

GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG



Geschäftsbericht
2015

.....
*Spielerisch beginnt gemeinschaftliches Handeln im Kindesalter.
Die GeWoSüd fördert Situationen, die Kindern Raum für Erfahrungen geben.
Dank der tatkräftigen Unterstützung von engagierten Mitgliedern unserer Genossenschaft und
unter professioneller Anleitung durch den Landschaftsarchitekten Peter Schmidt-Seifert entstand
auf dem neu gestalteten Kinderspielplatz hinter der Röblingstraße 23 ein Weidentunnel.*



5	Bauteilübersicht der GeWoSüd	26	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
7	GeWoSüd in Kurzform	26	Vermögenslage
8	Bericht des Aufsichtsrats	27	Finanzlage
11	Lagebericht des Vorstands	27	Ertragslage
11	Gesamtwirtschaftliche Situation und Geschäftspolitik	31	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung und Ausblick
16	Bautätigkeit, Modernisierung und Instandsetzung	31	Neubautätigkeit
16	Neubau	33	Mietenpolitik
16	Bauprogramm Zeilenbauten im Lindenhof	34	Risikomanagement
17	Bauprogramm Reihenhäuser im Lindenhof	35	Fazit
17	Außenanlagen	37	Gewinnverwendungsvorschlag
18	Instandsetzungsarbeiten (Auswahl)	38	Bilanz zum 31. Dezember 2015
18	Sanierung Bodenbeläge	41	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015
18	Fensterprogramm	43	Anhang
19	Barrierefreiheit	43	A. Allgemeine Angaben
19	Laufende Instandhaltung und Investitionen bei Nutzerwechsel	43	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
19	Fazit	45	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
20	Umsatzentwicklung	47	D. Sonstige Angaben
22	Personal	48	Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen des Jahresabschlusses
22	Mitglieder		
22	Mitgliederbewegung		
23	Mitgliederbetreuung, Aktivitäten und soziale Dienste		
25	Mitgliederversammlung		

Berlins kleinste Gaststätte, das 18 Quadratmeter große Café am See, ist in kurzer Zeit ein Treffpunkt für Mitglieder und Freunde der GeWoSüd geworden.



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	7.307,96
Lankwitz II	120	Melanchthonstraße 8, 8 A	23	1.193,15
Lankwitz III, IV	130	Charlottenstraße 25–31	93	5.728,20
Steglitz	210	Stindestraße 35–41 Am Eichgarten 7–12	140	9.519,29
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	15.309,77
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	605	38.679,72
Lindenhof II	520	Bessemerstraße 86–102 Eythstraße 16–64	361	17.465,09
Lindenhof III	530	Bessemerstraße 44–76	137	7.685,45
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	4.525,92
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	27.340,91
Weißensee	820	Berliner Allee 251 Liebermannstraße 41, 43	30	1.803,06
			2.580	155.426,93

Gemeinsam mit Handwerkern und Bewohnern schmückten wir den Richtkranz für neun Dachgeschoss-Wohnungen in der Reglinstraße 26 und 26 A–E.



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

		2011	2012	2013	2014	2015
Mitglieder	Anzahl	3.576	3.713	3.859	4.116	4.438
Wohnungen	Anzahl	2.564	2.563	2.563	2.570	2.580
Wohnfläche	Quadratmeter	153.415	153.630	153.751	154.456	155.427
Durchschnittliche Nettokaltmiete	Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich	4,90	5,07	5,19	5,36	5,51
Leerstandsquote	Prozent	2,8	2,4	2,4	2,7	2,9
Mitarbeiter	Anzahl	31	34	31	32	32
Personalkosten	Tsd. Euro	1.707	1.973	1.951	2.022	2.385
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Tsd. Euro	3.379	1.964	2.469	2.235	
· neu nach DRS21	Tsd. Euro				4.200	5.842
Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete (Ist)	Prozent	21,9	21,9	21,6	21,9	20,3
Gewichteter Fremdkapitalzins	Prozent	4,1	4,0	3,9	3,9	3,6
Restschulden	Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche	316	336	346	356	370
Bilanzsumme	Tsd. Euro	91.029	94.879	97.422	99.971	105.118
Eigenkapitalquote	Prozent	36	35	35	35	34

Der Wohnungsbestand hat sich um 10 Wohnungen erhöht, die im Rahmen der Dachgeschossaufstockung in der Domnauer Straße 12 bis 18 Anfang des Jahres 2015 bezugsfertig geworden sind.

Die GeWoSüd blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2015 zurück, in dem für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes rund 8,7 Millionen Euro investiert wurden.

Nur als Beispiel für einige der durchgeführten Maßnahmen seien neben der Fortführung der Dachgeschossausbauten der Vier-Familienhäuser mit der Errichtung neuer Dachgeschosswohnungen in der Reglinstraße 26, 26 A bis E auch die umfassende Sanierung und Modernisierung der Zeilenbauten Suttnerstraße 13 und 15 genannt. Alleine diese genannten Maßnahmen umfassten ein finanzielles Volumen von knapp 3,4 Millionen Euro.

Diese Summe, wie auch die zahlreichen weiteren Investitionen in den Bestand, ist aus Sicht des Aufsichtsrats in dreifacher Hinsicht gut und richtig eingesetzt:

Erstens sorgt die GeWoSüd damit für den Erhalt und die konsequente Weiterentwicklung ihrer Bestände.

Zweitens trägt die GeWoSüd durch ihre energetischen Modernisierungsmaßnahmen, wie die Umrüstung und Erneuerung von Heizanlagen, das Erneuern von Fenstern und das Dämmen von Dächern und Fassaden zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes und damit zum Erhalt der Umwelt bei.

Und drittens schafft die GeWoSüd durch ihre Maßnahmen neuen, zeitgemäßen Wohnraum für ihre alteingesessenen wie auch für ihre neuen Mitglieder.

Und was Aufsichtsrat und Vorstand ein wirkliches Anliegen ist: Im Gegensatz zu vielen Vermietern im Berliner Wohnungsmarkt setzt die GeWoSüd alles daran, dass die erhobenen Nutzungsgebühren nach Sanierung und Modernisierung zu keiner Gentrifizierung, also der Verdrängung von alteingesessenen Nutzern führen. Der vielfach in Berlin zu beklagenden Gentrifizierung von Kiezen tritt die GeWoSüd insbesondere durch ihre moderate Mietpolitik konsequent entgegen.

Für ihr langjähriges und gezieltes Engagement auf dem Gebiet des energetischen Sanierens und Modernisierens hat die GeWoSüd erfreulicherweise im Jahr 2015 den

„GreenBuddyAward 2015“, den Umweltpreis des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, erhalten. Dies verdient unsere Anerkennung.

Neben der Sorge um die Umwelt wird die GeWoSüd auch von dem Gedanken geleitet, soweit als möglich Barrieren, die mobilitätseingeschränkten Personen den Zugang zu den Bauteilen der GeWoSüd erschweren, abzubauen oder mittels technischer Hilfsmittel zu überwinden. Letzteres ist im Jahr 2015 durch die Inbetriebnahme einer Rollstuhlhebephöhne in der Eythstraße 41 wieder einmal gelungen. Diese kleine Maßnahme kostete knapp 37.000 Euro – hat aber für die betroffenen Menschen eine enorme Wirkung.

Angemessene, sozial verträgliche Nutzungsgebühren, die Schaffung modernen, gut nutzbaren Wohnraumes, umweltfreundliches Bauen, aber auch das Herstellen von Barrierefreiheit im Bestand, all dies sind Zeichen einer seit Jahren verlässlichen, am satzungsgemäßen Förderauftrag orientierten gemeinsamen Geschäftspolitik von Aufsichtsrat und Vorstand.

Die Umsetzung dieser Geschäftspolitik ist jedoch nur möglich, wenn Vorstand und Aufsichtsrat ordnungsgemäß und gewissenhaft die Genossenschaft bewirtschaften und dabei stets bemüht sind, die GeWoSüd für die Zukunft gut aufzustellen, etwaige Risiken zu erkennen und möglichen Schaden von ihr abzuwenden.

Die Verlässlichkeit und Solidität des Handelns verdeutlicht der Prüfungsbericht für das Jahr 2014. So wurde die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2014 durch den Prüfungsverband BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt. Der vorgelegte Prüfungsbericht wurde unverzüglich 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.

Auch im Berichtsjahr 2015 ist der Aufsichtsrat seinen Obliegenheiten gemäß Gesetz und Satzung vollumfänglich

nachgekommen. Er hat den Vorstand in allen wesentlichen Geschäftsvorgängen überwacht, beraten und unterstützt. Hierzu ist er in zehn Aufsichtsratssitzungen, davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand, zwei in Klausur und einer als Bauteilfahrt sowie vier Baukommissionssitzungen und vier Revisionskommissionssitzungen zusammengekommen.

Zur Prüfung und Bewertung der Geschäftstätigkeit des Vorstandes hat der Aufsichtsrat sein ausgereiftes und anerkanntes Prüfsystem genutzt. Dieses umfasst fortlaufende Quartalsberichte und monatliche Liquiditätspläne sowie weitere umfangreiche und detaillierte Berichte, mit denen der Vorstand gegenüber dem Aufsichtsrat die wesentlichen Entwicklungen der Geschäftstätigkeit dokumentiert. Das Prüfsystem wird zudem 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 ergänzt. Damit sieht sich der Aufsichtsrat in der Lage, etwaige Risiken für die Genossenschaft zu erkennen und abzuwenden. Diese Einschätzung wird regelmäßig durch die Prüfungen des Prüfungsverbandes und durch die Besprechungen mit dem Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Im Berichtsjahr stand zudem die satzungsgemäße Ersatzwahl dreier Aufsichtsratsmitglieder durch die Mitgliederversammlung an. Die Mitglieder Astrid Giese, Florian Leuthner und Markus Hofmann wurden für drei Jahre wiedergewählt.

Die GeWoSüd als Oase in der Großstadt zu bewahren, in ihren Bauteilen genossenschaftliches Leben, achtsames Miteinander und gute Nachbarschaft erlebbar zu machen, daran arbeiten unzählige ehrenamtlich tätige Mitglieder mit. Ihnen allen, wie auch den hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und nicht zuletzt dem Vorstand, dankt der Aufsichtsrat ganz herzlich für die im Jahre 2015 ausgezeichnete geleistete Arbeit!

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2015 geprüft und empfiehlt die Ent-

lastung 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 24. Mai 2016



Markus Hofmann
Aufsichtsratsvorsitzender

Jedes Kind will als erstes die Geräte auf dem neuen Spielplatz an der Röblingstraße ausprobieren.
Der Augenblick vor der Eröffnung im Juli 2015.



Gesamtwirtschaftliche Situation und Geschäftspolitik

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2015 vergleichsweise gut in einem weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit einer gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhten Wertschöpfung von 1,7 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 in Großbritannien und Irland sowie in den skandinavischen und baltischen Staaten). Selbst Portugal und Spanien weisen 2015 wieder positive Wachstumsziffern auf. Sorgen bereitet dagegen die Stagnation der Wirtschaft in Frankreich und die verfestigte Rezession in Italien, Finnland, Griechenland 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. Die Wirtschaftsleistung Russlands ist 2015 dramatisch eingebrochen. Zudem hat die jahrelang boomende Wirtschaft Chinas 2014 einen heftigen Einbruch erlitten und wächst seitdem nur noch langsam. Japan kämpft seit Jahren mit einer Rezession, ebenso wie nunmehr auch Brasilien, Mexiko, Australien und Kanada. Diese großen Volkswirtschaften sind wichtige Handelspartner der deutschen Exportwirtschaft. Aufgrund dieser verschlechterten Rahmenbedingungen ist der deutsche Außenhandelsüberschuss 2015 nur schwach um 0,2 Prozent gestiegen.

Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft ist 2015 wie im Vorjahr 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 Wohnbevölkerung und die erhöhte Erwerbstätigenquote in Deutschland und nicht zuletzt auch geringere Energiekosten, die zusammen ein höheres Volkseinkommen bedingen und einen stärkeren privaten Konsum ermöglichen. 2015 ist der private Konsum in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Prozent gestiegen. Die niedrigeren Energie- und Rohstoffpreise haben 2015 zu einem merklich geringeren Anstieg der Verbraucherpreise um 0,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr geführt.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2015 zum neunten Mal nacheinander wieder deutschlandweit gestiegen, und zwar in diesem Jahr um 329 000 Personen (0,8 Prozent). Aktuell weist Deutschland mit 43,0 Millionen Erwerbstätigen einen sehr hohen Beschäftigungsgrad auf (78 Prozent). Dabei hat der in den Vorjahren stark angewachsene Anteil von Teilzeitbeschäftigten und zeitlich befristeten Arbeitsverhältnissen 2015 – wie im Vorjahr auch schon – abgenommen. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland ist 2015 mit 6,4 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 2015 immerhin um 1,7 Prozent gestiegen.

Für 2016 wird in Deutschland wieder mit einer weiteren Steigerung der Wirtschaftsleistung gerechnet, das Bruttoinlandsprodukt kann sich 2016 um etwa 2,0 Prozent erhöhen. Der nach wie vor anhaltende Zuzug aus dem EU-Ausland und durch Flüchtlinge und Asylsuchende führen zu einem Anstieg der Wohnbevölkerung in Deutschland und damit zu mehr Nachfrage sowie zu mehr Staatsausgaben. Das insgesamt 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 2015 steigt die Wertschöpfung in Berlin um real 3,0 Prozent, wiederum höher als im Bundesdurchschnitt (1,7 Prozent). Berlin ist damit zusammen mit Baden-Württemberg (3,1 Prozent) Spitzenreiter in der Wertschöpfung aller Bundesländer. 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, dagegen in Hamburg bei 53.600 Euro und in Bremen bei 43.100 Euro.

