

GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG



Geschäftsbericht

2014



Mein Baum

Bäume pflanzen in der Genossenschaft





5	Bauteilübersicht der GeWoSüd	33	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung und Ausblick
7	GeWoSüd in Kurzform	33	Neubautätigkeit
8	Bericht des Aufsichtsrats	35	Risikomanagement
11	Lagebericht des Vorstands	37	Fazit
11	Gesamtwirtschaftliche Situation und Geschäftspolitik	37	Gewinnverwendungsvorschlag
17	Bautätigkeit, Modernisierung und Instandsetzung	38	Bilanz zum 31. Dezember 2013
17	Neubau	41	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014
17	Bauprogramm Zeilenbauten im Lindenhof	43	Anhang
18	Bauprogramm Reihenhäuser im Lindenhof	43	A. Allgemeine Angaben
18	Außenanlagen	43	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
19	Instandsetzungsarbeiten (Auswahl)	45	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
20	Sanierung Bodenbeläge	47	D. Sonstige Angaben
20	Fensterprogramm	48	Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen des Jahresabschlusses
20	Laufende Instandhaltung und Investitionen bei Nutzerwechsel		
21	Fazit		
23	Umsatzentwicklung		
26	Personal		
26	Mitglieder		
26	Mitgliederbewegung		
27	Mitgliederbetreuung, Aktivitäten und soziale Dienste		
28	Mitgliederversammlung		
28	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage		
28	Vermögenslage		
29	Finanzlage		
31	Ertragslage		

40 Bäume konnten bisher gepflanzt werden –
ein herzlicher Dank an die Paten und Spender!



Sandbirke
Betula pendula
gespendet und gepflanzt
am 12.04.2014 von
Eva und Horst Kistler



Vogelkirsche
Prunus avium
gespendet und gepflanzt
am 12.04.2014



Pflaume
Prunus domestica
gespendet und gepflanzt
am 12.04.2014 von
Sabine Gleitze

Bauteilübersicht der GeWoSüd

Bezeichnung	Bauteil-Nr.	Straßen	Anzahl Wohneinheiten	Quadratmeter
Lankwitz I	110	Kaiser-Wilhelm-Straße 98–106, 106 A Scharzhofberger Straße 1–11, 11 A	112	7.308,42
Lankwitz II	120	Melanchthonstraße 8, 8 A	23	1.193,15
Lankwitz III, IV	130	Charlottenstraße 25–31	93	5.725,08
Steglitz	210	Stindestraße 35–41 Am Eichgarten 7–12	140	9.523,69
Neukölln	310	Treptower Straße 78–82 Ulsterstraße 3–14 Weigandufer 30, 31, 32, 33 A, 33 B, 33 C, 35 Werrastraße 39, 40, 40 A, 40 B, 41–43	288	15.309,20
Wedding	410	Transvaalstraße 12, 12 A Togostraße 56	34	2.111,50
Lindenhof I	510	Eythstraße 45 Domnauer Straße 1 A–4, 12–39 Eythstraße 51–63 Reglinstraße 25–27 Suttnerstraße 2–24 Röblingstraße 27–29 Suttnerstraße 1–23 ungerade Röblingstraße 1–23 ungerade Röblingstraße 37/39 – 77/79 Reglinstraße 2–22, 26, 26 A–E Harkortstraße 1–8 Arnulfstraße 1/2–38, 116–136	595	37.738,28
Lindenhof II	520	Bessemerstraße 86–102 Eythstraße 16–64	361	17.464,88
Lindenhof III	530	Bessemerstraße 44–76	137	7.684,93
Lindenhof I A	540	Röblingstraße 31, 33	81	5.216,26
Lindenhof I B	550	Domnauer Straße 1 Eythstraße 37–43	68	5.493,78
Lindenhof I C	560	Arnulfstraße 137	12	1.023,24
Tempelhof I	610	Friedrich-Karl-Straße 8–10	20	1.279,33
Tempelhof II	620	Friedrich-Wilhelm-Straße 59	55	3.744,30
Treptow	710	Fennstraße 18–22, 22 A	65	4.524,55
Siedlung Weißensee	810	Pistoriusstraße 70–77 Jacobsohnstraße 37–39, 43–51, 51 A–G, 53, 53 A–E, ungerade Seidenberger Straße 1–14, 20–33	456	27.312,72
Weißensee	820	Berliner Allee 251 Liebermannstraße 41, 43	30	1.803,06
			2.570	154.456,37

Jeder Baum ist ein Versprechen für die Zukunft und verbindet die Generationen.



Ulme

Ulmus x hollandica
gespendet und gepflanzt
am 12.04.2014 von
Inti Sunico



Sandbirke

Betula pendula
gespendet und gepflanzt
am 12.04.2014 von
Gerda van Klaveren



GeWoSüd**GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG**

Eythstraße 45 · 12105 Berlin

- Gegründet am 16. Juni 1919 als „Gemeinnützige Landerwerbs- und Baugenossenschaft (Dahlem-Schmargendorf) e. G.m.b.H.“
- Gegründet am 16. Dezember 1921 als „Siedlung Lindenhof e. G.m.b.H.“
- Verschmolzen am 21. Dezember 1942 zur „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Berlin-Süd e. G.m.b.H.“
- Änderung der Firmierung am 9. Juli 2010 zu „GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG“

Im Genossenschaftsregister unter 94 GnR 88 B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Tabelle 1: GeWoSüd in Kurzform

		2010	2011	2012	2013	2014
Mitglieder	Anzahl	3.545	3.576	3.713	3.859	4.116
Wohnungen	Anzahl	2.580	2.564	2.563	2.563	2.570
Wohnfläche	Quadratmeter	153.866	153.415	153.630	153.751	154.456
Durchschnittliche Nettokaltmiete	Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich	4,84	4,90	5,07	5,19	5,36
Leerstandsquote	Prozent	2,6	2,8	2,4	2,4	2,7
Mitarbeiter	Anzahl	31	31	34	31	32
Personalkosten	Tsd. Euro	1.684	1.707	1.973	1.951	2.022
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Tsd. Euro	3.311	3.379	1.964	2.469	2.235
Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete (Ist)	Prozent	22,8	21,9	21,9	21,6	21,9
Gewichteter Fremdkapitalzins	Prozent	4,2	4,1	4,0	3,9	3,9
Restschulden	Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche	306	316	336	346	356
Bilanzsumme	Tsd. Euro	87.737	91.029	94.879	97.422	99.971
Eigenkapitalquote	Prozent	36	36	35	35	35

Der Wohnungsbestand hat sich um sieben Wohnungen erhöht, die im Rahmen der Dachgeschossaufstockung in der Domnauer Straße 18 bis 22 Anfang des Jahres 2014 bezugsfertig geworden sind.

Im Jahr 2014 blickt die GeWoSüd auf 95 Jahre ihres Bestehens zurück. Hervorgegangen aus der „Gemeinnützigen Land-erwerbs- und Baugenossenschaft Dahlem-Schmargendorf“ und der „Siedlung Lindenhof e.G.m.b.H.“ ist die GeWoSüd im 95. Jahr ihres Bestehens „younger than ever“ (jünger als jemals zuvor); dies verdeutlichen die zahlreichen erfolgreich abgeschlossenen Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben der letzten Jahre, mit denen der Bestand stetig erneuert und für nachkommende Generationen von Genossenschaftsmitgliedern gesichert wird. Exemplarisch sollen hier für das Jahr 2014 nur die Dachgeschossausbauten und Modernisierungen im Bereich Domnauer Straße 12–17 sowie die umfassende Sanierung und Modernisierung der Zeilenbauten in der Röblingstraße 19, 21 und 23 genannt werden. Für diese und zahlreiche weitere Maßnahmen, die der Bericht des Vorstands umfänglich darstellt, wurden im Jahr 2014 rund 8,3 Millionen Euro aufgewandt.

Auch im 95. Jahr ihres Bestehens zeigt die GeWoSüd damit ihre Vitalität, ihre Kraft zur stetigen Veränderung und Gestaltung. Aufsichtsrat und Vorstand setzen dabei auf kontinuierliche Weiterentwicklung zum Wohle aller Wohnungsgenossinnen und -genossen. Ziel der gemeinsamen Geschäftspolitik von Aufsichtsrat und Vorstand ist und bleibt es, modernen Wohnraum mit im Marktvergleich moderaten Nutzungsgebühren für alle Nutzer zu schaffen bzw. zu erhalten. Diesem Ziel ist die GeWoSüd auch im Berichtsjahr 2014 treu geblieben!

Diese Verlässlichkeit und Solidität des Handelns verdeutlicht der Prüfungsbericht für das Jahr 2013. So wurde die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2013 durch den Prüfungsverband BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt. Der vorgelegte Prüfungsbericht wurde umgehend mit dem Wirtschaftsprüfer ausführlich erörtert. Der Bericht enthält keinerlei Beanstandungen und bestätigt die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte der Genossenschaft. Außerdem stellt er fest, dass der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen ist. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Wie im Jahre 2013 ist der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2014 seinen Obliegenheiten gemäß Gesetz und Satzung

vollumfänglich nachgekommen. Er hat den Vorstand in allen wesentlichen Geschäftsvorgängen kontrolliert, beraten und unterstützt. Hierzu ist er in neun Aufsichtsrats-sitzungen, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand, zwei in Klausur und einer als Bauteilfahrt sowie drei Bau-kommissionssitzungen und vier Revisionskommissions-sitzungen zusammengekommen.

Dabei hat der Aufsichtsrat sein ausgereiftes und anerkanntes Prüfsystem genutzt. Dies umfasst fortlaufende Quartalsberichte und monatliche Liquiditätspläne sowie weitere umfängliche und detaillierte Berichte, mit welchen der Vorstand gegenüber dem Aufsichtsrat die wesentlichen Entwicklungen der Geschäftstätigkeit dokumentiert. Diese werden ergänzt um die Betrachtung und Erörterung der Bau-, Finanz- und Ertragsplanung im mittel- und langfristigen Wirtschaftsplan sowie die regelmäßige Begehung der Bauteile durch die Baukommission und die stichprobenmäßige Prüfung der laufenden Geschäfte des Vorstandes durch die Revisionskommission. Damit ist der Aufsichtsrat in der Lage, etwaige Risiken für die Genossenschaft zu erkennen und Maßnahmen zu deren Abwendung zu entwickeln. Diese Einschätzung wird regelmäßig durch die Prüfungen des Prüfungsverbandes und durch die Besprechungen mit dem Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Auch im Berichtsjahr stand die satzungsgemäße Ersatzwahl dreier Aufsichtsratsmitglieder durch die Mitglieder-versammlung an. Die Mitglieder Andreas Baldow und Heike Kolar wurden wiedergewählt. Für die nicht mehr kandidierende Barbara Grimm wurde erstmalig Sabine Löbner in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit Barbara Grimm hat ein hoch engagiertes, langjähriges Mitglied den Aufsichtsrat verlassen. Sie war zuletzt stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende sowie die Vorsitzende der Satzungskommission. Ihr gebührt unser aller Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit!

Wie bereits im Bericht für das Jahr 2013 angekündigt, befasste die GeWoSüd sich auch im Berichtsjahr 2014 mit ihrer Satzung. Grund ist paradoxerweise der geschäftliche Erfolg der GeWoSüd, der sich u. a. in der fortwährenden Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 Prozent ausdrückt.

Dies war für viele Personen Anreiz, ihr Geld bei der GeWoSüd anstatt bei einer Bank anzulegen. Da aber eben dies nicht der Satzungszweck der GeWoSüd ist und es gerade in Niedrigzinsphasen für die GeWoSüd teuer „erkauft“ Kapital ist, hat die Mitgliederversammlung im Jahr 2014 mit großer Mehrheit eine Satzungsänderung beschlossen. Die maximale Anzahl der Mitgliedsanteile ist seither auf 50, also 7.500 Euro pro Mitglied begrenzt.

Die Vitalität der GeWoSüd im 95. Jahr ihres Bestehens zeichnet sich aber nicht alleine durch ihre wunderbar modernisierten Gebäude, ihre schönen Grünanlagen und ihre Finanzkraft aus, sondern auch durch ihr lebendiges genossenschaftliches Leben. Ohne die Menschen, die an vielen Stellen mitdenken und mittun, wäre das alles nichts. Ob Jahresmitgliederversammlung, Hoffeste, Frühstück im GeWoHiN oder andere Gemeinschaftsveranstaltungen für Jung und Alt, überall engagieren sich unzählige Wohnungsgenossinnen und Wohnungsgenossen. Sie stehen für gelebte und erlebbare Genossenschaft.

Ihnen allen, wie auch den hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und nicht zuletzt dem Vorstand, dankt der Aufsichtsrat auf das herzlichste für die im Jahr 2014 geleistete Arbeit!

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2014 geprüft und empfiehlt die Entlastung des Vorstands für dessen Tätigkeit im Berichtsjahr. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, dem vorgelegten Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Berlin, den 12. Mai 2015



Markus Hofmann
Aufsichtsratsvorsitzender

Ob von einer einzelnen Person oder von einer Gruppe gepflanzt,
jeder Baum erinnert an eine gute Zeit in der Genossenschaft.



Kornelkirsche

Cornus mas

gespendet und gepflanzt
am 12.04.2014 von
Ilse Feddern-Bollensdorf



Weide

Salix alba tristis

gespendet und gepflanzt
am 12.04.2014 von
Nutzergruppe
Arnulfstraße 23-36



Gesamtwirtschaftliche Situation und Geschäftspolitik

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2014 vergleichsweise gut in einem immer noch schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit einer gegenüber den beiden Vorjahren deutlich höheren Wertschöpfung von 1,5 Prozent behauptet. Nach dem globalen Wirtschaftseinbruch 2009 und der andauernd angespannten Wirtschafts- und Haushaltssituation im Wirtschaftsraum der EU-Staaten war es in den vergangenen Jahren insbesondere für die traditionell exportorientierte deutsche Wirtschaft besonders schwer, den weltweiten Nachfrageeinbruch zu verkraften. So wuchs 2012 die Bruttowertschöpfung im Bundesgebiet nur um 0,4 Prozent, im Jahr 2013 sogar lediglich um 0,1 Prozent. Im Jahr 2014 ist die erwartete Belebung der moderat positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland eingetreten, ausgehend von Stabilisierungs- und Wachstumstendenzen sowohl in den USA als auch im EU-Raum (vor allem Großbritannien und Irland sowie die baltischen Staaten). Selbst Griechenland, Portugal und Spanien weisen 2014 wieder positive Wachstumsziffern auf. Sorgen bereitet dagegen die Stagnation der Wirtschaft in Frankreich und die verfestigte Rezession in Italien, Finnland und Zypern sowie die militärischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und die Positionierung Russlands in der unübersichtlichen Konfliktsituation. Die Wirtschaftssanktionen gegen Russland haben insbesondere der deutschen Exportwirtschaft geschadet. Zudem hat die jahrelang boomende Wirtschaft Chinas 2014 einen heftigen Einbruch erlitten, Japan kämpft mit einer Rezession, ebenso wie Brasilien. Diese großen Volkswirtschaften sind wichtige Handelspartner der deutschen Exportwirtschaft. Trotz dieser teilweise verschlechterten Rahmenbedingungen ist der deutsche Außenhandelsüberschuss 2014 schwach um 0,4 Prozent gestiegen.

Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft ist 2014 die gestiegene Binnennachfrage. Die aktuelle Zinspolitik der Europäischen Zentralbank macht sparen unattraktiv und fördert den privaten Konsum auch in Deutschland. Hinzu kommen Einkommenssteigerungen der Erwerbstätigen, die neue Mindestlohnregelung sowie die Zunahme der Bevölkerung und der Erwerbstätigenquote in Deutsch-

land und nicht zuletzt auch geringere Energiekosten, die zusammen ein höheres Volkseinkommen bedingen und einen stärkeren privaten Konsum ermöglichen. 2014 ist der private Konsum in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozent gestiegen. Die niedrigeren Energie- und Rohstoffpreise haben 2014 zu einem merklich geringeren Anstieg der Verbraucherpreise um 0,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr geführt.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2014 zum achten Mal nacheinander wieder deutschlandweit gestiegen, und zwar in diesem Jahr um 271.000 Personen (plus 0,9 Prozent). Aktuell weist Deutschland mit 42,7 Millionen Erwerbstätigen wieder einen sehr hohen Beschäftigungsgrad auf. Dabei hat der in den Vorjahren stark angewachsene Anteil von Teilzeitbeschäftigten und zeitlich befristeten Arbeitsverhältnissen 2014 abgenommen. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland ist 2014 mit 6,7 Prozent auf den niedrigsten Stand seit 1991 gesunken. Sowohl die kontinuierliche Zunahme der Erwerbstätigen in Deutschland als auch die auf niedrigem Niveau stabile Arbeitslosenquote bestätigen die im internationalen Vergleich gute Wirtschaftssituation im Bundesgebiet. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland ist 2014 immerhin um 1,5 Prozent gestiegen.

