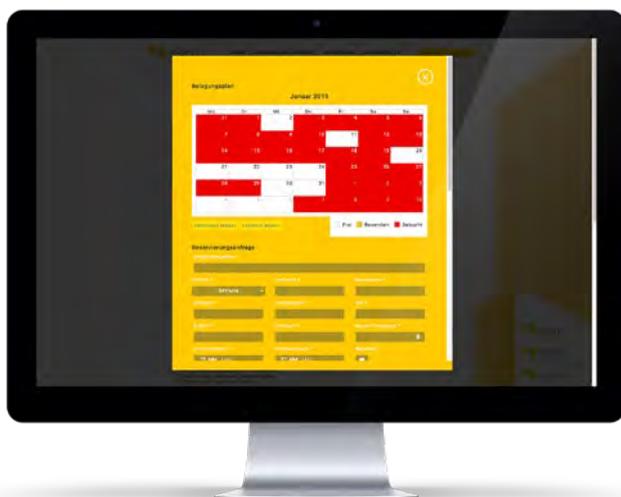
zum 31. Dezember 2021 verlängert, um die Kosten weiter zu verringern und günstige Konditionen zu sichern. Wie bereits in den letzten Jahren wird der Strom zu 100 % aus regenerativen Energien bezogen.

Mit dem Dritten Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 wurde eine Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern eingeführt. Neubauten sind ab dem 1. Januar 2017 mit Rauchwarnmelder auszustatten, für Bestandsbauten gilt eine Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2020. Nachdem die Genossenschaft bereits im Geschäftsjahr 2016/17 rund 2 800 Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat, wurde dies im Geschäftsjahr 2017/18 fortgesetzt und weitere 850 Wohnungen mit Rauchwarnmeldern bestückt. Soweit möglich erfolgt die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern zeitgleich mit dem turnusgemäßen Austausch von Wasserzählern oder Heizkostenverteilern, um die Belastung der Nutzer so gering wie möglich zu halten. Weitere Nachrüstungen der Wohnhausgruppen für die nächsten Jahre sind bereits geplant und mit den Partnern besprochen.

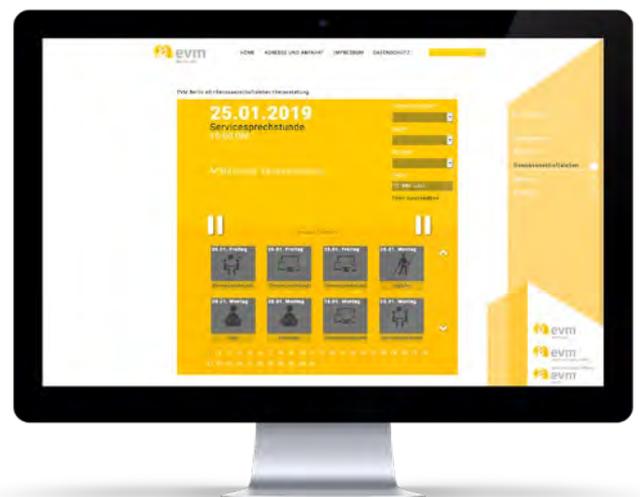
d) Umweltschutz Mit dem Austausch von Fenstern, der Überarbeitung von Heizungsanlagen und der Dämmung der Dächer hat die Genossenschaft in den vergangenen Jahren konsequent ihre Bemühungen zur Energieeinsparung fortgesetzt. Die Genossenschaft hat in den letzten Jahren Heizungsanlagen in den Wohnhausgruppen 05/06, 17, 23, 26, 27, 28, 29, 30 und 31 von Öl auf Gas mit Brennwerttechnik bzw. bivalent (Öl/Gas) umgestellt. Dadurch werden künftig die Emissionen spürbar gesenkt. In der Wohnhausgruppe 35 erfolgte eine Umstellung von Gas auf Fernwärme. Die Wohnhausgruppe 48 wird mittels Wärmetauschern und -pumpen mit Abwasserwärme beheizt.

Die Genossenschaft prüft regelmäßig die Möglichkeiten, Heizungsanlagen in wirtschaftlicher und umweltfreundlicher Hinsicht zu optimieren.

Wir arbeiten kontinuierlich an der Optimierung der Energiebilanz unserer Wohnanlagen. Durch Fassaden-, Dacharbeiten und neue Heizungsanlagen wurden und werden



Besonders komfortabel ist auch der Buchungskalender für die drei Gästewohnungen der Genossenschaft. Auf einen Blick ist auf den Belegungsplänen zu erkennen, an welchen Terminen die jeweilige Wohnung noch angemietet werden kann.



Einem tagesaktuellen Kalender ist zu entnehmen, welche Aktivitäten jetzt und in Zukunft stattfinden. Damit jeder die passende Veranstaltung findet, können sie nach Veranstaltungsort, Bezirk, Aktivität und Datum gefiltert werden.

Energieeinsparpotenziale erschlossen, soweit die Einsparungen die finanziellen Aufwendungen rechtfertigen. Rund 3 380 unserer Wohnungen weisen eine Wärmedämmung der Fassade auf. Dies spiegelt sich in den guten Werten der Energieausweise wider. Alle Dachgeschossfußböden sind mit einer Dämmung ausgestattet.

Der Stromanbieter versorgt unsere Genossenschaft mit 100 % Ökostrom, wodurch sich unsere CO₂-Belastung jährlich um mehr als 600 Tonnen reduziert hat. Die Genossenschaft leistet auch in diesem Bereich einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz und hilft bei der Reduktion der CO₂-Belastung.

Durch die Nutzung von Heizkostenverteilern und den Einbau von Wasseruhren wird eine verbrauchsabhängige Abrechnung sichergestellt. Unsere Nutzer erbringen durch die konsequente Trennung von Papier, Glas und Wertstoffen einen wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz. Durch das Recycling von Papier und Leichtverpackungen konnten 2017 rund 43 000 kg Treibhausgase eingespart werden.

Die EVM Berlin eG ist an der EVM Berlin Service GmbH mit Sitz in 12163 Berlin, Pausenstr. 39, (Tochtergesellschaft) zu 100 % beteiligt. Der Zweck der Gesellschaft besteht im Wesentlichen in der Erbringung von Dienstleistungen im Rahmen der Wohnungswirtschaft und im sozialen Engagement der Genossenschaft.

Mit der Tochtergesellschaft bestehen ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungs- sowie ein Geschäftsbesorgungsvertrag. In 2018 hat die Tochtergesellschaft ihr Jahresergebnis 2017 in Höhe von 9,5 Tsd. € an die Genossenschaft abgeführt. Für das Geschäftsjahr 2018 wird ebenfalls ein Jahresüberschuss erwartet.

Die im August 2011 gegründete Gemeinnützige Stiftung EVM Berlin hat im Kalenderjahr 2018 wieder eine Vielzahl von Projekten unterstützt.

Zweck der Stiftung ist die Förderung der Jugend- und Altenhilfe, des Schutzes der Familie, der Wissenschaft und Forschung, der Bildung und Erziehung, des Sports, der Kunst und Kultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, des Umweltschutzes sowie die Unterstützung von hilfsbedürftigen Personen im Rahmen mildtätiger Zwecke. Unter diesen Voraussetzungen wurden u.a. das Projekt „Lernhilfe im Kinder-treff Waschküche“ und „Zauberwagen High-Deck-Siedlung 2018“ des Aspe e.V., das „Kiezfest Harzer Ecken“ des Fördervereins der Hans-Fallada-Schule, „Junger Fussball in Berlin“ des Tannenhof Berlin-Brandenburg e.V., der „Ottospielplatz“ des Moabiter Ratschlag e.V., der Verein zur Förderung von beruflicher und sozialer Rehabilitation e.V., das „Kinderfest“ im FEZ Wuhlheide und das Projekt „Volleyball & Schule“ des TSV Tempelhof-Mariendorf e.V. unterstützt.