Umsatzsteigerungen sind 2015 vor allem wieder im Dienstleistungssektor aber auch im verarbeitenden Gewerbe (um 4,5 Prozent) festzustellen. Das Bauhauptgewerbe kann 2015 wieder eine Steigerung um 6,6 Prozent vorweisen. Die Umsätze im privaten Wohnungsbau in Berlin steigen seit 2010 kontinuierlich an und erreichten 2015 eine Umsatzsteigerung von 21,2 Prozent. Diese Wiederbelebung des privaten Wohnungsbaus in Berlin 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. Die Bevölkerungszunahme durch den Zuzug von Flüchtlingen und Asylbewerbern ist hierbei noch nicht eingerechnet. Allerdings wird diese verstärkte Bautätigkeit in Berlin auch von einem Anstieg der Baupreise begleitet.

Gestützt auf die bessere Wirtschaftslage in Berlin und den seit Jahren ungebremst boomenden Tourismussektor in der Stadt konnten die Umsätze 2015 in der Gastronomie um 4,2 Prozent und im Einzelhandel sogar um 5,2 Prozent gesteigert werden.

Aufgrund der insgesamt positiven Wirtschaftsentwicklung in Berlin nahm die Zahl der Erwerbstätigen 2015 um

2,0 Prozent zu. Insgesamt ist die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin seit 2005 von 1,6 Millionen auf 1,8 Millionen (2015) kontinuierlich gestiegen. Die Zahl der Erwerbstätigen ist auch 2015 vor allem durch sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im ersten Arbeitsmarkt gestiegen, insbesondere im Dienstleistungssektor, aber auch im Baugewerbe. Insgesamt sank die Arbeitslosenquote in Berlin kontinuierlich von ihrem Höchstwert 19,0 Prozent im Jahr 2005 auf nunmehr 10,7 Prozent (2015), dem niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung der Stadt.

Obwohl sich die Beschäftigungslage in Berlin in den letzten Jahren deutlich verbessert hat und beschäftigungspolitisch deutliche Erfolge zu verzeichnen sind, bleibt festzustellen, dass Berlin zusammen mit Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt mit zu den Bundesländern zählt, welche die höchsten Arbeitslosenquoten aufweisen. 2015 ist Bremen als Spitzenreiter mit einer Arbeitslosenquote von 10,9 Prozent dem ostdeutschen Trio beigetreten. Die Arbeitslosenquote in Brandenburg ist auf 8,7 Prozent gesunken. Zusammen mit durchschnittlich geringeren Löhnen und Gehältern reduziert dies die verfügbaren Einkommen in Berlin und beschränkt das regionale Kaufkraftvolumen. 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 (2015 wiederum 5,4 Prozent mehr Übernachtungen als 2014). 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 neben partiellen Umnutzungen von vorhandenem Wohnraum zu Gewerbe 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 die derzeit besonders niedrigen Hypothekenzinsen und Gewinn-

erwartungen im Wohnungsbau bei privaten Anlegern. Neben Bauvorhaben in Eigentumsformen für die besser verdienenden Mittelschichten (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Dachgeschossausbauten, Baugruppen) werden auch wieder privat finanzierte Mietobjekte rentabel. 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 Standardanpassungen in den Bereichen Sanitärausstattung, Heiztechnik, Wärmedämmung und Fenstererneuerung, durch Veränderung der Wohnungsgrößen sowie durch Verbesserungen des Wohnumfeldes für die Wohnungvermieter in Berlin weiterhin Hauptaufgabe, um im Wettbewerb um den „Wohnkunden“ erfolgreich zu bleiben.

Für den Vorstand der GeWoSüd bleibt die Bestandsicherung und die Aufwertung des genossenschaftlichen Wohnungsvermögens auch 2015 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 2015 wurde vorrangig die Wohnanlage im Lindenhof instandgesetzt und modernisiert. Gesetzliche Vorgaben (z. B. durch die Energieeinsparverordnung) und die Energiepreise machen Investitionen vor allem im Bereich der Fenstermodernisierung, der Wärmedämmung von Wohngebäuden und bei der Heiztechnik sinnvoll, um die „zweite Miete“ der Wohnungsnutzer, die Heiz- und Betriebskosten, in einem erschwinglichen Rahmen zu halten.

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 die 26 fertiggestellten Wohnungen in der Domnauer Straße und in der Reglinstraße (im Jahr 2016) konnten bereits an Genossenschaftsmitglieder übergeben werden. Bis Ende 2016 werden weitere drei neue hochwertige Dachgeschosswohnungen bezugsfertig werden. Mit diesen Bauvorhaben werden die Planungen und Baumaßnahmen zum Dachraumausbau im historischen Lindenhof, die 2009 in der Suttnerstraße begonnen wurden, voraussichtlich in diesem Jahr abgeschlossen. Die problemlose Vermietung der Dachwohnungen – teilweise noch vor ihrer Fertigstellung – zeigt, dass das zusätzliche Wohnungsangebot dem Bedarf entspricht – nicht zuletzt auch aufgrund der relativ moderaten Nutzungsgebühren für Genossenschaftsmitglieder.

Diese langjährig praktizierte Geschäftspolitik der GeWoSüd, die Aufwertung des Wohnungsbestandes und gleichzeitig ein moderater, 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 Bauprojekte als originäre Aufgabe einer Wohnungsbaugenossenschaft diskutiert. Im Ergebnis wurde beschlossen, weiterhin Wohnungsneubau vorrangig auf eigenen Grundstücken der GeWoSüd mit entsprechenden Potenzialen zu realisieren, so z. B. mittelfristig auch in Neukölln. Der Vorstand ist beauftragt, die Rahmenbedingungen zu klären. Konkret wurde 2015 auch die Planung für ein Neubauprojekt im historischen Lindenhof (mittleres Torhaus) in Angriff genommen, um hier einerseits den historischen Städtebau wieder zu komplettieren, aber vor allem auch den dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen.

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

Das Warten hat sich gelohnt. Es gibt Platz und Geräte für alle Kinder auf dem neuen Spielplatz an der Röblingstraße.



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 2015 wurden zudem wieder besonders günstige KfW-Kredite für die 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 Einfamilienhäuser im historischen Lindenhof erwiesen. Hier werden durch altersbedingte Fluktuation vermehrt Wohnungen mit hohem Sanierungsbedarf frei. Zudem sind auch die Nachkriegszeilenbauten im Lindenhof in das Bauprogramm für die nächsten vier Jahre aufgenommen. 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 genossenschaftlichen 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.

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 in seinen Aktivitäten dem Grundsatz, den Genossenschaftsmitgliedern dauerhaft gute Wohnungen in einer differenzierten marktgerechten Bandbreite zu einem moderaten angemessenen Preis in einem durch genossenschaftliche Aktivitäten geprägten, menschlichen Wohnumfeld anzubieten und zudem eine jährliche Dividende auf die Genossenschaftsanteile zu erwirtschaften. Der Erhalt und die Vermehrung des Genossenschaftsvermögens, die Pflege und Weiterentwicklung des historischen Erbes, die Instandsetzung und Modernisierung sowie die moderate bauliche Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz und die Sicherstellung einer Vollvermietung sind weitere wesentliche Ziele des Vorstandes.

Der Vorstand würdigt die sachliche, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, der die Arbeit des Vorstands auch im Jahr 2015 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 Sinne des Leitbildes der GeWoSüd engagiert, verantwortungsvoll und zügig im Interesse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder wahrgenommen haben.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandsetzung

Insgesamt hat die GeWoSüd im Jahr 2015 rund 8,7 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Das entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 56 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die baulichen Maßnahmen teilen sich auf in:

	2015	2014
	Euro	Euro
Instandhaltungsaufwand	2.356.800	2.985.700
Laufende Instandhaltung	902.500	894.200
Mod.-Inst. einzelner Wohnungen	418.100	398.000
Außerordentliche Instandsetzungen	1.036.200	1.693.500
Modernisierung	2.870.000	2.203.200
Neubau	3.500.800	3.051.000
Gesamt	8.727.600	8.239.900

Schwerpunkt der Bautätigkeit war der historische Lindenhof.

Neubau

In 2015 wurden die Dachgeschossausbauten der Vier-Familienhäuser im historischen Lindenhof fortgeführt. Die alten Dächer wurden demontiert und in der Kubatur der in den fünfziger Jahren an diesen Gebäuden realisierten Dachausbauten neu errichtet. In der Domnauer Straße 12 bis 18 wurden im Berichtsjahr weitere 10 Wohnungen fertiggestellt und in der Reglinstraße 26, 26 A bis E wurde mit dem Bau von 9 Wohnungen begonnen. So entstehen weitere Wohnungen, 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. 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 3,3 Millionen Euro investiert.

Im kommenden Jahr wird die GeWoSüd dieses ambitionierte Bauvorhaben, das mit der Wiederherstellung des historischen Fassadenbildes und der ursprünglichen Treppenhausgestaltung einhergeht, mit dem Neubau von 3 weiteren Wohnungen im Gebäude Röblingstraße 27/29, dem Tor zum historischen Lindenhof, abschließen.

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 Suttnerstraße 13 und 15 mit insgesamt 12 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. Als Reaktion auf die Wünsche unserer Mitglieder nach einem besseren Schallschutz, zur Erhöhung der Einbruchsicherheit und zur weiteren Verbesserung der Dämmeigenschaften wurden hier auch die Wohnungseingangs- und die Haustüren erneuert. Die Baumaßnahme wird abgerundet durch die landschaftsgärtnerische Aufwertung der Grünflächen.

In die Modernisierung dieser 12 Wohneinheiten hat die GeWoSüd 822.000 Euro investiert.

Wie bei jeder größeren Sanierungsmaßnahme unserer Genossenschaft wurde auch dieses Vorhaben in enger Abstimmung mit den von der Sanierung betroffenen Mitgliedern durchgeführt. Bereits im Vorfeld einer solchen Baumaßnahme wird jede Familie einbezogen. In einem ersten Termin wird die Situation vor Ort aufgenommen, das Bauprojekt vorgestellt und unsere Mitglieder werden über ihre Mitgestaltungsmöglichkeiten bei den Badgrundrissen, der Auswahl der Fliesen und der Objekte beraten. Bei einem zweiten Besuch wird die aus der Erstbegehung entwickelte Detailplanung nochmals abgestimmt und auf dieser Grundlage die Modernisierungsvereinbarung geschlossen. Während der Bauphase werden die Kellerinhalte ausgelagert und es werden den betroffenen Nutzerinnen

und Nutzern Zwischenumsetzwohnungen aus dem eigenen Bestand zur Verfügung gestellt, die möglichst in unmittelbarer Nähe ihrer zu sanierenden Wohnung liegen.

Nach Abschluss der Arbeiten ziehen unsere Mitglieder in ihre Wohnungen 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 6,22 Euro bei Neuvermietung, bzw. 5,82 Euro unter Berücksichtigung der selbstgesetzten Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen. Das ist deutlich weniger als gesetzlich zulässig. Vorstand und Aufsichtsrat setzen auch in dieser Hinsicht seit vielen Jahren den satzungsgemäßen Förderauftrag um.

Bauprogramm Reihenhäuser im Lindenhof

In 2015 hat die GeWoSüd das kleine Torhaus in der Arnulfstraße 127 sowie das Drei-Familienhaus Reglinstraße 8 modernisiert, instandgesetzt und die Dächer ausgebaut. Die beiden Einfamilien-Reihenhäuser Domnauer Straße 33 und Röblingstraße 49 sind im Bau. Die Häuser Harkortstraße 1 bis 3 befinden sich aktuell in der Planungsphase und sollen voraussichtlich im Jahr 2017 modernisiert und die Dächer ausgebaut werden. Für diese Arbeiten wurden im Berichtsjahr rund 900.000 Euro investiert. In dieser Summe enthalten sind die mit den Baumaßnahmen einhergehenden Neugestaltungen der Siedlungsgärten.

Die wegen ihrer Kleinteiligkeit und mit Blick auf die Anforderungen der Denkmalbehörde sehr anspruchsvollen Bauvorhaben werden durch die extrem knappen Flächen für Baustelleneinrichtungen in den engen Siedlungsstraßen zusätzlich erschwert.

Insgesamt verfügt die GeWoSüd über 115 Reihenhäuser aus den Gründungsjahren der Genossenschaft. Sie wurden zum letzten Mal in den fünfziger Jahren umfassend saniert.

In dieser Zeit wurden 46 Häuser jeweils paarweise zusammengelegt, und die übrigen 69 Häuser wurden in den ursprünglichen Abmessungen belassen.

Mit dem Bauprogramm für die Reihenhäuser versetzt die GeWoSüd diese Objekte in einen Neubauzustand. Die ursprünglichen Trockenböden werden in diesem Zuge zu Wohnzwecken ausgebaut. Diese Häuser machen den Lindenhof besonders für Familien mit Kindern attraktiv. Inzwischen sind 20 Häuser mit 34 Wohneinheiten zu Gesamtkosten in Höhe von 4,8 Millionen Euro erneuert worden.

