


Geschäftsbericht 2017



GeWoSüd



Der Geschäftsbericht
zeigt Bilder von Projekten
des Garten- und Landschaftsarchitekten
Peter Schmidt-Seifert,
die er für die GeWoSüd realisiert hat.

Bitte stehen
lassen, ich
werde mal
eine wunder-
schöne
Blume 

.....

Inhalt

5	Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd	28	Prognosebericht
7	GeWoSüd in Kurzform	30	Chancen- und Risikobericht
8	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	30	Risikomanagement
	LAGEBERICHT DES VORSTANDS	31	Chancen
10	Grundlagen des Unternehmens	32	Risiken
10	Geschäftsmodell	32	Fazit
10	Ziele und Strategien	33	Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
11	Organisation	34	BILANZ zum 31. Dezember 2017
12	Wirtschaftsbericht	37	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017
12	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	39	Anhang
12	Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	39	A. Allgemeine Angaben
13	Geschäftsverlauf	39	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
13	Veränderung von wirtschaftlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen	40	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
14	Umsatzentwicklung	42	D. Sonstige Angaben
17	Mitglieder	45	Nachtragsbericht
18	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung	45	Gewinnverwendungsvorschlag
20	Neubautätigkeit		
20	Fazit		
21	Personal		
22	Lage der Genossenschaft		
22	Ertragslage		
23	Finanzlage		
24	Vermögenslage		
25	Finanzielle Leistungsindikatoren		
25	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren		