Diese Projekte haben aufgrund der räumlichen Nähe einen Bezug zu unseren Wohnanlagen oder den Bezirken, in denen unsere Wohnhausgruppen liegen. Damit ist mitunter eine direkte Teilnahme von unseren Mitgliedern möglich, oder es ist ein Beitrag zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders in den Wohnhausgruppen und im Kiez.

In 2018 warb die Stiftung gemeinsam mit der Genossenschaft um Spenden für das Projekt „Lernhilfe im Kindertreff Waschküche“ des Aspe e.V.. Durch Werbung bei Veranstaltungen im Umfeld der Genossenschaft wurden bisher insgesamt 2,0 Tsd. € für das Projekt gespendet.

Die Stiftung finanziert sich durch Spenden und Erträge aus dem Stiftungsvermögen.



e) Beteiligungen

f) Stiftung

Am 16. August 2017 wurde Herr Jörg Dresdner für den Zeitraum vom 19. August 2017 bis zum 31. Dezember 2019 als Mitglied des Vorstandes berufen. Frau Edda Gräter wurde am 25. Oktober 2017 für den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2022 als Mitglied des Vorstandes berufen.

Im Kuratorium engagieren sich Herr Burkhard Finning (Vorsitzender des Kuratoriums, berufen bis zum 31. Dezember 2019), Frau Nadja Eckert (stellvertretende Vorsitzende des Kuratoriums, berufen bis um 31. Dezember 2020), Frau Ulrike Niesner (berufen bis zum 31. Dezember 2019) und Herr Martin Krüger (berufen bis zum 31. Dezember 2020).

g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft neben zwei Vorstandsmitgliedern insgesamt 82 Mitarbeiter/innen. Davon waren in der Geschäftsstelle eine Prokuristin, 39 Angestellte und eine Auszubildende tätig.

In den einzelnen Wohnhausgruppen arbeiteten 41 Hauswarte für unsere Genossenschaft.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter wurden im Geschäftsjahr 2017/2018 insgesamt 19,3 Tsd. € (Vorjahr 23,9 Tsd. €) investiert.

82
Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter

h) Vorstandsangelegenheiten

Die Genossenschaft wird von zwei Vorständen geleitet.

Mitglieder des Vorstandes sind Herr Torsten Knauer (bestellt bis zum 31. März 2022) und Herr Jörg Kneller.

In der Aufsichtsratssitzung am 10. November 2018 wurde Herr Jörg Kneller ab dem 1. Januar 2020 für weitere fünf Jahre als Vorstandsmitglied bestellt.

i) Mitgliederbewegung und Vertreterversammlung

Im Geschäftsjahr waren 294 Zu- und 273 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Zum Stichtag 30. September 2018 hat die EVM Berlin eG 10 909 verbleibende Mitglieder. Der Bestand der Geschäftsguthaben entwickelte sich weiter positiv. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 803,0 Tsd. € (Vorjahr 984,4 Tsd. €), davon 242,1 Tsd. € für Altersvorsorge, auf 30.376,8 Tsd. €. Hierin ist auch das große Vertrauen der Mitglieder in die wirtschaftliche Substanz der Genossenschaft zu erkennen.

10 909
verbleibende Mitglieder

Die Verträge der genossenschaftlichen EVM Altersvorsorge haben eine Laufzeit von mindestens 14 Jahren, teilweise auch deutlich länger. Sie ermöglichen unseren Mitgliedern zum Beispiel im Alter selbstbestimmt in ihren Wohnungen Umbaumaßnahmen mit Selbstbeteiligung vornehmen zu lassen oder eine Verrechnung mit der monatlichen Nutzungsgebühr zu vereinbaren.

Bis zum 30. September 2018 wurden für 301 Verträge insgesamt 29 242 Geschäftsanteile (4.386,3 Tsd. €) für die genossenschaftliche EVM Altersvorsorge gezeichnet.

Am 9. März 2018 fand im Hotel Westin Grand Berlin die 60. ordentliche Vertreterversammlung statt, an der auch Frau Wiedemann als zuständige Wirtschaftsprüferin des Prüfungsverbandes teilnahm. Anwesend waren 50 Vertreter. Die 49 bei der Beschlussfassung anwesenden Vertreter stellten mit 48 Ja-Stimmen und einer Enthaltung den Jahresabschluss 2016/2017 fest und genehmigten mit 48 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme den von Vorstand und Aufsichtsrat eingebrachten Vorschlag zur Gewinnverwendung.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurden von den 50 zur Beschlussfassung anwesenden Vertretern einstimmig für das Geschäftsjahr 2016/2017 Entlastung erteilt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Carstensen, Herr Gaudlitz und Herr Weiher schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Herr Gaudlitz verzichtete auf eine erneute Kandidatur. Die Genossenschaft bedankt sich für seine ehrenamtliche Tätigkeit in der Genossenschaft: 22 Jahre als Mitglied der Vertreterversammlung, 13 Jahre als Hausgruppenberater in seiner Wohnhausgruppe 05/06 und neun Jahre im Aufsichtsrat beweisen eindrucksvoll sein Engagement für die Genossenschaft.

Bei der geheimen Wahl wurden Frau Marziellier neu-, Herr Carstensen und Herr Weiher wiedergewählt. Die Amtszeit beträgt gemäß Satzung drei Jahre.

3) Wirtschaftliche Lage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar: **a) Vermögenslage**

	30. September 2018		30. September 2017	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Aktiva				
Langfristiger Bereich				
Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten	128.778,3	94,5	127.713,2	96,9
Anderes langfristiges Vermögen	2.571,7	1,8	1.101,2	0,8
	131.350,0	96,3	128.814,4	97,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Sonstiges Vermögen	1.149,2	0,9	1.017,3	0,8
Liquide Mittel*	3.793,9	2,8	1.949,2	1,5
	4.943,1	3,7	2.966,5	2,3
	136.293,1	100,0	131.780,9	100,0
Passiva				
Langfristige Finanzierung				
Eigenkapital	61.026,3	44,8	59.692,1	45,3
Fremdkapital	64.166,3	47,1	60.390,7	45,8
Andere langfristige Verbindlichkeiten	2.371,0	1,7	2.332,8	1,7
	127.563,6	93,6	122.415,6	92,8
Mittel-/kurzfristige Verbindlichkeiten/Rückstellungen	8.729,5	6,4	9.365,3	7,2
	136.293,1	100,0	131.780,9	100,0

*J) Gekürzt um Verrechnungen in Höhe von 92,8 Tsd. € (Vj. 96,2 Tsd. €)

In der Vermögenslage sind die unfertigen Leistungen (9.139,2 Tsd. €) mit den erhaltenen Vorauszahlungen (10.875,7 Tsd. €) verrechnet. Der Saldo ist mit 1.736,5 Tsd. € in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.



Im Oktober 2016 lag die weltweite Internet-Nutzung an Smartphones und Tablets erstmals vor dem Besuch von Websites an Desktop-PCs. Dieser Trend schreitet ungebremst voran. Der Anteil von mobilen Geräten am gesamten Internet-Traffic stieg im Jahr 2018 auf 66,3 %. Mehr noch: Inzwischen verfügen 80 % aller Internet-Nutzer über ein Smartphone. Aus diesem Grund wurde die Homepage der EVM Berlin eG auch für die Nutzung an mobilen Endgeräten optimiert.