Außenanlagen

Außenanlagen im Bauteil Lindenhof I (510)

Projekt „Mein Baum“

In 2015 kamen ca. 3.500 Euro an Spendengeldern zusammen, die die Anpflanzung von weiteren 7 Bäumen im Lindenhofpark ermöglicht haben.

Spielplatz im Bereich Röblingstraße 23

Wie bereits angekündigt, wurde der in 2014 neu gestaltete Spielplatz im Berichtsjahr mit einer Investition von 40.000 Euro durch einen Wasserspielbereich und weitere Spielgeräte komplettiert.

Zeilenbauten

Nach dem Abschluss der Modernisierung der Gebäudezeile Suttnerstraße 13 und 15 hat die GeWoSüd die Außenanlagen in einem Umfang von 33.000 Euro überarbeitet.

Außenanlagen im Bauteil Wedding (410)

Mit einer behutsamen Überarbeitung des kleinen Innenhofs im Bauteil Wedding (15.000 Euro) konnte die GeWoSüd die landschaftsgärtnerische Gestaltung ihrer Höfe abschließen.

Somit hat die Genossenschaft den in ihrem Leitbild aufgestellten Anspruch, „Grüne Oasen in der Großstadt“ zu bieten, erfüllt.

In Zukunft wird es darauf ankommen, die erzielte Qualität der Außenanlagen zu erhalten und fortzuentwickeln.

Instandsetzungsarbeiten (Auswahl)

Im Jahr 2015 hat die GeWoSüd in die außerordentliche Instandsetzung ihrer Wohnungsbestände 1.036.200 Euro investiert.

Lindenhof II (Bauteil 520)

Im Lindenhof II wurden im Jahr 2015 im Rahmen des Fassadenprogramms die Gebäude Eythstraße 36 bis 40 und Bessemerstraße 96 bis 98 mit 57.100 Euro saniert. Für die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern der Gebäude Bessemerstraße 86 bis 102 wurden 22.500 Euro aufgewandt und in die Erneuerung der Dachdichtung an den Gebäuden Eythstraße 56 bis 60, einhergehend mit der Dämmung der obersten Geschossdecke, 46.000 Euro.

Siedlung Weißensee (Bauteil 810)

Für Fassadenarbeiten im Bereich Pistoriusstraße 76 bis 77 sind Kosten in Höhe von 60.200 Euro angefallen.

Sanierung Bodenbeläge

Für die rückstandslose Entfernung von mit Asbest belasteten Bodenbelägen musste die GeWoSüd im Berichtsjahr 40.000 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 2015 wurden die Fenster der hier schon erwähnten Gebäudezeile Suttnerstraße 13 und 15 (100.000 Euro) rund erneuert. In der Siedlung in Weißensee (Bauteil 810) führt die GeWoSüd nunmehr im vierten Jahr ein Instandhaltungsprogramm für die Holzisoliertglasfenster durch. In 2015 sind hierbei Kosten in Höhe von 53.000 Euro angefallen.

Für die Jahre 2015 bis 2018 wurde, zusätzlich zu den im Zuge der Zeilensanierung und der laufenden Instandsetzung

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	2,95	2,07	–	5,02
Lankwitz II	14,79	14,00	–	28,79
Lankwitz III	8,52	2,55	0,70	11,77
Steglitz	4,40	2,30	0,61	7,31
Neukölln	6,72	6,16	2,80	15,68
Wedding	4,73	6,36	4,58	15,67
Lindenhof I	5,01	5,85	1,62	12,48
Lindenhof II	5,79	8,62	3,93	18,34
Lindenhof III	5,55	2,59	0,41	8,55
Lindenhof I A	5,55	3,07	0,74	9,36
Lindenhof I B	5,65	31,86	4,65	42,16
Lindenhof I C	4,46	0,32	–	4,78
Tempelhof I	6,49	0,70	27,31	34,50
Tempelhof II	6,37	9,40	–	15,77
Treptow	5,37	6,66	5,15	17,18
Siedlung Weißensee	4,66	6,50	3,80	14,96
Weißensee	9,44	–	7,61	17,05
Gesamtergebnis	5,65	6,48	2,62	14,75

ohnehin anfallenden Investitionen in die Fenstersanierung, ein Erneuerungsprojekt mit einem Volumen von 600.000 Euro beschlossen. In 2015 sind im Bauteil 550 (Eythstraße 37 bis 43, Domnauer Straße 1) 122.000 Euro investiert worden. Mit dieser Maßnahme reagiert der Vorstand auf die im Rahmen der Mitgliederbefragung gewonnenen Erkenntnisse.

Barrierefreiheit

Eythstraße 37 bis 43, Domnauer Straße 1 (Bauteil 550)

Mit dem Einbau einer Rollstuhlhebephöhne, die die Stufen bis zum Aufzug im Hochparterre überwindet, konnten im Gebäude Eythstraße 41 mit Kosten von 36.800 Euro (inkl. Außenanlagen) weitere 13 Wohnungen im Bestand der Genossenschaft barrierefrei erschlossen werden.

Laufende Instandhaltung und Investitionen bei Nutzerwechsel

Der Vorstand legt Wert darauf, dass gemeldete Mängel am Wohnungsbestand im Rahmen der laufenden Instandhaltung zeitnah abgearbeitet werden. Für die laufende Instandhaltung wurden im Berichtsjahr 902.500 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.

Für Arbeiten bei Wohnungswechsel hat die GeWoSüd in 2015 den Betrag von 418.100 Euro investiert und dadurch weitere 22 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 2015 bauliche Leistungen in einem Umfang von 8,7 Millionen Euro erbracht.

Durch die Vielzahl der Baumaßnahmen, die sich seit einigen Jahren auf den historischen Bereich des Lindenhofes konzentrieren, werden die Nutzerinnen und Nutzer in diesem Gebiet durch Lärm, Schmutz und Baustellenverkehr belastet. Mit der Sanierung und dem Dachausbau unseres Torhauses in der Röblingstraße 27/29 sowie durch Arbeiten an der Gebäudezeile Domnauer Straße 3 und 4 wird es hier auch in 2016 zu Beeinträchtigungen kommen. 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 ein unvermeidliches Maß zu reduzieren.

Umsatzentwicklung

Die Sollmieten sind in 2015 um 338.100 Euro gestiegen; im Wesentlichen resultiert dieser Anstieg aus 130.900 Euro gestiegenen Nutzungsgebühren bei Neuvermietung (das sind 1,3 Prozent bezogen auf die Jahressollmiete) und 203.900 Euro (2,0 Prozent der Jahressollmiete) aus den regelmäßigen Anpassungen nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete).

Die GeWoSüd-Wohnungen bleiben vergleichsweise günstig. Rund 90 Prozent der Wohnungen sind vor 1970 errichtet worden. In der folgenden Tabelle 3 werden die Durchschnitts-

	GeWoSüd (31.12.2015)	Berliner Mietspiegel Mittelwerte (01.09.2014)
Altbau (bezugsfertig bis 1949)	5,55	5,71
Neubau (bezugsfertig zwischen 1950 und 1972)	5,32	5,49

mieten dieser Wohnungen den Mittelwerten des Berliner Mietenspiegels (bezogen auf diese Wohnungen) gegenübergestellt. Die Durchschnittswerte der GeWoSüd-Wohnungen wurden zum Stichtag 31. Dezember 2015 ermittelt, die Mietspiegeldaten zum Stichtag 1. September 2014.

Das bedeutet, die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der GeWoSüd-Wohnungen im Alt- und Wiederaufbau haben auch in 2015 noch nicht den durchschnittlichen Mittelwert des Mietspiegels erreicht.

Auch im Vergleich zu den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU sind die GeWoSüd-Wohnungen günstig. Nur im Segment der Wohnungen ohne Preisbindung, bis zum Jahr 2000 bezugsfertig (mit 49 Wohnungen), übersteigen die Mieten den BBU-Durchschnitt. Der Altbaubestand hat in 2015 den Durchschnittswert des BBU aus 2014 mit 5,55 Euro je Quadratmeter erreicht. (Tabelle 4)

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand ist gegenüber dem Vorjahr von 2,7 auf 2,9 Prozent gestiegen (Tabelle 5). Der monatliche, nicht auf Bau- oder Modernisierungsmaß-

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	2015	2014	2013	2012	2011	2010
			%	%	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	0,8	2,2	1,8	5,1	8,7	0,5
120	Lankwitz II	23	2,5	0,5	2,7	3,6	5,1	1,1
130	Lankwitz III, IV	93	1,4	3,2	1,6	2,3	1,9	0,7
210	Steglitz	140	0,2	2,2	1,5	0,8	0,4	0,5
310	Neukölln	288	1,7	1,4	1,8	2,5	2,5	1,1
410	Wedding	34	2,1	2,2	–	2,9	0,2	3,4
510	Lindenhof I	605	6,4	5,9	5,1	4,6	4,0	6,0
520	Lindenhof II	361	2,7	2,7	2,8	1,5	1,6	1,1
530	Lindenhof III	137	0,6	0,6	1,1	1,0	2,4	1,6
540	Lindenhof I A	81	0,7	0,2	0,5	0,3	1,3	0,1
550	Lindenhof I B	68	4,0	2,2	0,6	1,7	1,5	1,3
560	Lindenhof I C	12	8,3	8,3	2,1	5,6	8,3	6,3
610	Tempelhof I	20	1,3	0,8	1,5	2,1	–	–
620	Tempelhof II	55	1,9	0,2	2,2	0,6	–	0,6
710	Treptow	65	3,5	2,4	1,6	0,4	3,3	4,2
810	Siedlung Weißensee	456	1,9	1,2	1,1	1,4	2,9	2,6
820	Weißensee	30	3,1	–	0,7	0,8	1,9	2,2
	insgesamt	2.580	2,9	2,7	2,4	2,4	2,8	2,6

Tabelle 4: Nutzungsgebühren (am 31. Dezember)

Wohnungen der GeWoSüd		GeWoSüd 2015	GeWoSüd 2014	BBU 2014
	Anzahl	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
Neubau ohne Preisbindung				
bis 2000	49	7,24	7,11	6,42
ab 2001	112	7,83	7,68	8,69
Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)	122	5,68	5,67	5,80
Wohnungen ohne Preisbindung				
bis 1948	1.078	5,55	5,34	5,55
von 1949 bis 1972	1.219	5,32	5,10	5,36
Gesamtdurchschnitt/Summe	2.580	5,64	5,43	5,53

nahmen zurückzuführende Leerstand lag zwischen 0,7 und 1,4 Prozent. Das heißt, mehr als die Hälfte des Leerstandes ergibt sich aus der intensiven Neubau- und Modernisierungstätigkeit und der damit verbundenen Unterstützung der betroffenen Mitglieder (siehe dazu auch den Abschnitt **Mitgliederbetreuung, Aktivitäten und soziale Dienste** auf Seite 23). Entsprechend hoch ist vor allem der Leerstand im Lindenhof I (6,4 Prozent).

Der knapper werdende Wohnungsmarkt bietet vielen Vermietern die Möglichkeit, die Mieten deutlich anzuheben. Dadurch steigt die Attraktivität der Wohnungen von Genossenschaften, die diese Möglichkeiten nicht ausschöpfen, was sich durch einen dauerhaften Rückgang von Kündigungen bestätigt. Die durchschnittliche Fluktuation der Jahre 2002 bis 2011 betrug 8,8 Prozent, in den letzten vier Jahren (2012 bis 2015) dagegen nur 6,3 Prozent.

Tabelle 6: Gründe für den Wohnungsleerstand

	GeWoSüd am 31.12.2015	BBU am 31.12.2015	GeWoSüd am 31.12.2014
Vermietungsschwierigkeiten	0,2 %	0,2 %	0,1 %
Instandsetzung/Modernisierung	1,9 %	0,6 %	1,7 %
Mieterwechsel	1,2 %	0,5 %	0,7 %
andere	0,0 %	0,4 %	0,0 %
insgesamt	3,3 %	1,7 %	2,5 %

Tabelle 7: Fluktuation

		2015	2014	2013	
Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	%	%	%
110	Lankwitz I	112	3,6	3,6	7,1
120	Lankwitz II	23	13,0	4,3	4,3
130	Lankwitz III, IV	93	4,3	8,6	4,3
210	Steglitz	140	0,7	7,9	6,4
310	Neukölln	288	6,3	5,2	6,6
410	Wedding	34	2,9	5,9	–
510	Lindenhof I	605	6,6	6,1	5,7
520	Lindenhof II	361	8,9	8,9	11,4
530	Lindenhof III	137	4,4	4,4	3,6
540	Lindenhof I A	81	3,7	1,2	3,7
550	Lindenhof I B	68	2,9	5,9	1,5
560	Lindenhof I C	12	–	–	8,3
610	Tempelhof I	20	5,0	10,0	5,0
620	Tempelhof II	55	14,5	3,6	5,5
710	Treptow	65	9,2	4,6	7,7
810	Siedlung Weißensee	456	6,1	6,6	6,8
820	Weißensee	30	16,7	6,7	3,3
	insgesamt	2.580	6,3	6,2	6,5

Personal

Die Tabelle 8 **Personal** zeigt die durchschnittliche Anzahl der Arbeitnehmer, die neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Geschäftsjahr und den Vorjahren angestellt waren.

