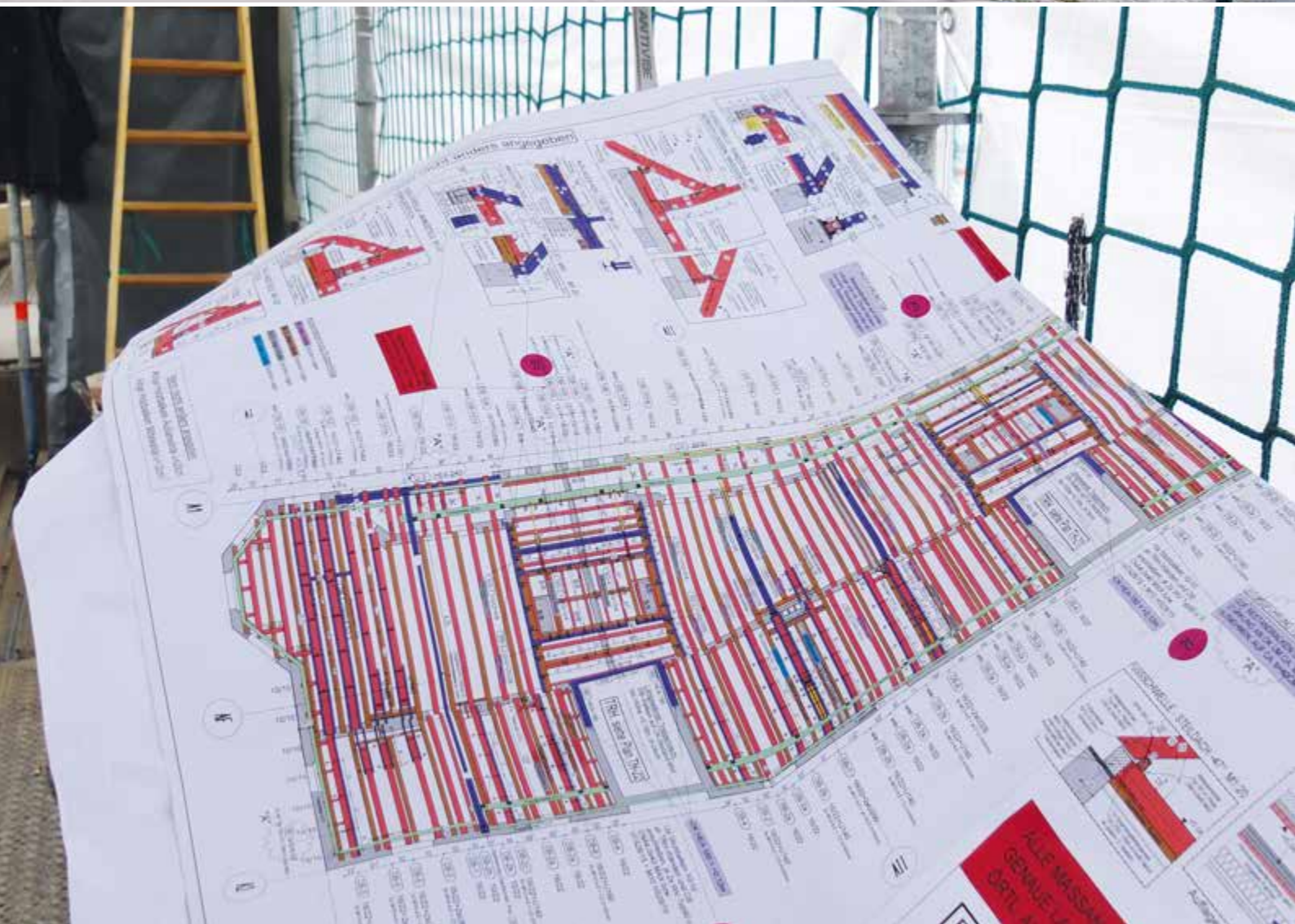




GeWoSüd

# Geschäftsbericht 2016





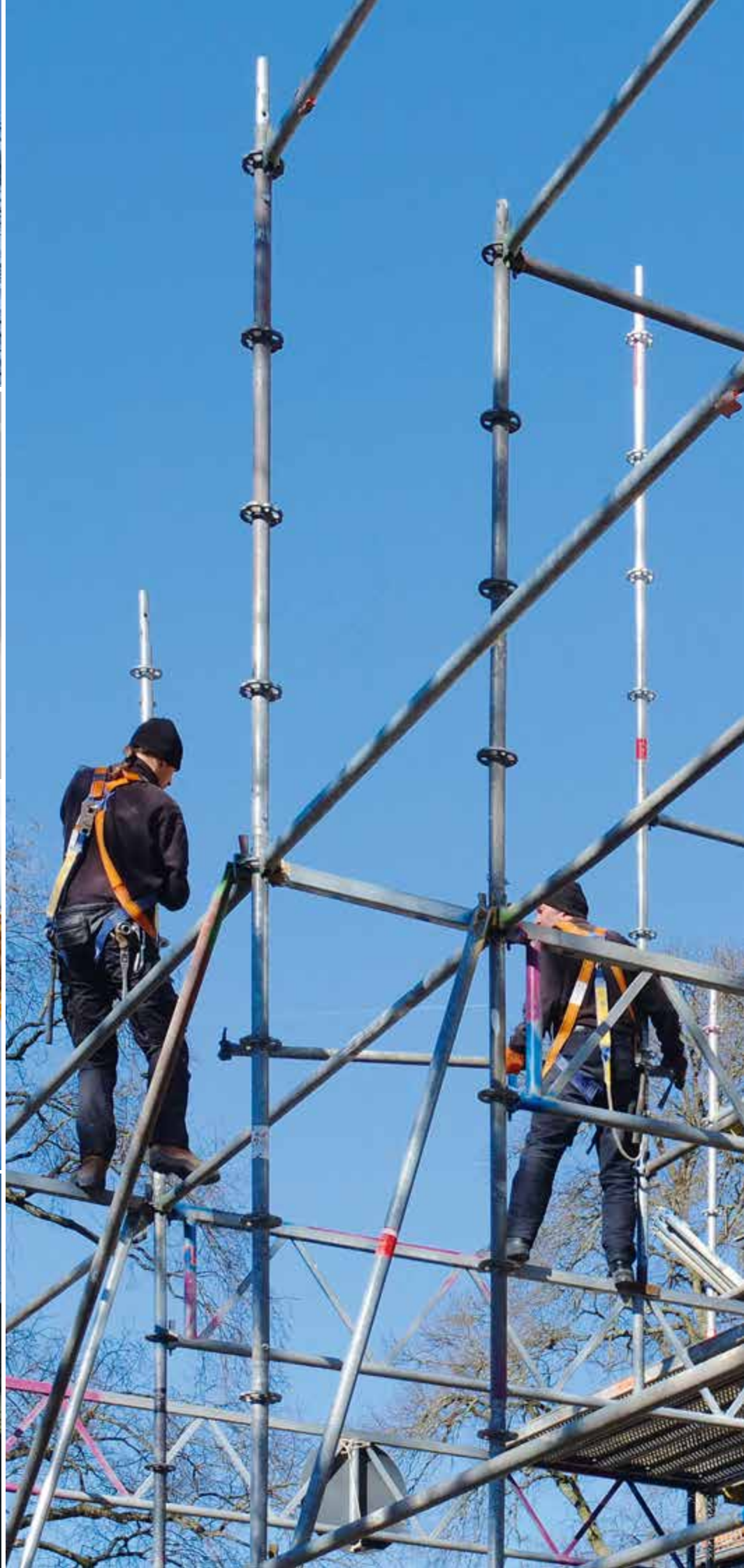
.....

# Inhalt

5	Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd	26	<b>Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</b>
7	GeWoSüd in Kurzform	26	Vermögenslage
		27	Finanzlage
8	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	29	Ertragslage
11	<b>Lagebericht des Vorstands</b>	31	<b>Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung und Ausblick</b>
11	<b>Gesamtwirtschaftliche Situation und Geschäftspolitik</b>	31	Neubautätigkeit
15	<b>Bautätigkeit, Modernisierung und Instandsetzung</b>	33	Mietenpolitik (Nutzungsgebühren)
15	Neubau	34	Entwicklung der Mitgliederzahlen und der gezeichneten Anteile
15	Bauvorhaben Neues Torhaus im Lindenhof	34	Risikomanagement
16	Bauprogramm Zeilenbauten im Lindenhof	37	Innenrevision
16	Bauprogramm Reihenhäuser im Lindenhof	37	Compliance
17	Außenanlagen	37	Fazit
17	Instandsetzungsarbeiten (Auswahl)	38	<b>Bilanz zum 31. Dezember 2016</b>
19	Laufende Instandhaltung und Investitionen bei Nutzerwechsel	41	<b>Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016</b>
19	Fazit	43	<b>Anhang</b>
20	<b>Umsatzentwicklung</b>	43	A. Allgemeine Angaben
22	<b>Personal</b>	43	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
22	<b>Mitglieder</b>	44	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
22	Mitgliederbewegung	46	D. Sonstige Angaben
23	Mitgliederbetreuung, Aktivitäten und soziale Dienste	49	<b>Gewinnverwendungsvorschlag</b>
25	Mitgliederversammlung		



Neues Video  
**Martin Wagner weiterbauen:**  
**Die Erneuerung der Gartenstadt**  
**Lindenhof** *Infos auf der Rückseite*



## Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd

Bezeichnung	Nummer	Straßen	Anzahl Wohneinheiten	Quadratmeter
Lankwitz I	110	Kaiser-Wilhelm-Straße 98–106, 106 A Scharzhofberger Straße 1–11, 11 A	112	7.307,47
Lankwitz II	120	Melanchthonstraße 8, 8 A	23	1.193,15
Lankwitz III	130	Charlottenstraße 25–31	93	5.731,10
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	15.312,03
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 ungerade Reglinstraße 25, 27 Suttnerstraße 2–24 gerade Röblingstraße 27, 29 Suttnerstraße 1–23 ungerade Röblingstraße 1–23 ungerade Röblingstraße 37 / 39 – 77 / 79 ungerade Reglinstraße 2–22, 26, 26 A–E gerade Harkortstraße 1–8 Arnulfstraße 1 / 2–38, 116–136	614	39.731,33
Lindenhof II	520	Bessemerstraße 86–102 gerade Eythstraße 16–64 gerade	361	17.465,09
Lindenhof III	530	Bessemerstraße 44–76 gerade	137	7.687,44
Lindenhof I A	540	Röblingstraße 31, 33	81	5.216,26
Lindenhof I B	550	Domnauer Straße 1 Eythstraße 37–43 ungerade	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	64	4.506,52
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	27.356,09
Weißensee	820	Berliner Allee 251 Liebermannstraße 41, 43	30	1.803,06
			<b>2.588</b>	<b>156.480,98</b>



## 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**

		2012	2013	2014	2015	2016
Mitglieder	Anzahl	3.713	3.859	4.116	4.438	4.886
Wohnungen*	Anzahl	2.563	2.563	2.570	2.580	2.588
Wohnfläche	Quadratmeter	153.630	153.751	154.456	155.427	156.481
Durchschnittliche Nettokaltmiete	Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich	5,07	5,19	5,36	5,51	5,73
Leerstandsquote	Prozent	2,4	2,4	2,7	2,9	2,6
Mitarbeiter	Anzahl	34	31	32	32	32
Personalkosten	Tsd. Euro	1.973	1.951	2.022	2.385	2.177
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Tsd. Euro	1.964	2.469	2.235		
· neu nach DRS21	Tsd. Euro			4.200	5.842	5.868
Fremdkapitalzinsen / Nettokaltmiete (Ist)	Prozent	21,9	21,6	21,9	20,3	19,0
Gewichteter Fremdkapitalzins	Prozent	4,0	3,9	3,9	3,6	3,4
Restschulden	Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche	336	346	356	370	379
<b>Bilanzsumme</b>	Tsd. Euro	<b>94.879</b>	<b>97.422</b>	<b>99.971</b>	<b>105.118</b>	<b>108.700</b>
Eigenkapitalquote	Prozent	35	35	35	34	35

\* Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um acht Wohnungen erhöht. Im Lindenhof sind zehn neue Wohnungen in der Reglinstraße 26, 26 A bis E und in der Reglinstraße 8 errichtet worden; eine Wohnung ist durch Zusammenlegung weggefallen (Röblingstraße 73/75); eine fehlerhafte Zuordnung wurde korrigiert (Fennstraße).

## Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2016 war für die GeWoSüd erneut ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. So hat die GeWoSüd 2016 insgesamt 7.533.800 Euro für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau aufgewandt – ohne auch nur einen Moment durch die umfangreiche Investitionstätigkeit wirtschaftlich ins Schwanken zu geraten. Aufsichtsrat und Vorstand betrachten die umfangreiche und erfolgreiche Bautätigkeit als Verpflichtung gegenüber dem kulturellen und materiellen Erbe der Genossenschaft sowie als permanenten Auftrag, der sich aus § 2 Abs. 1 unserer Satzung ergibt: „Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“

Diese stetigen Investitionen in die Bestände der GeWoSüd, ebenso wie die geplanten Neubauvorhaben im Lindenhof, sind leider oftmals mit erheblichen Einschränkungen und Belastungen für die direkt von Sanierung, Modernisierung und Neubau betroffenen Nutzer verbunden. Die GeWoSüd trägt diesem Umstand Rechnung, indem den direkt Betroffenen Umsetzungswohnungen angeboten werden sowie Unterstützung beim Auszug aus und beim Rückzug in die „alte“ Wohnung geleistet wird. Den indirekt Betroffenen werden ohne bürokratische Regelungen seitens der Genossenschaft angemessene Mietminderungen für die Dauer der Maßnahmen gewährt. Damit hat die GeWoSüd einen Standard geschaffen, der seinesgleichen sucht!