Die Position Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten erhöhte sich im Wesentlichen durch die nachträglichen Herstellungskosten für umfassende Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnhausgruppen 08 (Wedding, Zeppelinplatz), 13/14 (Steglitz, Schildhornstr.), die Aufstockung und Ausbau eines Dachgeschosses in der Wohnhausgruppe 07 (Moabit, Bundesratufer), die Schaffung eines EVM-Treff in der Wohnhausgruppe 29 (Lankwitz, Kamenzer Damm) und nachlaufende Kosten des Neubaus in der Wohnanlage

48 (Karlshorst, Dorotheastr., Karl-Egon-Str., Marksburgstr.) um 5.788,9 Tsd. €. In dem anderen langfristigen Vermögen sind im Wesentlichen die in den Anlagen im Bau ausgewiesene Baumaßnahme zur neuen WHG 59 (Moabit, Essener Str., 1.505,4 Tsd. €), die Betriebs- und Geschäftsausstattung (574,9 Tsd. €) und Bauvorbereitungskosten (259,4 Tsd. €) enthalten. Nach vorgenommenen Abschreibungen (4.930,1 Tsd. €) wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 131.260,9 Tsd. € ausgewiesen.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2017/18 einen Geschäftsanteil an einer Genossenschaftsbank in Höhe von 52,00 € erworben. Die Finanzanlagen betragen insgesamt 25,1 Tsd. €.

Im sonstigen Vermögen werden insbesondere Heizölvorräte (434,4 Tsd. €), Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände (456,3 Tsd. €) ausgewiesen.

Am Bilanzstichtag sind liquide Mittel mit 2,8 % des Bilanzvolumens vorhanden; zum 30.09.2018 betragen sie 3.793,9 Tsd. €.

Die Eigenkapitalquote ist durch die zusätzliche Aufnahme von Fremdkapital leicht auf 44,8 % gesunken (Vorjahr 45,3 %). Sie liegt weiterhin über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen.

Das wirtschaftliche Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:



	30. September 2018	30. September 2017
	Tsd. €	Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	30.376,8	29.573,8
Ergebnisrücklagen	30.645,0	30.115,0
Gewinnvortrag	3,4	6,6
Jahresüberschuss	1.252,9	1.047,2
Dividendenausschüttung	-721,8	-750,5
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-530,0	-300,0
	61.026,3	59.692,1

Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus der Zeichnung von

freiwilligen Geschäftsanteilen und dem Jahresüberschuss.

Das langfristige Fremdkapital (64.166,3 Tsd. €) enthält die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Es wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.837,1 Tsd. € vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich wie folgt zusammen:

	30. September 2018	30. September 2017
	Tsd. €	Tsd. €
Baudarlehen	56.208,7	52.900,0
IBB-Darlehen	6.281,4	5.809,0
KfW-Darlehen	569,0	591,9
Aufwendungsdarlehen	1.107,2	1.089,8
	64.166,3	60.390,7

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) verringert sich auf 96,3 % (Vorjahr 97,7 %). Der Anteil der langfristigen Finanzierung beträgt 93,6 % (Vorjahr 92,8 %).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.776,5 Tsd. € und erhaltene Anzahlungen nach Verrechnung mit unfertigen Leistungen in Höhe von 1.736,5 Tsd. €.

Die kurzfristigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für unterlassende Instandhaltung in Höhe von 943,7 Tsd. €, für Personalkosten in Höhe von 443,7 Tsd. €, für die Ausschüttungsbelastung der Geschäftsjahre 2016/2017 und 2017/18 in Höhe von 662,7 Tsd. € und für die Jahresabschlusserstellung/ -prüfung/ Steuerberatung und Veröffentlichung in Höhe von 113,6 Tsd. €.

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

Zum 30. September 2018 hatte die Genossenschaft liquide Mittel von 3.793,9 Tsd. €. Die liquiden Mittel sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

b) Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2017/18 wurde ein Darlehen über 6,0 Mio. € zur Teilfinanzierung von Bestandserweiterungen und Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen. Für eine langfristige Planungssicherheit konnte für einen Zeitraum von 30 Jahren ein Zins von 2,18 % gesichert werden. Bei einer im Geschäftsjahr 2018/19 anstehenden Prolongation (704,7 Tsd. €) wurde der Darlehensbetrag aufgestockt, um die Besicherungsreserven des Grundbuchs optimal auszunutzen. Der Teilbetrag über 595,3 Tsd. € wurde im September 2018 ausgezahlt. Der Zinssatz beträgt 2,26 %.

Für die langfristigen Darlehen sind Zinsbindungsfristen vereinbart, die von der Genossenschaft überwacht werden. Bei anstehenden Prolongationen werden rechtzeitig Angebote verschiedener Anbieter eingeholt. Die Genossenschaft hat im Mai 2018 die Konditionen für zwei Darlehen in Höhe von 4,1 Mio. € und 2,9 Mio. € gesichert. Das Darlehen in Höhe von 4,1 Mio. € wird zur Umschuldung eines Darlehens zum 31. August 2020 verwendet. Das Darlehen in Höhe von 2,9 Mio. € zur Finanzierung



von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wird bis zum 30. Juli 2019 ausgezahlt. Für die langfristigen Darlehen sind gegenwärtig Festzinssätze von 0,47 % bis 5,04 % vereinbart. Die gesamten Kredite sind dinglich gesichert.

Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.837,1 Tsd. € vorgenommen. Die Genossenschaft nutzt die sich ergebenden Spielräume durch das geringe Zinsniveau aus, um mit höheren Tilgungen die Fremdfinanzierung zu reduzieren.

Seit 2005 werden den finanzierenden Banken gesonderte, gemeinsam mit dem BBU erarbeitete Berichte zur Darstellung der wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft zur Verfügung gestellt.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist weiterhin durch die umfangreichen Modernisierungs- und Baumaßnahmen geprägt. Im Geschäftsjahr 2017/2018 investierte die Genossenschaft insgesamt 16,8 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 und Sozialbilanz

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2017/18		2016/17		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.580,7	96,4	30.965,1	93,6	615,6
Mietsubventionen	65,9	0,2	43,0	0,1	22,9
Bestandsveränderungen	-33,6	-0,1	257,2	0,8	-290,8
Aktivierete Eigenleistungen	329,4	1,0	342,3	1,0	-12,9
Übrige Erträge	835,2	2,5	1.481,2	4,5	-646,0
	32.777,6	100,0	33.088,8	100,0	-311,2
Betriebskosten und Grundsteuer	-7.921,0	24,2	-8.022,9	24,2	101,9
Baulicher Aufwand	-9.973,5	30,4	-10.538,5	31,8	565,0
Personalaufwendungen	-5.018,2	15,3	-4.998,8	15,1	-19,4
Abschreibungen	-4.950,7	15,1	-4.697,7	14,2	-253,0
Zinsaufwand	-1.419,8	4,3	-1.559,9	4,7	140,1
Übrige Aufwendungen	-1.876,5	5,7	-1.828,4	5,5	-48,1
	-31.159,7	95,0	-31.646,2	95,5	486,5
Geschäftsergebnis	1.617,9	5,0	1.442,6	4,5	-175,3
Zinsergebnis	-38,7		-56,1		17,4
Steuerergebnis	-326,3		-339,3		13,0
Jahresergebnis	1.252,9		1.047,2		205,7

Das Geschäftsjahr 2017/2018 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 1.252,9 Tsd. €; dabei steht dem Geschäftsergebnis in Höhe von 1.617,9 Tsd. € ein Zinsergebnis in Höhe von -38,7 Tsd. €, und ein Steueraufwand (Ausschüttungsbelastung zuzüglich Solidaritätszuschlag) in Höhe von -326,3 Tsd. € gegenüber.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Nutzungsgebühren für Wohnungen (+413,9 Tsd. €), geringen Erlösschmälerungen (+77,9 Tsd. €) und höheren Erträgen aus der Umlagenabrechnung (+192,2 Tsd. €).