Für 2015 wird in Deutschland mit einer weiteren Steigerung der Wirtschaftsleistung gerechnet, das Bruttoinlandsprodukt kann sich 2015 um mehr als 2 Prozent erhöhen. Das gute Investitions- und Konsumklima in Deutschland wird die Binnennachfrage weiter beleben und die aktuelle Schwäche des Euro wird die Exportbedingungen der deutschen Wirtschaft in die Länder außerhalb der Euro-Zone merklich verbessern.

In Berlin hat sich die Wirtschaftskrise 2009 in deutlich abgeschwächter Form bemerkbar gemacht als auf nationaler Ebene. Die Wirtschaftsleistung der Stadt ist nach dem leichten Rückgang 2009 um 0,5 Prozent in den letzten Jahren wieder deutlich gestiegen. Bereits 2010 übertrifft die Wertschöpfung der Berliner Wirtschaft wieder die des Jahres 2008 signifikant, ein Jahr früher als im Bundesgebiet insgesamt. Auch 2014 steigt die Wertschöpfung in Berlin um real 2,2 Prozent, wiederum höher als im Bundesdurchschnitt (1,5 Prozent).

Allerdings haben diese Steigerungsraten die historisch schwache Wirtschaftsleistung der Stadt im Vergleich zum Bundesgebiet noch bei weitem nicht kompensiert. So liegt das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner in Berlin bei 30.600 Euro, im Bundesdurchschnitt bei 33.400 Euro, in Bremen bei 43.100 Euro und in Hamburg bei 53.600 Euro.

Umsatzsteigerungen sind 2014 vor allem wieder im Dienstleistungssektor, aber auch wieder im verarbeitenden Gewerbe (um 2,7 Prozent) festzustellen. Das Bauhauptgewerbe hat 2014 dagegen einen Umsatzverlust von 2,4 Prozent vorzuweisen. Ausschlaggebend sind die Umsatzeinbußen im gewerblichen Tiefbau um minus 13,9 Prozent, während die Umsätze 2014 im gewerblichen Hochbau um 5,8 Prozent und im privaten Wohnungsbau um 4,2 Prozent gestiegen sind. Die Umsätze im privaten Wohnungsbau in Berlin steigen seit 2010 kontinuierlich an. Diese Wiederbelebung des privaten Wohnungsbaus in den letzten Jahren wird sich voraussichtlich auf hohem Niveau weiterentwickeln. Aufgrund der erwarteten Zunahme der Haushalte in Berlin und einer bis 2030 prognostizierten Bevölkerungszunahme in der Bundeshauptstadt um 254.000 Neubürger sowie ökonomisch günstiger Rahmenbedingungen ist mit einer weiteren Neubautätigkeit im Berliner Wohnungsbau in den nächsten Jahren zu rechnen. Allerdings wird diese Entwicklung auch von einem Anstieg der Baupreise begleitet.

Gestützt auf die bessere Wirtschaftslage in Berlin und den seit Jahren boomenden Tourismussektor in der Stadt konnten die Umsätze 2014 in der Gastronomie um 2,0 Prozent und im Einzelhandel um 3,5 Prozent gesteigert werden.

Aufgrund der insgesamt positiven Wirtschaftsentwicklung in Berlin nahm die Zahl der Erwerbstätigen 2014 um 1,7 Prozent zu. Insgesamt ist die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin in den letzten zehn Jahren von 1,6 Millionen auf 1,8 Millionen kontinuierlich gestiegen. Die Zahl der Erwerbstätigen ist auch 2014 vor allem durch sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im ersten Arbeitsmarkt gestiegen, insbesondere im Dienstleistungssektor, aber auch im Baugewerbe um 2,9 Prozent. Insgesamt sank die Arbeitslosenquote in Berlin kontinuierlich von ihrem Höchstwert 19,0 Prozent im Jahr 2005 auf nunmehr 11,1 Prozent, dem niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung der Stadt.

Obwohl die Beschäftigungslage in Berlin sich in den letzten Jahren deutlich verbessert hat und beschäftigungspolitisch deutliche Erfolge zu verzeichnen sind, bleibt festzustellen, dass Berlin zusammen mit Mecklenburg-Vorpommern noch immer die bundesweit höchste Arbeitslosenquote aufweist. Zusammen mit durchschnittlich geringeren Löhnen und Gehältern reduziert dies die verfügbaren Einkommen in Berlin. Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen in Berlin erreicht nur ca. 83 Prozent des Bundesdurchschnitts und nur ca. 66 Prozent des Hamburger und Münchner Wertes.

Besonders hervorzuheben ist der seit Jahren anhaltende Anstieg des Tourismus in Berlin (2014 wiederum 6,5 Prozent mehr Übernachtungen als 2013). Der Tourismus nach Berlin hat die Kaufkraft in der Stadt erhöht und wirkt stabilisierend auf das Beherbergungsgewerbe, die Gastronomie und den örtlichen Handel. Insbesondere das Hotelgewerbe sieht nach wie vor Expansionsmöglichkeiten und es entstehen weiterhin neue Hotelgebäude in der Stadt.

Ein starker Zuzug nach Berlin in den letzten Jahren und ein positives Wanderungssaldo haben zu einem nachhaltigen Nachfrageanstieg nach neuen Wohnungen in bestimmten Marktsegmenten und einem verstärkten privaten Wohnungsbau insbesondere in den gefragten Quartieren der Berliner Innenstadt geführt. Unterstützt wird diese Entwicklung auch durch Gewinnerwartungen im Wohnungsbau bei privaten Anlegern aufgrund der derzeit besonders niedrigen Hypothekenzinsen. Neben Bauvorhaben in Eigentumsformen für die besser verdienenden Mittelschichten (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Dachgeschoßausbauten, Baugruppen), scheinen, einhergehend mit steigenden Neubaumieten, auch wieder privat finanzierte Mietobjekte unter bestimmten Voraussetzungen rentabel zu werden.

Die Wohnungsversorgung der gut verdienenden Bevölkerungsgruppen in Berlin kann damit sichergestellt werden. Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen werden zunehmend mit Problemen auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert. Die bescheidene Wiedereinführung des sozialen Wohnungsbaus in Berlin durch den Berliner Senat 2014 wird nur langfristig zu einem preisreduzierten Wohnungsangebot auch für gering verdienende Wohnungssuchende beitragen können. Hier wirkt die moderate Mietpreisgestaltung der Wohnungsgenossenschaften stabilisierend.

Neben dem zunehmenden Wohnungsneubau bleibt die Konsolidierung des Altbestandes durch Anpassung des Wohnungsstandards an die aktuellen Bedürfnisse weiterhin Hauptaufgabe, um im Wettbewerb um den „Wohnkunden“ erfolgreich zu bleiben.

Für den Vorstand der GeWoSüd blieb die Sicherung und die Aufwertung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes auch 2014 vorrangige Zielsetzung. Die kontinuierlichen Investitionen der Vorjahre haben in nahezu allen Bauteilen zu einer zunehmenden Verbesserung der Gebäudesubstanz, der Wohnungsausstattung und der Außenanlagenqualität geführt und so die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft deutlich gestärkt. Im Jahr 2014 wurden vorrangig Bauteile in Neukölln und im Lindenhof instandgesetzt und modernisiert.

Darüber hinaus wird die langjährige Zielsetzung des Vorstands weiterverfolgt, den Wohnungsbestand um zeitgemäße Neubauwohnungen (vorzugsweise durch Dachausbau) zu ergänzen. 2013 wurde mit dem ersten von drei weiteren Bauabschnitten begonnen, die Dachräume der Mehrfamilienhäuser im historischen Lindenhof zu modernen Wohnungen auszubauen. Die beiden ersten Bauabschnitte wurden inzwischen abgeschlossen und siebzehn fertiggestellte Wohnungen in der Domnauer Straße konnten an Genossenschaftsmitglieder übergeben werden. Bis Ende 2016 werden weitere zwölf hochwertige Dachgeschosswohnungen bezugsfertig werden. Mit diesen Bauvorhaben werden die Planungen und Baumaßnahmen der 2009 fertiggestellten Dachwohnungen in der Suttnerstraße fortgesetzt. Die problemlose Vermietung der Dachwohnungen zeigt, dass das zusätzliche Wohnungsangebot dem Bedarf entspricht – nicht zuletzt auch aufgrund der relativ moderaten Nutzungsgebühren.

Diese langjährig praktizierte Geschäftspolitik der GeWoSüd, die Aufwertung des Wohnungsbestandes und gleichzeitig ein der Finanzkraft der Genossenschaft angepasster Wohnungsneubau, hat für den Vorstand auch für die Folgejahre oberste Priorität. Angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion in Berlin über den Neubau von Wohnungen insbesondere auch für geringe und mittlere Einkommensgruppen haben die Gremien der GeWoSüd bereits über neue Wohnungsbauprojekte diskutiert.

Im Ergebnis wurde beschlossen, weiterhin Wohnungsneubau vorrangig auf eigenen Grundstücken der GeWoSüd mit entsprechenden Potentialen zu realisieren, so zum Beispiel mittelfristig auch im Bauteil Neukölln. Der Vorstand ist beauftragt, hierzu die Rahmenbedingungen zu klären.

Zur Umsetzung seiner Geschäftspolitik stützt sich der Vorstand auf einen mit dem Aufsichtsrat abgestimmten mittel- und langfristig angelegten Bau- und Finanzierungsplan, in dem sowohl die Wirtschaftlichkeit als auch die Finanzierbarkeit der geplanten Maßnahmen überprüft und sichergestellt werden. Dieser Rahmenplan wird ergänzt um ein wohnungswirtschaftliches und ein technisches Risikomanagement, das den Vorstand in die Lage versetzt, die für das Unternehmen richtigen Weichenstellungen vorzunehmen.

Die Genossenschaft nutzt regelmäßig bei der Aufstellung einer Gesamtfinanzierung neben dem Einsatz von Eigenmitteln auch die aktuelle Lage auf dem Kapitalmarkt, die derzeit eine Kreditaufnahme zu besonders günstigen Konditionen möglich macht. Auch 2014 wurden wieder günstige KfW-Kredite für die Modernisierung und energetische Gebäudesanierung eingesetzt.

Als baulichen Schwerpunkt wird die Genossenschaft in den kommenden Jahren zunächst ihre angekündigte Modernisierungs- und Neubautätigkeit im Bauteil Lindenhof fortführen. Neben der Fortsetzung des begonnenen Ausbaus von Dachwohnungen hat sich zusätzlich als weiterer Schwerpunkt die Modernisierung der Reihenhäuser im historischen Lindenhof erwiesen. Hier wird durch altersbedingte Fluktuation vermehrt Wohnraum mit hohem Sanierungsbedarf frei. Zudem sind auch die Nachkriegszeilenbauten im Lindenhof weiterhin im Bauprogramm für die nächsten fünf Jahre. Außerdem wird das Fenstererneuerungsprogramm für Bauteile mit besonderem Handlungsbedarf in diesem Segment fortgesetzt.

Ein fester Bestandteil des Genossenschaftslebens in den Bauteilen der GeWoSüd sind die vielen Gemeinschaftsaktivitäten, die großen Anklang bei unseren Mitgliedern finden. Der Vorstand wird auch weiterhin solche Initiativen und Aktivitäten ideell, organisatorisch und finanziell unterstützen, da sie dem damals wie heute modernen Genossenschaftsgedanken entsprechen.

Vor einigen Fenstern oder im Park, ein gespendeter Baum wartet seinen Standort auf und ist in den ersten Jahren durch sein Schutzgestell ein „Hingucker“.
In Zukunft wird es die Aktion „Mein Baum“ an allen Standorten der GeWoSüd geben.



Scheinakazie

Robinia pseudoacacia
gespendet und gepflanzt
am 12.04.2014 von
**Nutzern aus der
Suttnerstraße 22**



Sommerlinde

Tilia platyphyllos
gespendet und gepflanzt
am 12.04.2014

Apfel

Malus 'Pinova'
gespendet und gepflanzt
am 29.11.2014 von
Brigitte Gesche



2019 wird die Genossenschaft 100 Jahre. Über diesen langen Zeitraum hat sich die Genossenschaft als Wohn- und Lebensform in unterschiedlichen gesellschaftlichen Systemen bewährt. Die Gremien der Genossenschaft sind sich darüber einig, dass dieses Jubiläum bescheiden aber würdig möglichst in allen Bauteilen begangen werden soll, auch um deren jeweilige Besonderheiten herauszustellen.

Seit Jahren folgt der Vorstand mit seinen Aktivitäten dem Grundsatz, den Genossenschaftsmitgliedern dauerhaft gute Wohnungen anzubieten:

- in einer marktgerechten Bandbreite,
- zu einem angemessenen Preis,
- in einem durch genossenschaftliche Aktivitäten geprägten, menschlichen Wohnumfeld.

Weitere wesentliche Ziele sind:

- der Erhalt und die Vermehrung des Genossenschaftsvermögens,
- die Erwirtschaftung einer Dividende,
- die Pflege und Weiterentwicklung des historischen Erbes,
- die Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz.

Der Vorstand würdigt die sachliche, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, der die Arbeit des Vorstands auch im Jahr 2014 beratend und unterstützend begleitet hat und die Weiterentwicklung der Unternehmensziele durch Ideen und Anregungen mitgestaltet und mitträgt.

In seiner Arbeit kann sich der Vorstand auf eine motivierte, leistungsstarke und kompetente Mitarbeiterschaft in der Geschäftsstelle und in den Bauteilen stützen, die eine effiziente und kundenorientierte Ausrichtung des Unternehmens auf die Wohnungsnutzer gewährleistet. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die ihre nicht immer einfachen Aufgaben im Geist des Leitbilds der GeWoSüd engagiert, verantwortungsvoll und zügig im Interesse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder wahrgenommen haben, und bei den vielen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, durch deren Engagement gelebte Nachbarschaft erst möglich wird.

„Mein Baum“ kann der Stammbaum für Familien in der Genossenschaft werden.



Roßkastanie
Aesculus hippocastanum baumannii
gespendet und gepflanzt
am 12.04.2014 von
Familie Leuthner



Birne
Pyrus communis 'Concorde'
gespendet und gepflanzt
am 29.11.2014 von
Claudia und Thomas
Lebrecht



Weide
Salix alba triste
gespendet und gepflanzt
am 14.06.2014 von
Wolfgang Hübner



Bautätigkeit, Modernisierung und Instandsetzung

Insgesamt hat die GeWoSüd im Jahr 2014 rund 8,2 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Das entspricht Ausgaben von 52 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die baulichen Maßnahmen teilen sich auf in:

	2014	2013
	Euro	Euro
Instandhaltungsaufwand	2.985.700	2.963.800
Laufende Instandhaltung	894.200	729.600
Mod.-Inst. einzelner Wohnungen	398.000	678.400
Außerordentliche Instandsetzungen	1.693.500	1.555.800
Modernisierung	2.203.200	2.196.700
Neubau	3.051.000	1.884.200
Gesamt	8.239.900	7.044.700

Schwerpunkt der Bautätigkeit waren unsere Bestände in Neukölln und im Lindenhof I.

Neubau

In 2014 wurden die Dachgeschossausbauten der Vier-Familienhäuser im historischen Lindenhof fortgeführt. Im Bereich Domnauer Straße 12–17 wurden die alten Dächer demontiert und in der Kubatur der in den fünfziger Jahren an diesen Gebäuden realisierten Dachausbauten neu errichtet. So sind zehn weitere neue Wohnungen entstanden, welche die Substandardwohnungen der fünfziger Jahre ersetzen. Die neuen Wohnungen entsprechen dem KfW-70-Standard und übertreffen damit die geforderten energetischen Vorgaben. Diese besonderen Wohnungen mit einer Galerieebene und einem hohen Ausstattungsstandard erlauben Ausblicke in den grünen Lindenhofpark. Bei Einstiegsmietten von 7,95 Euro je Quadratmeter (Netto-Kaltmiete) konnten sämtliche Wohnungen bereits vermietet werden. Mit diesen Neubauten erweitert die GeWoSüd ihr stark nachgefragtes Segment an großen und gut ausgestatteten Wohnungen.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft in diese Baumaßnahme rund 2,9 Millionen Euro investiert.

Im kommenden Jahr wird die GeWoSüd ihr derzeit größtes Bauvorhaben, das mit der Wiederherstellung des historischen Fassadenbildes und der ursprünglichen Treppenhausgestaltung einhergeht, mit dem Neubau von weiteren neun Dachwohnungen im Bereich Reglinstraße 26, 26 A bis 26 E weiterführen.