Ausführungsplan

Vorgarten Domnauerstraße 21 – 22

Rt: Rudbeckia triloba

La: Lavendula angustifolia

Sn'P': Salvia nemorosa „Porzellan“

Gs: Geranium sanguineum

Gr: Geranium renardii

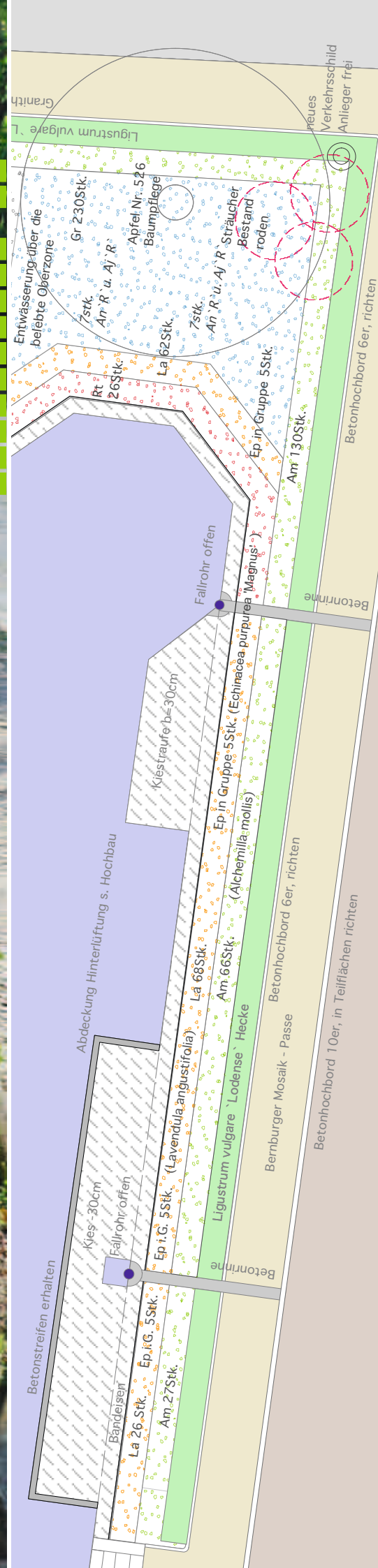
Am: Alchemilla mollis

An'R': Anemone tomentosa „Robustissima“

Aj 'R': Astilbe japonica „Red Sentinel“

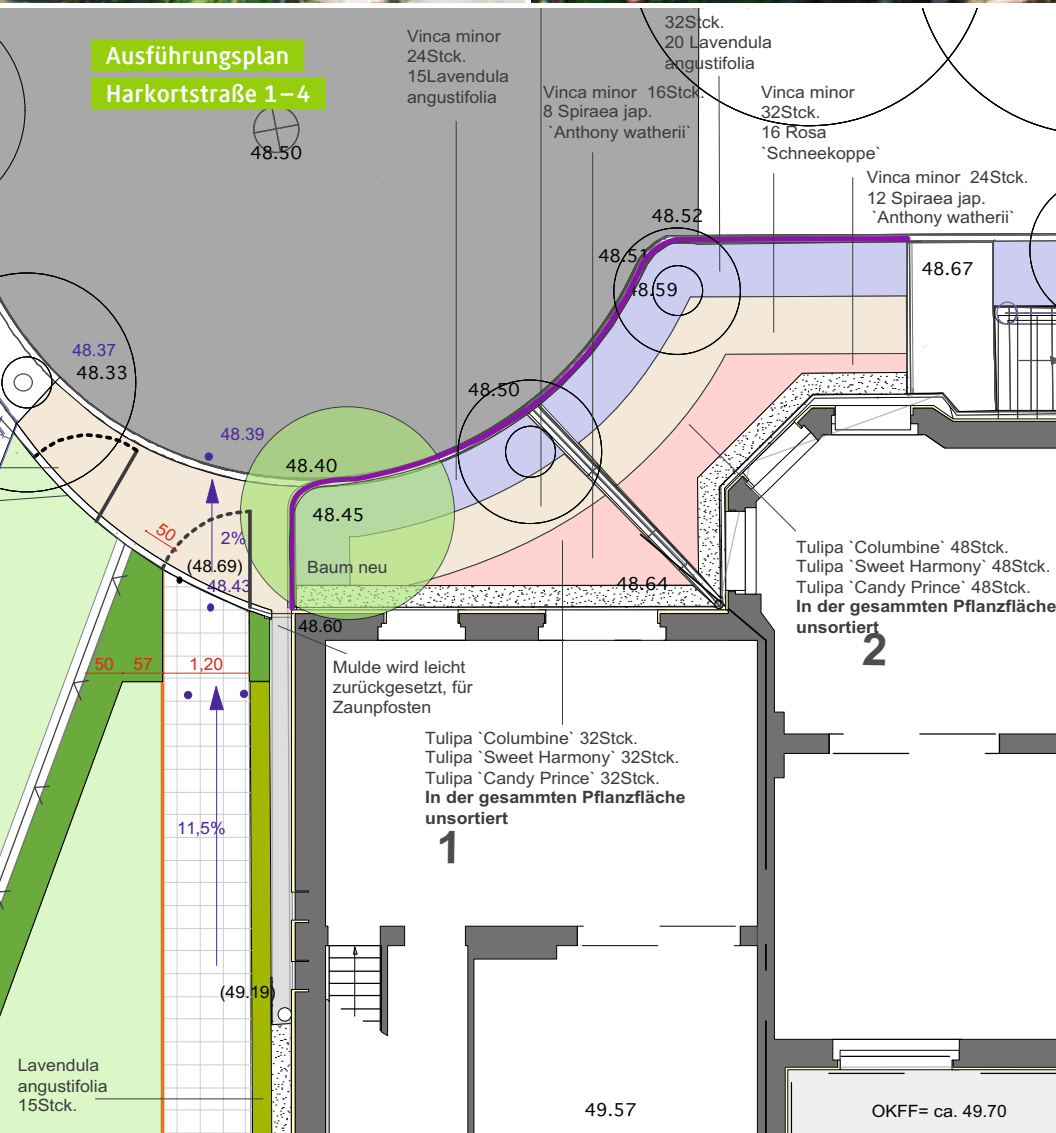
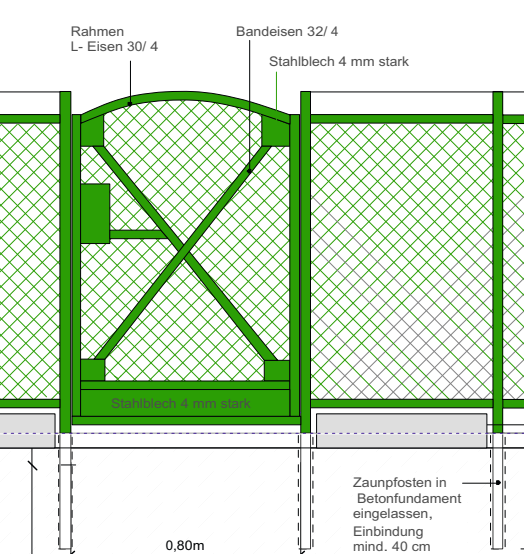
Ee: Echinacea purpurea „Magnus“

Bq: Bereczki Birnenquitte



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	616	40.127,19
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	1.277,37
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
			2.590	156.874,88



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

		2013	2014	2015	2016	2017
Mitglieder	Anzahl	3.859	4.116	4.438	4.886	4.865
Wohnungen*	Anzahl	2.563	2.570	2.580	2.588	2.590
Wohnfläche	Quadratmeter	153.751	154.456	155.427	156.481	156.875
Durchschnittliche Netto-Kaltmiete	Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich	5,19	5,36	5,51	5,73	5,80
Leerstandsquote	Prozent	2,4	2,7	2,9	2,6	1,6
Mitarbeiter	Anzahl	31	32	32	32	32
Personalkosten	Tsd. Euro	1.951	2.022	2.385	2.177	2.472
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Tsd. Euro	2.469	2.235			
· neu nach DRS21	Tsd. Euro		4.200	5.842	5.868	5.880
Fremdkapitalzinsen / Netto-Kaltmiete (Ist)	Prozent	21,6	21,9	20,3	19,0	18,5
Gewichteter Fremdkapitalzins	Prozent	3,9	3,9	3,6	3,4	3,3
Restschulden	Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche	346	356	370	379	383
Bilanzsumme	Tsd. Euro	97.422	99.971	105.118	108.700	111.439
Eigenkapitalquote	Prozent	35	35	34	35	36

* Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um zwei Wohnungen erhöht.

Im Lindenhof sind drei neue Wohnungen in der Röblingstraße 27, 29 errichtet worden;

eine Wohnung ist durch Zusammenlegung weggefallen (Röblingstraße 27, 29).

Bericht des Aufsichtsrats

Die GeWoSüd blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurück, das mit einem Jahresüberschuss von gut 1,4 Millionen Euro schließt. Für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wurden insgesamt rund 6,6 Millionen Euro aufgewandt.

Von der rollstuhlgerechten Herstellung der Wegedecke am Lindenhofweiher über die Fortführung des Fenstererneuerungsprogramms in Neukölln und der Eythstraße, über die umfassende Modernisierung von 24 Wohnungen in der Domnauer Straße 1A und 2 bis zur barrierefreien Modernisierung des Mitgliedertreffs *GeWoHiN* im Lindenhof. Die GeWoSüd versucht mit ihrer fortlaufenden Bautätigkeit für Alte wie Junge, für Alleinstehende wie Familien einen echten Mehrwert zu schaffen.

Besonders erfreulich ist, dass mit dem fertiggestellten Dachgeschossausbau und der Komplettsanierung des Torhauses Röblingstraße 27, 29 das Bauprojekt *Sanierung historischer Lindenhof* nach zehn Jahren vorerst einen erfolgreichen Abschluss gefunden hat. 127 umfassend modernisierte Bestandswohnungen und 50 neu errichtete, komfortable Dachwohnungen sind eine sehenswerte Bilanz. Dies alles zu vertretbaren Kosten und angemessenen, finanziell tragbaren Nutzungsgebühren. Aufsichtsrat und Vorstand fühlen sich damit nicht nur ihrem satzungsgemäßen Auftrag, sondern auch dem selbst gesetzten Anspruch des Leitbildes der GeWoSüd verpflichtet: „Wer bei der GeWoSüd wohnt, kann sich auf faire Mietpreise, sichere Verträge sowie kontinuierliche Instandhaltung der Anlagen verlassen.“