Wer mit Investitionen in den Bestand sein Erbe erhalten sowie zugleich Perspektiven für kommende Generationen von Mitgliedern eröffnen will und gleichzeitig auf eine kontinuierliche und gute Betreuung der Mitglieder setzt, der benötigt hinreichende, geordnete Finanzen sowie eine ordentliche Geschäftsführung. Hieraus ergibt sich die zentrale Aufgabe des Aufsichtsrats: Die Überwachung sowie die Beratung und Unterstützung des Vorstands in allen wesentlichen Geschäftsvorgängen. Mit elf Aufsichtsratssitzungen, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand und zwei in Klausur sowie fünf Sitzungen der Baukommission wie auch vier Sitzungen der Revisionskommission hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2016 die ihm gemäß Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten und Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen.

Zur Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat sein ausgereiftes und anerkanntes Prüfsystem genutzt.

Dies 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. Diese werden um die Betrachtung und Erörterung der Bau-, Finanz- und Ertragsplanung im mittel- und langfristigen Wirtschaftsplan, die regelmäßige Begehung der Wohnanlagen durch die Baukommission und die stichprobenmäßige Prüfung der laufenden Geschäfte des Vorstandes durch die Revisionskommission ergänzt. Damit ist der Aufsichtsrat jederzeit in der Lage, etwaige Risiken für die Genossenschaft zu erkennen und bei Bedarf von ihr abzuwenden. Diese Einschätzung wird regelmäßig durch die Prüfungen des Prüfungsverbandes sowie durch die Besprechungen mit dem Wirtschaftsprüfer für gut und richtig befunden und bestätigt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2015 wurde 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 durch den Vorstand. Außerdem stellt er fest, dass der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen ist. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung erfordert fortlaufende und nachhaltige Investitionen in die Bestände sowie – und darin sind sich Vorstand und Aufsichtsrat einig – im Ergebnis Nutzungsgebühren, die zu keiner Verdrängung alteingesessener Wohnungsgenossinnen und Wohnungsgenossen führen!

Die Zahlen des Geschäftsjahres 2016 sind dabei Spiegelbild der vom Aufsichtsrat vorbehaltlos mitgetragenen Geschäftspolitik des Vorstands: So wurden im Jahre 2016 rund 7,5 Millionen Euro in die Bestände investiert. Die Fluktuation lag bei nur 5,7 Prozent und die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,73 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Gerade die moderaten Nutzungsgebühren nach Sanierung sorgen dafür, dass in nahezu allen Fällen die vorherigen Nutzer ihre „alte“ Wohnung wiederbeziehen.

Insbesondere die seit Jahren durchgeführten Maßnahmen der energetischen Sanierung führen dabei zu Einsparungen bei den Betriebskosten, welche in der Regel die Anhebungen der Nettokaltmiete wieder ausgleichen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich zudem im Jahr 2016 entschlossen, einen weiteren Beitrag zur Dämpfung der Mietentwicklung in Berlin zu leisten. So hat sich die GeWoSüd verpflichtet, zunächst bis zum 30. Juni 2019, die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren auf 10 Prozent zu begrenzen. Ausgenommen hiervon sind bestehende Staffelmietverträge, so dass die große Mehrheit der Nutzerinnen und Nutzer der GeWoSüd von dieser Maßnahme profitieren.

Mit kontinuierlichen Investitionen in die Bestände der GeWoSüd und gleichzeitigem Blick auf die finanziellen Belastungen der Nutzer tragen wir dem Leitbild der GeWoSüd Rechnung: „Wer bei der GeWoSüd wohnt, kann sich auf faire Mietpreise, sichere Verträge sowie kontinuierliche Instandhaltung der Anlagen verlassen.“

Die Bautätigkeit des Geschäftsjahres 2016 hatte ihre Licht- und Schattenseiten. Besonders erfreulich war, dass mit der Fertigstellung und Vermietung der Dachgeschossaufbauten in der Reglinstraße 26, 26 A bis E quasi der vorletzte große „Brocken“ der im Jahre 2008 begonnenen Modernisierungen im Altbestand des Lindenhofes zum Abschluss gebracht wurde. Die damit verbundene letzte Aufgabe, die Modernisierung des Torhauses zur Röblingstraße, wurde durch eine Brandstiftung im neuen Dachstuhl dagegen um Monate zurückgeworfen. Trotz des entstandenen Schadens am Gebäude sind Aufsichtsrat und Vorstand sehr dankbar, dass bei dem Brand keine Menschen verletzt wurden und aufgrund der gemeinsamen Anstrengungen aller am Bau Beteiligter Rohbau und Fassade vor dem Wintereinbruch fertiggestellt werden konnten.

Daneben hat die GeWoSüd 1,3 Millionen Euro in die Modernisierung der Zeilenbauten in der Domnauer Straße 3 und 4 sowie 704.000 Euro in die Modernisierung von sechs historischen Reihenhäusern investiert. Für die Instandhaltung aller Liegenschaften wurde rund 1 Million Euro, davon alleine 347.000 Euro für die Fenstererneuerung in den Wohnanlagen im Lindenhof und in Weißensee bereitgestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand verfolgen mit diesen Maßnahmen das gemeinschaftliche Ziel, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand zu sichern und fortzuentwickeln.

Satzungsgemäß fanden auch im Jahr 2016 Ersatzwahlen zum Aufsichtsrat statt. Dabei wurden die bisherigen Mitglieder Michael Sawy und Michael Schwanke durch die Mitgliederversammlung für weitere drei Jahre gewählt. Für das ausgeschiedene und sich nicht mehr zur Wahl stellende Mitglied Helene Böhm wurde das Mitglied Sibylle Wolter erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit Helene Böhm hat der Aufsichtsrat eine äußerst kundige, innovative, konstruktiv-kritische und überaus kollegiale Mitstreiterin verloren. Sie war sieben Jahre lang hauptberuflich für die GeWoSüd tätig, bevor sie nach einem Arbeitgeberwechsel von Juni 2007 bis Juni 2016 dem Aufsichtsrat angehörte. Für ihr großes Engagement für die GeWoSüd gebührt Helene Böhm unser Dank und unsere Anerkennung.

„Wer Zukunft will, muss heute gestalten“, so steht es in unserem Leitbild. An diesem Anspruch messen sich und für dieses Ziel engagieren sich zahlreiche Menschen in der GeWoSüd: Die hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die große Zahl der in vielfältigen Aktivitäten ehrenamtlich tätigen Wohnungsgenossinnen und Wohnungsgenossen und natürlich der Vorstand. Ihnen allen gilt der ausdrückliche und herzliche Dank des Aufsichtsrats für die im Jahre 2016 geleistete Arbeit!

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2016 geprüft und empfiehlt die Entlastung des Vorstands für dessen Tätigkeit im Berichtsjahr. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, dem vorgelegten Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Berlin, den 9. Mai 2017

**Markus Hofmann**  
 Aufsichtsratsvorsitzender



## Gesamtwirtschaftliche Situation und Geschäftspolitik

Die deutsche Wirtschaft hat sich auch 2016 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt behauptet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent (2015: 1,7 Prozent).

Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft ist 2016, wie in den Vorjahren, die gestiegene Binnennachfrage. Die aktuelle Zinspolitik der Europäischen Zentralbank macht das Sparen unattraktiv und fördert den privaten Konsum auch in Deutschland. Hinzu kommen Einkommenssteigerungen der Erwerbstätigen, die neue Mindestlohnregelung, die erhöhte Erwerbstätigenquote und nicht zuletzt auch geringere Energiekosten, die zusammen ein höheres Volkseinkommen bedingen und einen stärkeren privaten Konsum ermöglichen. In 2016 ist der private Konsum in Deutschland gegenüber dem Vorjahr um 2 Prozent gestiegen. Die Inflationsrate 2016 liegt bei 0,5 Prozent. Für 2017 wird jedoch mit 2 Prozent eine deutlich höhere Inflationsrate prognostiziert.

Deutschland weist mit über 43,0 Millionen Erwerbstätigen einen sehr hohen Beschäftigungsgrad auf; die Zahl der Erwerbstätigen ist 2016 zum zehnten Mal nacheinander wieder gestiegen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland ist 2016 mit 6,1 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.

Der nach wie vor anhaltende Zuzug aus dem EU-Ausland und durch Flüchtlinge und Asylsuchende führt zu einem Anstieg der Wohnbevölkerung in Deutschland und damit zu einer steigenden Binnennachfrage. 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.

Die Wertschöpfung in Berlin stieg 2016 um real 2,5 Prozent, zwar um 0,5 Prozent geringer als 2015, aber wiederum höher als im Bundesdurchschnitt (1,9 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 mit 30.600 Euro unter dem Bundesdurchschnitt von 33.400 Euro; in Hamburg oder Bremen beträgt der Wert dagegen 53.600 bzw. 43.100 Euro.

Die Umsätze im privaten Wohnungsbau in Berlin steigen seit 2010 kontinuierlich an. 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 prognostizierten Bevölkerungszunahme in der Bundeshauptstadt sowie ökonomisch günstiger Rahmenbedingungen ist mit einer weiteren Neubautätigkeit im Berliner Wohnungsbau in den nächsten Jahren zu rechnen. Allerdings wird diese verstärkte Bautätigkeit in Berlin auch von einem Anstieg der Baupreise um 2,5 Prozent (2016) begleitet.

Aufgrund der insgesamt positiven Wirtschaftsentwicklung in Berlin stieg die Zahl der Erwerbstätigen 2016 um 2,5 Prozent. Insgesamt ist die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin seit 2005 von 1,557 Millionen auf 1,89 Millionen (2016) kontinuierlich gestiegen, allein im Jahr 2016 um 46.200 Erwerbspersonen. Insgesamt sank die Arbeitslosenquote in Berlin kontinuierlich von ihrem Höchstwert 19 Prozent im Jahr 2005 auf nunmehr 9,8 Prozent (2016), dem niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung der Stadt und erstmals unter 10 Prozent.

Obwohl sich die Beschäftigungslage in Berlin in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert hat und beschäftigungspolitisch deutliche Erfolge zu verzeichnen sind, bleibt festzustellen, dass Berlin zusammen mit Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt noch immer die bundesweit höchste Arbeitslosenquote aufweist. 2015 ist allerdings Bremen mit der höchsten Arbeitslosenquote (10,9 Prozent; 2016: 10,6 Prozent) dem ostdeutschen Trio beigetreten. Die Arbeitslosenquote in Brandenburg ist auf 8,1 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.

Ein starker Zuzug nach Berlin in den letzten Jahren und ein positiver Wanderungssaldo haben zu einem nachhaltigen Nachfrageanstieg nach neuen Wohnungen in bestimmten Marktsegmenten und einem verstärkten privaten Wohnungsbau insbesondere in den gefragten Quartieren der Berliner Innenstadt geführt. Unterstützt wird diese Entwicklung auch durch die derzeit besonders niedrigen Hypothekenzinsen und die Gewinnerwartungen privater Anleger. 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.

Für den Vorstand der GeWoSüd bleibt die Sicherung und die Aufwertung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands auch 2016 vorrangige Zielsetzung. Die kontinuierlichen Investitionen der Vorjahre haben zu einer Verbesserung der Gebäudesubstanz, der Wohnungsausstattung und der Außenanlagen geführt und so die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft deutlich gestärkt. Im Jahr 2016 wurden vorrangig Wohnanlagen im Lindenhof instand gesetzt und modernisiert.

Darüber hinaus wird die langjährige Zielsetzung weiterverfolgt, den Wohnungsbestand um zeitgemäße Neubauwohnungen (vorzugsweise durch Dachausbau) zu ergänzen. Seit 2013 wurden in drei Bauabschnitten Dachräume der Mehrfamilienhäuser im historischen Lindenhof zu

modernen Wohnungen ausgebaut. Alle drei Bauabschnitte wurden inzwischen abgeschlossen und 26 hochwertige Wohnungen in der Domnauer Straße und in der Reglinstraße konnten bereits an Genossenschaftsmitglieder übergeben werden. Mit diesen Bauvorhaben werden die Planungen und Baumaßnahmen zum Dachraumausbau im historischen Lindenhof, die 2009 in der Suttnerstraße begonnen wurden, 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 gleichzeitiger Wohnungsneubau, hat auch für die Folgejahre Priorität. Angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion in Berlin über den Neubau von Wohnungen – insbesondere auch für geringe und mittlere Einkommensgruppen – haben die Gremien der GeWoSüd bereits über neue Wohnungsbauprojekte diskutiert. Im Ergebnis wurde beschlossen, weiterhin Wohnungsneubau vorrangig auf eigenen Grundstücken der GeWoSüd mit entsprechenden Potenzialen zu realisieren, so zum Beispiel mittelfristig auch in der Wohnanlage Neukölln. Der Vorstand ist beauftragt, hierzu die Rahmenbedingungen zu klären. Zusätzlich wurde 2015 auch die Planung für ein Neubauprojekt im historischen Lindenhof (Neues Torhaus) in Angriff genommen, um hier einerseits den historischen Städtebau wieder zu komplettieren, aber vor allem auch den dringend benötigten neuen Wohnraum zu schaffen. Inzwischen liegt hierfür die Baugenehmigung vor und mit den bauvorbereitenden Maßnahmen wurde begonnen.