Bauprogramm Zeilenbauten im Lindenhof

Der mittelfristige Bauplan sieht die jährliche Modernisierung eines Zeilenbaus aus dem Wiederaufbauprogramm der fünfziger Jahre vor. Im Berichtsjahr wurde die Gebäudezeile Röblingstraße 19, 21 und 23 mit insgesamt 24 Wohneinheiten umfassend saniert und modernisiert.

Neben der Erneuerung der kompletten technischen Anlagen, dem Einbau einer Zentralheizung und der Neugestaltung der Bäder wird diese Maßnahme ergänzt durch die Runderneuerung der Kastendoppelfenster, die Dämmung der Kellerdecke nebst Erneuerung der Kellerverschläge sowie den Neuanstrich der Treppenhäuser. Die Baumaßnahme wird abgerundet durch die landschaftsgärtnerische Aufwertung der Grünflächen, Erschließungswege und Parkplätze.

In die Modernisierung dieser 24 Wohneinheiten hat die GeWoSüd 1,2 Millionen Euro investiert, in die Gestaltung der Außenanlagen 100.000 Euro.

Wie bei jeder größeren Baumaßnahme unserer Genossenschaft wurde auch dieses Vorhaben in enger Abstimmung mit den von der Sanierung betroffenen Mitgliedern durchgeführt. Bereits im Vorfeld einer solchen Baumaßnahme besuchen wir jede Familie. In einem ersten Termin nehmen wir die Situation vor Ort auf, stellen das Bauprojekt vor und beraten unsere Mitglieder über ihre Mitgestaltungsmöglichkeiten bei den Badgrundrissen, der Auswahl der Fliesen und der Objekte. Bei einem zweiten Besuch stimmen wir die aus der Erstbegehung entwickelte Detailplanung nochmals ab und schließen auf dieser Grundlage die Modernisierungsvereinbarung. Während der Bauphase lagern wir die Kellerinhalte aus und stellen den betroffenen Nutzerinnen und Nutzern Zwischenumsetzwohnungen aus dem eigenen Bestand zur Verfügung, die möglichst in unmittelbarer Nähe zu ihrer zu sanierenden Wohnung liegen.

Nach Abschluss der Arbeiten ziehen unsere Mitglieder zurück. Es findet keine Verdrängung statt, weil die GeWoSüd schon seit vielen Jahren erhebliche Abstriche bei der Umlage der Modernisierungskosten vornimmt und so auch nach umfassenden Modernisierungsarbeiten für moderate Nutzungsgebühren sorgt.

In der Regel wird die Erhöhung der Nettokaltmiete durch Einsparung bei den Betriebskosten ausgeglichen.

Die Nettokaltmiete für eine typische Wohnung nach Sanierung beträgt aktuell 5,75 Euro bei Neuvermietung, bzw. 5,50 Euro unter Berücksichtigung der selbstgesetzten Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen. Das ist deutlich weniger als gesetzlich zulässig. Vorstand und Aufsichtsrat setzen auch in dieser Hinsicht den satzungsgemäßen Förderauftrag um.

Bauprogramm Reihenhäuser im Lindenhof

In 2014 hat die GeWoSüd 192.600 Euro für die Modernisierung des Drei-Familien-Reihenhauses in der Domnauer Straße 23/24 aufgewandt. Anders als bei den vorangegangenen Sanierungen von Gebäuden dieses Bautyps konnten hier lediglich die Erdgeschosswohnung, die Fassade und die Außenanlagen neu gestaltet werden. Die Zusammenlegung der Wohnungen im Obergeschoss sowie der Dachausbau konnten aus mietrechtlichen Gründen nicht realisiert werden. Insgesamt betrug das Bauvolumen für dieses Gebäude 234.000 Euro.

Zusätzlich hat die GeWoSüd in 2014 die Planungen für die Modernisierung von vier weiteren Reihenhäusern (Reglinstraße 8, Arnulfstraße 127, Röblingstraße 49 und Domnauer Straße 33) abgeschlossen. Diese Gebäude werden im Rahmen des Bauplanes 2015 zur Ausführung gelangen.

Insgesamt verfügt die GeWoSüd über 115 Reihenhäuser aus den Gründungsjahren der Genossenschaft. Sie erfuhren zum letzten Mal in den fünfziger Jahren eine umfassende Sanierung. In dieser Zeit wurden 46 Häuser jeweils paarweise zusammengelegt, und die übrigen 69 Häuser wurden in den ursprünglichen Abmessungen belassen.

Mit ihrem Bauprogramm für die Reihenhäuser versetzt die GeWoSüd diese Objekte in Neubauzustand und baut in diesem Zuge die ursprünglichen Trockenböden zu Wohnzwecken aus. Diese Häuser machen den Lindenhof besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Inzwischen sind 19 Häuser mit 27 Wohneinheiten bei Gesamtkosten in Höhe von 4,7 Millionen Euro erneuert worden.

Außenanlagen

Erneuerung der Außenanlagen im Bauteil Lankwitz (110)

Im Nachgang zu den umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in diesem Bauteil in den Jahren 2011 und 2012 wurden nach einer Planungsphase unter Beteiligung der dortigen Wohnungsnutzer die Außenanlagen unter der Leitung des Landschaftsarchitekten Schmidt-Seifert mit einem Investitionsvolumen von 117.900 Euro neu gestaltet. Somit entspricht ein weiterer großer Innenhof unserer Leitbild-Idee von der „Oase in der Großstadt“.

Außenanlagen im Bauteil Lindenhof I (510)

Projekt „Mein Baum“

Nach einer umfangreichen Informations- und Werbekampagne konnte die GeWoSüd mit tatkräftiger Unterstützung ihrer Mitglieder die Verjüngung des Baumbestandes im Lindenhof voranbringen. Einzelpaten, Hausgemeinschaften und Kleinspenden brachten bis heute die Summe von rund 25.000 Euro auf. Im Berichtsjahr wurden davon 33 neue Bäume gepflanzt. Im Frühjahr 2015 sind im Lindenhof bereits weitere sieben Bäume neu gepflanzt worden. Angespornt durch den großen Erfolg werden wir diese Kampagne in den kommenden Jahren auch auf weitere Bauteile ausweiten.

Neugestaltung des Spielplatzes im Bereich Röblingstraße 23

Der hier zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Gebäude Mitte der 1950er Jahre angelegte Kinderspielplatz war in den 1970er Jahren überformt worden. Die Spielgeräte

hatten ihre Attraktivität verloren, die Spielmöglichkeiten waren stark reduziert. Auch hier haben wir zusammen mit Eltern und Kindern geplant und schließlich mit einem Mitteleinsatz von 68.900 Euro einen hauptsächlich an den Interessen unserer kleineren Kinder ausgerichteten Spielplatz gebaut, der sich auf die gestalterischen Qualitäten des Ursprungszustandes bezieht und neue Elemente wie Wasser, Steine und individuell gestaltete Spielgeräte beinhaltet. Mit dem Bau eines Weidentunnels unter tatkräftiger Mithilfe der Bewohnerschaft konnte der Spielplatz im April 2015 übergeben werden. Nach dem Einbau weiterer Spielgeräte in 2015 wird die Neugestaltung dieses Spielplatzes Gesamtinvestitionen in Höhe von ca. 90.000 Euro erfordert haben.

Neugestaltung der Außenanlagen Röblingstraße 1–23

Mit der Fertigstellung der Gebäudezeile Röblingstraße 19, 21, 23, ist die Sanierung unserer vier großen Gebäude in der Röblingstraße mit insgesamt 94 Wohnungen bis auf einen Strang mit vier Wohnungen, der in 2015 nachgeführt wird, abgeschlossen. Unserem Leitbild folgend, werden die Sanierungen der Gebäude von der Neugestaltung der Außenanlagen und der Parkplätze begleitet.

Hierzu sind im Berichtsjahr folgende Investitionen erfolgt:

· Gebäudezeile Röblingstraße 7, 9, 11	4.400 Euro
· Gebäudezeile Röblingstraße 13, 15, 17	33.300 Euro
· Gebäudezeile Röblingstraße 19, 21, 23	99.700 Euro
Summe	137.400 Euro

Durch die Neugestaltung der Außenanlagen schaffen wir gut einsehbare und liebevoll gestaltete neue Bereiche im Lindenhof und konnten uns auch in diesem Bereich dem Ideal einer „Oase in der Großstadt“ weiter annähern.

Darüber hinaus wurden in die Verbesserung der Beleuchtungssituation im Lindenhofpark 19.800 Euro investiert

Außenanlagen im Bereich Röblingstraße 31, 33 (Bauteil 540)

In die Verbesserung der Parkplatzzufahrt und zur Schaffung eines weiteren barrierefreien Zugangs in den Lindenhofpark wurden 63.900 Euro aufgewandt.

Instandsetzungsarbeiten (Auswahl)

Im Jahr 2014 hat die GeWoSüd in die außerordentliche Instandsetzung ihrer Wohnungsbestände 1,7 Millionen Euro investiert.

Neukölln (Bauteil 310)

Auch in diesem Berichtsjahr lag der Schwerpunkt auf den Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten der Dächer unseres Bauteils in Neukölln. Mit einem Volumen von 490.000 Euro wurde an den Gebäuden Ulsterstraße 14 sowie Werrastraße 42 und 43 die Sanierung der obersten Geschossdecke und des Dachtragwerks abgeschlossen.

Mit dem Abschluss der Arbeiten in 2014 sind damit die Fassaden und Balkone des gesamten Gebäudekomplexes Ulsterstraße 2 bis 14, Werrastraße 42, 43 und Weigandufer 31 saniert worden. Die oberste Geschossdecke sowie das Dachtragwerk wurden ertüchtigt, die Dachflächen neu eingedeckt und der Dachboden mit einer 18 Zentimeter dicken Dämmung versehen. Insgesamt hat die GeWoSüd seit 2012 einen Betrag von rund 1,6 Millionen Euro in die Erneuerung dieser Dächer investiert. Durch diese Arbeiten, die das Instandsetzungsbudget der Genossenschaft mehrere Jahre stark belastet haben, konnte hier ein weiterer Instandhaltungsstau mit einem sehr guten Ergebnis aufgelöst werden.

Lindenhof II (Bauteil 520)

Im Lindenhof II haben wir im Jahr 2014 im Rahmen unseres Fassadenprogramms die Gebäude Eythstraße 56–64 mit 59.400 Euro saniert.

Für die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern haben wir 28.000 Euro aufgewandt und in die Erneuerung der Dachdichtung, einhergehend mit der Dämmung der obersten Geschossdecke an den Gebäuden Eythstraße 46 bis 50, den Betrag von 49.900 Euro investiert.

Eythstraße 37–43 (Bauteil 550)

Für die Erneuerung der Dachdichtung, verbunden mit einer erheblichen Verbesserung der Wärmedämmung, sind Kosten in Höhe von 81.700 Euro angefallen.

Sanierung Bodenbeläge

Für die rückstandslose Entfernung von mit Asbest belasteten Bodenbelägen musste die GeWoSüd im Berichtsjahr 126.500 Euro aufwenden.

Fensterprogramm

Der Zustand der Fenster ist in einigen Bauteilen noch unbefriedigend. Die GeWoSüd investiert daher seit vielen Jahren erhebliche Beträge in die Instandhaltung, Instandsetzung, Runderneuerung und den Austausch der Fenster.

In 2014 wurden im Nachgang zu der in 2003/2004 erfolgten umfassenden Sanierung die Kastendoppelfenster der Gebäudezeile Röblingstraße 13, 15, 17 mit einem Betrag von 96.000 Euro runderneuert. In einem ähnlichen Kostenumfang wurden die Fenster der hier schon erwähnten Gebäudezeile Röblingstraße 19, 21, 23 bearbeitet. In der Siedlung in Weißensee (Bauteil 810) führt die

GeWoSüd nunmehr im dritten Jahr ein Instandhaltungsprogramm für die Holzisoliertglasfenster durch. In 2014 sind hierbei Kosten in Höhe von 50.600 Euro angefallen.

Für die Jahre 2015 bis 2018 hat der Vorstand, zusätzlich zu den im Zuge der Zeilensanierung und der laufenden Instandsetzung ohnehin anfallenden Investitionen in die Fenstersanierung, ein Erneuerungsprojekt mit einem Volumen von 600.000 Euro beschlossen. Mit dieser Maßnahme trägt der Vorstand den aus der Mitgliederbefragung gewonnenen Erkenntnissen Rechnung.

Laufende Instandhaltung und Investitionen bei Nutzerwechsel

Der Vorstand legt Wert darauf, dass gemeldete Mängel am Wohnungsbestand im Rahmen der laufenden Instandhaltung zeitnah abgearbeitet werden. In der Regel wird die Beseitigung eines gemeldeten Mangels innerhalb von 24 Stunden beauftragt.

Tabelle 2: Instandhaltungsaufwendungen bezogen auf die jeweiligen Wohn- und Gewerbeflächen

Bauteil	laufende Instandhaltung	Instandsetzung	Wohnungssanierung	Gesamtergebnis
Bezeichnung	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
Lankwitz I	2,04	4,09	1,40	7,53
Lankwitz II	4,93	0,02	0,00	4,95
Lankwitz III	8,01	9,23	6,11	23,35
Steglitz	6,85	1,35	2,51	10,71
Neukölln	5,94	42,06	2,41	50,41
Wedding	6,27	5,10	6,70	18,07
Lindenhof I	5,38	8,34	1,07	14,79
Lindenhof II	5,84	10,04	2,51	18,39
Lindenhof III	3,69	2,97	0,18	6,84
Lindenhof I A	6,56	15,44	4,77	26,77
Lindenhof I B	6,15	22,71	1,93	30,79
Lindenhof I C	5,84	6,10	0,00	11,94
Tempelhof I	9,59	6,40	6,72	22,71
Tempelhof II	5,68	7,03	0,00	12,71
Treptow	3,33	9,96	9,90	23,19
Siedlung Weißensee	4,76	3,60	3,18	11,54
Weißensee	3,57	0,00	4,50	8,07
Gesamtergebnis	5,39	10,66	2,51	18,55

Für die laufende Instandhaltung wurden im Berichtsjahr 894.200 Euro aufgewandt.

Neben den großen bauteilbezogenen Modernisierungsmaßnahmen begreift die GeWoSüd auch die unterjährige Fluktuation als Chance zur punktuellen Aufwertung des Wohnungsbestandes. In der Regel werden hierbei die Bäder modernisiert, die Fenster überarbeitet und die Wohnungselektrik erneuert.

In Arbeiten bei Wohnungswechseln hat die GeWoSüd in 2014 den Betrag von 398.000 Euro investiert und dadurch weitere 17 Wohnungen, zusätzlich zu den bauteilbezogenen Maßnahmen, saniert.

Fazit

Auch in diesem Jahr wurde die Unternehmenspolitik der kontinuierlichen Pflege und Fortentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes erfolgreich fortgeführt.

Insgesamt wurden in 2014 bauliche Leistungen (inklusive aktivierter Verwaltungskosten) in einem Umfang von 8,2 Millionen Euro erbracht.

Durch die Vielzahl der Baumaßnahmen, die sich seit einigen Jahren auf den historischen Bereich des Lindenhofes konzentrieren, werden die Nutzerrinnen und Nutzer in diesem Gebiet durch Lärm, Schmutz und Baustellenverkehr belastet. In 2015 wird die Beeinträchtigung durch die gleichzeitig stattfindenden Maßnahmen im Bereich Reglinstraße 26, 26 A–E (Dachausbau), Suttnerstraße 13, 15 (Strangsanierung), sowie durch die Modernisierung inklusive Dachausbau der Häuser Reglinstraße 8, Arnulfstraße 127, Domnauer Straße 33 sowie Röblingstraße 49 leider weiter anhalten. Die Mitarbeiter und der Vorstand bedanken sich bei den von der Bautätigkeit betroffenen Mitgliedern für ihre Geduld und ihr Mitwirken und werden auch in Zukunft bestrebt sein, die durch die Bautätigkeit verursachten Belästigungen auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

„Mein Baum“ sagen viele, die auf das Spendenkonto überwiesen oder das Wechselgeld in die Spendendose im Café am See steckten. Auch aus zehn Cent wird so ein Baum.



Winterlinde
Tilia cordata
Rotdorn (2x)
Crataegus laevigata
gepflanzt am 12.04.2014
Mehlbeere
Sorbus intermedia
gepflanzt am 28.03.2015
gespendet von
Mitgliedern der GeWoSüd



Winterlinde
Tilia cordata
gepflanzt am 29.11.2014
von Spenden
der Gäste aus dem
Café am See

Umsatzentwicklung

Die Sollmieten sind in 2014 um 332.000 Euro gestiegen; davon resultieren 111.000 Euro aus dem Anstieg bei Neuvermietung und 212.000 Euro aus den regelmäßigen Anpassungen nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete).