Neben der Bautätigkeit stand im Jahr 2017 auch die Mietenpolitik im Mittelpunkt der Diskussionen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand. Besonders die Frage der Angemessenheit der Nutzungsgebühren sowie deren Entwicklung, einerseits mit Blick auf den Erhalt der Finanzkraft der Genossenschaft, andererseits mit dem Anspruch auf Gewährleistung sozial vertretbarer Mieten wurden erörtert. Im Ergebnis haben beide Gremien in gemeinsamer Sitzung im Grundsatz beschlossen, dass die neue Kappungsgrenze, also die maximale Nutzungsgebühr je Quadratmeter einer von der GeWoSüd zur Dauernutzung überlassenen Wohnung immer 0,50 Euro unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu liegen hat. Dies gilt sowohl für Mieterhöhungen bestehender Nutzungsverhältnisse als auch bei Neuvermietung.

Aufsichtsrat und Vorstand sind davon überzeugt, damit eine transparente, für jeden nachprüfbar Regelung gefunden zu haben, mit der die GeWoSüd ihre soziale Verantwortung gegenüber ihren Mitgliedern wahrnimmt und zugleich ein deutliches Zeichen setzt gegen den bundesweiten Trend schnell steigender Mietpreise und der oft damit einhergehenden Verdrängung alteingesessener Mieter.

Damit stützt der Aufsichtsrat die Geschäftspolitik des Vorstands, der auf kontinuierliche Pflege und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, sozial verantwortbare, verlässliche Nutzungsgebühren und solides kaufmännisches Handeln setzt.

Diese Verlässlichkeit und Solidität des Handelns verdeutlicht auch der Prüfungsbericht für das Jahr 2016. So wurde die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2016 durch den Prüfungsverbandes BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt. Der vorgelegte Prüfungsbericht wurde unverzüglich mit dem Wirtschaftsprüfer ausführlich erörtert. Der Bericht enthält keinerlei Beanstandungen und bestätigt die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte der Genossenschaft. Außerdem stellt er fest, dass der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen ist. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Wie im Vorjahr ist der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2017 seinen Obliegenheiten gemäß Gesetz und Satzung vollumfänglich nachgekommen. Er hat den Vorstand in allen wesentlichen Geschäftsvorgängen kontrolliert, beraten und unterstützt. Hierzu ist er in neun Aufsichtsratssitzungen, davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand, zwei in Klausur sowie drei Bau- und vier Revisionskommissionssitzungen zusammengekommen.

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

Auch im Berichtsjahr stand die satzungsgemäße Ersatzwahl dreier Aufsichtsratsmitglieder durch die Mitgliederversammlung an. Die Mitglieder Andreas Baldow, Heike Kolar und Sabine Löbner wurden wiedergewählt.

Mit großer Trauer hat den Aufsichtsrat der Tod seines langjährigen Mitglieds Michael Sawy erfüllt, der im 57. Lebensjahr verstorben ist. Michael Sawy gehörte dem Aufsichtsrat seit 2002 an und war seit 2012 Vorsitzender der Baukommission. Mit ihm haben wir einen hoch engagierten, aufgeschlossenen und fröhlichen Kollegen verloren, der sich um die GeWoSüd verdient gemacht hat. Wir werden ihn in ehrender Erinnerung behalten.

Wenn ein engagierter Wohnungsgenosse plötzlich nicht mehr unter uns ist, dann wird einmal mehr deutlich, wer die GeWoSüd trägt, was sie ausmacht: Das sind die zahlreichen ehrenamtlichen Helfer und die hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie engagieren sich in zahlreichen Aktivitäten, bilden das Rückgrat des alltäglichen Handelns und geben der GeWoSüd ein Gesicht, damit die GeWoSüd bleibt was sie ist: „Oase in der Großstadt – traditionell modern.“ Ihnen sowie dem Vorstand gilt der herzliche Dank des Aufsichtsrats für ihr großes Engagement.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht 2017 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 2018



Markus Hofmann
Aufsichtsratsvorsitzender

Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Zweck der GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG ist gemäß Satzung die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Ziele und Strategien

Dem Satzungszweck und dem Förderauftrag des Genossenschaftsgesetzes folgend sieht die Genossenschaft ihre Hauptaufgabe in der Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Eine gute und sichere Wohnungsversorgung stellt die Genossenschaft durch regelmäßige hohe Investitionen in den Erhalt und die Modernisierung ihrer Bestände sicher. Aktuell sind 60 Prozent der Bestände voll modernisiert und 36 Prozent teilmodernisiert. Im Rahmen der Möglichkeiten wird kontinuierlich neuer Wohnraum für noch unversorgte Mitglieder geschaffen.



In ihrem Leitbild hat die GeWoSüd u. a. auch die Regeln zur Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnungsver-sorgung ihrer Mitglieder niedergelegt:

- faire Mietpreise und sichere Verträge
- respektvoller und fairer Umgang mit Mitgliedern, Mitarbeitern und Dienstleistern
- vielfältige Betreuungs- und Unterstützungsangebote durch eigene Sozialarbeit, genossenschaftliche Treffpunkte und Gemeinschaftseinrichtungen
- verantwortungsvoller Umgang mit dem genossenschaftlichen Wohnungsbestand in kaufmännischer, technischer und sozialer Hinsicht
- langfristige Strategien zur Sicherung und Entwicklung des Genossenschaftsvermögens

Organisation

Die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG ist im Genossenschaftsregister unter 94 GnR 88 B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Sie wird durch drei Vorstandsmitglieder geleitet. Die neun Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Mitgliederversammlung direkt gewählt.



Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin auf einem Wachstumskurs. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2017 um 2,2 Prozent, das stärkste Wachstum seit sechs Jahren. Bereits 2016 stieg das BIP in Deutschland um 1,9 Prozent.