Die Genossenschaft wird in den kommenden Jahren zunächst ihre angekündigte Modernisierungs- und Neubautätigkeit in der Wohnanlage Lindenhof fortführen. Neben der Modernisierung und Sanierung der Zeilenbauten aus der Wiederaufbauphase nach dem Krieg bleibt ein weiterer Schwerpunkt die Modernisierung der Einfamilienhäuser im historischen Lindenhof.

Ein fester Bestandteil des Genossenschaftslebens in den Wohnanlagen 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 damals wie heute dem modernen Genossenschaftsgedanken entsprechen. In 2019 wird die Genossenschaft 100 Jahre alt. Über diesen langen Zeitraum hat sich die Genossenschaft als Wohn- und Lebensform in unterschiedlichen gesellschaftlichen Systemen bewährt.

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

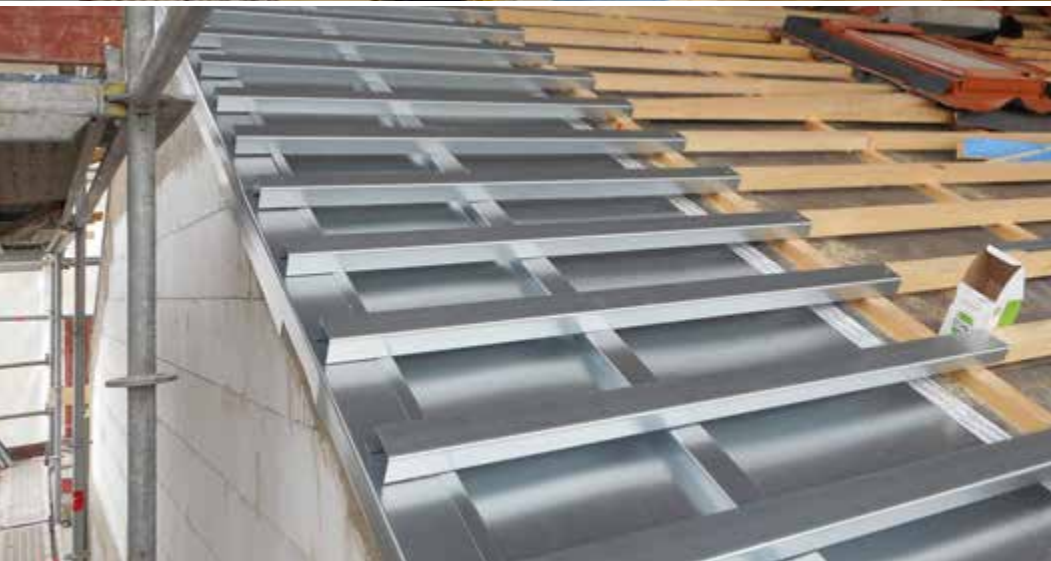
- in einer marktgerechten Bandbreite,
- zu einem angemessenen Preis,
- in einem durch genossenschaftliche Aktivitäten geprägten, menschlichen Wohnumfeld.

Weitere wesentliche Ziele sind:

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

Der Vorstand würdigt die sachliche, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, der die Arbeit des Vorstands auch im Jahr 2016 beratend und unterstützend begleitet hat und die Weiterentwicklung der Unternehmensziele durch neue Ideen und Anregungen mitgestaltet und mitträgt.

In seiner Arbeit kann sich der Vorstand nicht zuletzt auf eine motivierte, leistungsstarke und kompetente Mitarbeiterschaft in der Geschäftsstelle und in den Wohnanlagen stützen, die eine effiziente und kundenorientierte Ausrichtung des Unternehmens auf die Wohnungsnutzer umsetzt. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die ihre nicht immer einfachen Aufgaben im Geist 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 2016 rund 7,5 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Das entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 48 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die baulichen Maßnahmen teilen sich auf in:

	2016	2015
	Euro	Euro
<b>Instandhaltungsaufwand</b>	<b>2.437.600</b>	<b>2.356.800</b>
Laufende Instandhaltung	956.100	902.500
Mod.-Inst. einzelner Wohnungen	427.300	418.100
Außerordentliche Instandsetzungen	1.054.200	1.036.200
<b>Modernisierung</b>	<b>3.187.000</b>	<b>2.870.000</b>
<b>Neubau</b>	<b>1.909.200</b>	<b>3.500.800</b>
<b>Gesamt</b>	<b>7.533.800</b>	<b>8.727.600</b>

Schwerpunkt der Bautätigkeit war der historische Lindenhof im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

### Neubau

In 2016 wurden die Dachgeschossausbauten der Vier-Familienhäuser im historischen Lindenhof fortgeführt und mit dem letzten Bauabschnitt begonnen. Die alten Dächer wurden demontiert und in der Kubatur der in den fünfziger Jahren an diesen Gebäuden realisierten Dachausbauten neu errichtet. In der Reglinstraße 26, 26 A bis E wurden die im Vorjahr begonnenen neun Dachgeschosswohnungen fertiggestellt und vermietet.

Im Berichtsjahr wurde mit der Sanierung und dem Dachausbau des historischen Torhauses Röblingstraße 27, 29 begonnen. Kurz nach der Errichtung des neuen Dachstuhls kam es auf der Baustelle zu einer Brandstiftung mit erheblichen Schäden im Dachbereich und an den unter der Brandstelle gelegenen Wohnungen. Mit einem Großeinsatz konnte die Feuerwehr Schlimmeres verhindern. Menschen wurden nicht verletzt; die GeWoSüd hatte wegen der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen das Gebäude leer gezogen und die Mitglieder mit Umsetzwohnungen im Quartier versorgt. Insbesondere die Löschwasserschäden warfen das Vor-

haben zunächst zurück. Durch das kooperative Verhalten aller am Bau Beteiligten konnten sowohl der Rohbau als auch die Fassade dennoch vor der Winterpause fertiggestellt werden. Der Bezug der drei neuen Wohnungen im Dach und der sanierten Bestandswohnungen erfolgte im April 2017.

Damit schließt die GeWoSüd dieses ambitionierte Bauvorhaben, das mit der Wiederherstellung des historischen Fassadenbildes und der ursprünglichen Treppenhausgestaltung einhergeht, ab.

Insgesamt sind so seit 2008 fünfzig neue großzügige Dachwohnungen entstanden, welche die Substandardwohnungen der fünfziger Jahre ersetzt haben. Sie 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 1,9 Millionen Euro investiert, für die Gesamtmaßnahme ab 2008 rund 16,3 Millionen Euro.

### Bauvorhaben Neues Torhaus im Lindenhof

Nach vielversprechenden Vorgesprächen mit den zuständigen Stellen im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hatte die Genossenschaft noch im Dezember 2015 den Bauantrag für die Wiedererrichtung eines im Krieg durch Bomben zerstörten Torhauses im historischen Lindenhof zur Genehmigung eingereicht. Mit diesem Neubau sollen auf eigenem Grund zehn neue Genossenschaftswohnungen – davon eine barrierefreie Seniorenwohnung – entstehen und eine städtebaulich bedeutende Situation aus der Ursprungsplanung Martin Wagners wiederhergestellt werden. Dennoch hat sich die Genehmigung des Vorhabens mehr als dreizehn Monate hingezogen. Inzwischen liegt die Baugenehmigung vor und Vorstand und Architekt müssen mit einer angepassten Bauzeitenplanung auf die spät eingegangene Genehmigung reagieren.

## Bauprogramm Zeilenbauten im Lindenhof

Der mittelfristige Bauplan sieht die jährliche Modernisierung eines Zeilenbaus aus dem Wiederaufbauprogramm der fünfziger Jahre vor. Im Berichtsjahr wurde das Gebäude Domnauer Straße 3, 4 mit insgesamt 24 Wohneinheiten umfassend saniert und modernisiert. Damit verfügen bereits 167 von insgesamt 251 Wohnungen dieser Gebäude über einen sehr guten baulichen Zustand.

Neben der Erneuerung der Heizung, dem Einbau einer dezentralen Warmwasserbereitung sowie 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 weiteren Verbesserung der Dämmeigenschaften wurden auch die Wohnungseingangs- und die Haustüren erneuert. Die Baumaßnahme wird abgerundet durch die landschaftsgärtnerische Aufwertung der Grünflächen.

In die Modernisierung dieser 24 Wohneinheiten hat die GeWoSüd rund 1,3 Millionen Euro investiert, in vorbereitende Maßnahmen für die Sanierung der angrenzenden Gebäudezeile Domnauer Straße 1 A und 2 ca. 130.000 Euro.

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 werden die Wohnungsnutzer in die Planung 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.

Die Nettokaltmiete für eine typische Wohnung nach Sanierung beträgt aktuell 6,22 Euro bei Neuvermietung, bzw. 5,82 Euro unter Berücksichtigung der selbst gesetzten Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen. Dies ist deutlich weniger als gesetzlich zulässig. Vorstand und Aufsichtsrat setzen somit auch bei ihren Sanierungsmaßnahmen seit vielen Jahren den satzungsgemäßen Förderauftrag um.

## Bauprogramm Reihenhäuser im Lindenhof

In 2016 hat die GeWoSüd die Modernisierung und den Dachausbau der in 2015 begonnenen Reihenhäuser Domnauer Straße 33 und Röblingstraße 49 abgeschlossen. Die Häuser Harkortstraße 1 bis 3 gingen im Berichtsjahr in die Bauphase und werden zum 1. Juni 2017 bezugsfertig. Für ein weiteres Reihnhaus (Arnulfstraße 35) liegt die Baugenehmigung vor. Insgesamt wurden für diese Arbeiten im Berichtsjahr rund 704.000 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 besonders knappen Flächen für Baustelleneinrichtungen 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, die übrigen 69 Häuser wurden in den ursprünglichen Abmessungen belassen.

Mit dem Bauprogramm für die Reihenhäuser versetzt die GeWoSüd diese stark modernisierungsbedürftigen Objekte in einen dem Neubau gleichwertigen Zustand. Die ursprünglichen Trockenböden werden in diesem Zuge zu Wohnzwecken ausgebaut. Damit sind diese Häuser im Lindenhof besonders für Familien mit Kindern attraktiv.

Inzwischen sind 23 Häuser mit 35 Wohneinheiten zu Gesamtkosten in Höhe von 5,6 Millionen Euro erneuert worden.

## Außenanlagen

### Projekt „Mein Baum“

In 2016 kamen 5.800 Euro an Spendengeldern zusammen, die die Anpflanzung von weiteren 10 Bäumen im Lindenhofpark ermöglicht haben. Insgesamt sind seit 2014 durch dieses Projekt 50 neue Bäume gepflanzt worden.

## Zeilenbauten

Im Bereich der Gebäude Domnauer Straße 1A bis 4 hat die GeWoSüd die Außenanlagen hofseitig in einem Umfang von 11.000 Euro überarbeitet. In 2017 werden die Eingangsbereiche barrierefrei erschlossen.

## Instandsetzungsarbeiten (Auswahl)

Im Jahr 2016 hat die GeWoSüd in die außerordentliche Instandsetzung ihrer Wohnungsbestände 1.054.200 Euro investiert.

### Steglitz (Wohnanlage 210)

Nach einem langwierigen Rechtsstreit über die Ursache von dauerhaft nassen Rasenbereichen auf den Dächern in unserer Wohnanlage Steglitz ist durch das Landgericht Berlin ein Planungsfehler des beauftragten Architekturbüros festgestellt worden. Die GeWoSüd hat ein Gutachterbüro mit der Ermittlung des genauen Schadensumfangs und der Termin- und Kostenplanung beauftragt. Gleichzeitig mit der Sanierung der Rasenflächen wird die GeWoSüd auch Schäden an den Dachstudios beheben, die durch Schäden in den Brüstungen unterhalb der Verglasung entstanden sind. Für vorbereitende Untersuchungen und Honorare sind im Berichtsjahr 55.000 Euro angefallen.

### Lindenhof I (Wohnanlage 510)

In 2016 wurde mit der Erneuerung der der Witterung besonders ausgesetzten Haustüren im Bereich Röblingstraße 37 bis 79 begonnen. Die neuen Türen der Reihenhäuser orien-

tieren sich am historischen Bestand, verfügen aber über zeitgemäßen Schall-, Wärme- und Einbruchschutz. Im Berichtsjahr wurden hierfür 26.300 Euro investiert.

### Lindenhof II (Wohnanlage 520)

Im Lindenhof II wurden im Jahr 2016 im Rahmen des Fassadenprogramms die Gebäude Bessemerstraße 86 bis 88 und 100 bis 102 mit entstandenen Kosten in Höhe von 87.500 Euro bearbeitet. Für die Erneuerung der Dachdichtung an den Gebäuden Eythstraße 36 bis 40, einhergehend mit der Dämmung der obersten Geschossdecke, entstanden Kosten in Höhe von 48.000 Euro.