Trotzdem bleiben die GeWoSüd-Wohnungen vergleichsweise günstig. Rund 90 Prozent unserer Wohnungen sind vor 1970 errichtet worden.

In der folgenden Tabelle werden die Durchschnittsmieten der GeWoSüd den durchschnittlichen Mittelwerten dieser Wohnungen des Berliner Mietspiegels 2013 gegenübergestellt.

Tabelle 3: Durchschnittsmieten (Euro je Quadratmeter)		
	GeWoSüd (31.12.2014)	Berliner Mietspiegel Mittelwerte (01.09.2012)
Altbau (bezugsfertig bis 1949)	5,34	5,35
Neubau (bezugsfertig zwischen 1950 und 1972)	5,10	5,20

Das bedeutet, die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der GeWoSüd-Wohnungen im Alt- und Wiederaufbau haben auch in 2014 noch nicht den durchschnittlichen Mittelwert des Mietspiegels 2013 erreicht (dessen Werte zum Stichtag 1. September 2012 ermittelt worden sind).

Tabelle 4: Nutzungsgebühren (am 31. Dezember)				
Wohnungen der GeWoSüd		GeWoSüd 2014	GeWoSüd 2013	BBU 2013
Anzahl		Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
Neubau ohne Preisbindung				
bis 2000	49	7,11	7,02	6,20
ab 2001	102	7,68	7,42	8,42
Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)				
	122	5,67	5,23	5,60
Wohnungen ohne Preisbindung				
bis 1948	1.078	5,34	5,12	5,38
von 1949 bis 1972	1.219	5,10	4,91	5,22
Gesamtdurchschnitt	2.570	5,43	5,23	5,36

Auch im Vergleich zu den Mitgliedsunternehmen des BBU sind die GeWoSüd-Wohnungen günstiger. Nur im Segment der Wohnungen ohne Preisbindung, die bis 2000 bezugsfertig wurden (in der GeWoSüd 49 Wohnungen), sind sie teurer als der BBU-Durchschnitt; das heißt, die Durchschnittsmieten liegen bei 98 Prozent des GeWoSüd-Bestandes unter den Vergleichswerten.

Der Wohnungsleerstand ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig von 2,4 auf 2,7 Prozent gestiegen. Der monatliche Leerstand, der nicht auf Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen ist, lag zwischen 0,5 und 1,1 Prozent. Das heißt, mehr als die Hälfte des Leerstandes ist auf die intensive Neubau- und Modernisierungstätigkeit zurückzuführen.

Entsprechend hoch ist der Leerstand auch im Lindenhof I (5,9 Prozent), der am stärksten von Baumaßnahmen betroffen ist, und in der Charlottenstraße (Lankwitz III und IV), wo vor allem die Sanierung der Fußböden (Floor-Flex-Platten) für Leerstand sorgt.

Die Entwicklung am Berliner Wohnungsmarkt macht sich bemerkbar: Die Nachfrage nach unseren Wohnungen übersteigt mittlerweile deutlich das Angebot. Nur in seltenen Fällen kann eine Anfrage innerhalb von wenigen Monaten bedient werden.

Der knapper werdende Wohnungsmarkt bietet vielen Vermietern die Möglichkeit, die Mieten deutlich anzuheben.

Diagramm 1: Gründe für den Wohnungsleerstand

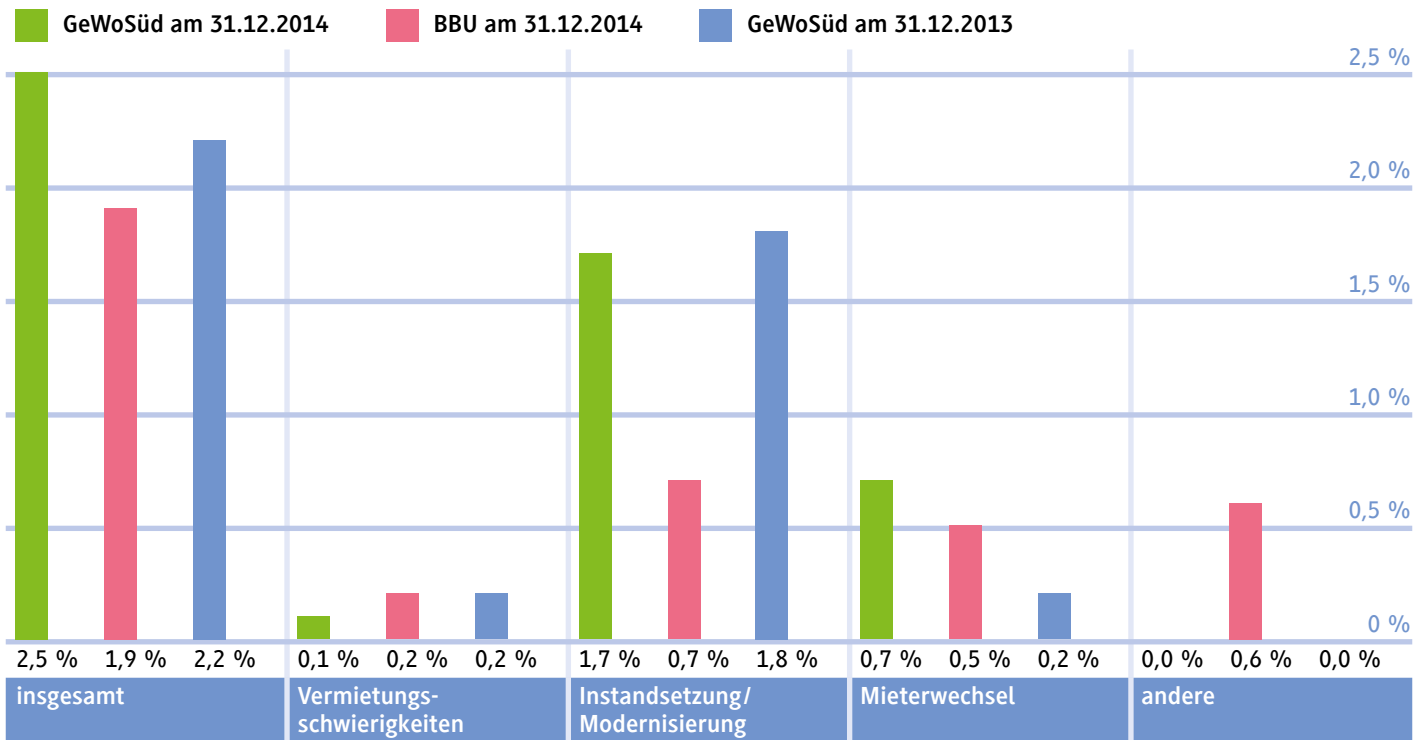


Tabelle 5: Leerstand nach Verwaltungseinheiten (Jahresdurchschnitt)

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	2014	2013	2012	2011	2010	2009
			%	%	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	2,2	1,8	5,1	8,7	0,5	3,1
120	Lankwitz II	23	0,5	2,7	3,6	5,1	1,1	2,9
130	Lankwitz III, IV	93	3,2	1,6	2,3	1,9	0,7	2,6
210	Steglitz	140	2,2	1,5	0,8	0,4	0,5	1,3
310	Neukölln	288	1,4	1,8	2,5	2,5	1,1	3,0
410	Wedding	34	2,2	0,0	2,9	0,2	3,4	1,7
510	Lindenhof I	595	5,9	5,1	4,6	4,0	6,0	6,8
520	Lindenhof II	361	2,7	2,8	1,5	1,6	1,1	1,2
530	Lindenhof III	137	0,6	1,1	1,0	2,4	1,6	2,4
540	Lindenhof I A	81	0,2	0,5	0,3	1,3	0,1	0,4
550	Lindenhof I B	68	2,2	0,6	1,7	1,5	1,3	3,3
560	Lindenhof I C	12	8,3	2,1	5,6	8,3	6,3	2,1
610	Tempelhof I	20	0,8	1,5	2,1	0,0	0,0	0,8
620	Tempelhof II	55	0,2	2,2	0,6	0,0	0,6	1,5
710	Treptow	65	2,4	1,6	0,4	3,3	4,2	2,6
810	Siedlung Weißensee	456	1,2	1,1	1,4	2,9	2,6	2,0
820	Weißensee	30	0,0	0,7	0,8	1,9	2,2	1,4
	insgesamt	2.570	2,7	2,4	2,4	2,8	2,6	3,2

Die GeWoSüd und andere Genossenschaften nutzen diese Möglichkeit nicht aus, was sie noch attraktiver macht. Das macht sich auch im Rückgang der Kündigungen bemerkbar. Die Fluktuation ist von 6,5 auf 6,2 Prozent gesunken. Damit befindet sich die Fluktuation seit drei Jahren auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in den Jahren zuvor.

Die Auswertung zeigt, dass innerhalb der GeWoSüd weiterhin eine starke Nachfrage nach größeren Wohnungen besteht und die GeWoSüd diese Nachfrage nicht in jedem Fall bedienen kann. Deshalb errichtet die GeWoSüd bei Neubauvorhaben überwiegend Wohnungen mit mindestens drei Räumen und rund 100 Quadratmetern Wohnfläche.

Gründe für die Beendigung des Nutzungsverhältnisses waren im Wesentlichen (Angaben in Prozent):

	2014	2013
· Wohnung zu klein	27	17
· aus Altersgründen	24	32
· Wechsel innerhalb der GeWoSüd	21	22
· Tod des Nutzers	14	11
· übrige Gründe	14	18

Tabelle 6: Fluktuation nach Verwaltungseinheiten

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	2014	2013	2012	2011	2010	2009
			%	%	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	3,6	7,1	3,6	13,4	4,5	7,1
120	Lankwitz II	23	4,3	4,3	8,7	4,3	4,3	8,7
130	Lankwitz III, IV	93	8,6	4,3	7,5	7,5	5,4	11,8
210	Steglitz	140	7,9	6,4	2,9	2,1	4,3	5,7
310	Neukölln	288	5,2	6,6	8,0	11,1	6,6	9,0
410	Wedding	34	5,9	0,0	8,8	2,9	2,9	5,9
510	Lindenhof I	595	6,2	5,8	6,3	6,6	5,1	7,1
520	Lindenhof II	361	8,9	11,4	8,0	14,1	10,7	15,4
530	Lindenhof III	137	4,4	3,6	2,9	6,6	5,8	7,3
540	Lindenhof I A	81	1,2	3,7	2,5	6,2	1,2	1,2
550	Lindenhof I B	68	5,9	1,5	2,9	7,4	1,5	16,2
560	Lindenhof I C	12	0,0	8,3	8,3	8,3	16,7	16,7
610	Tempelhof I	20	10,0	5,0	5,0	5,0	5,0	20,0
620	Tempelhof II	55	3,6	5,5	7,3	3,6	7,3	16,4
710	Treptow	65	4,6	7,7	1,5	4,6	13,8	10,8
810	Siedlung Weißensee	456	6,6	6,8	6,8	7,2	8,1	5,9
820	Weißensee	30	6,7	3,3	13,3	10,0	16,7	3,3
insgesamt		2.570	6,2	6,5	6,2	8,2	6,8	8,8

Personal

Die Tabelle 7 **Personal** zeigt die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer, die neben einem haupt- und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr und den Vorjahren beschäftigt waren.

Tabelle 7: Personal			
	2014	2013	2012
Kaufmännische Mitarbeiter	16	15	17
davon vollbeschäftigt	15	14	16
davon teilbeschäftigt	1	1	1
Technische Mitarbeiter	6	6	7
davon vollbeschäftigt	6	6	6
davon teilbeschäftigt	0	0	1
Gewerbliche Mitarbeiter	9	9	9
davon vollbeschäftigt	7	6	6
davon teilbeschäftigt	2	3	3
Auszubildende	1	1	1
insgesamt	32	31	34
davon vollbeschäftigt	28	26	28
davon teilbeschäftigt	3	4	5
davon in der Ausbildung	1	1	1

Ferner waren zwei weitere Arbeitnehmer im Rahmen eines Minijobs geringfügig beschäftigt (Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst).

Die Veränderungen des Personalbestandes ergeben sich aus folgenden Gründen:

- die Beschäftigung einer neuen Mitarbeiterin, die das Café am See bewirtschaftet
- eine zeitweise Doppelbesetzung für die Einarbeitung einer Neueinstellung

Mitglieder

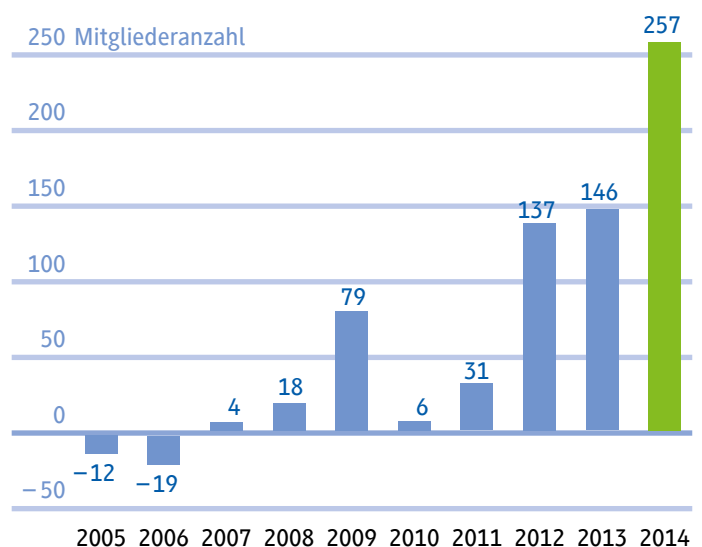
Mitgliederbewegung

Die Tabelle 8 **Mitgliederbewegung** zeigt, wie sich die Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr zusammensetzen.

Tabelle 8: Mitgliederbewegung	
Mitgliederbestand am 1. Januar 2014	3.859
Zugänge im Geschäftsjahr durch	
· Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)	423
Abgänge im Geschäftsjahr durch	
· Kündigungen	106
· Kündigungen früherer Jahre	–
· Ausschluss	5
· Tod	17
· Tod in früheren Jahren	10
· Übertragung	28
Summe der Abgänge	166
am 31. Dezember 2014	4.116

Die GeWoSüd – wie auch andere Genossenschaften – erfreut sich eines wachsenden Interesses. Das Diagramm 2 zeigt die Entwicklung der letzten zehn Jahre. In den Jahren 2005 bis 2011 war – mit Ausnahme des Jahres 2009 – kein besonderer Zuwachs an Mitgliedern zu verzeichnen; in den letzten drei Jahren hat sich das deutlich geändert.

Diagramm 2: Veränderung der Anzahl der Mitglieder



Ebenfalls deutlich gestiegen sind die gezeichneten Genossenschaftsanteile. Das Geschäftsguthaben ist in 2014 von 4.207.200 Euro auf 4.721.100 Euro gestiegen. Das ist ein höherer Zuwachs als in den zehn Jahren von 2002 bis 2011 zusammen.

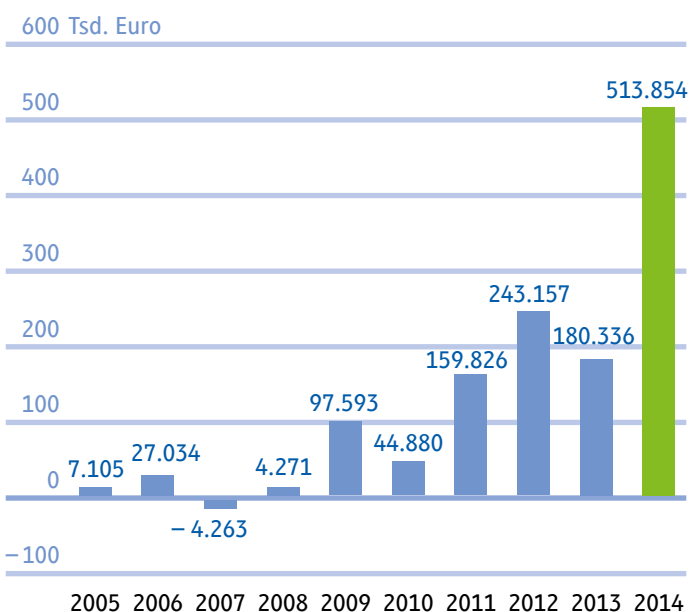
Zwei Entwicklungen haben dazu beigetragen:

- Das knappe Angebot an günstigen Wohnungen in Berlin sorgt für eine hohe Attraktivität preiswerter Genossenschaftswohnungen.
- Das anhaltend niedrige Zinsniveau macht Genossenschaften, die regelmäßig eine Dividende ausschütten, interessant für Geldanlagen.