Die übrigen Erträge sind nach dem im Vorjahr ausgewiesenen Buchgewinn aus dem Verkauf des unbebauten Grundstücks am Bohnsdorfer Weg wieder gesunken.

Der bauliche Aufwand ist nach Sondereffekten im Vorjahr in diesem Geschäftsjahr um 565,0 Tsd. € auf 9.973,5 Tsd. € gesunken.

Die Aufwendungen für Personal sind nahezu unverändert.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Nutzungsgebühreneinnahmen beträgt im Berichtsjahr 6,5 % nach 7,2 % im Vorjahr und das des Kapitaldienstes 19,3 % (Vorjahr 19,0 %).

Die übrigen Aufwendungen betreffen insbesondere sächliche Kosten mit 1.348,1 Tsd. €, Aufwendungen für die genossenschaftliche EVM Altersvorsorge in Höhe von 296,0 Tsd. €, Erbbauzinsen in Höhe von 118,2 Tsd. € und Abschreibungen von Forderungen mit 49,2 Tsd. €.

Das Geschäftsergebnis verteilt sich nach der Spartenrechnung auf die folgenden Leistungssparten:



46,47 €
 Modernisierungs-,
 Instandsetzungs-, und
 Instandhaltungskosten
 pro m² Wohn-/Gewerbefläche

	Erträge		Aufwendungen		2017/18	2016/17
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Gewinn/Verlust (-)	Gewinn/Verlust (-)
Vermietung	32.123,9	28.823,5			3.300,4	2.388,7
Bau- und Modernisierungstätigkeit	329,4	428,1			-98,7	-102,8
Wäschereien	24,3	41,7			-17,4	-17,4
	32.477,6	29.293,3			3.184,3	2.268,5
Instandsetzung Verwaltungsgebäude	0,0	133,3			-133,3	-32,7
Mitgliederbetreuung	8,1	610,6			-602,5	-581,8
EVM Berlin Service GmbH	24,5	129,7			-105,2	-127,1
Sonstiges	267,4	992,8			-725,4	-84,3
Geschäftsergebnis/Spartenergebnisse	32.777,6	31.159,7			1.617,9	1.442,6

Das Zinsergebnis (-38,7 Tsd. €) resultiert insbesondere aus der handelsrechtlich vorgeschriebenen Abzinsung von langfristigen Rückstellungen; dem gegenüber stehen Zinserträge aus Forderungen aus Vermietung.

6,45 %

Fremdkapitalzinsen
zu Nettokaltmiete

Das Steuerergebnis enthält die Ausschüttungsbelastung (zzgl. Solidaritätszuschlag) in Höhe von 326,3 Tsd. €. Die Genossenschaft hat den Antrag auf Weitergeltung der §§ 38 und 40 KStG a. F. fristgerecht gestellt, der Eingang wurde seitens der Finanzverwaltung am 22.08.2008 bestätigt.

Die Herkunft der Erträge und die Mittelverwendung für die Genossenschaft werden auf Grundlage der Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Gewinnverwendungs-vorschlages dargestellt. Danach werden die Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung wie folgt ausgewiesen:

Entstehung der Einnahmen

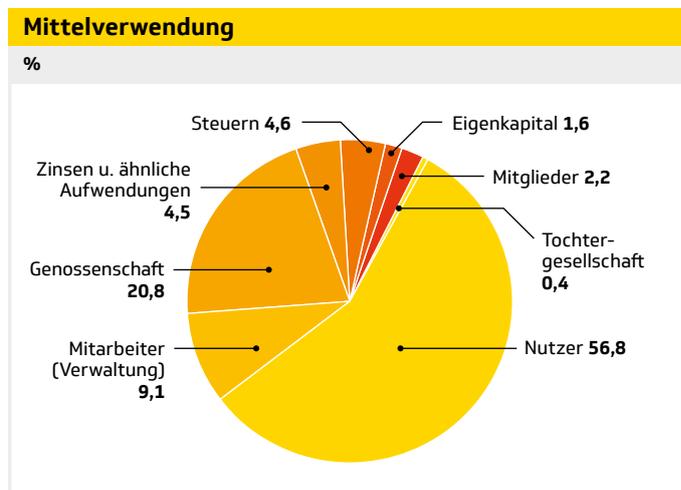
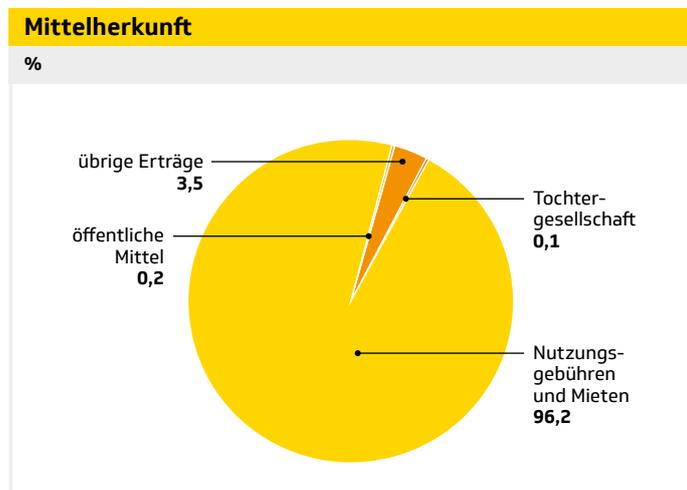
	Tsd. €	%
Nutzungsgebühren und Mieten	31.541,1	96,2
öffentliche Mittel	65,9	0,2
übrige Erträge	1.160,4	3,5
Tochtergesellschaft	24,5	0,1
	32.791,9	100,0

Verwendung der Einnahmen

	Tsd. €	%
Eigenkapital	531,1	1,6
Mitglieder	721,8	2,2
Tochtergesellschaft	129,7	0,4
Nutzer		
Betriebskosten	8.442,2	25,7
Instandhaltungskosten	10.188,7	31,1
	18.630,9	56,8
für Mitarbeiter (Verwaltung)	2.986,2	9,1
Genossenschaft		
AfA	4.999,8	15,3
übrige Aufwendungen	1.805,5	5,5
	6.805,3	20,8
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	1.464,3	4,5
für die öffentliche Hand, Steuern	1.522,6	4,6
	32.791,9	100,0

19,33 %

Kapitaldienst
zu Nettokaltmiete



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

d) Finanzielle Leistungsindikatoren

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	1.252,9	1.047,2	1.058,1	1.021,1
Geschäftsergebnis	1.617,9	1.442,6	1.555,7	1.435,7
wirtschaftliches Eigenkapital	61.026,3	59.692,1	58.411,0	56.123,8
Liquide Mittel	3.793,9	1.949,2	4.073,9	2.421,7
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	5,27	5,17	4,94	4,90
Buchwerte der Gebäude/bebauten Grundstücke (Wohn-/Gewerbefläche)	381,28	373,62	365,73	342,8
Restschulden (Wohn-/Gewerbefläche)	187,71	179,59	184,25	164,51
Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Instandhaltungskosten (Wohn-/Gewerbefläche)	46,47	47,59	43,17	34,08
	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	44,8	45,3	44,2	46,9
Kapitaldienst/Nettokaltmiete	19,33	19,03	18,63	18,64
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete	6,45	7,23	8,30	9,53

Bei konstanten Jahresüberschüssen wurde das Eigenkapital der Genossenschaft kontinuierlich gesteigert. Die Eigenkapitalquote liegt bei rund 45 %. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren haben sich in den letzten Jahren auf jetzt 5,27 €/m² entwickelt und liegen damit weiterhin deutlich unter den Durchschnittswerten des Berliner Mietspiegels. Die geringe Verschuldung spiegelt sich auch in dem niedrigen Kapitaldienst und Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zur Grundnutzungsgebühr wider.

e) Nichtfinanzielle Leistungskennzahlen



Feste in den Wohnanlagen stärken die Nachbarschaften. In ungezwungener Atmosphäre begegnen sich die Bewohner und lernen sich besser kennen.