### Lindenhof III (Wohnanlage 530)

Für die malermäßige Instandsetzung von Treppenhäusern und Türen der Gebäude Bessemerstraße 44 bis 76 wurden 42.000 Euro aufgewandt, für die Sanierung von Eingangsbereichen ebenfalls 42.000 Euro.

### Sanierung Bodenbeläge

Für die rückstandslose Entfernung von mit Asbest belasteten Bodenbelägen musste die GeWoSüd im Berichtsjahr ca. 50.000 Euro aufwenden.

### Fensterprogramm

Der Zustand der Fenster ist in einigen Wohnanlagen noch unbefriedigend. Die GeWoSüd investiert daher seit vielen Jahren erhebliche Beträge in die Instandhaltung, Instandsetzung, Runderneuerung und den Austausch der Fenster. In 2016 wurden die Fenster der hier schon erwähnten Gebäudezeile Domnauer Straße 3 und 4 (ca. 100.000 Euro) runderneuert.

In der Siedlung in Weißensee (Wohnanlage 810) führt die GeWoSüd nunmehr im vierten Jahr ein Instandhaltungsprogramm für die Holzisoliertglasfenster durch. In 2016 sind hierbei Kosten in Höhe von 52.000 Euro angefallen.

Für die Jahre 2015 bis 2018 wurde für die Wohnanlage 550 (Eythstraße 37 bis 43, Domnauer Straße 1) ein Erneuerungsprojekt mit einem Volumen von 600.000 Euro beschlossen. In 2016 sind hier 195.000 Euro investiert worden.



## 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 956.100 Euro aufgewandt.

Neben den großen wohnanlagenbezogenen 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 Wohnungswechseln hat die GeWoSüd in 2016 den Betrag von 427.300 Euro investiert und dadurch weitere 48 Wohnungen zusätzlich zu den geplanten umfassenden Maßnahmen saniert.

## Fazit

Auch in diesem Jahr wurde die Unternehmenspolitik der kontinuierlichen Pflege und Fortentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes erfolgreich fortgeführt. Insgesamt wurden in 2016 bauliche Leistungen in einem Umfang von 7,5 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. Durch vorbereitende Maßnahmen zum Wiederaufbau unseres Torhauses in der Reglinstraße 27 B und 28, Arbeiten zur Wiederherstellung der historischen Gartenanlage und an der Gebäudezeile Domnauer Straße 1 A und 2 wird es hier auch in 2017 zu Beeinträchtigungen kommen. Der Vorstand bedankt sich bei den von der Bautätigkeit betroffenen Mitgliedern für ihre Geduld und ihr Mitwirken und wird auch in Zukunft bestrebt sein, die durch die Bautätigkeit verursachten Belästigungen auf ein unvermeidliches Maß zu reduzieren.

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

Bezeichnung	laufende Instandhaltung Euro je Quadratmeter	Instandsetzung Euro je Quadratmeter	Wohnungssanierung Euro je Quadratmeter	Gesamtergebnis Euro je Quadratmeter
Lankwitz I	3,62	0,99	0,56	5,17
Lankwitz II	13,25	11,72	–	24,97
Lankwitz III	7,86	1,11	–	8,97
Steglitz	5,75	6,55	–	12,30
Neukölln	7,27	1,43	3,37	12,07
Wedding	5,88	–	0,78	6,66
Lindenhof I	5,19	6,30	3,41	14,90
Lindenhof II	5,67	8,29	2,23	16,19
Lindenhof III	2,60	10,15	1,81	14,56
Lindenhof I A	4,97	3,12	5,44	13,53
Lindenhof I B	11,50	50,62	0,17	62,29
Lindenhof I C	7,28	0,17	5,71	13,16
Tempelhof I	9,39	0,02	–	9,41
Tempelhof II	8,99	12,25	–	21,24
Treptow	4,45	0,39	3,91	8,75
Siedlung Weißensee	4,81	3,72	4,00	12,53
Weißensee	7,45	–	1,08	8,53
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5,94</b>	<b>6,55</b>	<b>2,62</b>	<b>15,11</b>

## Umsatzentwicklung

Die Sollmieten der Wohnungen sind in 2016 um 485.200 Euro gestiegen. Davon resultieren im Wesentlichen 292.600 Euro aus den regelmäßigen Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB (das sind 2,7 Prozent bezogen auf die Jahressollmiete) und 173.200 Euro aus gestiegenen Nutzungsgebühren bei Neuvermietung (1,6 Prozent der Sollmiete) und davon wiederum 98.500 Euro aus den neuen Dachwohnungen der Domnauer Straße und Reglinstraße.

Die GeWoSüd-Wohnungen bleiben vergleichsweise günstig. Rund 90 Prozent der Wohnungen sind vor 1970 errichtet worden. In der folgenden Tabelle werden die Durchschnittsmieten dieser Wohnungen den Mittelwerten des Berliner

	GeWoSüd (31.12.2016)	Berliner Mietspiegel Mittelwerte (01.09.2014)
Altbau (bezugsfertig bis 1948)	5,65	5,71
Neubau (bezugsfertig zwischen 1950 und 1972)	5,40	5,49

Mietspiegels 2015 gegenübergestellt. Daraus ergibt sich, dass die durchschnittlichen Nutzungsgebühren der GeWoSüd-Wohnungen im Alt- und Wiederaufbau auch Ende 2016 noch nicht den durchschnittlichen Mittelwert des Mietspiegels erreicht haben, der zum Stichtag 1. September 2014 ermittelt worden ist.

Auch im Vergleich zu den Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU sind die GeWoSüd-Wohnungen günstig (Tabelle 5). Nur im Segment der Wohnungen ohne Preisbindung, bezugsfertig bis zum Jahr 2000, übersteigen die Mieten den BBU-Durchschnitt; das betrifft lediglich 2 Prozent unseres Bestandes (49 Wohnungen).

Der durchschnittliche Wohnungsleerstand ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig von 2,9 auf 2,6 Prozent gesunken. Der monatliche, nicht auf Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführende Leerstand lag zwischen 0,5 und 1,5 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. Entsprechend hoch ist vor allem der Leerstand im Lindenhof I (6 Prozent).

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	2016	2015	2014	2013	2012	2011
			%	%	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	1,2	0,8	2,2	1,8	5,1	8,7
120	Lankwitz II	23	2,5	2,5	0,5	2,7	3,6	5,1
130	Lankwitz III	93	0,5	1,4	3,2	1,6	2,3	1,9
210	Steglitz	140	0,7	0,2	2,2	1,5	0,8	0,4
310	Neukölln	288	1,3	1,7	1,4	1,8	2,5	2,5
410	Wedding	34	1,2	2,1	2,2	–	2,9	0,2
510	Lindenhof I	614	6,0	6,4	5,9	5,1	4,6	4,0
520	Lindenhof II	361	2,7	2,7	2,7	2,8	1,5	1,6
530	Lindenhof III	137	0,9	0,6	0,6	1,1	1,0	2,4
540	Lindenhof I A	81	0,7	0,7	0,2	0,5	0,3	1,3
550	Lindenhof I B	68	2,4	4,0	2,2	0,6	1,7	1,5
560	Lindenhof I C	12	4,2	8,3	8,3	2,1	5,6	8,3
610	Tempelhof I	20	1,9	1,3	0,8	1,5	2,1	–
620	Tempelhof II	55	3,5	1,9	0,2	2,2	0,6	–
710	Treptow	64	1,3	3,5	2,4	1,6	0,4	3,3
810	Siedlung Weißensee	456	1,4	1,9	1,2	1,1	1,4	2,9
820	Weißensee	30	3,2	3,1	–	0,7	0,8	1,9
	<b>insgesamt</b>	<b>2.588</b>	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>

**Tabelle 5: Nutzungsgebühren** (am 31. Dezember)

Wohnungen der GeWoSüd		GeWoSüd 2016	GeWoSüd 2015	BBU 2015
	Anzahl	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
<b>Neubau ohne Preisbindung</b>				
bis 2000	49	7,26	7,24	6,72
ab 2001	124	8,09	7,83	9,07
Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)	122	5,93	5,68	5,98
<b>Wohnungen ohne Preisbindung</b>				
bis 1948	1.077	5,65	5,55	5,79
von 1949 bis 1972	1.216	5,40	5,32	5,55
<b>Gesamtdurchschnitt/Summe</b>	<b>2.588</b>	<b>5,77</b>	<b>5,64</b>	<b>5,74</b>

Das knapper werdende Wohnungsangebot bietet vielen Vermietern die Möglichkeit, die Mieten deutlich anzuheben. Dadurch steigt die Attraktivität der Wohnungen von Genossenschaften, die diese Möglichkeiten in der Regel nicht ausschöpfen, was zu einem dauerhaften Rückgang von Kündigungen geführt hat. Die durchschnittliche Fluktuation der Jahre 2002 bis 2011 betrug 8,8 Prozent, in den letzten fünf Jahren (2012 bis 2016) dagegen nur 6,2 Prozent.

**Tabelle 6: Gründe für den Wohnungsleerstand**

	GeWoSüd am 31.12.2016	GeWoSüd am 31.12.2015	BBU am 31.12.2015
Vermietungsschwierigkeiten	–	0,2 %	0,2 %
Instandsetzung/Modernisierung	1,4 %	1,9 %	0,6 %
Mieterwechsel	0,4 %	1,2 %	0,5 %
andere	–	–	0,4 %
<b>insgesamt</b>	<b>1,8 %</b>	<b>3,3 %</b>	<b>1,7 %</b>

**Tabelle 7: Fluktuation**

		2016		2015	2014
Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	Anzahl Kündigungen	%	%
110	Lankwitz I	112	6	5,4	3,6
120	Lankwitz II	23	1	4,3	4,3
130	Lankwitz III	93	3	3,2	8,6
210	Steglitz	140	5	3,6	7,9
310	Neukölln	288	13	4,5	5,2
410	Wedding	34	2	5,9	5,9
510	Lindenhof I	614	28	4,6	6,1
520	Lindenhof II	361	37	10,2	8,9
530	Lindenhof III	137	3	2,2	4,4
540	Lindenhof I A	81	4	4,9	1,2
550	Lindenhof I B	68	2	2,9	5,9
560	Lindenhof I C	12	–	–	–
610	Tempelhof I	20	2	10,0	10,0
620	Tempelhof II	55	3	5,5	3,6
710	Treptow	64	4	6,3	4,6
810	Siedlung Weißensee	456	30	6,6	6,6
820	Weißensee	30	5	16,7	6,7
<b>insgesamt</b>		<b>2.588</b>	<b>148</b>	<b>5,7</b>	<b>6,2</b>

## Personal

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

Tabelle 8: Personal			
	2016	2015	2014
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	17	17	16
vollbeschäftigt	12	15	15
· davon Sozialarbeit	2	2	2
teilbeschäftigt	5	2	1
· davon Archiv	2	1	–
<b>Technische Mitarbeiter</b>	6	6	6
vollbeschäftigt	6	6	6
<b>Gewerbliche Mitarbeiter</b>	8	8	9
vollbeschäftigt	6	6	7
· davon Bewirtschaftung Café am See	1	1	1
teilbeschäftigt	2	2	2
<b>Auszubildende</b>	1	1	1
<b>insgesamt</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
vollbeschäftigt	24	27	28
teilbeschäftigt	7	4	3
in Ausbildung	1	1	1

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

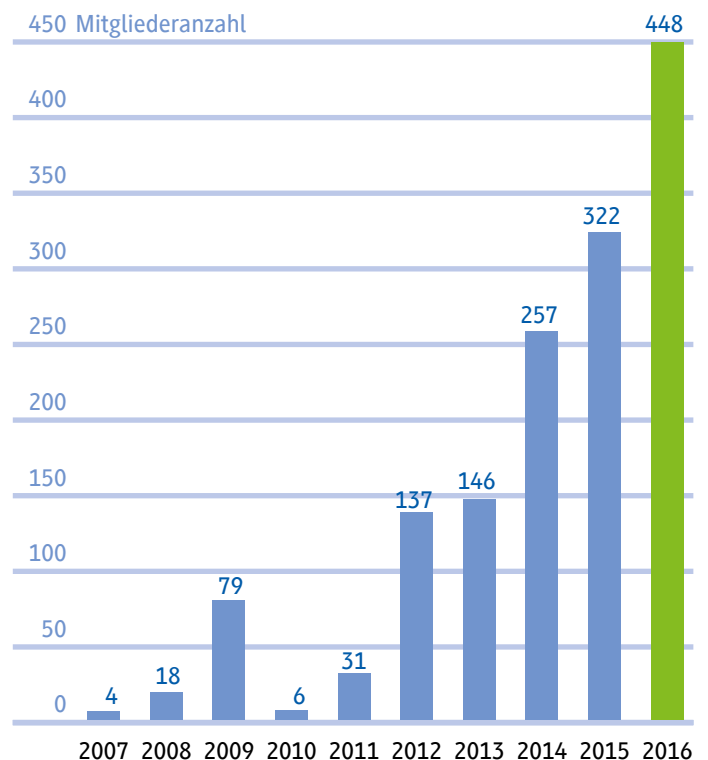
## Mitglieder

### Mitgliederbewegung

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

Tabelle 9: Mitgliederbewegung	
Mitgliederbestand am 1. Januar 2016	4.438
<b>Zugänge im Geschäftsjahr durch</b>	
· Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)	621
Summe der Zugänge	621
<b>Abgänge im Geschäftsjahr durch</b>	
· Kündigungen	106
· Kündigungen früherer Jahre	2
· Ausschluss	11
· Tod	34
· Übertragungen	20
Summe der Abgänge	173
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2016	4.886