Unternehmen schätzen nicht nur ihre aktuelle Geschäftslage sehr gut ein, sondern blicken auch sehr optimistisch in die Zukunft. Die Bundesregierung rechnet aufgrund des stetigen und breit angelegten Aufschwungs, guter Auslastung der Kapazitäten, steigender Beschäftigungszahlen und stabiler Verbraucherpreise für 2018 mit einem weiteren Wachstum des BIP um 1,9 Prozent. Diese Entwicklung steht auch im Einklang mit den Entwicklungen in der Eurozone. Deutschland dominiert den Euroraum mit einem Anteil von 26 Prozent. Für Deutschland rechnet die EU-Kommission mit einer Steigerung von ebenfalls 1,9 Prozent für 2018.

Motor des deutschen Wirtschaftswachstums ist nach wie vor die starke Inlandsnachfrage und der Export von Waren und Dienstleistungen ins Ausland. Die Ausgaben der Bevölkerung in Deutschland stiegen 2017 um 2 Prozent und die deutschen Exporte nahmen 2017 – im vierten Jahr in Folge – um 6,5 Prozent zu, ein neuer Rekordwert. Eine niedrige Bewertung des Euro im Vergleich zum US-Dollar begünstigt den deutschen Export.

Die Inflationsrate in Deutschland hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. 2017 betrug die Inflationsrate in Deutschland 1,8 Prozent, 2016 lag sie bei 0,5 Prozent und 2015 nur bei 0,3 Prozent. Im Euroraum lag die Inflationsrate 2017 bei 1,4 Prozent. Die von der Europäischen Zentralbank definierte Zielmarke von 2,0 Prozent wird damit weiterhin nicht erreicht. Für Deutschland wird eine Inflationsrate von 1,5 Prozent im Jahr 2018 prognostiziert.

Hatten im Vorjahr die sinkenden Energiepreise die Inflation noch gering gehalten, wird diese nun vor allem durch Preissteigerungen bei Nahrungsmitteln, Energiepreisen und Wohnungsmieten in die Höhe getrieben. Der Leitzins liegt seit März 2016 unverändert auf einem historischen Tief von 0,00 Prozent. Zusätzlich wurde von der Europäischen Zentralbank am 9. März 2015 ein umfangreiches Programm zum Erwerb von öffentlichen Schuldtiteln gestartet. Ziel der Geldschwemme ist eine Erhöhung der Inflation.

Die jüngsten Entwicklungen zeigen, dass sich die Inflationserwartungen nicht an der verfügbaren Geldmenge, sondern vielmehr an den Rohstoffpreisen orientieren und die Geldschwemme eher den Aktien- und Immobilienmarkt beeinflusst. Wirtschaftsinstitute rechnen jedoch langfristig mit einem weiteren Anstieg der Inflation. Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigt sich weiterhin robust und auf Wachstumskurs. Diese günstige Entwicklung führt zu weiteren Beschäftigungszuwächsen und einer weiterhin anhaltenden positiven Lohnentwicklung. Die Zahl der erwerbstätigen Personen steigt seit Jahren kontinuierlich an und hat 2017 den Rekordwert von 44,3 Millionen Erwerbstätigen erreicht, davon waren 73 Prozent (32,2 Millionen Menschen) rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer. Im Gegenzug sinkt auch die Arbeitslosigkeit in Deutschland seit Jahren. 2017 waren nur noch rund 2,4 Millionen Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote ist auf 5,7 Prozent gefallen, der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung. Allerdings besteht nach wie vor eine West-Ost-Disparität. So lag die Arbeitslosenquote 2017 in den westdeutschen Bundesländern im Durchschnitt bei 5,3 Prozent und in den ostdeutschen Bundesländern bei 7,6 Prozent.

Auch in Berlin sind die Arbeitslosenzahlen weiter rückläufig. In Berlin lag die Arbeitslosenquote 2005 bei 19 Prozent, sie sank 2017 auf 9,0 Prozent. Das ist nach wie vor der schlechteste Wert aller ostdeutschen Bundesländer; nur Bremen hat noch eine höhere Arbeitslosigkeit zu verzeichnen. Die Wirtschaftsentwicklung in Berlin insgesamt kann jedoch positiv beurteilt werden. Seit 2005 steigt nicht nur die Anzahl der Einwohner, sondern auch die Anzahl der Erwerbstätigen in Berlin kontinuierlich an. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung rechnet mit einer anhaltenden Zunahme von Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Berliner Bauwirtschaft verzeichnet weiterhin eine hohe Dynamik. Bereits 2017 war ein Jahr der Hochkonjunktur. Das Umsatzplus des Bauhauptgewerbes lag 2017 um 5,6 Prozent höher als 2016. Die Bauunternehmen sind stark ausgelastet und die Auftragsbücher sind voll. Die Auftragseingänge des Berliner Bauhauptgewerbes stiegen im Januar 2018 gegenüber Januar 2017 um über ein Drittel

(39,2 Prozent mehr) auf 232,4 Millionen Euro, vor allem wegen der Zunahme um 134,7 Prozent im Wohnungsbau.

Der Wohnungsbau wird durch das niedrige Zinsniveau und die hohe Nachfrage nach Wohnraum begünstigt. Dies motiviert viele Unternehmen, sich im Wohnungsneubau zu engagieren, führt jedoch auch zu spürbaren Preissteigerungen bei den Herstellungskosten nicht nur für neuen Wohnraum, sondern auch bei Modernisierungsmaßnahmen in der Altbausubstanz.

Das Wirtschafts-, Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum in Berlin bedeutet jedoch auch Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt. Das große Interesse an Wohnungen schlägt sich dann auch in der Preisentwicklung für Wohneigentum und Mieten nieder. Der Berliner Senat rechnet bis 2030 mit einem Bevölkerungswachstum auf insgesamt 3,8 Millionen Einwohner in der Stadt. Dabei ist der Zuzug von Geflüchteten noch nicht berücksichtigt.