Um aber zu verhindern, dass Anteile nur als Geldanlage gezeichnet werden, wurde in 2014 eine Änderung der Satzung vorgeschlagen, die die Anzahl der Anteile auf maximal 50 begrenzt; diese ist von der Jahresmitgliederversammlung beschlossen worden.

Die Entwicklung zeigt, dass sich viele Mitglieder im letzten Jahr entschieden haben, durch die Zeichnung weiterer Anteile (häufig bis zur zulässigen Obergrenze), bessere Zinserträge zu erzielen als durch Sparverträge bei Banken. Da die Anzeichen auf länger anhaltende niedrige Zinsen hindeuten, muss diese Entwicklung in den folgenden Jahren beobachtet werden.

Diagramm 3: Veränderung des Geschäftsguthabens



Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Stichtag 9.860,22 Euro (Vorjahr 9.170,50 Euro).

Die Genossenschaftsmitglieder haben gemäß Satzung keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

Mitgliederbetreuung, Aktivitäten und soziale Dienste

In ihrem Leitbild legt die GeWoSüd fest, dass sie Gemeinwohl vor Eigensinn stellt, sich für den Zusammenhalt ihrer Mitglieder engagiert und das genossenschaftliche Miteinander fördert. Auch in 2014 wurden in dieser Hinsicht vielerlei Begegnungsmöglichkeiten für die Mitglieder der Genossenschaft geschaffen.

An erster Stelle sind hier die über 400 Veranstaltungen zu erwähnen, die in fast allen Bauteilen organisiert, unterstützt oder durchgeführt wurden. Diese Angebote förderten zum einen das Miteinander der Bewohner einzelner Anlagen (wie z. B. im Rahmen der Hoffeste oder sonstiger bauteilbezogener Veranstaltungen), zum anderen aber auch den bauteilübergreifenden Kontakt durch Themengruppen (wie z. B. Skat und Singen).

Viele dieser Veranstaltungen lebten wieder vom großartigen Engagement ehrenamtlich engagierter Mitglieder, diesen sei auch an dieser Stelle herzlich gedankt.

Zu den Neuerungen des Jahres 2014 zählt eine Imkergruppe, die sich unter Anleitung eines Freizeitimkers um die Betreuung von drei auf dem Dach des Waschhauses Lindenhof beheimateter Bienenvölker kümmerte und deren Arbeit immerhin über 200 Gläser Honig hervorbrachte.

Das Café am See etablierte sich als Ort, an dem sich Nachbarn treffen und bei einem leckeren Stück Kuchen oder einem hausgemachten Eintopf miteinander ins Gespräch kommen.

Trotz des großen Engagements für das gute Miteinander gab es selbstverständlich weiterhin Nachbarschaftskonflikte. In mehr als zehn Fällen wurden den Konfliktparteien moderierte Gespräche angeboten.

Erneut wurden im Berichtszeitraum zahlreiche Mitglieder in existenzsichernden Angelegenheiten beraten. Bei über 40 Ratsuchenden waren andere soziale Thematiken der Grund des Kontaktes, bei über 50 Personen standen Miet-schulden im Vordergrund. Für viele der in Schwierigkeiten geratenen Mitglieder fanden sich Lösungen, mit denen auch der Wohnraum erhalten werden konnte.

Ferner wurden zahlreiche Nutzer beraten und unterstützt, in ihrem vertrauten Wohnumfeld trotz körperlicher Beeinträchtigungen zurechtzukommen. Ein wesentliches Element waren hierbei die Teilnehmer des Beschäftigungsprojektes „Helfer im Kiez“, das in Zusammenarbeit zwischen dem Jobcenter Tempelhof-Schöneberg sowie zwei Beschäftigungs-trägern realisiert wurde. Die Projektteilnehmer wurden in ihrer Arbeit von einigen ehrenamtlich Engagierten begleitet und konnten 40 Personen unterstützen, 19 davon mindestens einmal wöchentlich.

Aufgrund der Fortführung des Bau- und Sanierungspro-gramms wurden wieder einige Mitglieder vorübergehend in Umsetzwohnungen untergebracht. Die 27 umgesetzten Nutzer erfuhren bedarfsorientierte Unterstützung, die bis zum Packen der Umzugskartons reichte.

Mitgliederversammlung

Im Berichtsjahr fand die ordentliche Mitgliederversammlung am 17. Juni 2014 statt. Sie genehmigte den Jahresabschluss 2013, erteilte dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung und nahm Ersatzwahlen zum Aufsichtsrat vor.

Auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat wurde eine Änderung der Satzung beschlossen, nach der die Anzahl der Anteile, die von einem Mitglied gezeichnet werden können, auf 50 begrenzt wird.

Ferner wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2013 in Höhe von 300.877,44 Euro wie folgt zu verwenden:

- 4 Prozent Dividende auf das
Geschäftsguthaben per 1. Januar 2013 160.109,97 Euro
- Vortrag auf neue Rechnungen 140.767,47 Euro

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Das langfristige Vermögen stieg um 3,6 Millionen Euro durch die Aktivierung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, verringert um die planmäßigen Abschreibungen. Unter Berücksichtigung einer Abnahme der liquiden Mittel um 831.400 Euro ergibt sich ein Anstieg des Bilanzvolumens um 2,8 Millionen Euro.

Das mittel- und kurzfristige Kapital blieb im Wesentlichen unverändert. Das langfristige Kapital stieg um 2,8 Millionen Euro an, überwiegend aufgrund des gestiegenen Eigen- und Fremdkapitals (1,1 bzw. 1,9 Millionen Euro).

Die Eigenkapitalquote beträgt 34,8 Prozent (Vorjahr: 34,7 Prozent).

Das Eigenkapital in Höhe von 33.319.800 Euro setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Geschäftsguthaben
verbleibender Mitglieder 4.721.100 Euro
- zuzüglich Ergebnisrücklagen 28.452.300 Euro
- zuzüglich Bilanzgewinn 372.700 Euro
- abzüglich des im Anhang ausgewiesenen
Aufwendungsdarlehens 58.300 Euro
- abzüglich der Dividendenausschüttung 168.000 Euro

Das langfristige Vermögen von 93,9 Millionen Euro wird bis auf 2 Millionen Euro langfristig finanziert.

In der Darstellung der **Vermögenslage** (Tabelle 9) wurden die unfertigen Leistungen (4.115.100 Euro) und die erhaltenen Anzahlungen (4.801.900 Euro) miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebende Saldo von 686.800 Euro wurde den Verbindlichkeiten zugeordnet. Dieses Ergebnis resultiert aus gesunkenen Betriebskosten, die wiederum hauptsächlich auf einen geringen Energieverbrauch zurückzuführen sind. Im Rahmen der nächsten Umlagenabrechnung werden somit im Saldo höhere Guthaben verrechnet als in den vergangenen Jahren.

Finanzlage

Die Tabelle 10 **Finanzlage** zeigt die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelbestandes. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 2,2 Millionen Euro. Dieser Einnahmeüberschuss wurde hauptsächlich zur planmäßigen Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten verwendet.

Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Höhe von 5,3 Millionen Euro getätigt, hauptsächlich im Lindenhof:

- Errichtung neuer Dachwohnungen
in der Domnauer Straße 12 bis 22 2,9 Millionen Euro
- Umfassende Modernisierung
der Röblingstraße 19, 21 und 23 1,2 Millionen Euro

Zur Finanzierung der Baumaßnahmen wurden langfristige Darlehen in Höhe von 3.950.000 Euro aufgenommen.

Tabelle 9: Vermögenslage

	2014	2014	2013	2013	Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	60,5	0,1	84,1	0,1	- 23,6
Sachanlagen	93.864,3	97,9	90.240,7	97,0	3.623,6
	93.924,8	98,0	90.324,8	97,1	3.600,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	49,5	0,1	53,8	0,1	- 4,3
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	317,8	0,3	288,8	0,3	29,0
Liquide Mittel	1.554,9	1,6	2.386,3	2,5	- 831,4
Rechnungsabgrenzungsposten	8,8	0,0	7,3	0,0	1,5
	1.931,0	2,0	2.736,2	2,9	- 805,2
Bilanzvolumen	95.855,8	100,0	93.061,0	100,0	2.794,8
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	33.319,8	34,8	32.262,0	34,7	1.057,8
Rückstellungen	2.057,0	2,1	2.153,6	2,3	- 96,6
Fremdkapital	56.508,3	58,9	54.652,6	58,7	1.855,7
Aufwendungsdarlehen	58,3	0,1	58,3	0,1	0,0
	91.943,4	95,9	89.126,5	95,8	2.816,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.715,6	1,8	1.939,4	2,1	- 223,8
Verbindlichkeiten	2.028,8	2,1	1.835,0	2,0	193,8
Dividendenausschüttung	168,0	0,2	160,1	0,1	7,9
	3.912,4	4,1	3.934,5	4,2	- 22,1
Bilanzvolumen	95.855,8	100,0	93.061,0	100,0	2.794,8

Tabelle 10: Finanzlage

	2014		2013		Diff.
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Laufende Geschäftstätigkeit					
Periodenergebnis	711,9		511,1		200,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.677,6		1.639,9		37,7
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-96,6		45,9		-142,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	29,0		92,2		-63,2
Gewinne / Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,6		0,0		-1,6
Tilgungspotenzial	2.320,3	2.320,3	2.289,1	2.289,1	31,2
Veränderungen der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-223,8		83,0		-306,8
Veränderungen im Umlaufvermögen	-65,0		-60,6		-4,4
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Passiva	203,6		157,9		45,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.235,1		2.469,4		-234,3
Investitionstätigkeit					
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-5.295,3		-4.091,2		-1.204,1
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	19,3		0,0		19,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.276,0		-4.091,2		-1.184,8
Finanzierungstätigkeit					
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.091,5	-2.091,5	-2.061,4	-2.061,4	-30,1
Cashflow nach planmäßiger Tilgung		228,8		227,7	1,1
Veränderung Geschäftsguthaben	513,9		180,3		333,6
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	3.950,0		3.850,0		100,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-2,9		-131,6		128,7
Gewinnausschüttung	-160,1		-150,9		-9,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.209,4		1.686,4		523,0
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-831,5		64,6		-896,1
Entwicklung des Finanzmittelbestandes					
Stand 1. Januar	2.386,4		2.321,8		64,6
Veränderung der Wertpapiere	0,0		0,0		0,0
Veränderung der liquiden Mittel	-831,5		64,6		-896,1
Stand 31. Dezember	1.554,9		2.386,4		-831,5

Darüber hinaus wurden 8,8 Millionen Euro umgeschuldet. Hier wurden teils Forward-Vereinbarungen realisiert, teils die Möglichkeit zur vorzeitigen Kündigung genutzt, um von den günstigen Bedingungen am Kapitalmarkt zu profitieren. Teilweise werden Zinskonditionen bis zur vollständigen Tilgung nach 30 Jahren festgeschrieben. Damit wird das zurzeit günstige Zinsniveau genutzt, um das Risiko steigender Zinsen zu verringern.

Die Abnahme der flüssigen Mittel resultiert aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung wird in der Tabelle 11 **Ertragslage** dargestellt.

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 104.600 Euro gestiegen. Diese resultieren im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (337.200 Euro) und gesunkenen Bestandsveränderungen (313.600 Euro).

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist hauptsächlich auf gestiegene Sollmieten zurückzuführen. Der Anstieg der anderen Umsatzerlöse resultiert insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Betriebskosten sind in 2014 deutlich gesunken, insbesondere aufgrund geringerer Heizkosten. Dieses Ergebnis trägt wesentlich dazu bei, dass die Aufwendungen um 92.400 Euro gesunken sind.

Der Zinsaufwand ist bedingt durch die Aufnahme weiterer Darlehen um 96.400 gestiegen. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz beträgt unverändert 3,9 Prozent. Mit 21,9 Prozent (Vorjahr: 21,6) decken die Netto-Kalmmieten die Zinsen und mit 21,0 Prozent (Vorjahr: 21,3) die Tilgung von langfristigen Verbindlichkeiten.

Das negative Zinsergebnis resultiert im Wesentlichen (wie im Vorjahr) aus dem kalkulatorischen Zinsanteil der Pensionsrückstellungen.

Insgesamt verbessert sich das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um 197.000 Euro.

Tabelle 11: Ertragslage					
	2014		2013		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.421,4	97,4	14.084,2	95,8	337,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	371,3	2,5	290,3	2,0	81,0
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	16,1	0,1	329,7	2,2	-313,6
Erträge	14.808,8	100,0	14.704,2	100,0	104,6
Betriebskosten und Grundsteuern	-4.304,4	-29,1	-4.558,1	-31,0	253,7
Instandhaltungsaufwand	-2.985,7	-20,2	-2.963,8	-20,2	-21,9
Personalaufwendungen	-2.022,4	-13,7	-1.951,3	-13,3	-71,1
Abschreibungen	-1.677,6	-11,3	-1.639,9	-11,2	-37,7
Zinsaufwand	-2.184,3	-14,8	-2.087,9	-14,2	-96,4
Übrige Aufwendungen	-765,2	-5,2	-831,0	-5,7	65,8
Aufwendungen	-13.939,6	-94,3	-14.032,0	-95,6	92,4
Geschäftsergebnis	869,2	5,7	672,2	4,4	197,0
Zinsergebnis	-81,4		-88,7		7,3
Ergebnis vor Steuern	787,8		583,5		204,3
Steuern	-75,9		-72,4		-3,5
Jahresergebnis	711,9		511,1		200,8

Wer einen Arbeitsplatz in der Genossenschaft hat, spendet, pflanzt und pflegt Bäume und steigert so den Faktor Nachhaltigkeit für den eigenen Arbeitsplatz.

Sommer-Linde

Tilia platyphyllos
gespendet und gepflanzt
am 28.03.2015 von
Mitarbeitern
der GeWoSüd



Stieleiche

Quercus robur
gepflanzt am 12.04.2014
Robinie, Schein-Akazie
Robinia pseudoacacia
gepflanzt am 28.03.2015
gespendet vom
Vorstand der GeWoSüd



Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung und Ausblick

Ein jährlicher Zuzug von 40.000 Menschen pro Jahr, ein prognostizierter Bevölkerungszuwachs von 250.000 Einwohnern bis zum Jahr 2030, steigende Mieten, sinkende Leerstände und historisch niedrige Bauzinsen – mit diesem Szenario schaut die Berliner Wohnungswirtschaft sehr zuversichtlich in die Zukunft. Die wird allenfalls getrübt durch steigende Baukosten, steigende Gebühren und stark ansteigenden Verwaltungsaufwand zur Umsetzung der Gesetze und Verordnungen, die unserer Branche von der Politik in rascher Folge auferlegt werden. Beispielhaft seien hier genannt die Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), die insbesondere bei Neubauvorhaben die Baukosten in die Höhe treibt, die Kappungsgrenzen-Verordnung, die die Höhe der Mietanpassungen bei Bestandswohnungen begrenzt, die beschlossene „Mietpreisbremse“, die die Neuvertragsmieten begrenzen soll, die Legionellenprüfung nach der novellierten Trinkwasserverordnung oder der jährliche Gas-Check.

Die vorbereitenden Maßnahmen am Trinkwassernetz und den Warmwasserspeichern erforderten einen hohen Personaleinsatz unseres Fachtechnikers. Dieser Einsatz hat sich gelohnt – alle unsere Anlagen hielten die geforderten Grenzwerte sicher ein. Ein Beleg für den guten Zustand unserer technischen Anlagen.

Ebenfalls sehr personalintensiv gestaltet sich die jährliche Prüfung aller Gasgeräte (auch der Gasherde). Auch hierbei stellte sich heraus, dass unsere Gasgeräte gut funktionieren, erkannte Mängel werden abgestellt und mit jedem Wartungsdurchgang weniger.

Die eingeführten und geplanten Regelungen zur Begrenzung von Mietsteigerungen haben aktuell für die GeWoSüd keine Relevanz.

Nach der Kappungsgrenzen-Verordnung dürfen Mieterhöhungen nur im Umfang von maximal 15 Prozent (statt vorher 20 Prozent) in drei Jahren durchgeführt werden;

die GeWoSüd hat sich im Rahmen der intern abgestimmten Mietpolitik schon seit einigen Jahren darauf beschränkt.