Tabelle 8: Personal			
	2015	2014	2013
Kaufmännische Mitarbeiter	17	16	16
vollbeschäftigt	15	15	14
· davon Sozialarbeit	2	2	2
teilbeschäftigt	2	1	2
· davon Archiv	1	–	–
Technische Mitarbeiter	6	6	6
vollbeschäftigt	6	6	6
Gewerbliche Mitarbeiter	8	9	10
vollbeschäftigt	6	7	6
· davon Bewirtschaftung Café am See	1	1	–
teilbeschäftigt	2	2	4
Auszubildende	1	1	1
insgesamt	32	32	33
vollbeschäftigt	27	28	26
teilbeschäftigt	4	3	6
in Ausbildung	1	1	1

Daneben waren vier weitere Arbeitnehmer im Rahmen eines Minijobs geringfügig beschäftigt.

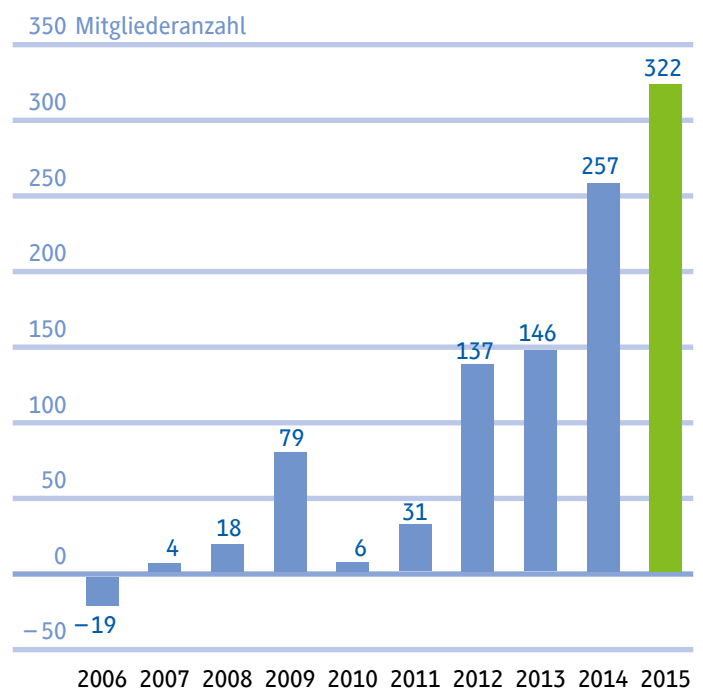
Mitglieder

Mitgliederbewegung

Die Tabelle 9 **Mitgliederbewegung** zeigt, wie sich die Zu- und Abgänge im Geschäftsjahr zusammensetzen.

Tabelle 9: Mitgliederbewegung	
Mitgliederbestand am 1. Januar 2015	4.116
Zugänge im Geschäftsjahr durch	
· Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)	496
Summe der Zugänge	496
Abgänge im Geschäftsjahr durch	
· Kündigungen	122
· Kündigungen früherer Jahre	–
· Ausschluss	–
· Tod	31
· Übertragung	21
Summe der Abgänge	174
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2015	4.438

Diagramm 1: Veränderung der Anzahl der Mitglieder



Die Anzahl der Mitglieder ist weiterhin steigend. In 2015 wurden 496 neue Mitglieder aufgenommen und 174 Abgänge von Mitgliedern erfasst, so dass sich im Saldo ein Zuwachs von 322 Mitgliedern ergibt. Im Vorjahr betrug der Zuwachs 257 Mitglieder.

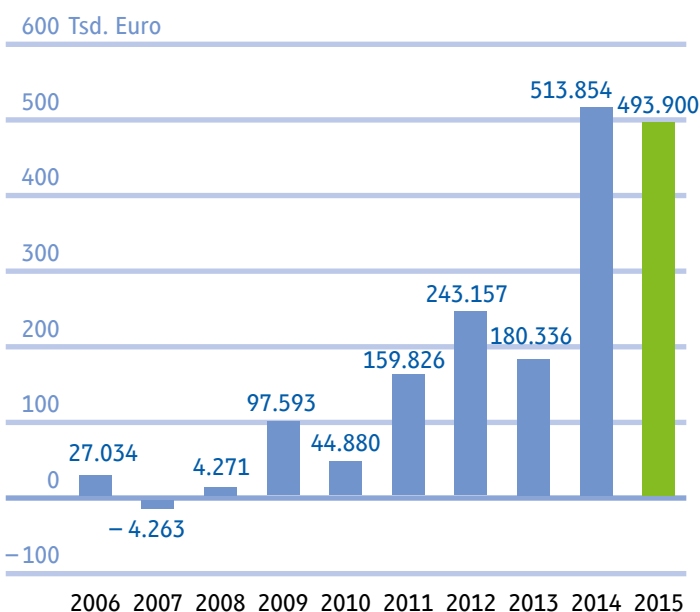
Genossenschaftswohnungen sind auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt sehr begehrt. Das Diagramm 1 zeigt die Entwicklung der letzten 10 Jahre. In den Jahren 2006 bis 2011 war – mit Ausnahme des Jahres 2009 – kein besonderer Zuwachs an Mitgliedern zu verzeichnen; in den letzten vier Jahren jedoch sind die Zuwächse deutlich gestiegen.

Ebenfalls deutlich gestiegen – vor allem in den letzten beiden Jahren – sind die gezeichneten Genossenschaftsanteile. Im Gegensatz zur Anzahl der Mitglieder ist der Anstieg der Geschäftsanteile (Diagramm 2) mit 493.900 Euro geringer als im Vorjahr (513.900 Euro).

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Stichtag 12.662,68 Euro (Vorjahr 9.860,22 Euro).

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

Diagramm 2: Veränderung des Geschäftsguthabens



Mitgliederbetreuung, Aktivitäten und soziale Dienste

„Wer bei der GeWoSüd wohnt, ist in guten Händen. Nutzerinnen und Nutzer wissen, dass die Mieten dem Erhalt, der Verbesserung und der Weiterentwicklung des Bestandes zu Gute kommen.“ Dieser Absatz ist ein wichtiger Bestandteil unseres Leitbildes. In allen Tätigkeitsfeldern der Genossenschaft werden durch viel Engagement diese Sätze für unsere Nutzer erkennbar.

Zu den Tätigkeitsfeldern der Mitgliederbetreuung gehört, dass Nutzerinnen und Nutzer, deren Wohnungen saniert werden, umfangreich unterstützt werden. In der Regel ist bereits beim ersten Begehungstermin, der bis zu einem halben Jahr vor dem Start der Sanierungsarbeiten durchgeführt wird, eine Mitarbeiterin der Mitgliederbetreuung aktiv beteiligt. Die individuelle Situation der Bewohnerinnen und Bewohner wird dabei betrachtet, wichtige Punkte, wie körperliche Beschwerden, bei der weiteren Planung beachtet. Häufig bestehen Fragen und Ängste, die bei dieser Gelegenheit thematisiert werden können. Manchmal wünscht sich die Nutzerin bzw. der Nutzer, dauerhaft in eine neue Wohnung umzuziehen.

Wenn der Baustart für die betroffene Wohnung terminiert ist, wird für die Nutzerin oder den Nutzer eine geeignete Umsetzwohnung gesucht und – wenn möglich – gezeigt. In einem Umsetzungsgespräch werden die Termine für den vorübergehenden Auszug aus der zu sanierenden Wohnung sowie der planmäßige Rückzugstermin vereinbart und der Bedarf an Unterstützung ermittelt. Die Umsetzwohnung wird vor dem Bezug gereinigt und ggf. mit Möbeln ausgestattet. In einigen Fällen ist es notwendig, beim Verpacken von Gegenständen zu helfen oder das Telefon umzumelden.

Auch während der Bauphase nutzen viele die Mitarbeiterin der Mitgliederbetreuung als Ansprechpartnerin.

Häufig äußern die unterstützten Mitglieder nach dem Rückzug ihre Dankbarkeit über die intensive Begleitung und fast immer lautet das Fazit „war gar nicht so schlimm, wie ich erwartet hatte“. Im Jahr 2015 wurden auf die beschriebene Weise 24 Auszüge, 16 Rückzüge und drei in eine neue Wohnung begleitet.

Für die anderen da zu sein, bereitet Freude. Diese Erkenntnis gewinnen ehrenamtliche Helfer wie Mitarbeiter der GeWoSüd bei den Festen und im Alltag der Genossenschaft.



Darüber hinaus wurden mehr als 200 Mitglieder individuell beraten und unterstützt. Wichtige Themen waren dabei die Schuldenberatung sowie mögliche Ansprüche auf Transferleistungen wie Wohngeld, Grundsicherung und Arbeitslosengeld II. In 14 Konflikten wurde beraten bzw. vermittelnde Gespräche angeboten.

Die bei uns seit Jahren unter dem Namen „Helfer im Kiez“ existierenden Beschäftigungsprojekte konnten fortgeführt werden. Neben den durch die Jobcenter in die Maßnahmen vermittelten Langzeitarbeitslosen trugen zahlreiche ehrenamtliche Helfer zum Erfolg des Projekts bei. Eine vom Jobcenter Steglitz-Zehlendorf bewilligte Maßnahme ermöglichte erstmalig auch Hilfestellung für unsere Mitglieder in Steglitz und Lankwitz. Etwa 40 Personen nutzten diese Unterstützungsangebote. Zusätzlich unterstützten die „Helfer im Kiez“ die Durchführung zahlreicher Veranstaltungen. Die Steglitzer „Helfer im Kiez“ etablierten ein monatliches Frühstück in der Waschküche Scharzhofberger Straße, zu dem Nutzerinnen und Nutzer aus allen unseren in Steglitz befindlichen Siedlungen kamen. Das Frühstücksangebot wird nach dem Ende des Beschäftigungsprojektes durch Ehrenamtliche weitergeführt.

Im Folgenden eine Auswahl von Veranstaltungen, bei denen sich unsere Mitglieder ungezwungen begegnen und aktiv sein können.

An erster Stelle ist hier eine Vielzahl von Veranstaltungen zu erwähnen, die in fast allen Bauteilen organisiert, unterstützt oder durchgeführt wurden. Viele dieser Veranstaltungen wären ohne die großartige Unterstützung ehrenamtlich tätiger Mitglieder in diesem Umfang nicht möglich gewesen. Auch an dieser Stelle sprechen wir den Ehrenamtlichen dafür unseren herzlichen Dank aus.

Die Veranstaltungsangebote fördern 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). Das Café am See stellt einen Treffpunkt für überwiegend aus dem Lindenhof stammende Mitglieder dar, die bei einem Stück Kuchen oder einem hausgemachten Eintopf miteinander ins Gespräch kommen.

Mitgliederversammlung

Im Berichtsjahr fand die ordentliche Mitgliederversammlung am 16. Juni 2015 statt. Sie genehmigte den Jahresabschluss 2014, erteilte dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung und nahm Ersatzwahlen zum Aufsichtsrat vor.

Ferner wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2014 in Höhe von 372.675,76 Euro wie folgt zu verwenden:

· 4 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben per 1. Januar 2014	167.953,41 Euro
· Vortrag auf neue Rechnungen	204.722,35 Euro

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen stieg im Geschäftsjahr um 5,1 Millionen Euro auf 101,0 Millionen Euro. Im Wesentlichen bewirkte die Zunahme des Sachanlagevermögens um 4,7 Millionen Euro diesen Anstieg, der sich aus aktivierten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen von 6,5 Millionen Euro, gemindert um die planmäßigen Abschreibungen von 1,8 Millionen Euro, ergibt.

Zu den aktivierten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen gehören im Wesentlichen:

- Errichtung von neuen Dachwohnungen in der Domnauer Straße 12 bis 22 und Reglinstraße 26, 26 A bis E: 3,3 Millionen Euro
- Umfassende Modernisierung der Röblingstraße 19, 21 und 23 sowie Suttnerstraße 13, 15: 950.000 Euro
- Umfassende Sanierung verschiedener Reihenhäuser: 905.000 Euro
- Bauvorbereitungskosten für verschiedene Projekte: 300.000 Euro

Tabelle 10: Vermögenslage

	2015	2015	2014	2014	Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	88,5	0,1	60,5	0,1	28,0
Sachanlagen	98.578,6	97,6	93.864,3	97,9	4.714,3
	98.667,1	97,7	93.924,8	98,0	4.742,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	27,5	–	49,5	0,1	– 22,0
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	221,4	0,2	317,8	0,3	– 96,4
Liquide Mittel	2.050,3	2,1	1.554,9	1,6	495,4
Rechnungsabgrenzungsposten	10,6	–	8,8	–	1,8
	2.309,8	2,3	1.931,0	2,0	378,8
Bilanzvolumen	100.976,9	100,0	95.855,8	100,0	5.121,1
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	34.739,8	34,4	33.319,8	34,8	1.419,6
Rückstellungen	2.492,2	2,5	2.057,0	2,1	439,4
Fremdkapital	59.130,2	58,5	56.508,3	58,9	2.621,9
Aufwendungsdarlehen	58,3	0,1	58,3	0,1	–
	96.420,5	95,5	91.943,4	95,9	4.480,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.725,8	1,7	1.715,6	1,8	6,0
Verbindlichkeiten	2.642,2	2,6	2.028,8	2,1	613,4
Dividendenausschüttung	188,4	0,2	168,0	0,2	20,8
	4.556,4	4,5	3.912,4	4,1	640,2
Bilanzvolumen	100.976,9	100,0	95.855,8	100,0	5.121,1

Dem gegenüber steht eine Zunahme des langfristigen Kapitals um 4,5 Millionen Euro, davon 1,4 Millionen Euro Eigen- und 2,6 Millionen Euro Fremdkapital.