Berlin ist in den Jahren 2011 bis 2016 im Saldo um rund 283.000 Einwohner gewachsen. Der Zuzug fiel damit höher aus, als die höchste Schätzung in der letzten Bevölkerungsprognose 2012 für Berlin annahm. Wie in den vergangenen Jahren ist festzustellen, dass die Schaffung von neuem Wohnraum deutlich hinter dem Bedarf zurückbleibt. Auf Grund des prognostizierten Bevölkerungswachstums wird für Berlin mit einem weiteren Anstieg der Haushalte und mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und bei knappem Angebot auch auf die Preisentwicklung zu rechnen sein.

Geschäftsverlauf

Veränderung von wirtschaftlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland und die seit mehr als zehn Jahren stets positive Wirtschafts-, Beschäftigungs- und Einwohnerentwicklung in Berlin wirkt sich auch direkt auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Genossenschaft aus. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt hat zu einer spürbaren Verknappung von preiswerten Wohnungen geführt. Im Wohnungsbestand der Genossenschaft ist die Fluktuation deutlich zurückgegangen, so dass die

GeWoSüd bei weitem nicht so viele freie Wohnungen anbieten kann, wie nachgefragt. Den 2.590 Wohnungen der Genossenschaft stehen am 31.12.2017 insgesamt 4.865 Mitglieder gegenüber. Die Zahl der Neumitglieder ist von 2012–2016 von Jahr zu Jahr signifikant gestiegen, wodurch es immer unwahrscheinlicher wurde, dass Interessenten in absehbarer Zeit eine Genossenschaftswohnung angeboten werden konnte. Die Gremien der Genossenschaft haben deshalb den Beschluss gefasst, die Anzahl der Mitglieder auf maximal 5.000 zu begrenzen.

Der wachsende Bedarf an Wohnungen in Berlin hat zu einer verstärkten Neubautätigkeit und zu einer starken Auslastung der Baufirmen sowie zu deutlichen Preissteigerungen für Bauleistungen geführt. Dies bedeutet auch höhere Kosten für die Genossenschaft bei Neubauvorhaben aber auch für die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die eine Anpassung der Wirtschaftspläne der Genossenschaft erfordern. Auch rechtliche Änderungen und Standarderhöhungen in diversen Rechtskreisen – von der Energieeinsparverordnung bis zum Legionellenschutz im Trinkwasser – belasten den Bauetat der Genossenschaft.

Einen gewichtigen rechtlichen Rahmen für die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens GeWoSüd setzt der Berliner Mietspiegel, der alle zwei Jahre aktualisiert wird. Der Mietspiegel ist nicht nur die rechtliche Grundlage für Mieterhöhungen, sondern belegt auch, in welchem Maße die Mieten in Berlin steigen: aufgrund der großen Wohnungsnachfrage zunehmend stärker. In den zwei Jahren seit der Erstellung des vorangegangenen Mietspiegels (2015) sind die Mieten in Berlin von durchschnittlich 5,84 Euro auf 6,39 Euro gestiegen – das heißt, in zwei Jahren um 9,4 Prozent bzw. 4,6 Prozent pro Jahr. Vorstand und Aufsichtsrat beschäftigen sich regelmäßig mit der Entwicklung der Nutzungsgebühren in der GeWoSüd, insbesondere, wenn ein neuer Mietspiegel veröffentlicht wird. Die Mieteinnahmen sollen einerseits eine solide wirtschaftliche Basis für die Zukunft der Genossenschaft bilden und gleichzeitig sozial verantwortbar sein. Im Ergebnis dieser Überlegungen wurde nach gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen: Die Nutzungsgebühr für eine GeWoSüd-Wohnung beträgt maximal die ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) abzüglich eines Betrages von 0,50 Euro je Quadratmeter.

Umsatzentwicklung

Die Sollmieten für Wohnungen sind um 174.000 Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das ist der niedrigste Wert seit 2006. Grund dafür ist der Beschluss aus dem Jahr 2016, in den folgenden drei Jahren die Nutzungsgebühr nur um maximal 10 Prozent anzuheben (anstatt der gesetzlich zulässigen 15 Prozent), der in der Umsetzung dazu führte, dass im zurückliegenden Geschäftsjahr keine

Mieterhöhungen durchgeführt wurden – es sei denn, es bestanden aktive Staffelmietvereinbarungen. Das heißt, der Anstieg der Sollmieten resultiert aus Neuvermietung und aus der Vollausswirkung der Erhöhungen des Vorjahres (2016). (Tabelle 2: **Nutzungsgebühren**)

Damit ist auch die Differenz zu den durchschnittlichen Mieten der BBU-Mitgliedsunternehmen größer geworden. Während die Durchschnittsmiete der GeWoSüd um nur

Tabelle 2: Nutzungsgebühren (am 31. Dezember)

Wohnungen der GeWoSüd	Anzahl	GeWoSüd 2017	GeWoSüd 2016	BBU 2016
		Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)	122	5,93	5,93	6,22
Neubau ohne Preisbindung				
bis 2000	49	7,36	7,26	6,95
ab 2001	127	8,22	8,09	9,39
Wohnungen ohne Preisbindung				
bis 1948	1.076	5,70	5,65	5,97
von 1949 bis 1972	1.216	5,45	5,40	5,67
Gesamtdurchschnitt/Summe	2.590	5,82	5,77	5,91

Tabelle 3: Leerstand nach Wohnanlagen im Jahresdurchschnitt

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	2017	2016	2015	2014	2013	2012
			%	%	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	0,9	1,2	0,8	2,2	1,8	5,1
120	Lankwitz II	23	0,4	2,5	2,5	0,5	2,7	3,6
130	Lankwitz III	93	0,4	0,5	1,4	3,2	1,6	2,3
210	Steglitz	140	1,7	0,7	0,2	2,2	1,5	0,8
310	Neukölln	288	0,9	1,3	1,7	1,4	1,8	2,5
410	Wedding	34	0,2	1,2	2,1	2,2	–	2,9
510	Lindenhof I	616	3,6	6,0	6,4	5,9	5,1	4,6
520	Lindenhof II	361	1,4	2,7	2,7	2,7	2,8	1,5
530	Lindenhof III	137	0,7	0,9	0,6	0,6	1,1	1,0
540	Lindenhof I A	81	1,5	0,7	0,7	0,2	0,5	0,3
550	Lindenhof I B	68	0,6	2,4	4,0	2,2	0,6	1,7
560	Lindenhof I C	12	–	4,2	8,3	8,3	2,1	5,6
610	Tempelhof I	20	–	1,9	1,3	0,8	1,5	2,1
620	Tempelhof II	55	0,5	3,5	1,9	0,2	2,2	0,6
710	Treptow	64	0,8	1,3	3,5	2,4	1,6	0,4
810	Siedlung Weißensee	456	0,7	1,4	1,9	1,2	1,1	1,4
820	Weißensee	30	5,0	3,2	3,1	–	0,7	0,8
insgesamt		2.590	1,6	2,6	2,9	2,7	2,4	2,4