Die zentrale Regelung der sogenannten Mietpreisbremse sieht vor, dass bei Neuvermietung nur noch Mieten verlangt werden dürfen, die höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen: Seit vielen Jahren schon vermietet die GeWoSüd ihre Wohnungen mit einem Abschlag, sodass die Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Und schließlich vermieten wir in 2014 die zehn neuen Wohnungen in den Dächern unserer Gebäude in der Domnauer Straße 12–17 zu Neubaumieten von günstigen 7,95 Euro je Quadratmeter.

Neubautätigkeit

40.000 neue Mitbürgerinnen und Mitbürger jährlich wollen mit Wohnraum versorgt werden. Während hochpreisige Wohnungen von privaten Bauherren und Bauträgern offenbar in einem bedarfsgerechten Umfang errichtet werden, sind Strategien zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum erst ansatzweise zu erkennen. Neubaumieten unter 10 Euro je Quadratmeter netto/kalt sind eben wirtschaftlich kaum darstellbar. Die Politik fordert aber immer noch Neubau-Einstiegsmietten von 6,50 Euro je Quadratmeter netto/kalt. Dies soll durch die kostenlose Vergabe von Grundstücken an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und durch einen Mietmix von 6,50 Euro je Quadratmeter bis 12 Euro je Quadratmeter innerhalb der Neubauten erreicht werden. Für private Investoren sind diese Vorgaben nicht attraktiv, zumal sich gegen fast jedes innerstädtische Bauprojekt eine Bürgerinitiative gründet, die das Bauvorhaben verhindern will.

Die GeWoSüd hat sich in den vergangenen Jahren um den Erwerb von Grundstücken rund um den Lindenhof beworben – leider ohne Erfolg. Auf einem dieser Grundstücke werden derzeit in verdichteter Bauweise zehn Reihenhäuser, zehn Doppelhäuser und zehn Etagenwohnungen als Eigentumsmaßnahme errichtet. Darüber hinaus plant ein Investor in der Bessemerstraße ca. 300 freifinanzierte

Wohnungen zu errichten. Diese Wohnungen werden vermutlich mit Mieten an den Markt gehen, die deutlich über dem Mietniveau der GeWoSüd liegen und daher voraussichtlich unseren Wohnungen im Lindenhof wenig Konkurrenz machen.

Die rege Bautätigkeit rund um die Lindenhofsiedlung wird den Druck auf die Lindenhof-Grundschule erhöhen. Schon heute platzt diese beliebte Quartiersschule, die noch vor wenigen Jahren von der Schließung bedroht war, aus allen Nähten. Hier ist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg dringend gefordert, die Schaffung weiterer Räumlichkeiten für die Kinder der sich im Umfeld neu ansiedelnden Familien zu schaffen – das Aufstellen von Containern auf dem Schulhof kann nur eine Übergangslösung sein. Gleiches gilt für den angeschlossenen Hortbetrieb. Allerdings soll hier ein Kita-Neubau im Bereich der Bessemerstraße Entlastung schaffen.

Die GeWoSüd baut seit über 20 Jahren kontinuierlich neue Wohnungen.

Mit Ausnahme unseres Mehrgenerationenhauses in der Friedrich-Wilhelm-Straße 59 mit 55 Wohnungen sind alle anderen 218 seither entstandenen neuen Wohnungen durch Nachverdichtung, insbesondere durch Dachausbauten, entstanden.

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des Dachausbaus unserer denkmalgeschützten Gebäude von Martin Wagner im Lindenhof zehn weitere Wohnungen fertig gestellt, die zu einer Nutzungsgebühr von 7,95 Euro je Quadratmeter netto/kalt vermietet werden. Dieses anspruchsvolle Bauvorhaben, bei dem die Dächer der Vier-Familienhäuser ausgebaut und die Treppenhäuser und Fassaden denkmalgerecht wiederhergestellt werden, wird im Jahr 2015 in einem weiteren Bauabschnitt, bei dem wiederum neun neue Wohnungen entstehen, fortgeführt. In 2016 wird dieses Programm mit dem Ausbau unseres Torhauses in der Röblingstraße 27/29 seinen Abschluss finden.

Infolgedessen wird sich ab 2017 der Wohnungsleerstand der Genossenschaft, der durch die Bereitstellung von Umsetzwohnungen im Lindenhof hervorgerufen wird (derzeit 24 Wohnungen), deutlich verringern.

Insgesamt wird die GeWoSüd in diese die alte Gartenstadt prägende Bauten 50 neue Wohnungen errichtet haben.

Die Investitionen in den Neubau der Dachwohnungen und die Modernisierung der Bestandswohnungen, (Fenster, Fassaden, Treppenhäuser, Bäder, Heizung etc.) werden bis 2016 einen Umfang von rund 25 Millionen Euro erreichen.

Dieses Vorhaben, dass seit 2006 inmitten der Lindenhofsiedlung durchgeführt wird, ist ein Kraftakt für die am Bau Beteiligten und fordert insbesondere den Anwohnern viel Geduld und Durchhaltevermögen ab. Der Vorstand bedankt sich ausdrücklich bei den Lindenhoferinnen und Lindenhofern für ihr Engagement und bittet sie um Verständnis für die durch die Baumaßnahmen verursachten Einschränkungen.

Auch zukünftig wird die GeWoSüd weiter neu bauen, um Mitgliedern, die noch nicht mit Wohnraum versorgt sind, Wohnungen anbieten zu können. Wir sehen noch Potential für Nachverdichtung in den noch unsanierten Dächern im Bauteil Neukölln. Im Lindenhof könnte das im Krieg zerstörte Torhaus zwischen der Reglinstraße 26 und 27 wieder errichtet werden. Auch im Bauteil Lankwitz (130) ist noch Potential zur Nachverdichtung vorhanden.

Um diese Vorhaben realisieren zu können, muss die GeWoSüd auch zukünftig Eigenmittel durch Überschüsse erwirtschaften.

Die regelmäßigen großen Investitionen in die Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes können ebenso wenig wie die steigenden Baupreise und zusätzlichen Kosten durch erhöhte Anforderungen an bauliche und energetische Standards aus den laufenden Nutzungsgebühren getragen werden.

Obwohl die GeWoSüd seit Jahrzehnten buchstäblich alle nach Abzug der laufenden Kosten und der Kosten für die Instandhaltung zur Verfügung stehenden Mittel in die Verbesserung und Modernisierung des Bestandes investiert, müssen regelmäßig Baukredite aufgenommen werden, um die Sanierungsziele zu erreichen. Dies wird auch noch für die nächsten zehn Jahre der Fall sein und ist gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase besonders sinnvoll.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung und Ausblick

Daher wird es auch in Zukunft nötig sein, die Nutzungsgebühren an die steigenden Ausgaben anzupassen.

Der Ausgleich der Erwartung unserer Mitglieder an hochwertigen Wohnraum bei gleichzeitig möglichst moderaten Nutzungsgebühren unter Einhaltung der selbst gesteckten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen ist eine der Hauptaufgaben, die der Vorstand seit vielen Jahren mit Erfolg gemeistert hat.

Mittelfristig sind folgende bauliche Schwerpunkte vorgesehen:

Modernisierung von jährlich mindestens einem Zeilenbau im Lindenhof I	
2015	Suttnerstraße 13, 15
2016	Domnauer Straße 3 und 4
Modernisierung und Dachausbau von Reihenhäusern der historischen Lindenhofsiedlung	
2015	Reglinstraße 8, Arnulfstraße 127, Domnauer Straße 33, Röblingstraße 49
2016	Harkortstraße 3
Dachneubau und Fassadensanierung der historischen Vier-Familienhäuser im Lindenhof	
2015	Reglinstraße 26, 26 A–E
2015	Röblingstraße 27–29 (damit ist dieses Programm beendet)
Regelmäßige Investitionen in die Außenanlagen unserer Bauteile	
2015	Fertigstellung Spielplatzerneuerung Röblingstraße 23, Hofgestaltung Bauteil Wedding
2016/2017	Neuordnung der Außenanlagen zwischen Domnauer Straße und Reglinstraße

Mit ihrer Geschäftspolitik verfolgt der Vorstand der GeWoSüd das Ziel einer kontinuierlichen Verbesserung der genossenschaftlichen Bausubstanz. Bei diesen Vorhaben reagieren wir, wo immer möglich, auf die sich ändernden Ansprüche einer vom demographischen Wandel und von Zuwanderung geprägten Gesellschaft. Bei Modernisierungsmaßnahmen sorgen wir für behagliche und möglichst barrierearme Wohnverhältnisse in enger Abstimmung mit unseren Mitgliedern.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen beziehen wir die Wünsche und Anregungen unserer Mitglieder mit ein

und schaffen differenziert gestaltete, barrierefrei erreichbare „Oasen in der Großstadt“ mit individuell gestalteten Spielplätzen für unsere Kinder.

Hohe Priorität hat die intensive Beratung und Betreuung unserer Mitglieder. Neben einem intakten baulichen Umfeld fördern wir den Aufbau und die Entwicklung eines guten und stabilen sozialen Umfeldes. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft und insbesondere unsere Sozialarbeiter haben ein dichtes Netzwerk von Kooperationspartnern geknüpft, die zusammen mit vielen, auch ehrenamtlichen, Helferinnen und Helfern neben den von Bauvorhaben betroffenen Familien, schwerpunktmäßig unsere älteren und alleinstehenden Mitglieder betreuen. Ist aufgrund baulicher Vorgaben Barrierefreiheit nicht erreichbar, muss sich die Genossenschaft für die Überwindung der Barrieren durch den Einsatz eigener Mitarbeiter, von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern sowie von Kooperationspartnern einsetzen.

Durch eine Vielzahl von Veranstaltungen in unseren Bauteilen, unseren sozialen Einrichtungen und unseren Genossenschaftstreffs pflegen wir das nachbarschaftliche und genossenschaftliche Miteinander. Hierfür gilt der Dank des Vorstandes allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Kooperationspartnern, den Ehrenamtlichen sowie den Helferinnen und Helfern im Kiez.

Risikomanagement

Die GeWoSüd hat ein Risikomanagement installiert, mit dem sowohl im kaufmännischen, als auch im technischen Bereich Risiken für das Unternehmen erfasst, bewertet und die Risikoabwehr gesteuert wird.

Kaufmännisches Risikomanagement

Grundlage für Entscheidungen zu genossenschaftlichen Bauvorhaben ist ein gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedeter langfristiger Wirtschaftsplan, in dem unter vorsichtigen kaufmännischen Annahmen ein Geschäftsverlauf für einen Zeitraum bis aktuell 2025 abgebildet ist. Für diesen Zeitraum sieht der Plan Investitionen in einem Umfang von rund 47 Millionen Euro vor.

Aus diesem langfristigen Wirtschaftsplan wird ein detaillierter mittelfristiger Plan (5–7 Jahre) entwickelt, der sicherstellt, dass die Realisierung der in diesem Zeitraum vorgesehenen Projekte unter Einhaltung selbst gesetzter und vom genossenschaftlichen Prüfungsverband festgesetzter betriebs- und wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen erfolgt. In der jährlichen gemeinsamen Klausur von Aufsichtsrat und Vorstand werden diese Planungen auf den Prüfstand gestellt und ggf. angepasst. Der Planungshorizont von 2015–2021 sieht Investitionen in einem Umfang von rund 30 Millionen Euro vor, bei einer Neuverschuldung von 28 Millionen Euro und einer planmäßigen Schuldentilgung von 16 Millionen Euro.

Der Wirtschaftsplan geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- Anstieg der jährlichen Mieterträge zwischen 280.000 und 400.000 Euro
- Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand in Höhe von 1,5 bis 2,5 Prozent der Sollmieten
- Ausgaben für Neubau, Modernisierung und Substanzerhaltung von durchschnittlich 6,7 Millionen Euro im Jahr
- Darlehensaufnahmen von durchschnittlich 4 Millionen Euro pro Jahr
- planmäßige Tilgungen in Höhe von durchschnittlich 2,9 Millionen Euro jährlich

Die getroffenen Annahmen werden mindestens einmal jährlich an veränderte Bedingungen angepasst. So soll sichergestellt werden, dass die zugrunde gelegten Annahmen weiterhin plausibel und realistisch sind und die Investitionen im geplanten Umfang finanziert werden können. Die GeWoSüd hat die Investitionen, die bis 2018 geplant sind, bereits weitgehend durch Forward-Darlehen zu günstigen Konditionen mit langen Zinsbindungen finanziert. Das heißt, dass hier bereits in einem beträchtlichen Umfang Planungssicherheit für die nächsten Jahre vorliegt.

Das seit Jahren niedrige Zinsniveau hat zu günstigeren Rahmenbedingungen für Investitionen geführt als das noch vor fünf Jahren angenommen worden war. Obwohl der Vorstand weiter vorsichtig mit steigenden Zinsen (zwischen 5 und 7,5 Prozent) für die Aufnahme und Prolongation von

Darlehen rechnet, haben sich bereits getroffene Forward-Vereinbarungen und die seitdem günstig abgeschlossenen Kredite positiv auf die Wirtschaftsplanung ausgewirkt. So wird in den nächsten zehn Jahren ein durchschnittlicher Fremdkapitalzins von 3,9 bis 5,5 Prozent angesetzt.

Der mittelfristige Plan ist Grundlage für die jährliche Wirtschaftsplanung, die gemäß Satzung in gemeinsamer Sitzung verabschiedet wird.

Der aktuelle Wirtschaftsplan wird quartalsweise einem Soll-Ist-Vergleich unterzogen. Die daraus abgeleiteten Berichte, ergänzt um Informationen zu den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen, werden dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus berichtet der Vorstand dem Aufsichtsrat anlassbezogen sowie regelmäßig im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen zu den in der Berichtsordnung festgelegten Themen sowie zu aktuellen Geschäftsvorfällen.

Für seine laufende Tätigkeit erstellt der Vorstand einen Monatsbericht, der neben der Entwicklung der Kennzahlen und Budgets einen Liquiditätsstatus enthält. Der monatliche Liquiditätsstatus wird ebenfalls dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt.

Der GeWoSüd sind von zwei Geschäftsbanken Überziehungskredite mit einem Volumen von insgesamt 1,1 Millionen Euro eingeräumt worden.

Technisches Risikomanagement

Die GeWoSüd hat einen Katalog der von den Beständen und technischen Einrichtungen der Genossenschaft ausgehenden Risiken erstellt, diese Risiken bewertet und Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr organisiert.

Diese Prüfungs- und Überwachungsroutrinen sind in ein elektronisches Managementsystem eingepflegt worden, mit dessen Hilfe die Abarbeitung der vorgesehenen Kontrollvorgänge erfasst und dokumentiert wird. Neu erkannte Risiken oder Prüfanforderungen aufgrund neuer Verordnungen werden unterjährig eingepflegt.

Das elektronische Managementsystem wird ergänzt durch weitere Prüfvorgänge. Soweit nicht mit eigenem Sachverstand leistbar, werden Prüfaufgaben an externe Sachverständige (z. B. TÜV, Fachingenieure, Schornsteinfeger, Wartungsfirmen etc.) vergeben. Der Sicherheitsbeauftragte der GeWoSüd erstellt regelmäßig einen Sicherheitsbericht, der dem Vorstand vorgelegt wird.

In den monatlichen Teamsitzungen der technischen Abteilung wird der Sachstand aller wesentlichen Bauvorhaben festgestellt und ein Soll-Ist-Abgleich durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Berichte des Vorstandes mit ein.

Fazit

Die GeWoSüd hat im Berichtsjahr durch eine Vielzahl von Aktivitäten das genossenschaftliche Miteinander gefördert und 8,2 Millionen Euro in die Bewahrung, Aufwertung und Fortentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes investiert. Sie konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen und hat ein dividendenfähiges Jahresergebnis erwirtschaftet. Die Deutsche Bundesbank hat unsere Genossenschaft erneut für notenbankfähig erklärt und der genossenschaftliche Prüfungsverband hat der GeWoSüd für das Geschäftsjahr 2013 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Auch zukünftig sieht der Vorstand seine Aufgaben in der Bewahrung und Entwicklung des bauhistorischen Erbes, der Realisierung von zeitgemäßen Wohnungen in einem attraktiven Wohnumfeld und der Förderung genossenschaftlicher Aktivitäten.

Der Vorstand sieht derzeit keine den Bestand der Genossenschaft gefährdenden Risiken.

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2014 auszuschütten.