Diagramm 1: Veränderung der Anzahl der Mitglieder

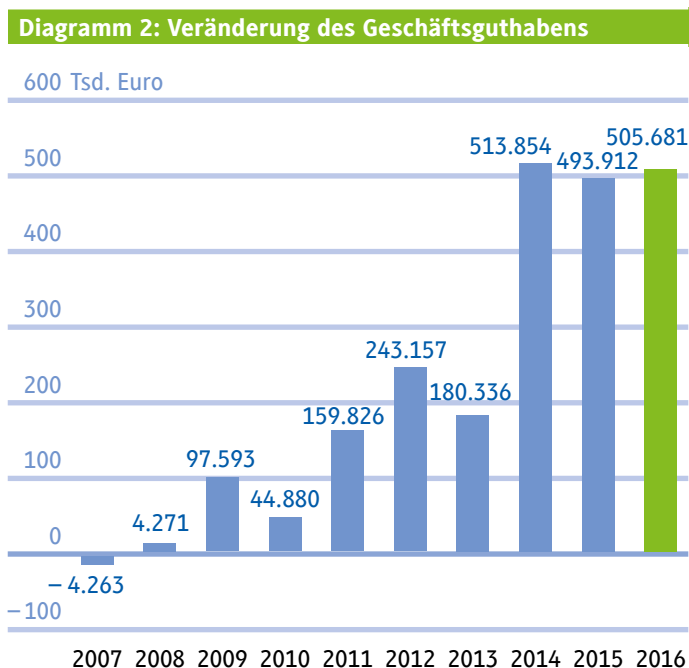


Weiterhin steigt die Anzahl unserer Mitglieder. In 2016 wurden 621 Aufnahmen und 173 Abgänge von Mitgliedern erfasst, so dass sich im Saldo ein Zuwachs von 448 Mitgliedern ergibt. Im Vorjahr betrug der Zuwachs 322 Mitglieder. Genossenschaftswohnungen sind auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt sehr begehrt. Das Diagramm zeigt die Entwicklung der letzten zehn Jahre. In den Jahren 2007 bis 2011 war – mit Ausnahme des Jahres 2009 – kein besonderer Zuwachs an Mitgliedern zu verzeichnen; in den letzten fünf Jahren jedoch sind die Zuwächse deutlich gestiegen.

Ebenfalls deutlich gestiegen – vor allem in den letzten drei Jahren – sind die gezeichneten Genossenschaftsanteile. Im Gegensatz zur Mitgliederzahl beschleunigte sich die Zunahme des Geschäftsguthabens nicht.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Stichtag 4.803,81 Euro (Vorjahr 12.662,68 Euro).

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



## Mitgliederbetreuung, Aktivitäten und soziale Dienste

„Wer bei der GeWoSüd arbeitet, hat die Mitglieder im Blick. Ihnen und dem Wohl der Gemeinschaft dient das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dies prägt und verpflichtet uns. Wir stehen mit Rat und Tat zur Seite.“ Dieser Gedanke ist ein wichtiger Bestandteil unseres Leitbildes. In allen Tätigkeitsfeldern der Genossenschaft wird großes Engagement unternommen, um diese Sätze für unsere Nutzer erlebbar zu machen.

Der Bereich der Mitgliederbetreuung unterstützte in 2016 ca. 300 Wohnungsnutzer bei der Lösung individueller Probleme. Die dabei behandelten Themen waren sehr vielfältig. Sie reichten von Beratungen bei finanziellen und sozialen Problemen, über die Vermittlung in Nachbarschaftskonflikten bis hin zu kleinteiligen Hilfen. Diese wurden vor allem bei gesundheitlich beeinträchtigten Personen durch tatkräftige Unterstützung im Fall von Wohnungsanierungen, Wohnraumanpassungen aber auch durch Begleitungs- und Einkaufsangebote unterbreitet.

Ein Bereich, in dem sich das solidarische Verhalten besonders deutlich zeigt, ist der Umgang der GeWoSüd mit Wohnungsnutzern, die mit der Zahlung ihrer Nutzungsgebühren in Verzug geraten. Während einige Berliner Vermieter im Zahlungsverzug mitunter die Chance sehen, das Vertragsverhältnis mit diesen Kunden zu beenden, um die Wohnung zu einem höheren Mietpreis neu zu vermieten, bietet die GeWoSüd vielfältige Hilfestellungen an, um den Wohnungsverlust zu ersparen. In 2016 wurden durch die Mitgliederbetreuung 38 Schuldner beraten, deren Zahlungsrückstände in der Regel zwei und mehr Nutzungsgebühren betragen. Bei 24 dieser Haushalte wurde die Beratung bis zum Jahresende abgeschlossen und davon 21 (87,5 Prozent) mit ausgeglichenem Nutzungsgebührenkonto. Tendenziell ist festzustellen, dass Zahlungsrückstände häufiger bei jüngeren Mitgliedern auftreten als bei älteren. So waren über 70 Prozent der Betroffenen unter 50 Jahre alt.

Etwa 70 Mitglieder wandten sich mit Fragestellungen zu allgemeinen sozialen Belangen an die Mitgliederbetreuung, wobei Hilfestellungen beim Ausfüllen verschiedener Anträge den Schwerpunkt bildeten.



Streitigkeiten zwischen Nachbarn wurden vorwiegend durch den Nutzerservice bearbeitet; vielfach war Lärm die Ursache. In knapp 30 Konflikten wurde die Mitgliederbetreuung hinzugezogen, die vermittelnde Gespräche angeboten hat.

Die Unterstützung von Nutzerhaushalten, bei denen entweder eine Sanierung der Wohnung bzw. Wohnraumanpassungsmaßnahmen erfolgten, sind sehr zeitintensive Hilfestellungen, die unseren Mitgliedern angeboten werden. In 2016 nutzten dieses Angebot mehr als 50 Haushalte.

Die 18 „Helfer im Kiez“, die im Rahmen von verschiedenen Beschäftigungsprojekten innerhalb unserer Wohnanlagen in Tempelhof-Schöneberg sowie in Steglitz-Zehlendorf im Einsatz waren, unterstützten 38 Personen meist kontinuierlich durch Begleitungen zu Ämtern und Ärzten, durch Einkaufshilfen, durch Spiel- und Gesprächsangebote, aber auch durch Gemeinschaftsangebote wie gemeinsame Frühstücke im Nachbarschaftstreff GeWoHiN sowie in der Waschküche in der Scharzhofberger Straße. Besonders hervorzuheben ist, dass einige Helfer auch nach Ende ihrer durch das Jobcenter finanzierten Maßnahme ehrenamtlich tätig bleiben.

Neben den beschriebenen Tätigkeiten, die auf den individuellen Bedarf des Mitglieds zurechtgeschnitten werden, sind weitere Tätigkeiten zur Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders ein wichtiges Aufgabenfeld der Mitgliederbetreuung. Insgesamt wurden in den Wohnanlagen in 2016 über 550 Veranstaltungen den Mitgliedern angeboten, einige davon in Zusammenarbeit mit unseren Kooperationspartnern. Die Vielfalt reicht dabei über das Parkfest im Schöneberger Lindenhof mit geschätzten 3.000 Besuchern bis zu kleinen nachbarschaftlichen Bastelaktionen. Allen gemein ist, dass die Durchführung einer großen Zahl ehrenamtlich engagierter Mitglieder zu verdanken ist, die sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten einbringen. Diesen Mitgliedern gebührt an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön.

Das Café am See stellt weiterhin einen Treffpunkt für überwiegend aus dem Lindenhof stammende Mitglieder dar, die bei Kaffee und Kuchen oder einem hausgemachten Eintopf miteinander ins Gespräch kommen.

## Mitgliederversammlung

Im Berichtsjahr fand die ordentliche Mitgliederversammlung am 28. Juni 2016 statt. Sie genehmigte den Jahresabschluss 2015, erteilte dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung und nahm Ersatzwahlen zum Aufsichtsrat vor.

Ferner wurde beschlossen, den Bilanzgewinn 2015 in Höhe von 399.251,68 Euro wie folgt zu verwenden:

· 4 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben per 1. Januar 2015	188.447,59 Euro
· Vortrag auf neue Rechnung	210.804,09 Euro

Tabelle 10: Vermögenslage					
	2016	2016	2015	2015	Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
<b>Aktiva</b>					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	56,9	0,1	88,5	0,1	- 31,6
Sachanlagen	101.865,1	97,4	98.578,6	97,6	3.286,5
	<b>101.922,0</b>	<b>97,5</b>	<b>98.667,1</b>	<b>97,7</b>	<b>3.254,9</b>
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	21,4	-	27,5	-	- 6,1
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	240,8	0,2	221,4	0,2	19,4
Liquide Mittel	2.333,8	2,3	2.050,3	2,1	283,5
Rechnungsabgrenzungsposten	14,5	-	10,6	-	3,9
	<b>2.610,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2.309,8</b>	<b>2,3</b>	<b>300,7</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>104.532,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100.976,9</b>	<b>100,0</b>	<b>3.555,6</b>
<b>Passiva</b>					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	36.707,1	35,1	34.739,8	34,4	1.967,3
Rückstellungen	2.557,2	2,4	2.492,2	2,5	65,0
Fremdkapital	60.896,0	58,3	59.130,2	58,5	1.765,8
Aufwendungsdarlehen	58,3	0,1	58,3	0,1	-
	<b>100.218,6</b>	<b>95,9</b>	<b>96.420,5</b>	<b>95,5</b>	<b>3.798,1</b>
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.746,3	1,7	1.725,8	1,7	20,5
Verbindlichkeiten	2.359,3	2,2	2.642,2	2,6	- 282,9
Dividendenausschüttung	208,3	0,2	188,4	0,2	19,9
	<b>4.313,9</b>	<b>4,1</b>	<b>4.556,4</b>	<b>4,5</b>	<b>- 242,5</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>104.532,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100.976,9</b>	<b>100,0</b>	<b>3.555,6</b>

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Höhe von 5,1 Millionen Euro getätigt. Die wesentlichen Zugänge betreffen:

- Errichtung bzw. Fertigstellung von Dachwohnungen in der Röblingstraße 27 und 29 und Reglinstraße 26, 26 A bis E 1.855.000 Euro
- Umfassende Modernisierung der Domnauer Straße 3 und 4 1.252.000 Euro
- Umfassende Sanierung verschiedener Reihenhäuser 704.000 Euro
- Sanierung der Bestandswohnungen in der Röblingstraße 27 und 29 255.000 Euro
- Sanierung der Garagen und Errichtung von Fahrrad-Garagen in der Domnauer Straße 333.000 Euro
- Bauvorbereitungskosten für verschiedene Projekte 277.000 Euro
- Außenanlagen in der Reglinstraße 26, 26 A bis E 116.100 Euro
- Sanierung der Bestandswohnungen in der Reglinstraße 26, 26 A bis E 111.850 Euro

Das Bilanzvolumen stieg im Geschäftsjahr um 3,6 Millionen Euro auf 104,5 Millionen Euro. Im Wesentlichen bewirkte die Zunahme des Sachanlagevermögens um 3,3 Millionen Euro diesen Anstieg, der sich aus aktivierten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen von 5,1 Millionen Euro, gemindert um die planmäßigen Abschreibungen von 1,8 Millionen Euro ergibt.

Dem gegenüber steht eine Zunahme des langfristigen Kapitals um 3,8 Millionen Euro, die sich aus 2,0 Millionen Euro Eigen- und 1,8 Millionen Euro Fremdkapital zusammensetzt.

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und der daraus erfolgten Einstellung in die Ergebnisrücklagen sowie der Zunahme der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,1 Prozent (Vorjahr: 34,4 Prozent).

Die Zunahme des Fremdkapitals ergibt sich im Wesentlichen aus der Aufnahme von neuen Krediten in Höhe von 4,1 Millionen Euro abzüglich der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2,3 Millionen Euro.

Das Eigenkapital in Höhe von 36.707.100 Euro setzt sich folgendermaßen zusammen:

	Euro
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	5.720.700
zuzüglich Ergebnisrücklagen	30.820.000
zuzüglich Bilanzgewinn	433.000
abzüglich des im Anhang ausgewiesenen Aufwendungsdarlehens	-58.300
abzüglich Dividendenausschüttung	-208.300
<b>Eigenkapital</b>	<b>36.707.100</b>

Das langfristige Vermögen von 101,9 Millionen Euro wird bis auf 1,7 Millionen Euro langfristig finanziert.

In der Darstellung der **Vermögenslage** (Tabelle 10) wurden die unfertigen Leistungen (-4.167.400 Euro) und die erhaltenen Anzahlungen (4.909.400 Euro) miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebende Saldo von 742.000 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** (siehe nächste Seite) zeigt die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelbestandes.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 5,9 Millionen Euro. Nach Abzug des Kapitaldienstes, bestehend aus 2.295.500 Euro Tilgungen und 2.041.000 Euro Zinszahlungen, verbleibt ein Überschuss von 1.532.000 Euro.