5 Cent gestiegen ist, stieg der Vergleichswert um 17 Cent: von 5,74 Euro in 2015 auf 5,91 Euro in 2016 (jeweils um ein Jahr gegenüber den Zahlen der GeWoSüd zurückliegend). Wie in den Jahren zuvor sind die GeWoSüd-Nutzungsgebühren nur in dem Segment *Neubau ohne Preisbindung bis 2000* höher als die Vergleichszahlen des BBU. Das betrifft nur knapp 2 Prozent der Wohnungen der GeWoSüd.

Die Erlösschmälerungen sind von 415.600 Euro auf 319.800 Euro gesunken. Das ist hauptsächlich eine Folge des von 2,6 Prozent auf 1,6 Prozent gesunkenen Leerstandes. (Tabelle 3: **Leerstand nach Wohnanlagen im Jahresdurchschnitt**)

Die Leerstandsquote wird, wie in den Vorjahren, wesentlich durch die Objekte im Lindenhof I bestimmt: Der Leerstand dort beträgt rund ein Viertel des gesamten Leerstandes und ist hauptsächlich bedingt durch Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. (Tabelle 4: **Gründe für den Wohnungsleerstand**)

Zum Stichtag 31. Dezember betrug der Leerstand 1,3 Prozent, gegenüber 1,8 Prozent im Vorjahr. Diese Veränderung ist zurückzuführen auf den geringeren Leerstand aufgrund von Instandsetzungen und Modernisierungen.

Auch die Fluktuation nimmt weiterhin ab. In 2017 wurden 131 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Die Fluktuationsrate ist von 5,7 Prozent auf 5,1 Prozent gesunken. Diese anhaltend sinkende Tendenz ist ein Beleg für die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt und die steigende Attraktivität genossenschaftlichen Wohnens. (Tabelle 5: **Fluktuation**)

Tabelle 4: Gründe für den Wohnungsleerstand

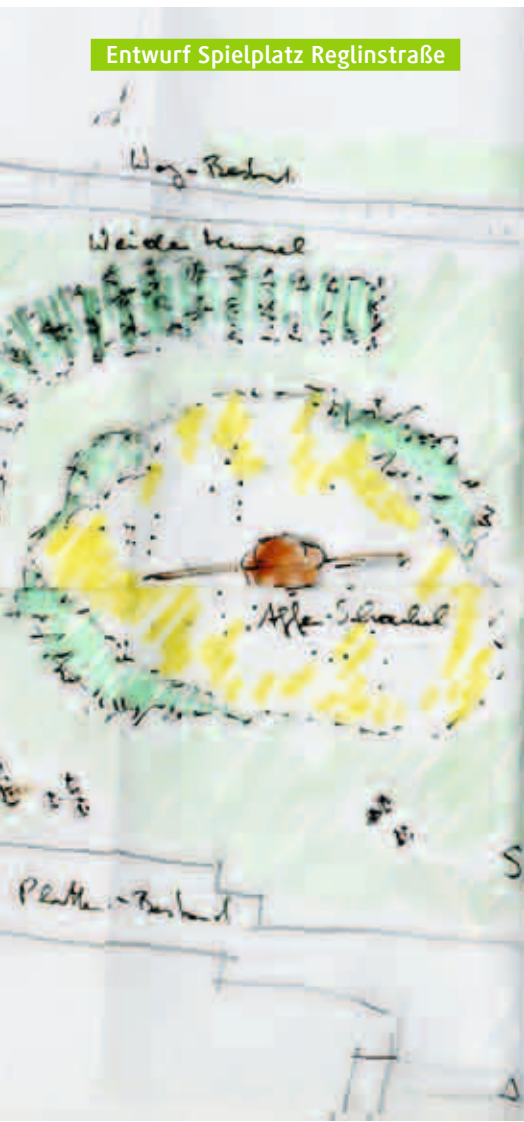
	GeWoSüd am 31.12.2017	GeWoSüd am 31.12.2016	BBU am 31.12.2016
Vermietungs-schwierigkeiten	0,1%	–	0,1 %
Instandsetzung/ Modernisierung	0,7%	1,4 %	0,5 %
Mieterwechsel	0,5%	0,4 %	0,6 %
andere	–	–	0,4 %
insgesamt	1,3 %	1,8 %	1,6 %

Tabelle 5: Fluktuation

Nr.	Bezeichnung	Anzahl Wohnungen	2017		2016	2015
			Anzahl Kündigungen	%	%	%
110	Lankwitz I	112	5	4,5	5,4	3,6
120	Lankwitz II	23	1	4,3	4,3	13,0
130	Lankwitz III	93	5	5,4	3,2	4,3
210	Steglitz	140	5	3,6	3,6	0,7
310	Neukölln	288	15	5,2	4,5	6,3
410	Wedding	34	–	–	5,9	2,9
510	Lindenhof I	616	25	4,1	4,6	6,6
520	Lindenhof II	361	27	7,5	10,2	8,9
530	Lindenhof III	137	6	4,4	2,2	4,4
540	Lindenhof I A	81	4	4,9	4,9	3,7
550	Lindenhof I B	68	1	1,5	2,9	2,9
560	Lindenhof I C	12	–	–	–	–
610	Tempelhof I	20	–	–	10,0	5,0
620	Tempelhof II	55	4	7,3	5,5	14,5
710	Treptow	64	2	3,1	6,3	9,2
810	Siedlung Weißensee	456	26	5,7	6,6	6,1
820	Weißensee	30	5	16,7	16,7	16,7
	insgesamt	2.590	131	5,1	5,7	6,3



Entwurf Spielplatz Reglinstraße



Mitglieder

Im Berichtsjahr wurden 137 Mitglieder aufgenommen, 158 sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder hat sich damit von 4.886 auf 4.865 zu Beginn des neuen Geschäftsjahres verringert. Das ist das Ergebnis der geänderten Aufnahmebedingungen und der Begrenzung auf maximal 5.000 Mitglieder. Eine weiterhin steigende Mitgliederzahl würde nicht mehr dem vorrangigen Zweck der GeWoSüd entsprechen: der Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum.