Im Geschäftsjahr 2017/2018 hat die Genossenschaft ihr Erscheinungsbild modernisiert und ein umfassendes Corporate Design entwickelt. Dieser Schritt wurde unternommen, weil die Außendarstellung eines Traditionsunternehmens zwar zeitlos sein sollte, sie aber – und das war die besondere Herausforderung – auch in die Zeit passen muss. Die Welt, die Gesellschaft, die Medien haben sich verändert und natürlich hat sich auch die Genossenschaft in den vergangenen Jahrzehnten weiterentwickelt. Deshalb war es an der Zeit, auch das Logo und das Erscheinungsbild der EVM Berlin eG zu überarbeiten.

Die neue Homepage, die im Mai 2018 an den Start gegangen ist, fügt sich natürlich in das neue Erscheinungsbild ein. Sie wurde neu strukturiert und unter den fünf Navigationspunkten Unternehmen – Wohnen – Genossenschaftsleben – Service – Kontakt finden User jetzt alle Informationen rund um die Genossenschaft. Selbstverständlich ist die neue Website auch für die Nutzung mittels Smartphone und Tablet optimiert und hat neue Funktionen erhalten, wie z. B. ein Tool für Buchungsanfragen der genossenschaftlichen Gästewohnungen. Außerdem finden Mitglieder über den Menüpunkt Kontakt ihre persönlichen Ansprechpartner aus allen Fachbereichen, inklusive der Hauswarte.

Um die interne Kommunikation zu verbessern, erhalten alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus der Geschäftsstelle und dem Hauswartbereich seit Oktober 2017 einen Newsletter, über den die unterschiedlichsten Themen zeitnah kommuniziert werden können. So sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stets umfassend über Neuigkeiten und Wissenswertes rund um die Genossenschaft informiert.

Unsere rund 11 000 Mitglieder stehen für eine genossenschaftliche Basis und solidarische Strukturen, die im EVM Wohlfühlnetz® besonders gut zum Ausdruck kommen. Wir sehen den Menschen als Mittelpunkt unseres Handelns und reagieren kontinuierlich auf die sich verändernden Bedürfnisse unserer Mitglieder. Im EVM Wohlfühlnetz® haben wir die große Bandbreite unserer Angebote rund ums Wohnen mit den vielfältigen Aktivitäten unsere Mitglieder verknüpft.

Die Vielschichtigkeit des gemeinschaftlichen Angebots für unterschiedliche Alters- und Interessengruppen sowie die Möglichkeit zur Mitgestaltung des nachbarschaftlichen Lebens sind wesentliche Faktoren, die unsere Genossenschaft prägen. Das gemeinsame Kiezschwesterprojekt mit dem Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerk (EJF) in Mariendorf und Lankwitz wurde personell aufgestockt, um die steigende Nachfrage der Mitglieder erfüllen zu können. Die notwendige Mobilität der Kiezschwester wird durch ein emissionsfreies Elektroauto gesichert, für das die EVM Berlin eG einen Ladestellplatz in Mariendorf vorhält.

Gemeinschaftliche Selbsthilfe und soziales Miteinander sind ganz besonders in den EVM Treffs ausgeprägt. Nach Mariendorf, Lichterfelde, Moabit und Karlshorst steht den Bewohnern jetzt auch in Lankwitz eine Begegnungsstätte zur Verfügung,

die von den Mitgliedern in Eigenregie mit Leben gefüllt wird. Das abwechslungsreiche Programm in den EVM Treffs besteht u. a. aus Bastel- und Singstunden, Spielerunden, Reisevorträgen, Lesenachmittagen, Computer-, Koch- und Sprachkursen, Smartphoneschulungen oder Yogastunden. Zudem erfreuen sich Fachvorträge externer Referenten zu Themen wie Gefahrenabwehr, Patientenverfügung/Vorsorgevollmacht oder gesunder Ernährung ebenso großer Resonanz wie die angebotenen Englischkurse. Doch auch Koch- und Malgruppen treffen sich regelmäßig in den von der Genossenschaft angebotenen Räumlichkeiten. Große Nachfrage erfährt auch die Rentenberatung, die eine fachkundige Bewohnerin für unsere Mitglieder durchführt.



In den EVM Treffs in Mariendorf, Moabit, Lichterfelde, Karlshorst und – seit Oktober 2018 – Lankwitz treffen sich die Nachbarn regelmäßig, um gemeinsam ihre Freizeit auf unterschiedliche Art und Weise zu verbringen.



Keine klassischen EVM Treffs, aber weitere Begegnungsstätten stehen unseren Mitgliedern in Neukölln zur Verfügung: Der Gemeinschaftsraum in der Wohnhausgruppe 33 (Michael-Bohnen-Ring) und das Waschcafé in der Wohnhausgruppe 27 (Wildenbruchstraße) erfreuen sich großer Beliebtheit und werden für nachbarschaftliche Aktivitäten regelmäßig genutzt. Außerdem steht in der Wohnhausgruppe 33 ein weiterer Bereich für PC-Schulungen, eine Möglichkeit für Zusammenkünfte und kleine Veranstaltungen zur Verfügung.

Die Genossenschaft hat darauf verzichtet, eine frei gewordene Gewerbefläche am Mariendorfer Damm, wo nach umfassenden Umbauarbeiten ein soziales Zentrum entstehen wird, befristet zu vermieten. Um einen längeren Eindruck von Leerstand an der hochfrequentierten Straße zu verhindern, hat die EVM Berlin eG ihren kreativen Mitgliedern die großzügige Fläche temporär als Galerie zur Verfügung gestellt.

Nach mehrmonatiger Bauzeit wurde am 1. September 2018 der neu geschaffene Gemeinschaftsgarten im Hof der Reinickendorfer Wohnhausgruppe 09/10 eröffnet. In seiner Art einmalig in der Genossenschaft hat sich der Gemeinschaftsgarten bereits in wenigen Monaten zu einem Ort der Erholung und Entspannung, aber auch der nachbarschaftlichen Begegnung entwickelt.

In den letzten Jahren ist zu beobachten, dass sich eine stetig wachsende Zahl von Mitgliedern ehrenamtlich auf unterschiedliche Art und Weise in den Wohnhausgruppen einbringt. Die in nachbarschaftlicher Eigenregie organisierten Bewohnerfeste, Tagesausflüge, Trödel- und Weihnachtsmärkte sowie Stadtrundgänge sind für viele Mitglieder nicht mehr wegzudenken und nehmen einen wichtigen Stellenwert im genossenschaftlichen Leben ein. Abgerundet werden die genossenschaftlichen Aktivitäten durch die Möglichkeit zur Teilnahme an Laufevents, einem Badminton-Turnier sowie einer Rad- und einer Motorradtour.

Vierzig besonders engagierte Mitglieder sind als vom Vorstand bestellte Hausgruppenberater für die Bewohner wichtige Ansprechpartner vor Ort. Sie sind in besonderem Maße in den Nachbarschaften aktiv. Viele der beschriebenen Gemeinschafts-



**5
EVM Treffs**

veranstaltungen werden von Hausgruppenberatern angeregt und durchgeführt. Die Hausgruppenberater haben ein eigenes Internetportal, auf dem Informationen für ihr Ehrenamt zur Verfügung gestellt werden.