Der Gewinn soll wie folgt verwendet werden:

Gewinnverwendungsvorschlag	Euro
Jahresüberschuss	711.908,29
Gewinnvortrag	140.767,47
Zu verteiler Betrag	852.675,76
Abzüglich:	
· Vorabzuführung zur gesetzlichen Rücklage	80.000,00
· Vorabzuführung zu den anderen Ergebnissrücklagen	400.000,00
Bilanzgewinn	372.675,76
Verwendet für:	
· Dividende	167.953,41
· Vortrag auf neue Rechnungen	204.722,35

Berlin, 12. Mai 2015

Der Vorstand

Norbert Reinelt | Matthias Löffler | Siegmund Kroll

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Anlagevermögen				
A. Immaterielle Vermögensgegenstände		60.546,08		84.053,82
B. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	91.084.091,69		85.595.154,18	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.110.974,06		2.193.580,19	
Maschinen	11.145,97		10.020,27	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.928,79		115.018,00	
Anlagen im Bau	278.396,90		2.299.042,22	
Bauvorbereitungskosten	278.713,93	93.864.251,34	27.879,19	90.240.694,05
Anlagevermögen insgesamt		93.924.797,42		90.324.747,87
II. Umlaufvermögen				
A. Vorräte				
Unfertige Leistungen	4.115.143,86		4.360.713,85	
Andere Vorräte	49.542,07	4.164.685,93	53.825,11	4.414.538,96
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	163.895,85		145.362,92	
Sonstige Vermögensgegenstände	153.884,63	317.780,48	143.448,02	288.810,94
C. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.554.860,30		2.386.326,19
III. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.839,17		7.243,43
IV. Bilanzsumme				
		99.970.963,30		97.421.667,39

Passiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Eigenkapital				
A. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	133.800,00		121.844,18	
der verbleibenden Mitglieder	4.721.089,78		4.207.235,32	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	108.150,00	4.963.039,78	4.500,00	4.333.579,50
(Rückständige fällige Einzahlungen				
auf Geschäftsanteile: 9.860,22 Euro				
Vorjahr: 9.170,50 Euro)				
B. Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	3.450.000,00		3.370.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	25.002.275,72	28.452.275,72	24.602.275,72	27.972.275,72
C. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	140.767,47		149.736,10	
Jahresüberschuss	711.908,29		511.141,34	
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	- 480.000,00	372.675,76	- 360.000,00	300.877,44
Eigenkapital insgesamt		33.787.991,26		32.606.732,66
II. Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	2.057.031,00		2.153.582,00	
Steuerrückstellungen	83.408,48		205.991,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.300.000,00		1.300.000,00	
Sonstige Rückstellungen	332.203,74	3.772.643,22	433.374,42	4.092.947,42
III. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber	56.580.631,55		55.090.061,67	
Kreditinstituten				
Erhaltene Anzahlungen	4.801.915,60		4.720.702,43	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	119.553,12		134.924,48	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	842.916,72		706.173,86	
und Leistungen				
Sonstige Verbindlichkeiten	65.311,83	62.410.328,82	70.124,87	60.721.987,31
(davon aus Steuern: 26.303,34 Euro,				
Vorjahr: 21.451,00 Euro)				
IV. Bilanzsumme		99.970.963,30		97.421.667,39
Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen				
(§ 88 Abs. 3 II. WoBauG				
Barwert 9.437,05 Euro)				

Unternehmen, die seit vielen Jahren mit der Genossenschaft oder für die GeWoSüd arbeiten, bedanken sich mit Bäumen und setzen Marken für die Zukunft.



Winterlinde (2x)

Tilia cordata

Scheinakazie (2x)

Robinia pseudoacacia

Apfel

Malus subspec.

gespendet und gepflanzt

am 12.04.2014 vom

Nachbarschaftsheim

Schöneberg



Winterlinde

Tilia cordata

gespendet und gepflanzt

am 12.04.2014 von

urbanPR GmbH

Mehlbeere

Sorbus intermedia

gespendet und gepflanzt

am 29.11.2014 von

Peter Schmidt-Seifert

und Franz Jechnerer

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	14.421.431,39		14.084.181,44	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.032,06	14.443.463,45	3.567,45	14.087.748,89
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen		- 245.569,99		66.224,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		261.628,27		263.470,04
4. Sonstige betriebliche Erträge		347.258,00		286.771,15
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Betriebskosten	- 3.811.981,73		- 4.077.768,87	
Instandhaltungskosten	- 2.985.675,12		- 2.963.818,44	
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 6.809,95	- 6.804.466,80	- 4.658,70	- 7.046.246,01
6. Rohergebnis		8.002.312,93		7.657.968,24
7. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	- 1.611.743,56		- 1.496.039,21	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 106.769,67 Euro; Vorjahr 162.236,31 Euro)	- 410.683,14	- 2.022.426,70	- 455.292,00	- 1.951.331,21
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.677.558,56		- 1.639.929,98
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 757.578,30		- 825.532,55
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.656,18		17.002,82
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.283.307,09		- 2.193.538,32
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.281.098,46		1.064.639,00
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 75.938,93		- 72.392,58
14. Sonstige Steuern		- 493.251,24		- 481.105,08
15. Jahresüberschuss		711.908,29		511.141,34
16. Gewinnvortrag		140.767,47		149.736,10
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		- 480.000,00		- 360.000,00
18. Bilanzgewinn		372.675,76		300.877,44

Auch Dienstleister der GeWoSüd, an denen Berlin beteiligt ist, nutzen gern die nachhaltige Wirkung der Bäume und bringen zum Pflanzen ihren prominentesten Gesellschafter mit.



Winterlinde
Tilia cordata
Kastanie (2x)
Aesculus hippocastanum
gespendet und gepflanzt
am 14.06.2014 von der
**Berliner
Energieagentur
GmbH**



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden nach den Vorschriften des HGB, des GenG und der Satzung aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung vom 25. Mai 2009.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

und das Sachanlagevermögen wurden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen gemäß den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen.

Die Abschreibungsquoten auf die Gebäudewerte betragen 1,25 Prozent. In Anlehnung an die steuerlichen Bewertungsvorschriften wurde bei den immateriellen Vermögensgegenständen eine Nutzungsdauer von 3 und 5 Jahren zugrunde gelegt. Geschäfts- und andere Bauten wurden mit 3 Prozent abgeschrieben. Außenanlagen wurden mit 10 Prozent linear abgeschrieben. Bei Maschinen sowie den Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgte die lineare Abschreibung über 3 bis 14 Jahre. Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von 150 Euro bis 1.000 Euro (netto) wurden im Jahr der Anschaffung gemäß § 6 Abs. 2 EStG zu einem Sammelposten zusammengefasst. Sie werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Beschäftigte Arbeitnehmer in 2014 (durchschnittlich)		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	15	1
Technische Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausbesorger etc.	7	2
Auszubildende	1	0
Gesamt	29	3

Ferner waren im Geschäftsjahr zwei weitere Arbeitnehmer im Rahmen eines Minijobs geringfügig beschäftigt.

Mitglieder des Vorstands		
Norbert Reinelt	Dipl.-Ing. Architekt	Vorsitzender
Jörg Jachowski	ltd. kfm. Angestellter i. R.	stellv. Vorsitzender (nebenamtlich) (ausgeschieden zum 31.12.2014)
Siegmond Kroll	Dipl.-Ing. Stadtplaner	Schriftführer (nebenamtlich)
Matthias Löffler	Dipl.-Kaufmann	stellv. Vorsitzender (seit 01.01.2015)

Prokurist		
Matthias Löffler	Dipl.-Kaufmann	Prokurist (bis 31.12.2014)

Mitgliederbewegung		
	Mitglieder	Anteile
Anfang 2014	3.859	28.116
Zugang 2014	423	5.561
Abgang 2014	166	2.133
Ende 2014	4.116	31.544

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 513.854,46 Euro erhöht.

Mitglieder des Aufsichtsrates		
Markus Hofmann	Dipl.-Verwaltungswirt	Vorsitzender
Barbara Grimm	Bankkauffrau	stellv. Vorsitzende (ausgeschieden zum 17.06.2014)
Andreas Baldow	Dipl.-Ingenieur	Schriftführer
Florian Leuthner	Verw.-Wissenschaftler	stellv. Schriftführer
Heike Böhm	Dipl.-Sozialpädagogin	
Astrid Giese	Dipl.-Kauffrau	
Heike Kolar	Buchhalterin	
Michael Sawy	Dipl.-Betriebswirt, Ingenieur für Maschinenbau	
Michael Schwanke	Dipl.-Verwaltungswirt	stellv. Vorsitzender (seit 18.06.2014)
Sabine Löbner	Juristin	(seit 18.06.2014)

Die unfertigen Leistungen beziehen sich auf Vorleistungen für noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, gekürzt um die Betriebskosten, die sich auf leer stehende Objekte beziehen. Die Heizölvorräte wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 261.628,27 Euro aktiviert soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung und der Modernisierung von Gebäuden entfielen.

Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 27.990,18 Euro wertberichtigt. Bei den sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt worden.

Die Bewertung der Pensionsrückstellung erfolgte gemäß § 253 HGB. Hierbei kommen nachfolgend beschriebene Bewertungsansätze zur Anwendung: Die Berechnung der Pensionsrückstellung wurde nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf der Grundlage der Richttafel 2005 G von Prof. Klaus Heubeck vorgenommen.

Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 4,53 Prozent angewandt.

Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet.

Die Anwartschaften auf Witwenrente wurden nach kollektiver Bewertungsmethode berechnet.

Bislang erfolgte die Bewertung auf das in den Zusagen vertraglich festgelegte Pensionierungsalter. Hier wurde ab dem Wirtschaftsjahr eine Bewertungsänderung aufgrund des durch gesetzliche Änderungen individuell zu ermittelnden höheren Renteneintrittsalters. Dies hatte zur Folge, dass sich durch das höhere Renteneintrittsalter ein geringerer Rückstellungsbedarf ergibt, der darüber hinaus auch über einen längeren Zeitraum aufgebaut wird.

Für die aktiven Arbeitnehmer wurde eine Gehaltsdynamik von 2 Prozent p. a. angesetzt.

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2014

	Bruttowerte					
	Anschaffungs- Herstellungskosten per 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugang	Umbuchungen Abgang	Anschaffungs- Herstellungskosten per 31.12.2014
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Immaterielle Vermögensgegenstände	233.744,58	15.512,34	0,00	0,00	0,00	249.256,92
B. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	122.904.435,12	4.688.225,24	0,00	2.298.376,41	0,00	129.891.036,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.088.690,70	37.402,20	19.273,65	0,00	0,00	3.106.819,25
Maschinen	113.999,02	3.399,65	1.644,42	0,00	0,00	115.754,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	396.259,91	22.163,13	8.705,01	0,00	0,00	409.718,03
Anlagen im Bau	2.299.042,22	276.399,28	0,00	0,00	- 2.297.044,60	278.396,90
Bauvorbereitungskosten	27.879,19	252.166,55	0,00	0,00	- 1.331,81	278.713,93
	128.830.306,16	5.279.756,05	29.623,08	2.298.376,41	- 2.298.376,41	134.080.439,13
Anlagevermögen insgesamt	129.064.050,74	5.295.268,39	29.623,08	2.298.376,41	- 2.298.376,41	134.329.696,05

Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Drei-Jahres-Zeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,42 Prozent.

Der zum 31.12.2014 ermittelte Zuführungsbetrag ist mit seinem Zinsanteil in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ und mit seinem Personalkostenanteil im Personalaufwand ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr wurde bei der Rückstellung für Bauinstandhaltung vom Beibehaltungswahlrecht nach Artikel 67 Abs. 3 EGHGB Gebrauch gemacht.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrages im Rahmen des § 249 HGB angesetzt worden.

Bei der langfristigen Rückstellung für die Archivierung von Geschäftsunterlagen wurde vom Beibehaltungswahlrecht

nach Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Eine Wertminderung wurde nicht vorgenommen. Die Überdeckung beträgt 1.811,47 Euro.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Tabelle auf dieser Seite dargestellt.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“

beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2014, die, gekürzt um die Kosten leer stehender Mietobjekten mit 112.000,00 Euro, in Höhe von 4.115.143,86 Euro ausgewiesen sind.

Abschreibungen				Buchwerte		
	kumulierte Abschreibung per 01.01.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2014	Buchwert zum 31.12.2014	Buchwert zum 31.12.2013
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	149.690,76	39.020,08	0,00	188.710,84	60.546,08	84.053,82
	37.309.280,94	1.497.664,14	0,00	38.806.945,08	91.084.091,69	85.595.154,18
	895.110,51	102.348,05	1.613,37	995.845,19	2.110.974,06	2.193.580,19
	103.978,75	2.273,95	1.644,42	104.608,28	11.145,97	10.020,27
	281.241,91	36.252,34	8.705,01	308.789,24	100.928,79	115.018,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	278.396,90	2.299.042,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	278.713,93	27.879,19
	38.589.612,11	1.638.538,48	11.962,80	40.216.187,79	93.864.251,34	90.240.694,05
	38.739.302,87	1.677.558,56	11.962,80	40.404.898,63	93.924.797,42	90.324.747,87

4. Rücklagenspiegel

	Bestand am 1.1.2014	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2014	Bestand am 31.12.2014
	Euro	Euro	Euro
a) gesetzliche Rücklage	3.370.000,00	80.000,00	3.450.000,00
b) andere Ergebnismrücklagen	24.602.275,72	400.000,00	25.002.275,72
	27.972.275,72	480.000,00	28.452.275,72

3. Forderungen

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

4. Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Rücklagen siehe Rücklagenspiegel.

5. Rückstellungen

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

· Pensionsverpflichtungen	2.057.031,00 Euro
· Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf Gewinnausschüttungen	83.408,48 Euro
· Bauinstandhaltung	1.300.000,00 Euro
„Sonstige Rückstellungen“	
· Jahresabschluss- und Verwaltungskosten	165.164,47 Euro
· Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	43.000,00 Euro
· Betriebskosten	80.000,00 Euro
· Beweissicherung Steglitz	42.589,98 Euro
· Prozesskosten	1.449,29 Euro

6. In den Verbindlichkeiten

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

7. Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2014

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen, der unten dargestellt ist.

Es bestehen für Darlehen in Höhe von 15,4 Millionen Euro Forwardvereinbarungen bis längstens 2018.

8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen in Höhe von 86,9 Millionen Euro. Mit Bezug auf das Aktivierungswahlrecht wurde auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern verzichtet.

7. Verbindlichkeitenspiegel per 31. Dezember 2014

	Gesamtbetrag		bis 1 Jahr	
	2014	2013	2014	2013
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.580.631,55	55.090.061,67	3.975.101,45	2.514.560,30
2. Erhaltene Anzahlungen	4.801.915,60	4.720.702,43	4.801.915,60	4.720.702,43
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	119.553,12	134.924,48	119.553,12	134.924,48
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	842.916,72	706.173,86	713.587,07	605.040,50
5. Sonstige Verbindlichkeiten	65.311,83	70.124,87	65.311,83	70.124,87
	62.410.328,82	60.721.987,31	9.675.469,07	8.045.352,58

Neben Sicherheiten für Verbindlichkeiten in grundpfandrechtlicher Art bestehen weitere Sicherheiten in Form von Abtretungen künftiger Mieteinnahmen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind in folgenden Positionen wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge aus sonstigen betrieblichen Erträgen:

- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 231.037,00 Euro
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen 16.393,32 Euro
- sonstige Erträge 17.156,68 Euro

Zinsen und ähnliche Aufwendungen:

- Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zum 31.12.2014 99.056,00 Euro

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.,
Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates.