Dagegen nahm das Geschäftsguthaben durch die Zeichnung weiterer Anteile gegenüber dem Vorjahr um 162.600 Euro zu. Im Vergleich zu den Jahren 2014 bis 2016 ist zu erkennen, dass mit der Begrenzung auf 5.000 Mitglieder sich auch die Zunahme des Geschäftsguthabens reduzierte.

Tabelle 6: Mitgliederbewegung	
Mitgliederbestand am 1. Januar 2017	4.886
Zugänge im Geschäftsjahr durch Neuaufnahme (einschließlich Übertragung)	137
Abgänge im Geschäftsjahr	26
· durch Tote früherer Jahre	4
· durch Übertragungen	22
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2017	4.997
davon ausscheidende Mitglieder	132
· durch Aufkündigung	83
· durch Ausschluss	8
· durch Tod	41
davon verbleibende Mitglieder	4.865

Diagramm 1: Veränderung der Anzahl der Mitglieder

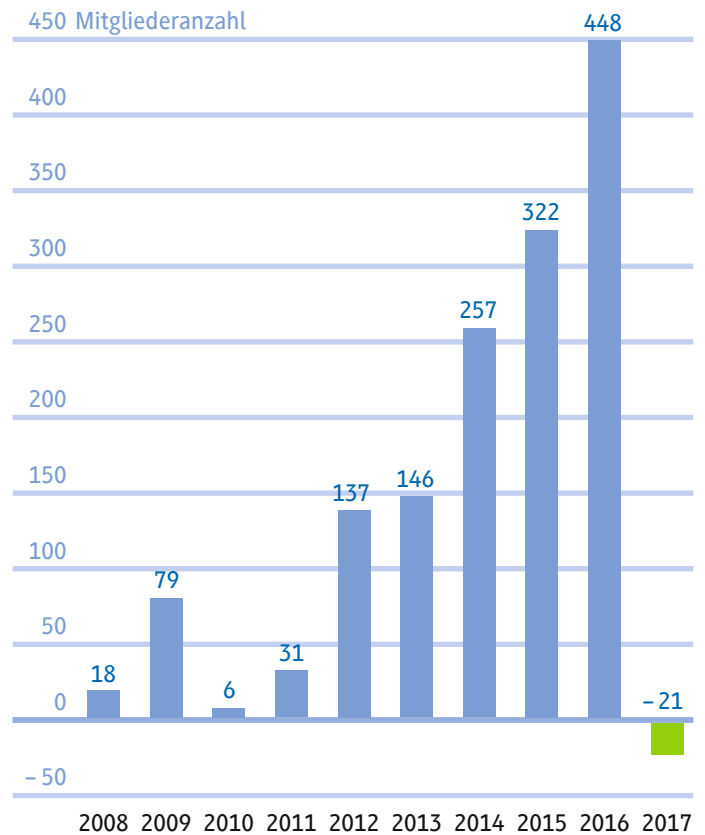
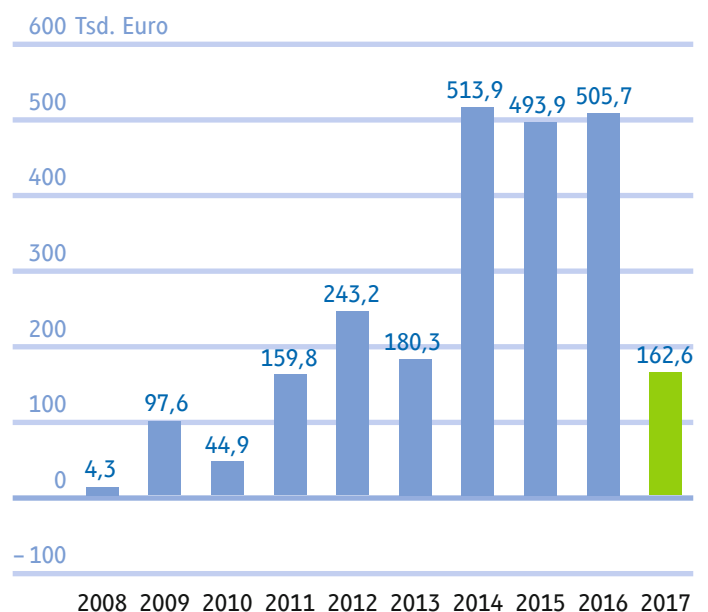


Diagramm 2: Veränderung des Geschäftsguthabens



Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2017 hat die GeWoSüd insgesamt 6.629.600 Euro in ihre Bestände investiert. Das entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 41,10 Euro pro Quadratmeter.