Informationen für alle Mitglieder werden nicht nur über die Homepage, sondern auch im regelmäßig erscheinenden EVM Report veröffentlicht. Darüber hinaus werden im EVM nah dran aktuelle Themen oder besondere Einzelthemen aufgearbeitet.

Der Vorstand dankt den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, Vertretern und Hausgruppenberatern für ihr großes Engagement für unsere Genossenschaft.

III) Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1) Prognosebericht

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis 2021/2022 positive Jahresergebnisse erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Dabei werden Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt.

Die erwartete Entwicklung ist im Jahresvergleich in den folgenden Kennziffern dargestellt:

	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschuss	783,9	747,1	719,5	664,6
Liquidität	2.012	1.900	1.970	1.737
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	5,34	5,39	5,44	5,49
	%	%	%	%
Kapitaldienst/Nettokaltmiete	6,8	7,8	8,3	7,9
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete	19,8	22,8	24,0	23,5

Der Planung liegen folgende wesentliche Prämissen zugrunde:

Die Erlöse aus der Vermietung des Wohnungsbestandes sollen moderat angepasst werden und in 2021/2022 ein Volumen von 22.463,8 Tsd. € erreichen. Insgesamt werden in 2021/2022 Sollmieten für Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Stellplätze in Höhe von 24.101,5 Tsd. € erwartet. Es wird von einem weiterhin geringen Leerstand ausgegangen.

Aufwendungszuschüsse werden planmäßig letztmalig im Geschäftsjahr 2018/19 gewährt. Neue Zuschüsse werden zurzeit immer nur für einen Zeitraum von zwölf Monaten bewilligt und werden daher in der mittelfristigen Planung nicht berücksichtigt.

Die bereits eingeführten Controllinginstrumente werden ständig weiterentwickelt, um den eigenen hohen Anforderungen der internen Planung und Steuerung gerecht zu werden, aber auch um den Anforderungen von Basel IV Rechnung zu tragen.

Hierauf zielt die gesamte Unternehmenspolitik zur Sicherung von Ertrag und Liquidität ab. Dies soll der Investitionsfähigkeit für die Maßnahmen im eigenen Bestand zugutekommen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 4. September 2014 für den Zeitraum von 2014/2015 bis 2018/2019 einen umfangreichen Plan zur Instandsetzung und Instandhaltung einschließlich wohnwertverbessernder Maßnahmen mit einem Volumen von rund 45 Mio. € beschlossen. Zusätzlich werden dem Aufsichtsrat umfassende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen vor Realisierung als Projektvorhaben vorgelegt.

Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind im Geschäftsjahr 2018/2019 in der Wohnhausgruppe 13/14 (Steglitz) die Fortführung der umfassenden Maßnahmen und der Beginn des Ausbaus der DG-Flächen zu Wohnzwecken. In der Wohnhausgruppe 08 (Zeppelinplatz) werden die Fassadenarbeiten fortgesetzt.

Im Innenhof der Wohnhausgruppen 07, 20, 34 und 35 (Bundesratufer/Essener Str./Stromstr.) werden mit dem Neubau eines „Gartenhauses im alten Borsigpark“ in der Wohnhausgruppe 59 sechs Wohnungen mit insgesamt rund 732 m² Wohnfläche, fünf 4-Zimmer- und eine 3-Zimmer-Wohnung, entstehen. Alle Wohnungen sind nach der Berliner Bauordnung barrierefrei. Als Übergang zu den Bestandswohnungen der Essener Str. 27 (rechts) entstehen darüber hinaus fünf Wintergärten mit einer Fläche von insgesamt rund 75 m², die nach Fertigstellung über den für den Neubau errichteten Aufzug ebenfalls barrierefrei erschlossen werden.

In der Wohnhausgruppe 07 (Bundesratufer) wird neben einer Aufstockung ebenfalls das Dachgeschoss ausgebaut werden. Es entstehen sechs neue Wohnungen, vier 2-Zimmer-, eine 3-Zimmer- und eine 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche zwischen 50 bis 100 m². Alle Wohnungen erhalten einen Balkon bzw. eine Dachterrasse und werden über Aufzüge erschlossen, an die auch die Bestandswohnungen über die Zwischenpodeste der Treppenhäuser erreichbar sind.

Für beide Bauvorhaben wurde im Juli bzw. September 2018 das Richtfest gefeiert, die Übergabe der Wohnungen ist für das erste bzw. zweite Quartal 2019 geplant.

In der Wohnhausgruppe 18 (Forddamm/Marconistr./Wilhelm-Pasewaldt-Straße) wird in Vorbereitung auf die Strangsanierung einschließlich Umbau der Einrohrheizung auf ein Strangsystem die Heizzentrale erneuert, und in der Wohnhausgruppe 55 (Forststr.) werden Balkone angebaut.

In der Wohnhausgruppe 58 (Mariendorfer Damm) wird die Planung der Aufstockung der Gewerbezeile vorangetrieben. Das vorhabenbezogene B-Planverfahren soll bis Ende 2018 abgeschlossen sein. Voraussichtlicher Baubeginn ist Frühjahr 2019.

Insgesamt sind für aktivierungspflichtige Maßnahmen im Planungszeitraum 43,1 Mio. €, davon 15,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2018/2019, vorgesehen.

Auf die Fremdkosten bei den zu aktivierenden Maßnahmen wird zusätzlich ein angemessener Anteil an Eigenleistung gerechnet.

Die umfangreichen baulichen Maßnahmen werden auch im kommenden Geschäftsjahr fortgesetzt. In den Wohnhausgruppen 04 (Alt-Moabit) und 09/10 (Ollenhauer Str.) ist ein Fensteraußenanstrich geplant; in der Wohnhausgruppe 06 (Dudenstr.) wird die

Überarbeitung der Fassade fortgeführt. In der Wohnhausgruppe 15/16 (Forddamm) wird die Überarbeitung von Dach und Fassade im 5. Bauabschnitt fortgesetzt. In der Wohnhausgruppe 38 (Hundsteinweg) sollen die Verteilerleitungen im Keller erneuert werden, in der Wohnhausgruppe 56 (Kaiserin-Augusta-Allee) werden Dach und Fassade überarbeitet, Abdichtungsarbeiten fortgesetzt und die Heizzentrale von Öl auf Gas umgestellt. In der Wohnhausgruppe 55 (Forststr.) wird die Überarbeitung der Treppenhäuser fortgeführt und die Fassade überarbeitet. In der Geschäftsstelle sind Umgestaltungen der Flächen im Erdgeschoss geplant. Insgesamt sind für diese Maßnahmen 1,6 Mio. € im Plan vorgesehen.

Die Verbesserung der Wohnungsausstattung (Bäder, Elektroleitungen, Fenster, Sicherheitstüren usw.) mit finanzieller Beteiligung der Mitglieder wird intensiv fortgesetzt. Das Angebot zur mechanischen Ertüchtigung der Wohnungseingangstür wurde überarbeitet und ab September 2016 wieder angeboten. Damit geht die Genossenschaft auf das erhöhte Sicherheitsbedürfnis der Bewohner ein.

Durch Nutzungsgebührenerhöhungsspielräume, die Beibehaltung eines geringen Leerstands-niveaus und die Vermeidung von Erlösschmälerungen sowie die Reduzierung der Forderungsverluste sehen wir auch künftig Potenziale für stabile und steigerungsfähige Einnahmen und Erlöse.