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und der daraus erfolgten Einstellung in die Ergebnismrücklagen, sowie der Zunahme der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,4 Prozent (Vorjahr: 34,8 Prozent).

Das Eigenkapital in Höhe von 34.739.900 Euro setzt sich folgendermaßen zusammen:

	Euro
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	5.215.000
Ergebnismrücklagen	29.372.300
Bilanzgewinn	399.300
Im Anhang ausgewiesenes Aufwendungsdarlehen	– 58.300
Dividendenausschüttung	– 188.400
Eigenkapital	34.739.900

Die Zunahme des Fremdkapitals ergibt sich im Wesentlichen aus der Aufnahme von neuen Krediten in Höhe von 4,9 Millionen Euro abzüglich der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2,3 Millionen Euro.

Das langfristige Vermögen von 98,7 Millionen Euro wird bis auf 2,2 Millionen Euro langfristig finanziert.

In der Darstellung der **Vermögenslage** (Tabelle 10) wurden die unfertigen Leistungen (–4.141.100 Euro) und die erhaltenen Anzahlungen (4.862.900 Euro) miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebende Saldo von 721.800 Euro wurde den Verbindlichkeiten zugeordnet. Dieses Ergebnis resultiert aus anhaltend niedrigen Betriebskosten, die wiederum hauptsächlich auf einen geringen Energieverbrauch zurückzuführen sind. Wie im vergangenen Jahr ergeben sich im Rahmen der nächsten Umlagenabrechnung relativ hohe Guthaben im Vergleich zu den Jahren vor 2014.

Finanzlage

Die Tabelle 11 **Finanzlage** zeigt die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelbestandes.

Die Darstellung hat sich gegenüber dem Vorjahr verändert; sie richtet sich jetzt nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21), der für Geschäftsjahre anzuwenden ist, die nach dem 31. Dezember 2014 beginnen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend ermittelt, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 5,8 Millionen Euro. Nach Abzug des Kapitaldienstes, bestehend aus 2.287.100 Euro Tilgungen und 2.084.100 Euro Zinszahlungen, verbleibt ein Überschuss von 1.479.600 Euro.

Das Ergebnis aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich um rund 1,6 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr verbessert; wesentliche Gründe dafür sind:

- um rund 630.000 Euro geringere Instandhaltungskosten;
- um rund 300.000 Euro gestiegene Mieteinnahmen (nettokalt);
- Veränderungen im Umlaufvermögen und der kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten (rund 460.000 Euro).

Da die kurzfristigen Verbindlichkeiten zum großen Teil im Laufe des Geschäftsjahres 2016 ausgeglichen werden, rechnet die Genossenschaft im kommenden Jahr mit einem deutlich geringeren Ergebnis.

Die Veränderung der Geldanlagen bezieht sich auf eine dreijährige Anlage mit einer Laufzeit bis Februar 2018. Der Vertrag ist jederzeit mit einer Frist von 6 Wochen kündbar.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung wird in der Tabelle 12 **Ertragslage** dargestellt. Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 313.800 Euro gestiegen.

Die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten (338.100 Euro), gesunkenen Erträgen aus abgerechneten Betriebskosten (211.900 Euro) und gestiegene Erlösschmälerungen (46.700 Euro).

Tabelle 11: Finanzlage

	2015	2014	Diff.
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	1.114,5	711,9	402,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.778,3	1.677,6	100,7
Veränderung der Rückstellungen	445,4	-320,3	765,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-72,4	-70,0	-2,4
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-1,6	1,6
Veränderungen im Umlaufvermögen	88,5	-65,1	153,6
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	235,1	-71,9	307,0
Zinsaufwand	2.185,5	2.283,3	-97,8
Zinsertrag	-18,3	-19,7	1,4
Ertragssteueraufwand	85,2	75,9	9,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.841,8	4.200,1	1.641,7
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-6.143,2	-5.025,2	-1.096,4
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	-	19,3	-19,3
Erhaltene Zinsen	18,3	19,7	-1,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.124,9	-4.986,2	-1.117,1
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.278,1	-2.091,5	-186,6
gezahlte Zinsen	-2.084,1	-2.178,8	94,7
Veränderung Geschäftsguthaben	493,9	513,9	-20,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	4.900,0	3.950,0	950,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-	-2,9	2,9
Ertragssteuern	-85,2	-75,9	-9,3
Gewinnausschüttung	-167,9	-160,1	-7,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	778,6	-45,3	823,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	495,4	-831,5	1.348,5
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	1.554,9	2.386,4	-831,5
Veränderung der liquiden Mittel	408,5	-1.022,3	1.430,8
Veränderung Geldanlagen	86,9	190,8	-103,9
Stand 31. Dezember	2.050,3	1.554,9	495,4

Die Aufwendungen sind insgesamt um 96.700 Euro gesunken. Im Wesentlichen bedingt durch den Abschluss der umfassenden Instandsetzung des Daches der Wohnanlage Neukölln sanken die Instandhaltungskosten gegenüber dem Vorjahr um 628.900 Euro. Gestiegen sind die Personalaufwendungen (363.100 Euro), die Abschreibungen (100.600 Euro) und die übrigen Aufwendungen (99.300 Euro).

Der Anstieg der Personalkosten resultiert wesentlich aus Zuführungen zur den Pensionsrückstellungen in Höhe von 355.900 Euro; die Löhne und Gehälter sind um 16.200 Euro gestiegen (1 Prozent). Die relativ hohe Zuführung zu den Pensionsrückstellungen ergibt sich aus einem finanzmathematischen Gutachten. Da die Abzinsung der zukünftigen Pensionszahlungen mit einem durchschnittlichen Zinssatz der letzten sieben Jahre berechnet wird, wirken sich in diesem Zusammenhang die anhaltend niedrigen Zinsen aus. Die Genossenschaft ist verpflichtet, die Rückstellungen entsprechend dem Gutachten zu bilden. Sie sind in dieser Höhe aus realwirtschaftlicher Sicht unbegründet, da die Genossenschaft die Altersversorgung aus dem laufenden

Einnahmen finanziert und nicht auf Spar- oder Versicherungsverträge angewiesen ist, die durch niedrige Zinsen negativ beeinflusst werden können.

Der Anstieg der sonstigen Aufwendungen ergibt sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für Prozesskosten und für ungewisse Verbindlichkeiten (für Bauleistungen und gegenüber der Deutschen Rentenversicherung) und aus Aufwendungen für die Digitalisierung des Archivs der GeWoSüd.

Der Zinsaufwand ist trotz der Aufnahme weiterer Darlehen um 94.600 Euro gesunken. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz ist von 3,9 auf 3,6 Prozent gesunken. Mit 20,3 Prozent (Vorjahr: 21,9) decken die Nettokaltmieten die Zinsen und mit 22,2 Prozent (Vorjahr: 21,0) die Tilgung von langfristigen Verbindlichkeiten.

Das negative Zinsergebnis resultiert im Wesentlichen (wie im Vorjahr) aus dem kalkulatorischen Zinsanteil der Pensionsrückstellungen (95.800 Euro).

Tabelle 12: Ertragslage

	2015		2014		Veränderung Tsd. Euro
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.505,2	95,9	14.421,4	97,4	83,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	282,9	1,9	371,3	2,5	-88,4
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	334,5	2,2	16,1	0,1	318,4
Erträge	15.122,6	100,0	14.808,8	100,0	313,8
Betriebskosten und Grundsteuern	-4.368,2	-28,9	-4.304,4	-29,1	-63,8
Instandhaltungsaufwand	-2.356,8	-15,6	-2.985,7	-20,2	628,9
Personalaufwendungen	-2.385,5	-15,8	-2.022,4	-13,7	-363,1
Abschreibungen	-1.778,2	-11,8	-1.677,6	-11,3	-100,6
Zinsaufwand	-2.089,7	-13,8	-2.184,3	-14,8	94,6
Übrige Aufwendungen	-864,5	-5,7	-765,2	-5,2	-99,3
Aufwendungen	-13.842,9	-91,6	-13.939,6	-94,3	96,7
Geschäftsergebnis	1.279,7	8,4	869,2	5,7	410,5
Zinsergebnis	-80,0		-81,4		1,4
Ergebnis vor Steuern	1.199,7		787,8		411,9
Steuern	-85,2		-75,9		-9,3
Jahresergebnis	1.114,5		711,9		402,6

• Spielerisch lassen wir die Kinder erleben, wie hoch hinaus der Mut führen kann –
die Gemeinschaft gibt Sicherheit.



Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung und Ausblick

Aufgrund der Attraktivität und positiven Wirtschaftsentwicklung Berlins wuchs die Bevölkerung der Stadt um ca. 45.000 Menschen. In 2015 kamen rund 80.000 Flüchtlinge nach Berlin; in 2016 werden noch einmal 60.000 Flüchtlinge in Berlin erwartet.

All diese Menschen wollen mit Wohnraum versorgt sein. Ein schwieriges Unterfangen, insbesondere, was die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum betrifft. 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 (nettokalt) sind für renditeorientierte Investoren wirtschaftlich uninteressant.

Die Politik fordert aber immer noch Neubau-Einstiegsmietten von 6,50 Euro je Quadratmeter nettokalt. Das soll durch die bevorzugte Vergabe von Grundstücken an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die in den nächsten zehn Jahren um 80.000 auf 400.000 Wohneinheiten durch Zukauf und Neubau wachsen sollen und durch einen Mietenmix von 6,50 bis 12 Euro je Quadratmeter nettokalt innerhalb der neu errichteten Gebäude erreicht werden. Darüber hinaus hat sich das Land Berlin nach vielen Jahren der Zurückhaltung wieder dazu entschlossen, ein Neubauförderungsprogramm aufzulegen. Gestiegene Gewinnerwartungen und das historisch niedrige Zinsniveau haben die Neubautätigkeit in Berlin belebt.

Neubautätigkeit

Auch die GeWoSüd hat sich in der Vergangenheit um den Erwerb von Baugrundstücken in unmittelbarer Nähe des historischen Lindenhofs bemüht. Diese Bemühungen scheiterten an der Liegenschaftspolitik des Landes Berlin, das seine Grundstücke nur an solche Investoren verkaufte, die dafür den höchsten Kaufpreis bieten konnten. Und

das waren in der Regel nicht die Wohnungsbaugenossenschaften, weil diese die Grundstücke nicht in dem Maße gewinnorientiert verwerten, wie es private Investoren tun. Auf diesen Grundstücken entstehen daher Eigentumswohnungen oder hochpreisige Mietwohnungen und nicht die Wohnungen, die das Land so dringend benötigt. Ein Ergebnis dieser Liegenschaftspolitik kann in der Arnulfstraße beabsichtigt werden, wo eine Bauherrengemeinschaft ihr Projekt mit dem Slogan „Neue Gartenstadt am Lindenhof“ bewirbt. Inzwischen hat ein Umdenken begonnen und Grundstücke sollen bevorzugt an Städtische Wohnungsbaugesellschaften und auch an Genossenschaften vergeben werden.

In einem nachfrageorientierten Umfeld bei weiterhin historisch niedrigen Kapitalmarktzinsen kann die Berliner Bauwirtschaft zuversichtlich in die Zukunft blicken. Es wird trotz anziehender Bautätigkeit dennoch zu einer weiteren Verknappung an Wohnraum kommen mit der Folge tendenziell steigender Mieten.

Die verstärkte Neubautätigkeit kann von den hiesigen Baufirmen kaum noch bewältigt werden. Das hat zur Folge, dass die Baupreise bis Ende 2015 um 1,8 Prozentpunkte gestiegen sind, die Verbraucherpreise um lediglich 0,3 Prozentpunkte. So relativieren gestiegene Boden- und Baupreise die Vorteile der Niedrigzinsphase, zusätzlich bewirken neue Verordnungen (wie zum Beispiel die EnEV – Energieeinsparverordnung) einen nicht unerheblichen Anstieg der Baukosten.

Die Bautätigkeit rund um die Lindenhofsiedlung wird den Zustrom von neuen Schülern auf die Lindenhof-Grundschule noch verstärken. Schon heute hat diese beliebte Quartiersschule, die noch vor wenigen Jahren von der Schließung bedroht war, ihre Kapazitätsgrenze erreicht. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist deshalb dringend gefordert, zusätzliche Räumlichkeiten für die schulpflichtigen Kinder der sich im Umfeld neu ansiedelnden Familien zu schaffen. Das Aufstellen von Containern auf dem Schulhof kann nur eine Übergangslösung sein. Ebenso müssen für den angeschlossenen Hortbetrieb entsprechende Maßnahmen getroffen werden.

Die GeWoSüd baut kontinuierlich seit über 20 Jahren neue Wohnungen. Dabei hat sie sich schwerpunktmäßig

auf die Erschließung von Neubaupotentialen im eigenen Bestand konzentriert. So sind von 1993 bis 2016 durch den Neubau von Dachgeschossen 160 Wohnungen entstanden und weitere 67 Wohnungen in unserem Mehrgenerationenhaus in der Friedrich-Wilhelm-Straße 59 und dem Gebäude Arnulfstraße 137.

Im Jahr 2016 wurden im Rahmen des Dachausbaus unserer denkmalgeschützten Gebäude von Martin Wagner im Lindenhof 9 weitere Wohnungen fertig gestellt, die zu einer Nutzungsgebühr von 8,30 Euro je Quadratmeter nettokalt bereits vor dem Bezugstermin 1. April 2016 an Genossenschaftsmitglieder aus der Warteliste vermietet worden sind. Dieses anspruchsvolle Bauvorhaben, bei dem die Dächer der Vier-Familienhäuser ausgebaut und die Treppenhäuser und Fassaden denkmalgerecht wiederhergestellt wurden, wird Ende 2016 mit dem Ausbau unseres Torhauses in der Röblingstraße 27/29 seinen Abschluss finden.