<b>Tabelle 11: Finanzlage</b>			
	2016	2015	Diff.
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
<b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>			
Periodenergebnis	1.669,9	1.114,5	555,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.843,4	1.778,2	65,2
Veränderung der Rückstellungen	85,5	445,4	-359,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-88,3	-72,4	-15,9
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-	-
Veränderungen im Umlaufvermögen	-31,1	88,5	-119,6
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	155,3	235,1	-79,8
Zinsaufwand	2.146,5	2.185,5	-39,0
Zinsertrag	-6,9	-18,3	11,4
Ertragssteueraufwand	94,2	85,2	9,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.868,5</b>	<b>5.841,7</b>	<b>26,8</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-5.539,7	-6.143,2	603,5
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	-	-	-
Erhaltene Zinsen	6,9	18,3	-11,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.532,8</b>	<b>-6.124,9</b>	<b>592,1</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.295,5	-2.278,1	-17,4
gezahlte Zinsen	-2.041,0	-2.084,1	43,1
Veränderung Geschäftsguthaben	505,7	493,9	11,8
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	4.075,0	4.900,0	-825,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-13,7	-	-13,7
Ertragssteuern	-94,2	-85,2	-9,0
Gewinnausschüttung	-188,5	-167,9	-20,5
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-52,2</b>	<b>778,6</b>	<b>-830,7</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>283,5</b>	<b>495,4</b>	<b>-211,9</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>			
Stand 1. Januar	2.050,3	1.554,9	495,4
Veränderung der liquiden Mittel	283,5	495,4	-211,9
Stand 31. Dezember	2.333,8	2.050,3	283,5

## Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung wird in der Tabelle 12 **Ertragslage** dargestellt.

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 455.200 Euro gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	2015	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sollmieten	10.982,7	10.493,9	488,8
Umlagenabrechnung	4.342,6	4.332,0	10,6
Erlösschmälerungen	-415,5	-433,4	17,9
Sonstiges	112,4	112,70	-0,3
<b>Gesamt</b>	<b>15.022,2</b>	<b>14.505,2</b>	<b>517,0</b>

Die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten (488.800 Euro), während die Erträge aus der Umlagenabrechnung, die Erlösschmälerungen und sonstigen Erlöse nahezu unverändert geblieben sind.

Die Aufwendungen sind insgesamt um 122.800 Euro gesunken. Im Wesentlichen resultiert dieses Ergebnis aus gesunkenen Personalaufwendungen (208.300 Euro). Grund dafür ist die verminderte Zuführung zu den Pensionsrückstellungen. In diesem Jahr wurden die Rückstellungen erstmals auf Basis eines Zinssatzes berechnet, der aus dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre ermittelt worden ist und nicht aus den letzten sieben Jahren.

Der Zinsaufwand ist trotz der Aufnahme neuer Darlehen aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus um 42.900 Euro gesunken. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz ist von 3,6 auf 3,4 Prozent gesunken. 19,0 Prozent der Netto-Kalmmieten decken den Zinsaufwand (Vorjahr: 20,3 Prozent) und weitere 21,3 Prozent decken die Tilgung von langfristigen Verbindlichkeiten (Vorjahr: 22,2 Prozent).

Das negative Zinsergebnis resultiert im Wesentlichen (wie im Vorjahr) aus dem kalkulatorischen Zinsanteil der Pensionsrückstellungen (99.700 Euro).

**Tabelle 12: Ertragslage**

	2016		2015		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.022,2	96,4	14.505,2	95,9	517,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	264,2	1,7	282,9	1,9	-18,7
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	291,4	1,9	334,5	2,2	-43,1
<b>Erträge</b>	<b>15.577,8</b>	<b>100,0</b>	<b>15.122,6</b>	<b>100,0</b>	<b>455,2</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	-4.378,4	-28,1	-4.368,2	-28,9	-10,2
Instandhaltungsaufwand	-2.437,6	-15,6	-2.356,8	-15,6	-80,8
Personalaufwendungen	-2.177,2	-14,0	-2.385,5	-15,8	208,3
Abschreibungen	-1.843,4	-11,8	-1.778,2	-11,8	-65,2
Zinsaufwand	-2.046,8	-13,1	-2.089,7	-13,8	42,9
Übrige Aufwendungen	-836,7	-5,4	-864,5	-5,7	27,8
<b>Aufwendungen</b>	<b>-13.720,1</b>	<b>-88,0</b>	<b>-13.842,9</b>	<b>-91,6</b>	<b>122,8</b>
Geschäftsergebnis	1.857,7	12,0	1.279,7	8,4	578,0
Zinsergebnis	-93,5		-80,0		-13,5
Steuern	-94,2		-85,2		-9,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.670,0</b>		<b>1.114,5</b>		<b>555,5</b>



## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung und Ausblick

In Berlin hält der Druck auf den Wohnungsmarkt unverändert an. Hatte die Stadt in 2015 noch einen Zuwachs von 50.000 Personen zu verzeichnen, so betrug dieser in 2016 60.000 Personen. Durch die stark rückläufige Anzahl von Flüchtlingen (17.000 gegenüber 55.000 registrierten in 2015) hat sich deren anfangs katastrophale Unterbringungssituation etwas entspannt. Jetzt kommt es darauf an, denen, die bleiben dürfen, angemessenen Wohnraum anzubieten. Die GeWoSüd leistet im Rahmen ihrer Möglichkeiten hierzu einen Beitrag.

Aber auch alle anderen „Neuberliner“ 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-Einstiegs-mieten von 6,50 Euro je Quadratmeter (nettokalt). Dies soll durch die bevorzugte Vergabe von Grundstücken an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die in den nächsten zehn Jahren um 100.000 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, um dort gute Wohnungen zu angemessenen Nutzungsgebühren zu errichten. 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. Inzwischen hat ein Umdenken begonnen und Grundstücke sollen bevorzugt auch an Genossenschaften vergeben werden.

Unabhängig davon wird die GeWoSüd ihre bewährte Neubaustrategie der Nachverdichtung im eigenen Bestand und in überschaubarem Umfang fortführen.

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

Die verstärkte Neubautätigkeit kann von den hiesigen Baufirmen kaum noch bewältigt werden. Das hat zur Folge, dass die Baupreise im Jahr 2016 um 2,5 Prozentpunkte gestiegen sind, die Verbraucherpreise um lediglich 0,5 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, der in dem Maße nicht durch Energieeinsparung kompensiert wird.

Im Jahr 2016 wurden im Rahmen des Dachausbaus unserer denkmalgeschützten Gebäude im Lindenhof neun weitere Wohnungen fertiggestellt, die zu einer Nutzungsgebühr von 8,30 Euro je Quadratmeter nettokalt bereits vor dem Bezugstermin 1. April 2016 vermietet worden sind. Dieses anspruchsvolle Bauvorhaben, bei dem die Dächer der Vier-Familienhäuser ausgebaut und die Treppenhäuser und Fassaden denkmalgerecht wiederhergestellt wurden, hat im April 2017 mit der Errichtung von weiteren drei neuen Dachwohnungen und der Sanierung der Bestandswohnungen in der Röblingstraße 27, 29 seinen Abschluss gefunden.

Infolgedessen wird sich ab 2017 der Wohnungsleerstand der Genossenschaft, der im Wesentlichen durch die Bereitstellung von Umsetzwohnungen im Lindenhof verursacht wird, verringern. Allerdings müssen ab 2018 noch für vier Zeilenbauten mit bis zu 18 Parteien Umsetzwohnungen vorgehalten werden. Erst nach der Sanierung dieser Gebäude wird sich der Leerstand auf einen Wert um 1 Prozent einpendeln.

Insgesamt hat die GeWoSüd nach Fertigstellung ihrer drei Dachwohnungen im Torhaus Röblingstraße 27, 29 insgesamt 50 neue Dachgeschosswohnungen in den die alte Gartenstadt prägenden Bauten errichtet.

Die Investitionen in den Neubau der Dachwohnungen und die Modernisierung der Bestandswohnungen im Lindenhof (Fenster, Fassaden, Treppenhäuser, Bäder, Heizung etc.) haben im Zeitraum von 2006 bis 2016 ein Volumen von rund 26 Millionen Euro erfordert.

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. Aus der Sicht des Vorstandes hat sich der enorme finanzielle, personelle und organisatorische Aufwand gelohnt. Der Lindenhof als älteste Liegenschaft der Genossenschaft verfügt nunmehr wieder über eine zeitgemäße sanitäre und energetische Ausstattung der Wohnungen, die Gebäude sind in Abstimmung mit der Denkmalpflege umfassend modernisiert und in ihrer historischen Fassadengestaltung wiederhergestellt. Das Wohnumfeld wurde und wird weiter aufgewertet.

Auch zukünftig wird die GeWoSüd weiter in den Neubau investieren, um Mitgliedern, die noch nicht versorgt sind, Wohnungen anbieten zu können. Im Lindenhof wurde für den Wiederaufbau des im Krieg zerstörten Torhauses im Bereich Reglinstraße 26 und 27 die Baugenehmigung erteilt. Die GeWoSüd hat noch Potenzial für neuen Wohnraum in den unsanierten Dächern in der Wohnanlage Neukölln. Auch in der Wohnanlage Lankwitz sind noch Möglichkeiten für die Errichtung neuer Wohnungen vorhanden.

Die GeWoSüd baut kontinuierlich seit über zwanzig Jahren neue Wohnungen. Dabei hat sie sich schwerpunktmäßig auf die Erschließung von Neubaupotenzialen im eigenen Bestand konzentriert. So sind von 1993 bis 2016 durch den Neubau von Dachgeschossen 158 Wohnungen entstanden und weitere 67 Wohnungen in unserem Mehrgenerationenhaus in der Friedrich-Wilhelm-Straße 59 und dem Gebäude Arnulfstraße 137.

Obwohl die GeWoSüd seit Jahrzehnten die nach Abzug der laufenden Kosten und der Kosten für die Instandhaltung zur Verfügung stehenden Mittel in die Verbesserung und Modernisierung des Bestandes investiert, müssen zusätzlich 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 anzuheben, um den genossenschaftlichen Wohnungsbestand aktuellen Wohnbedürfnissen anzupassen und zu erweitern. Trotz der umfassenden Investitionstätigkeit der GeWoSüd lag die durchschnittliche Nutzungsgebühr im Berichtsjahr bei 5,77 Euro nettokalt pro Quadratmeter.

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, denen der Vorstand seit vielen Jahren mit Erfolg nachkommt.

Mittelfristig sind folgende bauliche Schwerpunkte vorgesehen:

- Modernisierung von jährlich mindestens einem Zeilenbau im Lindenhof I
  - 2017 – Domnauer Straße 1 A und 2
  - 2018 – Suttnerstraße 21, 23
- Modernisierung und Dachausbau von Reihenhäusern der historischen Lindenhofsiedlung
  - 2017 – Fertigstellung Reihenhäuser Harkortstraße 1, 2, 3
  - Wärmedämmung und Sanierung der Gartenfassaden Arnulfstraße 116 bis 127
  - Reihenhauses Arnulfstraße 35

- Dachneubau und Fassadensanierung der historischen Vier-Familienhäuser im Lindenhof 2017 – Mit der Vermietung der Dach- und Bestandswohnungen im Gebäude Röblingstraße 27, 29 ist dieses Programm abgeschlossen.
- Regelmäßige Investitionen in die Außenanlagen unserer Wohnanlagen 2016–2019 – Neuordnung der Außenanlagen im Bereich Domnauer Straße und Reglinstraße

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

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

Für ihre herausragenden Bemühungen um den Erhalt der Artenvielfalt wurde die GeWoSüd in Anwesenheit von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks im November 2016 als Projekt der UN-Dekade „Biologische Vielfalt“ ausgezeichnet.

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 Wohnanlagen, sozialen Einrichtungen und Treffpunkten der GeWoSüd wird das nachbarschaftliche und genossen-

schaftliche Miteinander gepflegt. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Kooperationspartnern, den Ehrenamtlichen sowie den Helferinnen und Helfern im Kiez für ihren engagierten Einsatz für unsere Genossenschaft.

Diese genossenschaftliche Arbeit wurde im Berichtsjahr auch durch den BBU gewürdigt. Er zeichnete die GeWoSüd auf den Verbandstagen im März 2016 mit dem 1. Preis beim „BBU-ZukunftsAward 2016“ zum Thema „Netzwerk Nachbarschaft“ aus.

Und nicht zuletzt sind wir mit allen Genossenschaftlern weltweit stolz darauf, dass die Genossenschaftsidee seit dem 30. November 2016 zum ideellen Weltkulturerbe zählt.

### Mietenpolitik (Nutzungsgebühren)

Die durchschnittlichen Mieten der GeWoSüd sind günstig, was die nachstehende Tabelle belegt. Lediglich die 49 in den Jahren 1993 bis 1998 freifinanziert errichteten Dachwohnungen im Wedding (4 Wohnungen) und in 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 nach den Kriterien des Mietspiegels in der Regel eine Miete oberhalb des Mittelwertes rechtfertigt.