Im Planungszeitraum werden die Zinsaufwendungen voraussichtlich von 1.473,4 Tsd. € in 2018/2019 durch die Aufnahme neuer Darlehen (insgesamt 32,0 Mio. €) zur Finanzierung von Bestandserweiterungen bis auf 1.873,1 Tsd. € in 2020/2021 steigen und danach durch planmäßige Tilgungen bis 2021/2022 auf 1.853,6 Tsd. € sinken. Die planmäßigen Tilgungen werden sich im gleichen Zeitraum von 2.920,3 Tsd. € auf 3.718,4 Tsd. € erhöhen.

Der im September 2017 verabschiedete Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017/2018 wurde zum 31. März und 30. Juni fortgeschrieben und an aktuelle Erkenntnisse angepasst. Es ergaben sich keine wesentlichen Abweichungen.

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, als auch die Erweiterung des Bestandes durch Neubau oder Arrondierungen.

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 mit hohen Investitionen in den Bestand, um auch zukünftig nachhaltig attraktive Wohnungen für die Mitglieder anbieten zu können sowie der demografischen Entwicklung einer alternden Gesellschaft gerecht zu werden.

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

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

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

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

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.

12163 Berlin, den 18. Dezember 2018

Knauer

Kneller

Bilanz

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		23.353,99	20.202,99
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.293.616,75		127.137.715,56
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	484.673,04		575.549,04
3. Grundstücke ohne Bauten	111.508,90		111.508,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	31.467,73		35.989,73
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	574.850,96		641.521,96
6. Anlagen im Bau	1.505.417,17		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	259.427,72	131.260.962,27	217.853,88
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	52,00	25.052,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		131.309.368,26	128.765.342,06
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.139.237,32		9.172.859,91
2. Andere Vorräte	434.416,87		503.633,44
3. geleistete Anzahlungen	43.054,20	9.616.708,39	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	102.467,14		123.590,12
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.809,22		146,09
3. Sonstige Vermögensgegenstände	350.987,74	456.264,10	366.901,61
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.886.663,11	2.045.354,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	40.672,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	215.438,33	256.110,33	72.144,51
Bilanzsumme		145.525.114,19	141.049.971,84

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	285.300,00		384.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder	30.376.785,81		29.573.777,01
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	298.500,00	30.960.585,81	157.050,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile im Geschäftsjahr: 164,19 € (Vorjahr: 222,99 €)			
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 530.000,00 € (Vorjahr: 300.000,00 €)	7.375.000,00		6.845.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	7.670.000,00		7.670.000,00
3. Andere Ergebnizrücklagen	15.600.000,00	30.645.000,00	15.600.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	3.351,01		6.644,17
2. Jahresüberschuss	1.252.928,29		1.047.201,56
3. Einstellung in Ergebnizrücklagen	-530.000,00	726.279,30	-300.000,00
Eigenkapital insgesamt		62.331.865,11	60.983.972,74
B. Sonderposten für Investitionszulage		41.229,20	43.259,20
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.209.463,00		1.465.199,00
2. Steuerrückstellungen	662.674,52		338.691,96
3. Sonstige Rückstellungen	1.576.265,42	3.448.402,94	812.697,66
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.559.922,98		61.778.812,53
2. Erhaltene Anzahlungen	10.875.691,48		10.846.482,79
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.355,11		174.590,83
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.776.512,34		3.521.149,17
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.720,60		23.547,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.335.860,77	79.700.063,28	1.058.909,25
davon aus Steuern: im Geschäftsjahr: 64.644,33 € (Vorjahr: 71.318,24 €) und im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Geschäftsjahr: 7.666,79 € (Vorjahr: 6.751,87 €)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		3.553,66	2.658,88
Bilanzsumme		145.525.114,19	141.049.971,84

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018

	Geschäftsjahr 2017/18		Vorjahr 2016/17
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		31.646.605,44	31.008.102,18
b) aus Betreuungstätigkeit		8.952,00	8.952,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		20.223,72	6.949,40
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-33.622,59	257.204,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		329.400,00	342.300,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		796.562,55	1.455.746,00
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-16.839.294,97	-17.519.874,89
6. Rohergebnis		15.928.826,15	15.559.379,10
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.043.885,75		-4.039.786,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung im Geschäftsjahr: 208.045,61 € (Vorjahr: 203.314,85 €)	-974.335,97	-5.018.221,72	-958.970,11
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.950.663,40	-4.697.683,63
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.735.443,05	-1.689.713,36
10. Erträge aus Gewinnabführung		9.504,96	9.593,79
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.287,64	827,98
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.472.742,29	-1.616.882,42
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-326.347,15	-339.330,82
14. Ergebnis nach Steuern		2.449.201,14	2.227.433,88
15. Sonstige Steuern		-1.196.272,85	-1.180.232,32
16. Jahresüberschuss		1.252.928,29	1.047.201,56
17. Gewinnvortrag		3.351,01	6.644,17
18. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-530.000,00	-300.000,00
19. Bilanzgewinn		726.279,30	753.845,73

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.

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 30. September 2018 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.

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

Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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, 29 und 48 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 Str. erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von 4,1 Tsd. €.

Die Abschreibung von Maschinen sowie von Wirtschaftsgütern der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt planmäßig und linear auf der Basis einer Nutzungsdauer zwischen drei und 23 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten unter 410,00 € (ab dem 1. Januar 2018 unter 800,00 €) liegen, werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. Ein Sammelposten wurde im Geschäftsjahr 2017/18 nicht mehr gebildet. 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 150,00 € (ab dem 1. Januar 2018 bis 250,00 €) sind im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht.

Die Anlagen im Bau betreffen Herstellungskosten für das Gartenhaus im alten Borsigpark.

Als Bauvorbereitungskosten sind Planungskosten für zwei Projekte 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 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 2017 betrug die Bilanzsumme der GmbH 77,2 Tsd. € (Vorjahr: 69,3 Tsd. €). Das Eigenkapital beläuft sich auf 45,1 Tsd. € (Vorjahr: 45,1 Tsd. €). Das Geschäftsjahr 2017 wurde mit einem Jahresüberschuss vor Gewinnabführung in Höhe von 9,5 Tsd. € (Vorjahr: 9,6 Tsd. €) abgeschlossen. Auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages wurde der Jahresüberschuss an die Genossenschaft abgeführt. Die Gesellschaft wird das Geschäftsjahr 2018 voraussichtlich mit einem positiven Jahresergebnis abschließen. Zum Stichtag 30.09.2018

Anlagenpiegel

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	Bestand am 01.10.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Bestand am 30.09.2018
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	408.259,78	23.670,89	0,00	0,00	431.930,67
Summe A. I	408.259,78	23.670,89	0,00	0,00	431.930,67
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	234.095.726,12	5.788.933,94	0,00	42.097,43	239.926.757,49
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.018.584,66	0,00	0,00	0,00	3.018.584,66
3. Grundstücke ohne Bauten	111.508,90	0,00	0,00	0,00	111.508,90
4. Technische Anlagen und Maschinen	126.901,04	990,53	0,00	0,00	127.891,57
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.354.129,07	93.804,80	-49.696,03	0,00	1.398.237,84
6. Anlagen im Bau	0,00	1.361.956,47	0,00	143.460,70	1.505.417,17
7. Bauvorbereitungskosten	217.853,88	227.131,97	0,00	-185.558,13	259.427,72
Summe A. II	238.924.703,67	7.472.817,71	-49.696,03	0,00	246.347.825,35
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
2. Andere Finanzanlagen	0,00	52,00	0,00	0,00	52,00
Summe A. III	25.000,00	52,00	0,00	0,00	25.052,00
Anlagevermögen gesamt	239.357.963,45	7.496.540,60	-49.696,03	0,00	246.804.808,02

betragen die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber der GmbH 6,7 Tsd. €.