Infolgedessen wird sich ab 2017 der Wohnungsleerstand der Genossenschaft, der im Wesentlichen durch die Bereitstellung von Umsetzwohnungen im Lindenhof verursacht wird, verringern.

Insgesamt wird die GeWoSüd dann 50 neue Dachgeschosswohnungen in den die alte Gartenstadt prägenden Bauten errichtet haben.

Die Investitionen in den Neubau der Dachwohnungen und die Modernisierung der Bestandswohnungen im Lindenhof (Fenster, Fassaden, Treppenhäuser, Bäder, Heizung etc.) haben bis 2016 ein Volumen von rund 25 Millionen Euro erreicht.

Dieses Vorhaben, das seit 2006 inmitten der Siedlung durchgeführt wird, ist ein Kraftakt für alle 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 in den Neubau investieren, um Mitgliedern, die noch nicht versorgt sind, Wohnungen anbieten zu können.

Die GeWoSüd hat noch Potential für neuen Wohnraum in den unsanierten Dächern im Bauteil Neukölln. Im Lindenhof wurde für den Wiederaufbau des im Krieg zerstörten Torhauses zwischen der Reglinstraße 26 und 27 im Dezember 2015 ein Bauantrag gestellt. Auch im Bauteil Lankwitz (130) sind noch Möglichkeiten für neue Wohnungen vorhanden.

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. Auch in Zukunft wird es nötig sein, die Nutzungsgebühren moderat anzupassen, um den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen und zu erweitern.

Den von unseren Mitgliedern gewünschten Anspruch an hochwertigen Wohnraum bei gleichzeitig möglichst moderaten Nutzungsgebühren unter Einhaltung der selbst gesteckten wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen einzulösen, ist eine der Hauptaufgaben, die der Vorstand seit vielen Jahren mit Erfolg bearbeitet.

Mittelfristig sind folgende bauliche Schwerpunkte vorgesehen:

Modernisierung von jährlich mindestens einem Zeilenbau im Lindenhof I

2016 Domnauer Straße 3 und 4

2017 Domnauer Straße 1A und 2

Modernisierung und Dachausbau von Reihenhäusern der historischen Lindenhofsiedlung

2016 Fertigstellung Domnauer Straße 33, Röblingstraße 49

2017 Harkortstraße 1, 2, 3

Dachneubau und Fassadensanierung der historischen Vier-Familienhäuser im Lindenhof

2016 Röblingstraße 27/29
(damit ist dieses Programm beendet)

Regelmäßige Investitionen in die Außenanlagen unserer Bauteile

2016–2018 Neuordnung der Außenanlagen im Bereich Domnauer Straße und Reglinstraße

Mit seiner Geschäftspolitik verfolgt der Vorstand der GeWoSüd das Ziel einer kontinuierlichen Verbesserung der genossenschaftlichen Bausubstanz. Dabei finden, wo immer möglich, sich ändernde Ansprüche einer vom demographischen Wandel und von Zuwanderung geprägten Gesellschaft Berücksichtigung. In Abstimmung mit den von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mitgliedern werden möglichst barrierearme bauliche Lösungen angestrebt.

Für ihre Verdienste um die Fortentwicklung ihrer denkmalgeschützten Bestände im Lindenhof, einhergehend mit herausragenden Ergebnissen bei der energetischen Ertüchtigung dieser fast 100 Jahre alten Gebäude, ist die GeWoSüd im Berichtsjahr mit dem vom Bezirk Tempelhof/Schöneberg ausgelobten „GreenBuddyAward“ in der Kategorie „Energetische Gebäudesanierung bei denkmalgeschützten Bauwerken“ ausgezeichnet worden.

Auch bei der Gestaltung der Außenanlagen werden die Wünsche und Anregungen unserer Mitglieder mit einbezogen. So entstehen liebevoll gestaltete „Oasen in der Großstadt“ mit individuell gestalteten Spielplätzen.

Hohe Priorität hat die intensive Beratung und Betreuung unserer Mitglieder. Neben einem intakten baulichen Umfeld fördern wir ebenso 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. Sie betreuen zusammen mit vielen, auch ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, neben den von Bauvorhaben betroffenen Familien, schwerpunktmäßig unsere älteren und alleinstehenden Mitglieder.

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

Für dieses Engagement ist die GeWoSüd anlässlich der BBU-Tag 2016 mit dem 1. Preis im Wettbewerb der Genossenschaften zum BBU-ZukunftsAward 2016 in der Kategorie „Netzwerk Nachbarschaft“ ausgezeichnet worden.

Mietenpolitik

Die durchschnittlichen Mieten der GeWoSüd sind nach wie vor preisgünstig. Die nachstehende Tabelle zeigt dies. Lediglich die 49 in den Jahren 1993 bis 1998 freifinanziert errichteten Dachwohnungen im Wedding (4 Wohnungen) und Weißensee (45 Wohnungen) sind im Durchschnitt teurer als der Mittelwert, der für diese Wohnungen gilt. In allen anderen Kategorien sind die Durchschnittsmieten günstiger. Das ist vor allem im Hinblick auf den hohen Sanierungsstandard der GeWoSüd-Wohnungen erwähnenswert, der in der Regel nach den Kriterien des Mietspiegels eine Miete oberhalb des Mittelwertes rechtfertigt.

Wohnungen ohne Preisbindung			
	Wohnungen GeWoSüd 2015	GeWoSüd 2015	Mietspiegel-Mittelwert 2015
	Anzahl	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
Neubau ohne Preisbindung			
bis 2000	49	7,24	7,15
ab 2001	112	7,83	8,39
Wohnungen ohne Preisbindung			
bis 1949	1.078	5,55	5,71
bis 1950 bis 1972	1.219	5,32	5,49

Diese günstigen Nutzungsgebühren sind das Ergebnis einer Mietenpolitik der Organe der Genossenschaft, bei der selbst nach komplexen Sanierungsmaßnahmen in der Regel keine Modernisierungsumlagen erhoben werden. Auch bei Neuvermietungen werden die Möglichkeiten der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht ausgeschöpft.

Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat der GeWoSüd entschieden, bei Erhöhung der Nutzungsgebühren im Bestand die gesetzlich zulässigen Erhöhungsspielräume nicht im vollen Umfang auszuschöpfen.

An dieser Entscheidung wird auch mit Blick auf die aktuelle Gesetzes- und Verordnungslage festgehalten. An Stelle der möglichen Mieterhöhungen von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren verpflichtet sich die GeWoSüd bis zum 30. Juni 2019, die Mieterhöhungen auf maximal 10 Prozent innerhalb von drei Jahren zu begrenzen.

Risikomanagement

Die GeWoSüd hat ein Risikomanagement installiert, mit dem sowohl im kaufmännischen, als auch im technischen Bereich Risiken für das Unternehmen erfasst und Maßnahmen zur Risikoabwehr festgeschrieben werden.

Kaufmännisches Risikomanagement

Grundlage für Entscheidungen zu genossenschaftlichen Bauvorhaben ist ein gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedeter langfristiger Bauplan als Teil eines Wirtschaftsplans, in dem unter vorsichtigen kaufmännischen Annahmen Investitionen und deren Finanzierungen für einen Zeitraum bis aktuell 2030 abgebildet sind. Für diesen Zeitraum sieht der Bauplan Investitionen mit einem Umfang von rund 55 Millionen Euro vor.

Aus diesem langfristigen Bauplan 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 empfohlener betriebs- und wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen erfolgt. In der jährlichen gemeinsamen Klausur von Aufsichtsrat und Vorstand werden diese Investitionsplanungen auf den Prüfstand gestellt und ggf. angepasst. Der Planungshorizont von 2016 – 2021 sieht Investitionen in einem Umfang von rund 28 Millionen Euro vor, bei einer Neuverschuldung von 26,6 Millionen Euro und einer planmäßigen Schuldentilgung von 16,8 Millionen Euro.

Der Wirtschaftsplan bis zum Jahr 2021 geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- jährlicher Anstieg der Mieterträge zwischen 210.000 und 320.000 Euro
- Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Umsetzwohnungen in Höhe von 1,5 bis 2,5 Prozent der Sollmieten
- Ausgaben für Neubau, Modernisierung und Substanzerhaltung von durchschnittlich 7,4 Millionen Euro im Jahr
- Darlehensaufnahmen von durchschnittlich 4,4 Millionen Euro pro Jahr
- planmäßige Tilgungen in Höhe von durchschnittlich 2,8 Millionen Euro jährlich

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

Die getroffenen Annahmen werden mindestens einmal jährlich an veränderte Bedingungen angepasst. So wird sichergestellt, dass die zugrunde gelegten Annahmen plausibel und realistisch bleiben und die Vorhaben im geplanten Umfang umgesetzt werden können. Die Investitionen, die bis 2018 geplant sind, hat die GeWoSüd bereits weitgehend durch Forward-Darlehen zu günstigen Konditionen mit langen Zinsbindungen finanziert, so dass hier bereits Planungssicherheit besteht.

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 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.

Für die nächsten zehn Jahre wird ein durchschnittlicher Fremdkapitalzins von 3,4 bis 5,3 Prozent angesetzt.

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 Informationsordnung festgelegten Themen und 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.

Die GeWoSüd verfügt über Kontokorrentlinien von zwei Geschäftsbanken in Höhe von insgesamt 1,1 Millionen Euro.

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, Wartungsfirmer 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 8,7 Millionen Euro in die Bewahrung, Aufwertung und Fortentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes investiert.

Sie konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen und hat einen dividendenfähigen Bilanzgewinn erwirtschaftet.

Die Deutsche Bundesbank hat die Genossenschaft erneut für notenbankfähig erklärt und der genossenschaftliche Prüfungsverband hat der GeWoSüd in seinem Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2014 ohne Einschränkungen eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

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.

Die Großen erzählen es den Kleinen. So entsteht Tradition:
Beim Parkfest warten alle Kinder auf Regen, den Bonbon-Regen!
Allen Helfern und Helferinnen ein herzliches Dankeschön!





Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2015 auszuschütten.

Der Bilanzgewinn soll wie folgt verwendet werden:

Gewinnverwendungsvorschlag	Euro
Jahresüberschuss	1.114.529,33
Gewinnvortrag	204.722,35
Zu verteiler Betrag	1.319.251,68
Abzüglich:	
· Vorabzuführung zur gesetzlichen Rücklage	120.000,00
· Vorabzuführung zu den anderen Ergebnissrücklagen	800.000,00
Bilanzgewinn	399.251,68
Verwendet für:	
· Dividende	188.447,59
· Vortrag auf neue Rechnungen	210.804,09

Berlin, 24. Mai 2016

Der Vorstand

Norbert Reinelt | Matthias Löffler | Siegmund Kroll

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Anlagevermögen				
A. Immaterielle Vermögensgegenstände		88.469,90		60.546,08
B. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	92.472.275,33		91.084.091,69	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.008.074,16		2.110.974,06	
Maschinen	14.039,69		11.145,97	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.054,63		100.928,79	
Anlagen im Bau	3.577.248,53		278.396,90	
Bauvorbereitungskosten	375.952,45	98.578.644,79	278.713,93	93.864.251,34
Anlagevermögen insgesamt		98.667.114,69		93.924.797,42
II. Umlaufvermögen				
A. Vorräte				
Unfertige Leistungen	4.141.060,94		4.115.143,86	
Andere Vorräte	27.520,30	4.168.581,24	49.542,07	4.164.685,93
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	117.487,53		163.895,85	
Sonstige Vermögensgegenstände	103.869,31	221.356,84	153.884,63	317.780,48
C. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.050.252,02		1.554.860,30
III. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.645,22		8.839,17
IV. Bilanzsumme				
		105.117.950,01		99.970.963,30

Passiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Eigenkapital				
A. Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	131.760,80		133.800,00	
der verbleibenden Mitglieder	5.215.001,52		4.721.089,78	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	40.650,00	5.387.412,32	108.150,00	4.963.039,78
(Rückständige fällige Einzahlungen				
auf Geschäftsanteile: 12.662,68 Euro				
Vorjahr: 9.860,22 Euro)				
B. Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	3.570.000,00		3.450.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	25.802.275,72	29.372.275,72	25.002.275,72	28.452.275,72
C. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	204.722,35		140.767,47	
Jahresüberschuss	1.114.529,33		711.908,29	
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	- 920.000,00	399.251,68	- 480.000,00	372.675,76
Eigenkapital insgesamt		35.158.939,72		33.787.991,26
II. Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	2.492.245,00		2.057.031,00	
Steuerrückstellungen	89.427,38		83.408,48	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.300.000,00		1.300.000,00	
Sonstige Rückstellungen	336.327,64	4.218.000,02	332.203,74	3.772.643,22
III. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber	59.381.523,00		56.580.631,55	
Kreditinstituten				
Erhaltene Anzahlungen	4.862.900,85		4.801.915,60	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	137.915,37		119.553,12	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	1.289.361,70		842.916,72	
und Leistungen				
Sonstige Verbindlichkeiten	69.309,35	65.741.010,27	65.311,83	62.410.328,82
(davon aus Steuern: 22.761,46 Euro,				
Vorjahr: 26.303,34 Euro)				
IV. Bilanzsumme		105.117.950,01		99.970.963,30
Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen				
(§ 88 Abs. 3 II. WoBauG				
Barwert 9.955,51 Euro)				

Gemeinschaft braucht Regeln. Wer sich daran hält, kann auch mal warten.
Dabei ergibt sich oft Gelegenheit zum Gespräch und zum Kennenlernen.



Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	14.505.239,02		14.421.431,39	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.148,43	14.528.387,45	22.032,06	14.443.463,45
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen		25.917,08		- 245.569,99
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		308.564,45		261.628,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		257.222,72		347.258,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Betriebskosten	- 3.872.457,51		- 3.811.981,73	
Instandhaltungskosten	- 2.356.770,43		- 2.985.675,12	
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 3.859,59	- 6.233.087,53	- 6.809,95	- 6.804.466,80
6. Rohergebnis		8.887.004,17		8.002.312,93
7. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	- 1.627.893,59		- 1.611.743,56	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 452.521,88 Euro; Vorjahr 106.769,67 Euro)	- 757.584,31	- 2.385.477,90	- 410.683,14	- 2.022.426,70
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.778.230,43		- 1.677.558,56
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 859.764,09		- 757.578,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.319,59		19.656,18
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.185.491,18		- 2.283.307,09
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.696.360,16		1.281.098,46
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 85.205,23		- 75.938,93
14. Sonstige Steuern		- 496.625,60		- 493.251,24
15. Jahresüberschuss		1.114.529,33		711.908,29
16. Gewinnvortrag		204.722,35		140.767,47
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		- 920.000,00		- 480.000,00
18. Bilanzgewinn		399.251,68		372.675,76

*Gemeinschaft bietet Sicherheit, Gemeinschaft zeigt,
wie man in fremden Elementen vorwärts kommt.*



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss und 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.

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 werden 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.

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.

Beschäftigte Arbeitnehmer in 2015 (durchschnittlich)		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	15	2
Technische Mitarbeiter	6	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausbesorger etc.	6	2
Auszubildende	1	–
Gesamt	28	4

Daneben waren im Geschäftsjahr zwei weitere Arbeitnehmer im Rahmen eines Minijobs im kaufmännischen Bereich sowie zwei Arbeitnehmer für die Reinigung der Gästewohnungen geringfügig beschäftigt.

Mitglieder des Vorstands		
Norbert Reinelt	Dipl.-Ing. Architekt	Vorsitzender
Matthias Löffler	Dipl.-Kaufmann	stellv. Vorsitzender (seit 01.01.2015)
Siegmond Kroll	Dipl.-Ing. Stadtplaner	Schriftführer (nebenamtlich)

Mitgliederbewegung		
	Mitglieder	Anteile
Anfang 2015	4.116	31.544
Zugang 2015	496	4.865
Abgang 2015	174	1.578
Ende 2015	4.438	34.831

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 493.911,74 Euro erhöht.

Mitglieder des Aufsichtsrates		
Markus Hofmann	Dipl.-Verwaltungswirt	Vorsitzender
Michael Schwanke	Dipl.-Verwaltungswirt	stellv. Vorsitzender
Andreas Baldow	Dipl.-Ingenieur	Schriftführer
Florian Leuthner	Verw.-Wissenschaftler	stellv. Schriftführer
Heike Böhm	Dipl.-Sozialpädagogin	
Astrid Giese	Dipl.-Kauffrau	
Heike Kolar	Buchhalterin	
Sabine Löbner	Juristin	
Michael Sawy	Dipl.-Betriebswirt, Ingenieur für Maschinenbau	

Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 308.564,45 Euro aktiviert, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung und der Modernisierung von Gebäuden entfielen.

Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 30.037,69 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 3,89 Prozent angewandt.

Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Die Anwartschaften auf Witwenrente wurden nach „ArtWR“ Bewertungsmethode berechnet.

Im Wirtschaftsjahr ergaben sich zwei rückstellungserhöhende Sachverhalte:

1. Die Anpassung der laufenden Renten und die Anpassung der Referenzmiete, die zu einer Erhöhung der aktiven und unverfallbaren Anwartschaften führte.
2. Die starke Absenkung des Rechnungszinses in der Handelsbilanz von 4,53 Prozent auf 3,89 Prozent.

Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wurde die Regelaltersgrenze der gesetzlichen Rentenversicherung angesetzt.

Für die aktiven Arbeitnehmer wurde eine Gehaltsdynamik von 2 Prozent p.a. angesetzt. Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Drei-Jahres-Zeiträume, angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,14 Prozent.

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2015

	Bruttowerte					
	Anschaffungs- Herstellungskosten per 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Anschaffungs- Herstellungskosten per 31.12.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Immaterielle Vermögensgegenstände	249.256,92	67.157,04	868,70	–	–	315.545,26
B. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	129.891.036,77	2.687.973,73	–	286.719,33	–	132.865.729,83
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.106.819,25	–	–	–	–	3.106.819,25
Maschinen	115.754,25	5.271,11	3.048,48	–	–	117.976,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	409.718,03	77.336,34	35.157,62	–	–	451.896,75
Anlagen im Bau	278.396,90	3.348.746,45	–	167.716,93	– 217.611,75	3.577.248,53
Bauvorbereitungskosten	278.713,93	334.063,03	–	–	– 236.824,51	375.952,45
	134.080.439,13	6.453.390,66	38.206,10	454.436,26	– 454.436,26	140.495.623,69
Anlagevermögen insgesamt	134.329.696,05	6.520.547,70	39.074,80	454.436,26	– 454.436,26	140.811.168,95

Der zum 31.12.2015 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 1.360,64 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 auf dieser Seite in der unteren Tabelle dargestellt.

2. Die Position „Unfertige Leistungen“

beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2015, die, gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten mit 127.000,00 Euro, in Höhe von 4.141.060,94 Euro ausgewiesen sind.

3. Forderungen

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumulierte Abschreibung per 01.01.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2015	Buchwert zum 31.12.2015	Buchwert zum 31.12.2014
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	188.710,84	39.233,22	868,70	227.075,36	88.469,90	60.546,08
	38.806.945,08	1.586.509,42	–	40.393.454,50	92.472.275,33	91.084.091,69
	995.845,19	102.899,90	–	1.098.745,09	2.008.074,16	2.110.974,06
	104.608,28	2.377,39	3.048,48	103.937,19	14.039,69	11.145,97
	308.789,24	47.210,50	35.157,62	320.842,12	131.054,63	100.928,79
	–	–	–	–	3.577.248,53	278.396,90
	–	–	–	–	375.952,45	278.713,93
	40.216.187,79	1.738.997,21	38.206,10	41.916.978,90	98.578.644,79	93.864.251,34
	40.404.898,63	1.778.230,43	39.074,80	42.144.054,26	98.667.114,69	93.924.797,42

4. Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen sind dem Rücklagenspiegel zu entnehmen.

5. Rückstellungen

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

· Pensionsverpflichtungen	2.492.245,00 Euro
· Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf Gewinnausschüttungen	89.427,38 Euro
· Bauinstandhaltung	1.300.000,00 Euro
Sonstige Rückstellungen:	
· Jahresabschluss- und Verwaltungskosten	159.827,64 Euro
· Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	44.500,00 Euro
· Betriebskosten	80.000,00 Euro
· Prozesskosten	52.000,00 Euro

6. In den Verbindlichkeiten

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

7. Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2015

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen, der auf der folgenden Seite unten dargestellt ist. Es bestehen für Darlehen in Höhe von 14,0 Millionen Euro Forwardvereinbarungen bis längstens 2018.

8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen in Höhe von 84,4 Millionen Euro. Mit Bezug auf das bestehende Aktivierungswahlrecht wurde auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern verzichtet.

4. Rücklagenspiegel			
	Bestand am 1.1.2015	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2015	Bestand am 31.12.2015
	Euro	Euro	Euro
a) gesetzliche Rücklage	3.450.000,00	120.000,00	3.570.000,00
b) andere Ergebnisrücklagen	25.002.275,72	800.000,00	25.802.275,72
	28.452.275,72	920.000,00	29.372.275,72

7. Verbindlichkeitenspiegel per 31. Dezember 2015				
	Gesamtbetrag		bis 1 Jahr	
	2015	2014	2015	2014
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.381.523,00	56.580.631,55	2.592.234,25	3.975.101,45
2. Erhaltene Anzahlungen	4.862.900,85	4.801.915,60	4.862.900,85	4.801.915,60
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	137.915,37	119.553,12	137.915,37	119.553,12
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.289.361,70	842.916,72	1.141.886,39	713.587,07
5. Sonstige Verbindlichkeiten	69.309,35	65.311,83	69.309,35	65.311,83
	65.741.010,27	62.410.328,82	8.804.246,21	9.675.469,07

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:

Sonstige betriebliche Erträge:

· Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	79.027,29 Euro
· Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	6.790,36 Euro
· sonstige Erträge	81.838,92 Euro
Zinsen und ähnliche Aufwendungen:	
· Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zum 31.12.2015	95.761,00 Euro

Es bestehen folgende in der Bilanz vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Durch Grundpfandrecht gesichertes Aufwendungsdarlehen der IBB, für das weder ein Forderungsrücktritt noch ein Forderungserlass ausgesprochen wurde.

Bruttowert	58.253,40 Euro
Barwert	9.955,51 Euro
Tilgungssatz	2 Prozent
Tilgungsbeginn	2048

Berlin, den 24. Mai 2016

Der Vorstand

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.,
Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

Norbert Reinelt | Matthias Löffler | Siegmund Kroll

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

Restlaufzeit 1 – 5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		grundpfandrechtlich gesichert	
2015	2014	2015	2014	2015	2014
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
10.031.856,85	9.962.444,26	46.757.431,90	42.643.085,84	59.381.523,00	56.580.631,55
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
147.475,31	129.329,65	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
10.179.332,16	10.091.773,91	46.757.431,90	42.643.085,84	59.381.523,00	56.580.631,55

Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen des Jahresabschlusses

Bilanz Aktiva		
	2015	2014
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	88,5	60,5
Die Veränderungen resultieren aus der Anschaffung von Software und planmäßigen Abschreibungen.		
Grundstücke mit Wohnbauten	92.472,3	91.084,1
Die Zugänge in dieser Position (siehe Anlagenspiegel) beziehen sich auf nachfolgende bauliche Maßnahmen:		
· Modernisierung Domnauer Straße 12–22 Bestandssanierung	108,2	304,2
· Modernisierung Domnauer Straße 12–22 Dachausbau	688,8	2.896,8
· Modernisierung Suttnerstraße 2–24, Reglinstraße 25–27, Leistungsphase 9	–	4,5
· Sanierung Zeilenbauten Suttnerstraße 13, 15	845,1	–
· Sanierung Zeilenbauten Röblingstraße 7, 9, 11	–	1,6
· Sanierung Kaiser-Wilhelm- und Scharzhofberger Straße Außenanlagen	137,5	–
· Sanierung Reihenhäuser Lindenhof I	321,9	–
· Sanierung Mehrfamilienhaus Reglinstraße 8	455,3	–
· Sanierung Mehrfamilienhaus Domnauer Straße 23/24	32,6	192,6
· Sanierung Zeilenbauten Röblingstraße 1, 3, 5	153,4	–
· Sanierung Zeilenbauten Röblingstraße 19, 21, 23	2,2	1.238,5
· Außenanlagen Lindenhof I, Wegeleitsystem/Sportgeräte	27,5	12,3
· Außenanlagen Lindenhof I, Zeilenbauten	202,2	37,7
Diese Gesamtinvestitionen beziehen sich mit 2.687.973,73 Euro auf das Geschäftsjahr (laufende Zugänge) und mit 286.719,33 Euro auf Vorjahre (Umbuchungszugänge). Die planmäßigen Abschreibungen betragen 1.586.509,42 Euro.		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.008,1	2.111,0
Planmäßige Abschreibungen wurden mit 102.899,90 Euro verrechnet.		
Maschinen	14,0	11,1
Hier sind die Maschinenausstattungen der Wäschereien, vermindert um planmäßige Abschreibungen mit 2.377,39 Euro, erfasst. Die Zugänge mit 5.271,11 Euro beziehen sich auf die Anschaffung einer Waschmaschine für das Waschhaus in Neukölln.		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	131,0	100,9
Die Veränderungen dieser Position resultieren aus Zugängen in Höhe von 77.336,34 Euro. An planmäßigen Abschreibungen wurden 47.210,50 Euro verrechnet. Für die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurde gem. § 6 Abs. 2 EStG ein Sammelposten gebildet, der über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben wird. Es wurden diverse veraltete Geräte ausgesondert und als Abgänge ausgewiesen.		
Anlagen im Bau	3.577,2	278,4
· Sanierung diverser Reihenhäuser Lindenhof	256,6	–
· Historischer Lindenhof Domnauer Straße / Reglinstraße Außenanlagen	181,4	58,8
· Röblingstraße 19, 21, 23 Außenanlagen	–	99,7
· Kaiser-Wilhelm-Straße / Scharzhofberger Straße Außenanlagen	–	117,9
· Reglinstraße 8 Außenanlagen	4,6	–
· Sanierung Sammelgaragen Domnauer Straße 12–22	77,2	–
· Historischer Lindenhof Reglinstraße 26, 26 A–E Dachausbau	2.581,6	–
· Historischer Lindenhof Reglinstraße 26, 26 A–E Bestand	247,3	–
An Umbuchungszugängen aus der Bauvorbereitung sind Planungsleistungen für den Dachausbau und die Außenanlagen Reglinstraße 26, 26 A – 26 E ausgewiesen.	167,7	–