Es bestehen folgende in der Bilanz vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Durch Grundpfandrecht gesichertes Aufwendungs-darlehen der IBB, für das weder ein Forderungsrücktritt noch ein Forderungserlass ausgesprochen wurde:

Bruttowert	58.253,40 Euro
Barwert	9.437,05 Euro
Tilgungssatz	2 Prozent
Tilgungsbeginn	2048

Berlin, den 12. Mai 2015

Der Vorstand

Norbert Reinelt | Matthias Löffler | Siegmund Kroll

Restlaufzeit 1 – 5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		grundpfandrechtlich gesichert	
2014	2013	2014	2013	2014	2013
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
9.962.444,26	9.172.170,86	42.643.085,84	43.403.330,51	56.580.631,55	55.090.061,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
129.329,65	101.133,36	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.091.773,91	9.273.304,22	42.643.085,84	43.403.330,51	56.580.631,55	55.090.061,67

Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen des Jahresabschlusses

Bilanz Aktiva		
	2014	2013
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	60,5	84,1
Die Veränderungen resultieren aus der Anschaffung von Software und planmäßigen Abschreibungen.		
Grundstücke mit Wohnbauten	91.084,1	85.595,2
Die Zugänge in dieser Position (siehe Anlagenspiegel) beziehen sich auf nachfolgende bauliche Maßnahmen:		
· Modernisierung Domnauer Straße 12–22 Bestandssanierung	304,2	0,0
· Modernisierung Domnauer Straße 12–22 Dachausbau	2.896,8	0,0
· Modernisierung Suttnerstraße 2–24, Reglinstraße 25/27, Leistungsphase 9	4,5	0,0
· Sanierung Zeilenbauten Röblingstraße 7, 9, 11	1,6	1.093,2
· Sanierung Kaiser-Wilhelm-Straße und Scharzhofberger Straße	0,0	103,8
· Sanierung Reihenhäuser Lindenhof I	0,0	534,2
· Sanierung Mehrfamilienhaus Domnauer Straße 23/24	192,6	0,0
· Sanierung Zeilenbauten Röblingstraße 1, 3, 5	0,0	81,8
· Sanierung Zeilenbauten Röblingstraße 19, 21, 23	1.238,5	0,0
· Außenanlagen Lindenhof I, Wegeleitsystem/Sportgeräte	12,3	97,7
· Außenanlagen Lindenhof I, Zeilenbauten	37,7	70,1
Diese Gesamtinvestitionen beziehen sich mit 4.688.225,24 Euro auf das Geschäftsjahr (laufende Zugänge) und mit 2.298.376,41 Euro auf Vorjahre (Umbuchungszugänge). Die planmäßigen Abschreibungen betragen 1.497.664,14 Euro.		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.111,0	2.193,6
Zugänge in dieser Position ergaben sich für nachfolgende Projekte:		
Umbau eines Lagers zum Bewohner-Café	6,7	13,2
Umbau Trafostation am See	0,0	2,9
Umbau eines Lagerraumes zum Büroraum	28,3	0,0
Umbau Tischlerei	2,4	0,0
Abgänge Café am See, Erstattung Vorsteuern	– 17,7	0,0
Planmäßige Abschreibungen wurden mit 102.348,05 Euro verrechnet.		
Maschinen	11,1	10,0
Hier sind die Maschinenausstattungen der Wäschereien, vermindert um planmäßige Abschreibungen mit 2.273,95 Euro, erfasst. Die Zugänge mit 3.399,65 Euro beziehen sich auf die Anschaffung einer Waschmaschine für die Wäscherei im Lindenhof.		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	100,9	115,1
Die Veränderungen dieser Position resultieren aus Zugängen in Höhe von 22.163,13 Euro. An planmäßigen Abschreibungen wurden 36.252,34 Euro verrechnet. Für die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde gem. § 6 Abs. 2 EStG ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben wird. Es wurden diverse veraltete Geräte ausgesondert und als Abgänge ausgewiesen.		
Anlagen im Bau	278,4	2.299,0
Die Zugänge resultieren aus folgenden Baumaßnahmen, die in 2015 fertiggestellt werden:		
· Sanierung diverser Reihenhäuser Lindenhof	0,0	38,4
· Historischer Lindenhof Domnauer Straße 12–22 Bestand	0,0	153,5
· Historischer Lindenhof Domnauer Straße 12–22 Dachausbau	0,0	1.862,3
· Historischer Lindenhof Domnauer Straße 12–22 Außenanlagen	58,8	2,0
· Röblingstraße 19, 21, 23 Außenanlagen	99,7	0,0
· Kaiser-Wilhelm-Straße/Scharzhofberger Straße Außenanlagen	117,9	0,0

	2014	2013
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
An Umbuchungszugängen aus der Bauvorbereitung sind Planungsleistungen für den Dachausbau Domnauer Straße 12–22 ausgewiesen	0,0	242,8
Als Umbuchungsabgänge sind nach Fertigstellung folgende Bauten ausgewiesen:		
· Sanierung Mehrfamilienhaus Domnauer Straße 23 / 24	38,4	283,9
· Historischer Lindenhof Domnauer Straße 12–22 Bestand	153,5	0,0
· Historischer Lindenhof Domnauer Straße 12–22 Dachausbau	2.105,1	0,0
Bauvorbereitungskosten	278,7	27,8
Die Zugänge in dieser Position resultieren aus nachfolgenden Bauvorhaben:		
· Bauvorbereitung Zeilenbau Röblingstraße 19, 21, 23	0,0	1,3
· Bauvorbereitung historischer Lindenhof Reglinstraße 26, 26 A–E	143,7	21,9
· Bauvorbereitung historischer Lindenhof Reglinstraße 26, 26 A–E / Außenanlagen	2,2	0,0
· Bauvorbereitung Reihenhaus Reglinstraße 8	36,9	4,6
· Bauvorbereitung Zeilenbau Domnauer Straße 1A–4	31,4	0,0
· Bauvorbereitung Nachverdichtung Neukölln	10,5	0,0
· Bauvorbereitung Reihenhaus Arnulfstraße 127	27,5	0,0
Als Umbuchungsabgänge sind durch Baubeginn folgende Bauten ausgewiesen:		
· Planungsleistungen für das Bauvorhaben Dachausbau Domnauer Straße 12–22	0,0	242,8
· Bauvorbereitung Zeilenbau Röblingstraße 19, 21, 23	1,3	0,0
Unfertige Leistungen	4.115,1	4.360,7
Hier sind umlagefähige Heizungs-, Warmwasser-, Kaltwasser- und andere Betriebskosten ausgewiesen, die in 2015 abgerechnet werden, gekürzt um 112.000 Euro anteilige Betriebskosten für leer stehende Objekte.		
Andere Vorräte	49,5	53,8
Heizölvorräte, bewertet nach der Fifo-Methode, sind hier ausgewiesen.		
Forderungen aus Vermietung	163,9	145,3
Ausgewiesen sind rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie Forderungen aus Ersatzansprüchen, gekürzt um Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen.		
Sonstige Vermögensgegenstände	153,9	143,4
Hier sind insbesondere folgende Forderungen ausgewiesen:		
· aus Schadenersatzansprüchen gegen Versicherungen	28,8	20,3
· gegen Baufirmen	0,0	1,7
· gegenüber Finanzamt aus Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlägen sowie aus Vorsteuern	10,9	11,5
· aus Endabrechnungen Betriebskosten (Strom und Wasser) zum 31.12.2014	82,5	67,8
· sonstige Forderungen	31,7	42,1
Flüssige Mittel	1.554,9	2.386,3
Diese Position setzt sich zusammen aus:		
· Kassenbestand	2,2	4,5
· Postbankguthaben	37,2	13,4
· Bestände auf Girokonten bei Kreditinstituten	601,1	1.644,8
· Festgeld (Sparkonto)	914,4	723,6
Rechnungsabgrenzungsposten	8,8	7,2
Der Ausweis bezieht sich auf bereits geleistete Zahlungen für verschiedene Aufwendungen, deren Leistungen das Folgejahr betreffen.		

Bilanz Passiva		
	2014	2013
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Geschäftsguthaben	4.963,0	4.333,6
Die Zusammensetzung des Geschäftsguthabens ist im Bilanzausweis dargestellt.		
Ergebnisrücklagen (siehe auch Rücklagenspiegel Seite 46)	28.452,3	27.972,3
Gesetzliche Rücklage	3.450,0	3.370,0
Aus dem Jahresüberschuss 2014 wurden 80.000 Euro der gesetzlichen Rücklage zugeführt.		
Andere Ergebnisrücklagen	25.002,3	24.602,3
Es wurde eine Zuführung von 400.000 Euro aus dem Jahresüberschuss 2014 vorgenommen.		
Rückstellungen	3.772,6	4.092,9
Die Position Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:		
· Pensionsansprüche	2.057,0	2.153,6
· Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf Gewinnausschüttungen	83,4	206,0
· Bauinstandhaltung	1.300,0	1.300,0
Sonstige Rückstellungen für:		
· zu erwartende Prüfungs- und Steuerberatungskosten	43,0	43,0
· Veröffentlichung des Jahresabschlusses	29,0	28,0
· Beiträge zur Berufsgenossenschaft	12,2	12,0
· Jahresabschlusserstellung, Urlaubsansprüche, Aufbewahrung Geschäftsunterlagen sowie für zu erwartende Prozesskosten	104,4	125,5
· Beweissicherungs- und Prozesskosten Bauvorhaben Steglitz	42,6	123,3
· Betriebskosten Geschäftsräume	21,0	21,5
· Betriebskosten 2014 (Rechnungslegung 2015)	80,0	80,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.580,6	55.090,1
Der Ausweis entwickelt sich im Wesentlichen aus folgenden Sachinhalten:		
· Umschuldung Darlehen Investitionsbank Berlin für BV Weißensee	3.498,4	0,0
· Umschuldung Darlehen Deutsche Kreditbank wegen Konditionsänderung Bauvorhaben Lindenhof	471,6	0,0
· Kreditaufnahme Berliner Volksbank zum Zwecke der Umschuldung eines Darlehens bei der Evangelischen Bank für Bauvorhaben Steglitz	3.393,4	0,0
· Kreditaufnahme Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank zwecks Umschuldung von Darlehen	1.436,1	4.411,9
· Kreditaufnahme DKB für Modernisierung im Lindenhof	3.000,0	0,0
· Kreditaufnahme WL-Bank Sanierung Arnulfstraße 37/38	0,0	50,0
· Kreditaufnahme WL-Bank Sanierung Röblingstraße 19, 21, 23	500,0	0,0
· Kreditaufnahme Investitionsbank Berlin Sanierung Domnauer Straße 12–22	450,0	1.000,0
· Kreditaufnahme WL-Bank Sanierung Domnauer Straße 12–22	0,0	850,0
· Kreditaufnahme WL-Bank (Sanierung diverser Objekte 1.950.000 Euro und Umschuldung 962.279,65 Euro)	0,0	2.912,3
· aufgelaufene Zinsen und Tilgung, die zum 31.12.2014 fällig waren	72,3	437,4
· planmäßige Tilgungen	– 2.091,5	– 2.061,4
· außerplanmäßige Tilgung (Darlehen DKB Lindenhof, Darlehen DGHyp sowie Darlehen EDG Steglitz)	– 5.301,1	– 4.411,9
· außerplanmäßige Tilgung (vorzeitige Ablösung Darlehen IBB für Weißensee)	– 3.501,3	– 1.093,9
· Tilgung kurzfristiger Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten	– 437,4	– 289,0

	2014	2013
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Erhaltene Anzahlungen Hier sind die Umlagensollvorschüsse der Wohnungsnutzer ausgewiesen, die in 2015 abgerechnet werden. Diesen Vorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten in den Unfertigen Leistungen mit 4.227.143,86 Euro gegenüber.	4.801,9	4.720,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Es handelt sich um Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen, die, bis auf Garantieeinbehalte für Gewährleistungsverpflichtungen aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, Anfang des Jahres 2015 durch Zahlungen ausgeglichen wurden.	842,9	706,2
Sonstige Verbindlichkeiten Hier sind insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (39.008,49 Euro) und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Steuern (26.303,34 Euro) ausgewiesen.	65,3	70,1

Gewinn- und Verlustrechnung

	2014	2013
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Umsatzerlöse	14.421,4	14.084,2
Den wesentlichen Bestandteil bilden die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die sich wie folgt zusammensetzen:		
· Sollmieten	10.155,8	9.823,2
· Umlagenabrechnung	4.544,0	4.511,3
· Gebühren	47,5	43,2
· Waschküchen	31,3	31,7
· Gästewohnungen	29,5	31,6
· Erlösschmälerungen	– 386,7	– 356,8
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	– 245,6	66,2
Die Bestandsveränderungen setzen sich wie folgt zusammen:		
· Bestandserhöhungen der umlagefähigen Betriebskosten 2014 (Abrechnung im Folgejahr)	4.115,1	4.360,7
· Bestandsverminderungen der in 2014 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2013	– 4.360,7	– 4.294,5
Andere aktivierte Eigenleistungen	261,6	263,5
Ausgewiesen sind hier Sach- und Personalaufwendungen, die durch eine Betriebsabrechnung für verschiedene Bauvorhaben ermittelt und als Baunebenkosten in Höhe von 261.628,27 Euro aktiviert wurden.		
Sonstige betriebliche Erträge	347,3	286,7
Wesentliche Inhalte dieser Position sind Erträge aus:		
· Subventionen für Weißensee: Stadtweite Maßnahmen	5,1	13,2
· der Auflösung von Pensions- und anderen Rückstellungen	231,0	138,8
· der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	16,4	10,3
· aperiodischen Erträgen	17,2	56,0
· Eintrittsgeldern von Neumitgliedern	18,4	14,2
· Erstattungen von Renovierungskosten	13,0	30,7
Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beziehen sich auf Kostenerstattungen sowie auf Erträge aus Miet- und Räumungsklagen.	46,2	23,5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.804,5	7.046,2
Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beziehen sich auf:		
· Betriebskosten	3.812,0	4.077,8
· Instandhaltungskosten	2.985,7	2.963,8
· andere Aufwendungen	6,8	4,6
Personalaufwand	2.022,4	1.951,3
Der Personalaufwand umfasst sämtliche von der Genossenschaft im Geschäftsjahr aufgewendete Personalkosten sowie die Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen, für die Jahresabschlusserstellung und für Urlaubsansprüche.		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.677,6	1.639,9
Die immateriellen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens und die Sachanlagen wurden im Berichtsjahr planmäßig abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter wurde gem. § 6 Abs. 2 EStG ein Sammelposten gebildet, der über den Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben wird.		

	2014	2013
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen	757,6	825,5
Diese Position beinhaltet:		
· Sachaufwendungen der Genossenschaft für den Geschäftsbetrieb	319,8	309,6
· Kosten der Pflichtprüfung und steuerlichen Beratung	48,0	50,5
· Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	29,2	41,8
· Verbandsbeiträge	21,5	21,0
· Abschreibungen auf Miet- und Renovierungskostenforderungen	40,7	45,7
· Wertberichtigungen auf Miet- und Renovierungskostenforderungen	11,0	24,1
· Gerichts- und Anwaltskosten	28,8	31,1
· Kosten für Gemeinschaftspflege	100,9	72,2
· freiwillige soziale Aufwendungen	3,0	5,2
· Unternehmenswerbung	84,7	88,0
· Entgelte für den Aufsichtsrat	30,3	29,1
· Sachaufwendungen für den Aufsichtsrat	1,5	2,4
· Fremddienstleistungen	4,0	3,8
· Nebenkosten der Geldbeschaffung	16,2	7,0
· übrige sonstige Aufwendungen	18,0	94,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19,7	17,0
Die im Berichtsjahr vorhandenen liquiden Mittel erbrachten dem Unternehmen Zinsen aus laufenden Bankguthaben mit 2.833,98 Euro und aus Festgeldanlagen mit 14.787,00 Euro. An Zinsen auf Forderungen wurden 2.035,20 Euro vereinnahmt.		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.283,3	2.193,5
Inhalt dieser Position sind:		
· Zinsen und Bearbeitungsgebühren für die Bedienung von Krediten, die sich auf langfristige Finanzierung von Baumaßnahmen beziehen	2.075,9	2.007,8
· Bereitstellungszinsen	108,4	80,0
· Zinsanteil der nach BilMoG ermittelten Pensionsrückstellungen	99,0	105,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	75,9	72,4
· Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf die Gewinnausschüttungen 2014	75,9	72,4
Sonstige Steuern	493,3	481,1
Es handelt sich um Grundsteuern (492.437,24 Euro) und Kraftfahrzeugsteuern für Geschäftsfahrzeuge (814,00 Euro).		

Mein Baum

Bäume pflanzen in der Genossenschaft



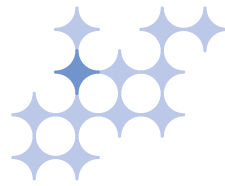
Wir erfahren vom Ableben unserer Mitglieder

**Ursula Berend
Monika Barth
Detlef Baar
Erika Bernacki
Hella Cassube
Sakir Celik
Siegfried Duscha
Klaus Elges
Christa Elsner
Ilse Feddern-Bollensdorf
Ursel Grübler
Felix Jason Haberland
Samuel Hecke
Bodo Heinze
Harald Hess
Herta Hühner
Klaus Kaps
Roman Karbowy
Günter Lemke
Gerhard Linnow
Else Matys
Walter Minks
Wolfgang Müller
Horst Oesterreich
Rosemarie Paetzold
Hans Petzold
Marieta Prahl
Wolf Radüe
Horst Rathmann
Waltraud Rathmann
Berta Rother
Vera Schröder
Jörg Schukat
Peter-Michael Senfftleben
Gerhard Sperhake
Wolfgang Steinert
Brigitte Stenzel
Helga Vogler
Manfred Weidmann**

Wir werden Ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren.

GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG



Vorstand
Norbert Reinelt
Matthias Löffler
Siegmond Kroll

Aufsichtsratsvorsitzender
Markus Hofmann

Eythstraße 45
12105 Berlin
Telefon: 030 754491-0
Telefax: 030 754491-20
E-Mail: info@gewosued.de

www.gewosued.de