Wohnungen ohne Preisbindung			
	Wohnungen GeWoSüd 2016	GeWoSüd 2016	Mietspiegel-Mittelwert 2015
	Anzahl	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
<b>Neubau ohne Preisbindung</b>			
bis 2000	49	7,26	7,15
ab 2001	124	8,09	8,39
<b>Wohnungen ohne Preisbindung</b>			
bis 1948	1.077	5,65	5,71
von 1949 bis 1972	1.216	5,40	5,49

Hinweis: Die 122 öffentlich geförderten Wohnungen sind in dieser Aufstellung nicht enthalten, da die Nutzungsgebühr sich nicht am Mietspiegel orientiert.

Diese günstigen Nutzungsgebühren sind Ergebnis einer Mietenpolitik der Organe der Genossenschaft, bei der selbst nach komplexen Sanierungsmaßnahmen in der Regel keine Modernisierungsumlagen erhoben werden. Auch bei Neuvermietungen sowie bei Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Bestand werden die gesetzlich zulässigen Erhöhungsspielräume nicht ausgeschöpft.

Darüber hinaus verpflichtet sich die GeWoSüd, zunächst bis zum 30. Juni 2019, die gesetzlich möglichen Mieterhöhungen von 15 Prozent innerhalb von drei Jahren grundsätzlich auf 10 Prozent zu begrenzen. Damit leistet sie einen weiteren Beitrag zur Dämpfung der Mietentwicklung in der Stadt.

### Entwicklung der Mitgliederzahlen und der gezeichneten Anteile

Während in der Vergangenheit die Anzahl der Mitglieder unserer Genossenschaft über viele Jahre hinweg konstant blieb, nimmt sie seit fünf Jahren deutlich zu: um 137 Mitglieder in 2012, um 146 in 2013, um 257 bzw. 322 in 2014 bzw. 2015 und in 2016 noch einmal um 448 Mitglieder. Mit dieser Entwicklung einher geht ein außergewöhnlicher Anstieg der Geschäftsanteile. Hatte die Genossenschaft in 2007 noch einen Rückgang von Geschäftsanteilen in Höhe von 4.300 Euro zu verzeichnen, so fand die gegenläufige Entwicklung in 2014 ihren vorläufigen Höhepunkt: Das Geschäftsguthaben stieg um 513.900 Euro. Im Berichtsjahr nahm das Geschäftsguthaben um 505.700 Euro zu.

Die hier geschilderte Entwicklung scheint weniger Ausdruck einer gestiegenen Wertschätzung des Genossenschaftsgedankens, sondern vielmehr in ganz erheblichem Maße der sich verknappenden Wohnungssituation in Berlin geschuldet zu sein. Auch die Tatsache, dass die GeWoSüd in der Regel 4 Prozent Dividende auf die Geschäftsanteile ausschüttet, trägt zu dieser Entwicklung bei. Wenn beispielsweise ein Neumitglied ohne Wohnungswunsch gleich noch seine beiden kleinen Kinder mit anmeldet und schon im Anschreiben mitteilt, dass er dann insgesamt 150 Anteile (das entspricht 22.500 Euro) zu zeichnen gedenkt, ist dies nur ein Beleg für die oben geäußerte Skepsis.

Im Ergebnis führt diese Entwicklung dazu, dass die GeWoSüd nicht mehr nur als Garant für guten und preisgünstigen Wohnraum wahrgenommen wird, sondern in immer

stärkerem Maße als ertragreiche Anlagemöglichkeit, was aber nicht der Zweck unserer Genossenschaft ist.

Die sprunghafte Erhöhung der Mitgliederzahl führt dazu, dass sich immer mehr Mitglieder um die derzeit 2.588 Wohnungen unserer Genossenschaft bewerben mit der Folge, dass unvertretbare Wartezeiten für die Vermittlung einer Wohnung entstehen.

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, haben die Genossenschaftsmitglieder in der Jahresversammlung vom 17. Juni 2014 beschlossen, die mögliche Anzahl der Anteile (mit einem Wert von je 150 Euro) pro Mitglied auf fünfzig zu begrenzen.

Weiterhin hat der Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat beschlossen, die Mitgliederanzahl der GeWoSüd mit Wirkung zum 1. Januar 2017 auf 5.000 zu begrenzen.

Darüber hinaus werden Aufsichtsrat und Vorstand in 2017 eine Satzungsänderung zur Abstimmung stellen, dass die Mitgliederversammlung zukünftig unterschiedlich hohe Dividendensätze für Pflichtanteile und für freie Anteile beschließen kann, um flexibler auf Zinsentwicklungen reagieren zu können.

### 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 der Entscheidungen für genossenschaftliche 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 den Zeitraum von 2017 bis 2030 sieht der Bauplan Investitionen mit einem Umfang von rund 56 Millionen Euro vor.

Aus diesem langfristigen Bauplan wird ein detaillierter mittelfristiger Plan (fünf bis sieben 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 – wo nötig – angepasst. Der Planungshorizont von 2017 bis 2022 sieht Investitionen in einem Umfang von rund 32 Millionen Euro vor, bei einer Neuverschuldung von 28 Millionen Euro und einer planmäßigen Schuldentilgung von 17 Millionen Euro.

Der Wirtschaftsplan bis zum Jahr 2022 geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- jährlicher Anstieg der Mieterträge zwischen 160.000 und 420.000 Euro
- Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand und Umsetzwohnungen in Höhe von 1,5 bis 2,3 Prozent der Sollmieten
- Ausgaben für Neubau, Modernisierung und Substanzerhaltung von durchschnittlich 7,9 Millionen Euro jährlich
- Darlehensaufnahmen von durchschnittlich 4,7 Millionen Euro jährlich
- 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 von Aufsichtsrat und Vorstand 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 werden konnte. 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 3,2 bis 4,7 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.

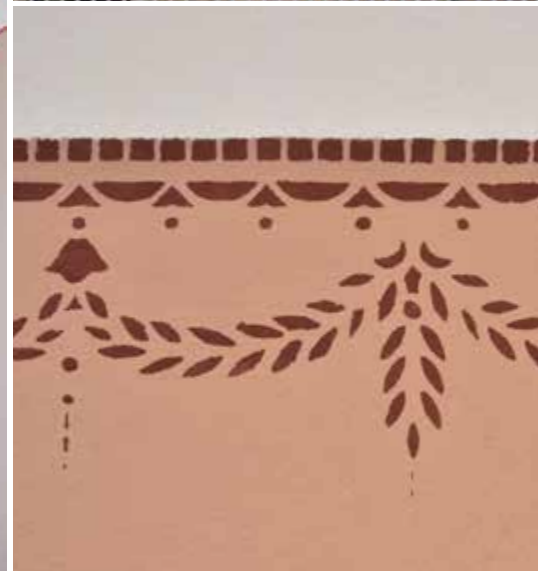
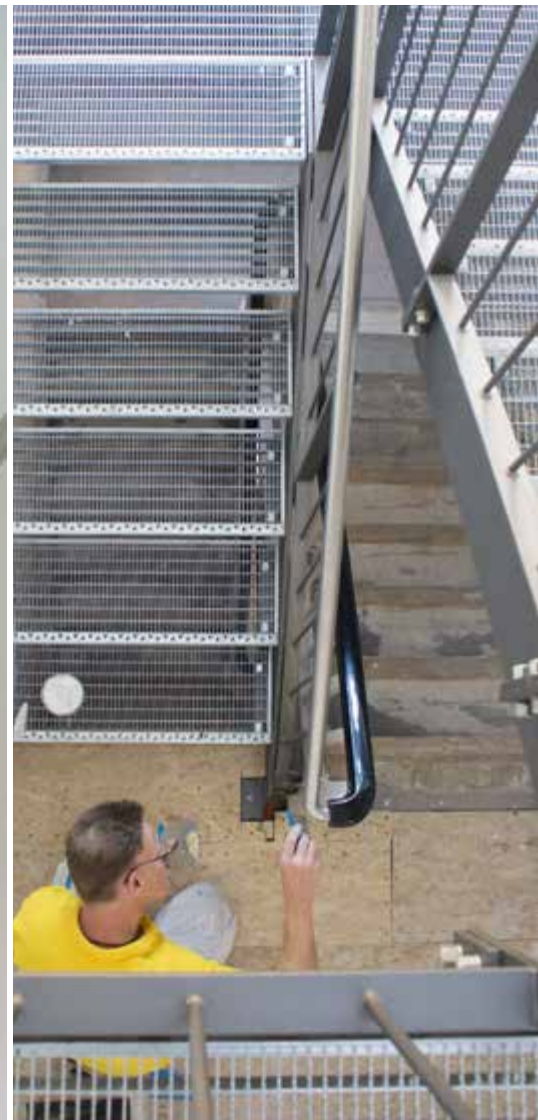
Die GeWoSüd verfügt über Kontokorrentlinien von zwei Geschäftsbanken in Höhe von insgesamt 1,1 Millionen Euro.

### 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 (EBKON) eingepflegt worden, mit dessen Hilfe die Abarbeitung der vorgesehenen Kontrollvorgänge erfasst und dokumentiert wird. Neu erkannte Risiken oder Prüfanforderungen aufgrund neuer Verordnungen werden unterjährig eingepflegt.

Das elektronische Managementsystem wird ergänzt durch weitere Prüfvorgänge. Soweit nicht mit eigenem Sachverstand leistbar, werden Prüfaufgaben an externe Sachverständige (z. B. TÜV, Fachingenieure, Schornsteinfeger, Wartungsfirmen etc.) vergeben. Der Sicherheits-



beauftragte 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.

### Innenrevision

Die GeWoSüd hat mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einen Vertrag über die Innenrevision ihrer Geschäftsstelle abgeschlossen. Innerhalb von drei Jahren werden die Prozesse der Genossenschaft auf Schwachstellen und Verbesserungsmöglichkeiten untersucht. Aktuell befindet sich die GeWoSüd im zweiten Jahr der Prüfung. Die bisher geprüften Bereiche zeigen sich, bis auf wenige noch umzusetzende Empfehlungen, gut aufgestellt.

### Compliance

In Abstimmung mit dem BBU – Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e. V. hat die GeWoSüd nach einem Prozess, an dem neben Aufsichtsrat und Vorstand auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft sowie weitere externe Fachkräfte beteiligt waren, am 22. November 2016 eine Compliance-Regelung eingeführt und eine externe Compliance-Beauftragte bestellt. Darin sind Festlegungen zur Einhaltung von bestimmten Regeln (Gesetze, Richtlinien und freiwilligen Regelungen) getroffen worden.

### Fazit

Die GeWoSüd hat im Berichtsjahr durch eine Vielzahl von Aktivitäten das genossenschaftliche Miteinander gefördert und 7,5 Millionen Euro in die Bewahrung, Aufwertung und Fortentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes investiert.

Die Genossenschaft 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 2015 ohne Einschränkungen eine ordnungsgemäße Geschäftsführung testiert.

Auch zukünftig sieht der Vorstand seine Aufgaben vorrangig 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.

Berlin, 9. Mai 2017

### Der Vorstand



Norbert Reinelt | Matthias Löffler | Siegmund Kroll

## Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Anlagevermögen</b>				
A. Immaterielle Vermögensgegenstände		56.867,64		88.469,90
B. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	97.156.445,63		92.472.275,33	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.326.750,57		2.008.074,16	
Maschinen	11.230,21		14.039,69	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	109.641,27		131.054,63	
Anlagen im Bau	1.880.766,94		3.577.248,53	
Bauvorbereitungskosten	380.325,52	101.865.160,14	375.952,45	98.578.644,79
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>101.922.027,78</b>		<b>98.667.114,69</b>
<b>II. Umlaufvermögen</b>				
A. Vorräte				
Unfertige Leistungen	4.167.353,69		4.141.060,94	
Andere Vorräte	21.434,70	4.188.788,39	27.520,30	4.168.581,24
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	124.519,26		117.487,53	
Sonstige Vermögensgegenstände	116.241,82	240.761,08	103.869,31	221.356,84
C. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.333.812,28		2.050.252,02
<b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.450,70		10.645,22
<b>IV. Bilanzsumme</b>		<b>108.699.840,23</b>		<b>105.117.950,01</b>

Passiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Eigenkapital</b>				
<b>A. Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitgliedern	142.090,17		131.760,80	
verbleibenden Mitgliedern	5.720.682,25		5.215.001,52	
gekündigten Geschäftsanteilen	4.350,00	5.867.122,42	40.650,00	5.387.412,32
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.803,81 Euro Vorjahr: 12.662,68 Euro)				
<b>B. Ergebn isrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	3.740.000,00		3.570.000,00	
Andere Ergebn isrücklagen	27.080.000,00	30.820.000,00	25.802.275,72	29.372.275,72
<b>C. Bilanzgewinn</b>				
Gewinnvortrag	210.804,09		204.722,35	
Jahresüberschuss	1.669.887,28		1.114.529,33	
Einstellungen in die Ergebn isrücklagen	- 1.447.724,28	432.967,09	- 920.000,00	399.251,68
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>37.120.089,51</b>		<b>35.158.939,72</b>
<b>II. Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen	2.557.183,00		2.492.245,00	
Steuerrückstellungen	98.399,44		89.427,38	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.300.000,00		1.300.000,00	
Sonstige Rückstellungen	347.917,62	4.303.500,06	336.327,64	4.218.000,02
<b>III. Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.139.042,70		59.381.523,00	
Erhaltene Anzahlungen	4.909.430,15		4.862.900,85	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.406,71		137.915,37	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	952.170,90		1.289.361,70	
Sonstige Verbindlichkeiten	120.200,20	67.276.250,66	69.309,35	65.741.010,27
(davon aus Steuern: 47.739,72 Euro, Vorjahr: 22.761,46 Euro)				
<b>IV. Bilanzsumme</b>		<b>108.699.840,23</b>		<b>105.117.950,01</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

## vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
aus der Hausbewirtschaftung	15.022.169,28		14.505.239,02	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.228,31	15.093.397,59	23.148,43	14.528.387,45
<b>2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen</b>		26.292,75		25.917,08
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		265.074,00		308.564,45
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		192.280,44		257.222,72
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
Betriebskosten	- 3.879.061,50		- 3.872.457,51	
Instandhaltungskosten	- 2.437.620,17		- 2.356.770,43	
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 10.244,15	- 6.326.925,82	- 3.859,59	- 6.233.087,53
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>9.250.118,96</b>		<b>8.887.004,17</b>
<b>7. Personalaufwand</b>				
Löhne und Gehälter	- 1.706.642,00		- 1.627.893,59	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 162.099,18 Euro; Vorjahr 452.521,88 Euro)	- 470.585,44	- 2.177.227,44	- 757.584,31	- 2.385.477,90
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		- 1.843.394,22		- 1.778.230,43
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		- 825.544,45		- 859.764,09
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		6.904,33		18.319,59
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		- 2.146.540,18		- 2.185.491,18
<b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		- 94.175,96		- 85.205,23
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.170.141,04</b>		<b>1.611.154,93</b>
<b>14. Sonstige Steuern</b>		- 500.253,76		- 496.625,60
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>1.669.887,28</b>		<b>1.114.529,33</b>
<b>16. Gewinnvortrag</b>		210.804,09		204.722,35
<b>17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b>		- 1.447.724,28		- 920.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>432.967,09</b>		<b>399.251,68</b>



# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

## 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 Sachanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer. Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen mussten nicht durchgeführt werden. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert. 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 2 bzw. 3 Prozent linear abgeschrieben. Außenanlagen werden mit 10 Prozent linear abgeschrieben. Bei Maschinen sowie den Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgte die lineare Abschreibung über 3 bis 23 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

fünf Jahren abgeschrieben. Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 265.074,00 Euro aktiviert.

### Umlaufvermögen

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. Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Pensionsrückstellung erfolgte gemäß § 253 HGB. Nach § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB sind Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr abzuzinsen, dabei ergibt sich der durchschnittliche Marktzinssatz bei sonstigen Rückstellungen weiterhin aus dem Durchschnitt der letzten sieben Jahre. Bei Altersversorgungsverpflichtungen wird dieser Zeitraum jedoch zur Abmilderung der Niedrigzinsphase auf zehn Jahre verlängert. Die übrigen Regelungen des § 253 Absatz 2 HGB bleiben unverändert.

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 (10-Jahres-Durchschnitt) mit 4,01 Prozent angewandt. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet.

Die Anwartschaften auf Witwenrente wurden nach der

kollektiven Bewertungsmethode berechnet. 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 4,32 Prozent.

Der zum 31.12.2016 ermittelte Zuführungsbetrag ist mit seinem Zinsanteil in der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ und mit seinem Personalkostenanteil im Personalaufwand ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem neuen durchschnittlichen Marktzinssatz von zehn Jahren und der bisherigen Regelung von sieben Jahren (Zinssatz von 3,24 Prozent) macht einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 295.376,00 Euro. Für diesen Betrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Absatz 6 HGB.

### Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

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 1.028,72 Euro.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

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

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2016						
	Bruttowerte					
	Anschaffungs- Herstellungskosten per 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Anschaffungs- Herstellungskosten per 31.12.2016
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Immaterielle Vermögensgegenstände	315.545,26	2.065,84	1.904,59	–	–	315.706,51
B. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	132.865.729,83	2.978.494,61	–	3.366.452,83	–	139.210.677,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.106.819,25	337.845,66	–	77.242,54	–	3.521.907,45
Maschinen	117.976,88	–	–	–	–	117.976,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	451.896,75	28.314,35	14.123,42	–	–	466.087,68
Anlagen im Bau	3.577.248,53	1.474.818,05	–	161.653,81	– 3.332.953,45	1.880.766,94
Bauvorbereitungskosten	375.952,45	276.768,80	–	–	– 272.395,73	380.325,52
	140.495.623,69	5.096.241,47	14.123,42	3.605.349,18	– 3.605.349,18	145.577.741,74
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>140.811.168,95</b>	<b>5.098.307,31</b>	<b>16.028,01</b>	<b>3.605.349,18</b>	<b>– 3.605.349,18</b>	<b>145.893.448,25</b>

**2. Die Position „Unfertige Leistungen“**

beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2016, die, gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten mit 116.000,00 Euro, in Höhe von 4.167.353,69 Euro ausgewiesen sind.

**3. Forderungen**

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 23.845,38 Euro wertberichtigt.

**4. Rücklagenspiegel**

Die Entwicklung der Rücklagen sind dem Rücklagenspiegel zu entnehmen.

**5. Rückstellungen**

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

- Pensionsverpflichtungen 2.557.183,00 Euro
- Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf Gewinnausschüttungen 98.399,44 Euro
- Bauinstandhaltung 1.300.000,00 Euro
- Sonstige Rückstellungen:
- Jahresabschluss- und Verwaltungskosten 158.116,83 Euro
- Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten 52.619,60 Euro
- Betriebskosten 90.000,00 Euro
- Prozesskosten 47.181,19 Euro

4. Rücklagenspiegel			
	Bestand am 1.1.2016	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2016	Bestand am 31.12.2016
	Euro	Euro	Euro
a) gesetzliche Rücklage	3.570.000,00	170.000,00	3.740.000,00
b) andere Ergebnissrücklagen	25.802.275,72	1.277.724,28	27.080.000,00
	<b>29.372.275,72</b>	<b>1.447.724,28</b>	<b>30.820.000,00</b>

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2016	Buchwerte zum 31.12.2016	Buchwerte zum 31.12.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	227.075,36	33.668,10	1.904,59	258.838,87	56.867,64	88.469,90
	40.393.454,50	1.660.777,14	–	42.054.231,64	97.156.445,63	92.472.275,33
	1.098.745,09	96.411,79	–	1.195.156,88	2.326.750,57	2.008.074,16
	103.937,19	2.809,48	–	106.746,67	11.230,21	14.039,69
	320.842,12	49.727,71	14.123,42	356.446,41	109.641,27	131.054,63
	–	–	–	–	1.880.766,94	3.577.248,53
	–	–	–	–	380.325,52	375.952,45
	41.916.978,90	1.809.726,12	14.123,42	43.712.581,60	101.865.160,14	98.578.644,79
	<b>42.144.054,26</b>	<b>1.843.394,22</b>	<b>16.028,01</b>	<b>43.971.420,47</b>	<b>101.922.027,78</b>	<b>98.667.114,69</b>

### 6. In den Verbindlichkeiten

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

### 7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2016

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen, der unten dargestellt ist. Es bestehen für Darlehen in Höhe von 9,5 Millionen Euro Forwardvereinbarungen bis längstens 2018.

### 8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen in Höhe von 82,8 Millionen Euro. Mit Bezug auf das bestehende Aktivierungswahlrecht wurde auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern verzichtet.

## 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 112.680,69 Euro
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen 5.302,71 Euro
- sonstige Erträge 21.953,29 Euro

Zinsen und ähnliche Aufwendungen:

- Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zum 31.12.2016 99.723,00 Euro

## D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen für begonnene Bauvorhaben, die erst im Geschäftsjahr 2017 fertiggestellt werden:

- Dachausbau und Bestandssanierung Rößlingstraße 27, 29 684.376,24 Euro
- Sanierung der Reihenhäuser Harkortstraße 1 bis 3 697.407,72 Euro

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

Durch Grundpfandrecht gesichertes Aufwendungsdarlehen der IBB (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG), für das weder ein Forderungsrücktritt noch ein Forderungserlass ausgesprochen wurde:

Bruttowert	58.253,40 Euro
Barwert	10.503,09 Euro
Tilgungssatz	2 Prozent
Tilgungsbeginn	2048

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

## 7. Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2016

	Gesamtbetrag		bis 1 Jahr	
	2016	2015	2016	2015
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.139.042,70	59.381.523,00	2.719.062,52	2.592.234,25
2. Erhaltene Anzahlungen	4.909.430,15	4.862.900,85	4.909.430,15	4.862.900,85
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.406,71	137.915,37	155.406,71	137.915,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	952.170,90	1.289.361,70	812.876,50	1.141.886,39
5. Sonstige Verbindlichkeiten	120.200,20	69.309,35	120.200,20	69.309,35
	<b>67.276.250,66</b>	<b>65.741.010,27</b>	<b>8.716.976,08</b>	<b>8.804.246,21</b>

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungs-  
unternehmen e. V., Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

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

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

Beschäftigte Arbeitnehmer in 2016 (durchschnittlich)		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	12	5
Technische Mitarbeiter	6	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausbesorger etc.	6	2
Auszubildende	1	–
<b>Gesamt</b>	<b>25</b>	<b>7</b>

Ferner waren im Geschäftsjahr drei weitere Arbeitnehmer des  
kaufmännischen Bereichs sowie zwei weitere Arbeitnehmer für die  
Reinigung der Gästewohnungen im Rahmen von Minijobs geringfügig  
beschäftigt und eine Mitarbeiterin als Vertretung im Café am See.

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	bis 28.06.2016
Astrid Giese	Dipl.-Kauffrau	
Heike Kolar	Buchhalterin	
Sabine Löbner	Juristin	
Michael Sawy	Dipl.-Betriebswirt, Ingenieur für Maschinenbau	
Sibylle Wolter	Dipl.-Ingenieurin	seit 29.06.2016

Mitgliederbewegung		
	Mitglieder	Anteile
Anfang 2016	4.438	34.831
Zugang 2016	621	4.582
Abgang 2016	173	1.246
Ende 2016	4.886	38.167

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben  
der verbleibenden Mitglieder um 505.680,73 Euro erhöht.

Restlaufzeit 1 – 5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		grundpfandrechlich gesichert	
2016	2015	2016	2015	2016	2015
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
11.073.350,74	10.031.856,85	47.346.629,44	46.757.431,90	61.139.042,70	59.381.523,00
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
139.294,40	147.475,31	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
<b>11.212.645,14</b>	<b>10.179.332,16</b>	<b>47.346.629,44</b>	<b>46.757.431,90</b>	<b>61.139.042,70</b>	<b>59.381.523,00</b>



## Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2016 auszuschütten.

Der Bilanzgewinn soll wie folgt verwendet werden:

Gewinnverwendungsvorschlag	Euro
Jahresüberschuss	1.669.887,28
Gewinnvortrag	210.804,09
<b>Zu verteiler Betrag</b>	<b>1.880.691,37</b>
Abzüglich:	
· Vorabzuführung zur gesetzlichen Rücklage	170.000,00
· Vorabzuführung zu den anderen Ergebnisrücklagen	1.277.724,28
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>432.967,09</b>
Verwendet für:	
· Dividende	208.288,06
· Vortrag auf neue Rechnung	224.679,03

Berlin, den 9. Mai 2017

Der Vorstand

Norbert Reinelt | Matthias Löffler | Siegmund Kroll

Zum Gedenken an unsere  
noch im Geschäftsjahr 2016  
verstorbenen Mitglieder

Günter Baar  
Brigitte Borde  
Brigitte Eggert  
Günter Eggert  
Ursula Fechner  
Alfred Finckh  
Helga Geltat  
Norbert Gernegroß  
Karin Granitzki  
Brigitte Hille  
Eleonore Hoke  
Renate Jung  
Detlef Kobs  
Peter Korbjuhn  
Horst Kroll  
Eleonore Kühl  
Ingeborg Leisner  
Hans-Peter Meister  
Joachim Melzer  
Helga Rennack  
Christa Rux  
Tanja Schadzinski  
Horst Schlicht  
Joachim Scholz  
Bernhard Schymura  
Marcel Stadtmüller  
Gerda Thiele  
Christel Thuns  
Bodo Zerning

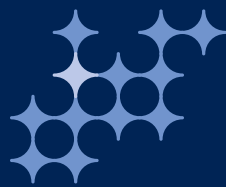
Gestaltung: wieschendorf-design · Fotos: GeWoSüd, urbanPR, wd · Druck: H. Heenemann





# GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen  
Berlin-Süd eG



traditionell modern

Vorstand  
Norbert Reinelt  
Matthias Löffler  
Siegmond Kroll  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Markus Hofmann

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



Scannen Sie mit dem Smartphone diesen  
QR-Code und sehen Sie die Dokumentation

**Martin Wagner weiterbauen:**

**Die Erneuerung der Gartenstadt Lindenhof**

*Das 17-minütige Video zeigt die letzten Bauabschnitte  
der denkmalgerechten Sanierung  
der Vier-Familienhäuser im Lindenhof  
zwischen 2012 und 2016.*

*Mehrfach wurde die GeWoSüd für die  
energetische Sanierung und Leistungen  
zum Schutz der Umwelt ausgezeichnet.*



Link zum Video:  
[youtube.com/user/gewosued](https://youtube.com/user/gewosued)