	2015	2014
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Als Umbuchungsabgänge sind nach Fertigstellung folgende Bauten ausgewiesen:		
· Sanierung Kaiser-Wilhelm- und Scharzhofberger Straße Außenanlagen	117,9	–
· Röblingstraße 19, 21, 23 Außenanlagen	99,7	–
Bauvorbereitungskosten	376,0	278,7
Die Zugänge in dieser Position resultieren aus nachfolgenden Bauvorbereitungskosten:		
· Bauvorbereitung historischer Lindenhof Reglinstraße 26, 26 A–E	–	143,7
· Bauvorbereitung historischer Lindenhof Reglinstraße 26, 26 A–E/Außenanlagen	–	2,1
· Bauvorbereitung Reihenhäuser Reglinstraße 8	–	36,9
· Bauvorbereitung Zeilenbauten Domnauerstraße 1 A–4	79,3	31,4
· Bauvorbereitung Nachverdichtung Neukölln	13,8	10,5
· Bauvorbereitung Reihenhäuser Arnulfstraße 127	–	27,5
· Bauvorbereitung Lindenhof Neues Torhaus	73,5	–
· Bauvorbereitung historischer Lindenhof Röblingstraße 27/29	143,1	–
· Bauvorbereitung Fassade Arnulfstraße 116–126	5,8	–
· Bauvorbereitung Reihenhäuser Harkortstraße 1–3	18,6	–
Als Umbuchungsabgänge sind durch Baubeginn folgende Bauten ausgewiesen:		
· Bauvorbereitung Zeilenbau Röblingstraße 19, 21, 23	–	1,3
· Bauvorbereitung historischer Lindenhof Reglinstraße 26, 26 A–E	165,6	–
· Bauvorbereitung historischer Lindenhof Reglinstraße 26, 26 A–E/Außenanlagen	2,1	–
· Bauvorbereitung Reihenhäuser Reglinstraße 8	41,6	–
· Bauvorbereitung Reihenhäuser Arnulfstraße 127	27,5	–
Unfertige Leistungen	4.141,1	4.115,1
Hier sind umlagefähige Heizungs-, Warmwasser-, Kaltwasser- und andere Betriebskosten ausgewiesen, die in 2016 abgerechnet werden, gekürzt um 127.000,00 Euro anteilige Betriebskosten für leer stehende Objekte.		
Andere Vorräte (Heizölvorräte, bewertet nach der Fifo-Methode, sind hier ausgewiesen.)	27,5	49,5
Forderungen aus Vermietung	117,5	163,9
Sonstige Vermögensgegenstände	103,9	153,9
Hier sind insbesondere folgende Forderungen ausgewiesen:		
· aus Schadenersatzansprüchen gegen Versicherungen	17,4	28,8
· gegenüber Finanzamt aus Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlägen sowie aus Vorsteuern	3,8	10,9
· aus Endabrechnungen Betriebskosten (Strom und Wasser) zum 31.12.2015	34,7	82,5
· sonstige Forderungen	48,0	31,7
Flüssige Mittel	2.050,2	1.554,9
· Kassenbestand	3,2	2,2
· Postbankguthaben	41,8	37,2
· Bestände auf Girokonten bei Kreditinstituten	1.003,9	601,1
· Festgeld (Sparkonto)	1.001,3	914,4
Rechnungsabgrenzungsposten	10,6	8,8
Der Ausweis bezieht sich auf bereits geleistete Zahlungen für verschiedene Aufwendungen, deren Leistungen das Folgejahr betreffen.		

Bilanz Passiva		
	2015	2014
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Geschäftsguthaben	5.387,4	4.963,0
Die Zusammensetzung des Geschäftsguthabens ist im Bilanzausweis dargestellt.		
Ergebnisrücklagen (siehe auch Rücklagenspiegel Seite 46)	29.372,3	28.452,3
Gesetzliche Rücklage	3.570,0	3.450,0
Aus dem Jahresüberschuss 2015 wurden 120.000,00 Euro der gesetzlichen Rücklage zugeführt.		
Andere Ergebnisrücklagen	25.802,3	25.002,3
Es wurde eine Zuführung von 800.000,00 Euro aus dem Jahresüberschuss 2015 vorgenommen.		
Rückstellungen	4.218,0	3.772,6
Die Position Rückstellungen setzt sich wie folgt zusammen:		
· Pensionsansprüche	2.492,3	2.057,0
· Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf Gewinnausschüttungen	89,4	83,4
· Bauinstandhaltung	1.300,0	1.300,0
Sonstige Rückstellungen für:		
· zu erwartende Prüfungs- und Steuerberatungskosten	44,5	43,0
· Veröffentlichung des Jahresabschlusses	35,0	29,0
· Beiträge zur Berufsgenossenschaft	12,8	12,2
· Jahresabschlusserstellung, Urlaubsansprüche, Aufbewahrung Geschäftsunterlagen sowie für zu erwartende Prozesskosten	103,0	104,4
· Beweissicherungs- und Prozesskosten Bauvorhaben Steglitz	–	42,6
· Prozesskosten Sozialversicherung	40,0	–
· Betriebskosten Geschäftsräume	21,0	21,0
· Betriebskosten 2015 (Rechnungslegung 2016)	80,0	80,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.381,5	56.580,6
Der Ausweis entwickelt sich im Wesentlichen aus folgenden Sachinhalten:		
· Umschuldung Darlehen Investitionsbank Berlin für Bauvorhaben Weißensee	–	3.498,4
· Umschuldung Darlehen Deutsche Kreditbank wegen Konditionsänderung Bauvorhaben Lindenhof	1.279,6	471,6
· Kreditaufnahme Berliner Volksbank zum Zwecke der Umschuldung eines Darlehens bei der Evangelischen Bank für Bauvorhaben Steglitz	–	3.393,4
· Kreditaufnahme Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank zwecks Umschuldung von Darlehen	–	1.436,1
· Kreditaufnahme DKB für Modernisierungs- und Instandhaltungsobjekte im Lindenhof	2.000,0	3.000,0
· Kreditaufnahme WL-Bank Sanierung Röblingstraße 19, 21, 23	–	500,0
· Kreditaufnahme Investitionsbank Berlin Sanierung Domnauer Straße 12–22	100,0	450,0
· Kreditaufnahme Investitionsbank Berlin Sanierung Reglinstraße 26, 26 A – E	2.800,0	–
· aufgelaufene Zinsen und Tilgung, die zum 31.12.2015 fällig waren	251,3	72,3
· planmäßige Tilgungen	– 2.278,1	– 2.091,5
· außerplanmäßige Tilgung (Darlehen DKB Lindenhof, Darlehen DGHyp sowie Darlehen EDG Steglitz)	– 1.279,6	– 5.301,1
· Tilgung kurzfristiger Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten	– 72,3	– 437,4

	2015	2014
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Erhaltene Anzahlungen Hier sind die Umlagensollvorschüsse der Wohnungsnutzer ausgewiesen, die in 2016 abgerechnet werden. Diesen Vorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten in den Unfertigen Leistungen mit 4.268.060,94 Euro gegenüber.	4.862,9	4.801,9
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 2016 durch Zahlungen ausgeglichen wurden.	1.289,4	842,9
Sonstige Verbindlichkeiten Hier sind insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (46.547,89 Euro) und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Steuern (22.761,46 Euro) ausgewiesen.	69,3	65,3

Gewinn- und Verlustrechnung		
	2015	2014
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Umsatzerlöse	14.505,2	14.421,4
Den wesentlichen Bestandteil bilden die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die sich wie folgt zusammensetzen:		
· Sollmieten	10.493,9	10.155,8
· Umlagenabrechnung	4.332,0	4.544,0
· Gebühren	48,8	47,5
· Waschküchen	30,3	31,3
· Gästewohnungen	33,6	29,5
· Erlösschmälerungen	– 433,4	– 386,7
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	25,9	– 245,6
Die Bestandsveränderungen setzen sich wie folgt zusammen:		
· Bestandserhöhungen der umlagefähigen Betriebskosten 2015 (Abrechnung im Folgejahr)	4.141,0	4.115,1
· Bestandsverminderungen der in 2015 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2014	– 4.115,1	– 4.360,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	308,6	261,6
Ausgewiesen sind hier Sach- und Personalaufwendungen, die durch eine Betriebsabrechnung für verschiedene Bauvorhaben ermittelt wurden und als Baunebenkosten in Höhe von 308.564,45 Euro aktiviert wurden.		
Sonstige betriebliche Erträge	257,2	347,3
Wesentliche Inhalte dieser Position sind Erträge aus:		
· Subventionen für Weißensee: Stadtweite Maßnahmen	–	5,1
· der Auflösung von Pensions- und anderen Rückstellungen	79,0	231,0
· der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	6,8	16,4
· aperiodischen Erträgen	81,8	17,2
· Eintrittsgeldern von Neumitgliedern	22,8	18,4
· Erstattungen von Renovierungskosten	16,0	13,0
Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beziehen sich auf Kostenerstattungen sowie auf Erträge aus Miet- und Räumungsklagen.	50,8	46,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.233,1	6.804,5
Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beziehen sich auf:		
· Betriebskosten	3.872,5	3.812,0
· Instandhaltungskosten	2.356,8	2.985,7
· andere Aufwendungen	3,8	6,8
Personalaufwand	2.385,5	2.022,4
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	1.778,2	1.677,6
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.		

	2015	2014
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sonstige betriebliche Aufwendungen	859,8	757,6
Diese Position beinhaltet:		
· Sachaufwendungen der Genossenschaft für den Geschäftsbetrieb	338,3	319,8
· Kosten der Pflichtprüfung und steuerlichen Beratung	55,1	48,0
· Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	35,5	29,2
· Verbandsbeiträge	22,4	21,5
· Abschreibungen auf Miet- und Renovierungskostenforderungen	18,0	40,7
· Wertberichtigungen auf Miet- und Renovierungskostenforderungen	14,0	11,0
· Gerichts- und Anwaltskosten	41,2	28,8
· Kosten für Gemeinschaftspflege	97,2	100,9
· freiwillige soziale Aufwendungen	4,4	3,0
· Unternehmenswerbung	62,6	84,7
· Entgelte für den Aufsichtsrat	31,3	30,3
· Sachaufwendungen für den Aufsichtsrat	1,4	1,5
· Fremddienstleistungen	3,2	4,0
· Nebenkosten der Geldbeschaffung	9,0	16,2
· übrige sonstige Aufwendungen (darunter erstmalig Digitalisierungen des technischen Archives in Höhe von 40.463,97 Euro und die Bildung von Prozesskostenrückstellungen in Höhe von insgesamt 52.000,00 Euro)	126,2	18,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18,3	19,7
Die im Berichtsjahr vorhandenen liquiden Mittel erbrachten dem Unternehmen Zinsen aus laufenden Bankguthaben mit 1.647,53 Euro und aus Festgeldanlagen mit 14.156,10 Euro. An Zinsen auf Forderungen wurden 2.515,96 Euro vereinnahmt.		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.185,5	2.283,3
Inhalt dieser Position sind:		
· Zinsen und Bearbeitungsgebühren für die Bedienung von Krediten, die sich auf langfristige Finanzierung von Baumaßnahmen beziehen	2.057,5	2.075,9
· Bereitstellungszinsen	32,0	108,4
· Zinsanteil der nach BilMoG ermittelten Pensionsrückstellungen	95,8	99,0
· Sonstige Zinsen	0,2	–
Steuern vom Einkommen und Ertrag	85,2	75,9
· Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für die Gewinnausschüttung 2015	85,2	75,9
Sonstige Steuern	496,6	493,3
Es handelt sich um Grundsteuern (495.727,60 Euro) und Kraftfahrzeugsteuern für Geschäftsfahrzeuge (898,00 Euro).		

Die Gemeinschaft lebt vom Kommen und Gehen.
Der Lindenhof-Weiher ist ein kontemplativer Ort, an dem wir
das ganze Jahr lang den Wandel betrachten können.





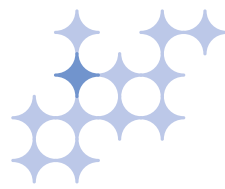
Wir erfahren vom Ableben unserer Mitglieder

Klaus Becker	Herbert Konetzny
Heinz Beitz	Ralph Kröning
Adolf Bluhm	Gertrud Kühne
Wolfgang Brummerich	Elisabeth Lange
Manfred Cichocki	Erich Mahlke
Irmgard Conrad	Gerhard Manske
Herbert Felsmann	Annelore Mettke
Mehmet Firatoglu	Evelyn Mickin
Rainer-Detlef Fleuch	Wolfgang Mohrmann
Ilse Franken	Inka Müller
Elisabeth Goehde	Hedwig Paege
Eva Gottschling	Horst Pochanke
Anneliese Gottschol	Hans Pohl
Ursula Gremmer	Rudolf Prager
Hildegard Grille	Gabriele Radach
Helga Grimm-Tratz	Harri Rennack
Manfred Haiduk	Konrad Schmidt
Ulrich Hell	Uwe Seiß
Klaus-Dieter Hess	Edith Soujon
Wilhelmine Jungnik	Dagmar Sommer
Dieter Kaul	Christiane Steinicke
Inge Keller	Reinhard Voß
Uwe Kielblock	Ina Werner
Gisela Klose	Luise Wilhelmy
Hartmut Knäbel	Cäzilie Willmann
Margitta Knüppel	

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