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

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

Die anderen Vorräte werden nach der FiFo-Methode bewertet.

Die geleisteten Anzahlungen betreffen noch nicht begonnene Aufzugsinstandsetzungsarbeiten.

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 44,4 Tsd. € vorgenommen.

Die Geldbeschaffungskosten beinhalten Bearbeitungsgebühren (40,7 Tsd. €), die über die Laufzeit des zu Grunde liegenden Darlehens (29 Jahre) abgeschrieben werden. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis als andere Rechnungsabgrenzungsposten.

Abschreibungen			Buchwerte			
kumuliert am 01.10.2017	im GJ	entfallen auf Abgänge	kumuliert am 30.09.2018	Bestand am 30.09.2018	Bestand am 30.09.2017	
€	€	€	€	€	€	€
-388.056,79	-20.519,89	0,00	-408.576,68	23.353,99	20.202,99	
-388.056,79	-20.519,89	0,00	-408.576,68	23.353,99	20.202,99	
-106.958.010,56	-4.675.130,18	0,00	-111.633.140,74	128.293.616,75	127.137.715,56	
-2.443.035,62	-90.876,00	0,00	-2.533.911,62	484.673,04	575.549,04	
0,00	0,00	0,00	0,00	111.508,90	111.508,90	
-90.911,31	-5.512,53	0,00	-96.423,84	31.467,73	35.989,73	
-712.607,11	-158.624,80	47.845,03	-823.386,88	574.850,96	641.521,96	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.505.417,17	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	259.427,72	217.853,88	
-110.204.564,60	-4.930.143,51	47.845,03	-115.086.863,08	131.260.962,27	128.720.139,07	
0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	25.052,00	25.000,00	
-110.592.621,39	-4.950.663,40	47.845,03	-115.495.439,76	131.309.368,26	128.765.342,06	

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 3,34 % gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB n. F. (durchschnittlicher Marktzins bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) ermittelt. Bei der Bemessung wurden die Richttafeln 2018 G nach Prof. Heubeck zugrunde gelegt, Gehalts- und Rentensteigerungen mit 1,5 % angenommen.

Der Steuerrückstellung wurde die voraussichtliche Ausschüttungsbelastung auf die für das Geschäftsjahr 2017/2018 zu zahlende Dividende zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 326,3 Tsd. € zugeführt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbeurteilung 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 9.139,2 Tsd. €.

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

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	102.467,14 <i>123.590,12</i>	7.286,42 <i>9.416,37</i>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.809,22 <i>146,09</i>	0,00 <i>0,00</i>
Sonstige Vermögensgegenstände	350.987,74 <i>366.901,61</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 (1.252,9 Tsd. €) wurden 530,0 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 2,1 Tsd. € ist als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

Für die voraussichtliche Ausschüttungsbelastung zzgl. Solidaritätszuschlag betreffend Dividendenzahlungen für die Geschäftsjahre 2016/2017 und 2017/2018 besteht eine Steuerrückstellung in Höhe von 662,7 Tsd. €.

Aus der Abzinsung der Rückstellung für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1.209,5 Tsd. €) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1.348,8 Tsd. €) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 139,3 Tsd. €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 943,7 Tsd. €, für Weihnachtsgeld in Höhe von 252,0 Tsd. € und für Sonderzahlungen in Höhe von 100,0 Tsd. €.

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt	davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.559.922,98 <i>61.778.812,53</i>	4.880.009,49 <i>4.153.284,35</i>	23.078.458,19 <i>22.852.593,50</i>	36.601.455,30 <i>34.772.934,68</i>
2. Erhaltene Anzahlungen	10.875.691,48 <i>10.846.482,79</i>	10.875.691,48 <i>10.846.482,79</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.355,11 <i>174.590,83</i>	145.355,11 <i>174.590,83</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.776.512,34 <i>3.521.149,17</i>	2.594.300,82 <i>3.312.703,73</i>	182.211,52 <i>208.445,44</i>	0,00 <i>0,00</i>
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.720,60 <i>23.547,83</i>	6.720,60 <i>23.547,83</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.335.860,77 <i>1.058.909,25</i>	215.532,21 <i>234.594,97</i>	0,00 <i>0,00</i>	1.120.328,56 <i>824.314,28</i>
	79.700.063,28 <i>77.403.492,40</i>	18.717.609,71 <i>18.745.204,50</i>	23.260.669,71 <i>23.061.038,94</i>	37.721.783,86 <i>35.597.248,96</i>

Die Vorjahreszahlen des Verbindlichkeitspiegels sind *kursiv* gedruckt.

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

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

Vier Aufwendungsdarlehen valutieren zum 30.09.2018 mit einem Wert von 1.107,2 Tsd. €. Davon befindet sich derzeit noch ein Darlehen in der Auszahlungsphase. Zwei Darlehen wurden in 2001 bis auf eine Schlussrate vorzeitig zurückgezahlt, diese Schlussraten werden in 2025 bzw. 2026 getilgt. Ein Darlehen wird ab 2018, ein weiteres frühestens nach 2022 (nach vollständiger Ablösung eines Baudarlebens) bedient werden.

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

Periodenfremde Erträge	
	Tsd. €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	271,1
Erträge aus Eingängen auf abgeschriebene Forderungen	41,0
Zinsen für Forderungen aus Vermietung	13,9

Periodenfremde Erträge	
	Tsd. €
Abschreibungen von Forderungen	49,2

Die Aufwendungen für die genossenschaftliche EVM Altersvorsorge (Bonuszahlungen) betragen im Geschäftsjahr 296,0 Tsd. €. Darüber hinaus sind keine Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge enthalten Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 0,4 Tsd. € (Vorjahr 0,0 Tsd. €).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 52,9 Tsd. € (Vorjahr 56,9 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	40	7
Hauswarte, Reinigungskräfte	42	9
	82	16

Mitgliederbewegung

Stand am 1. Oktober 2017	10.888
Zugänge	294
Abgänge	-273
Stand am 30. September 2018	10.909

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 803,0 Tsd. € auf 30.376,8 Tsd. € erhöht. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

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

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 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 2017/2018 Aufwendungen in Höhe von 52,1 Tsd. € entstanden.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Torsten Knauer
Jörg Kneller

Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dirk Rolf	Vorsitzender	Polizeibeamter
Jens Carstensen	stellvertretender Vorsitzender	Diplom-Kaufmann
Petra Mießner	Schriftführerin	Rechtsanwalts- und Notariatsfachangestellte
Dieter Mundt	stellvertretender Schriftführer	Beamter
Burkhard Finning		Datenschutzbeauftragter
Horst Gaudlitz	(bis 9. März 2018)	Berufsbetreuer
Evelyne Hohmann		Gesundheits- und Sozialberaterin
Anne-Katrin Marzillier	(ab 9. März 2018)	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 2017/2018 (1.252.928,29 €) 530.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages (3.351,01 €) wird ein Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017/2018 in Höhe von 726.279,30 € ausgewiesen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 17. Dezember 2018 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 2017/2018 von **726.279,30 €**

eine Dividende für die Pflichtanteile gem. § 17 Abs. 2 und 3 der Satzung von 4,0 %, das sind **230.288,43 €**

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 2,5 %, das sind **491.490,41 €**
am 28.03.2019 auszuschütten

und den verbleibenden Betrag von **4.500,46 €**
auf neue Rechnung vorzutragen.

12163 Berlin, den 18. Dezember 2018

Knauer

Kneller