Die baulichen Maßnahmen teilen sich auf in

	2017	2016
	Euro	Euro
Instandhaltungsaufwand	2.549.900	2.437.600
Laufende Instandhaltung	917.200	956.100
Mod.-Inst. einzelner Wohnungen	347.900	427.300
Außerordentliche Instandsetzungen	1.284.800	1.054.200
Modernisierung	3.180.300	3.187.000
Neubau	899.400	1.909.200
Gesamt	6.629.600	7.533.800

Instandhaltung

a) Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung hat die GeWoSüd im Berichtsjahr 917.200 Euro aufgewandt. Dies entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 5,69 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung 3.750 Einzelaufträge, verteilt über alle Wohnanlagen, vergeben.

b) Modernisierung und Instandsetzung einzelner Wohnungen

Neben den Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung hat die GeWoSüd weitere 347.900 Euro in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert, häufig im Zuge von Nutzerwechsel. Dadurch wurden in 2017 zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen weitere 39 Wohnungen modernisiert.

c) Außerordentliche Instandhaltung

Für die außerordentliche Instandhaltung sind Kosten in Höhe von 1.284.800 Euro angefallen. Diese Ausgaben unterteilen sich in

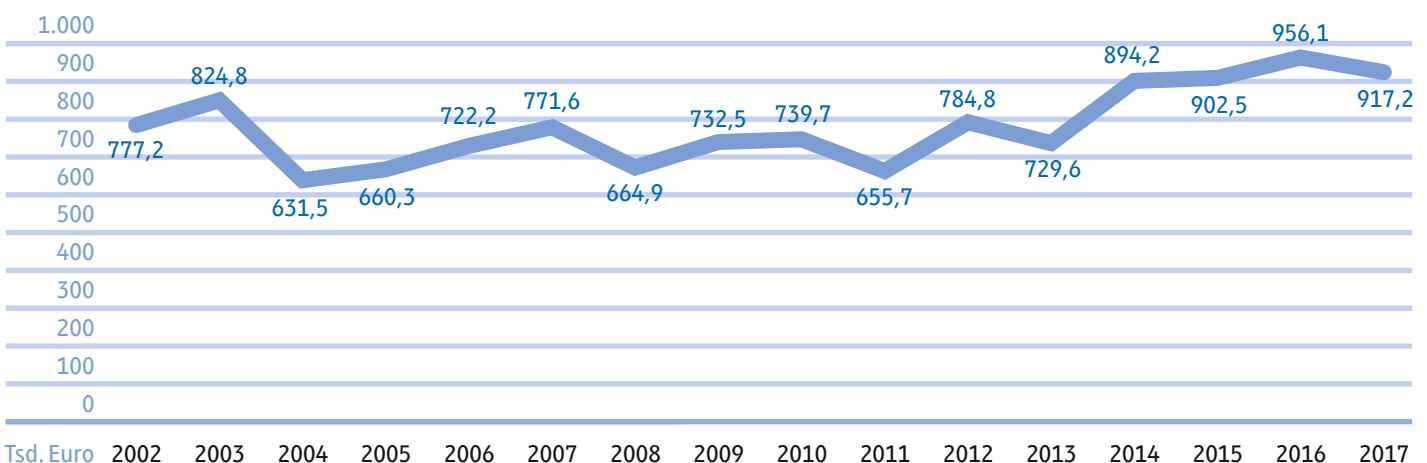
Budgets Technik	221.200 Euro
geplante Instandsetzungen in allen Wohnanlagen	894.500 Euro
Unvorhergesehenes	169.100 Euro
insgesamt	1.284.800 Euro

Budgets Technik

Im Rahmen der Instandsetzungsplanung werden für besondere Bereiche des Bestandes jährlich Technikbudgets aufgestellt. In 2017 wurden hiermit u. a.

- 51.200 Euro in die Verbesserung der zentralen Elektrik unserer Altbestände investiert,
- 10.300 Euro in das Nachpflanzen von Bäumen,
- 9.900 Euro in die Reinigung veralgter Fassaden und
- 61.400 Euro in die Sanierung von Wohnungen mit Floor-Flex-Platten.

Diagramm 3: Laufende Instandhaltungskosten



Weitere rund 100.000 Euro hat die Genossenschaft in die Instandhaltung ihrer technischen Anlagen investiert.

Hierbei wurden beispielsweise

- 10.300 Euro für die Sicherstellung des Betriebs von Heizzentralen,
- 33.700 Euro für Maßnahmen zur Brandschottung,
- 18.800 Euro für die Prüfung der Grundleitungen,
- 5.800 Euro für die Prüfung von Gasanlagen und
- 7.500 Euro im Zuge von Thermen austausch

ausgegeben.

Einzelmaßnahmen in allen Wohnanlagen

Für geplante Instandsetzungsmaßnahmen sind im Berichtsjahr 894.500 Euro in die Bestände investiert worden.

Ein Schwerpunkt dieser Arbeiten ist seit vielen Jahren die Pflege und Erneuerung der Fenster. In Neukölln wurden neue Fenster im Umfang von 86.000 Euro, in der Eythstraße 37–43 im Umfang von 203.000 Euro eingebaut. Für die Bestandspflege der Holzfenster in der Siedlung Weißensee sind im Rahmen eines seit 2013 stattfindenden Programms 42.000 Euro ausgegeben worden.

Weitere Schwerpunkte geplanter Instandsetzungsmaßnahmen sind die Pflege unserer Fassaden und Dächer. So wurden

- in die Fassadensanierung im Bereich Bessemerstraße 74 und 76 sowie Pistoriusstraße 77–75 jeweils 68.000 Euro,
- in die zimmermannsmäßige Überarbeitung der Dächer im Bereich Eythstraße 51–63 im Umfang von 67.000 Euro,
- für die Dämmung der obersten Geschossdecke in der Eythstraße 16–34, 52–54 und Bessemerstraße 86–96 55.000 Euro,
- für die Erneuerung der Dachrinnen und Instandsetzung der Schornsteine sowie Überarbeitung der Dachfläche in der Eythstraße 26–30 60.000 Euro,
- in die Sanierung der Dachaufbauten und Grünanlagen in Steglitz 204.000 Euro,
- in die Sicherung eines Hanges gegen Abrutschen im Bereich Arnulfstraße 118–127 78.000 Euro

investiert.

Unvorhergesehenes

Für nicht vorhersehbare Instandsetzungsmaßnahmen ist in den Bauplan regelmäßig ein Betrag von 200.000 Euro eingestellt. In 2017 wurden aus diesem Budget 120.000 Euro in 65 Einzelaufträgen verbraucht.

Modernisierung

3.180.300 Euro wurden in 2017 in aktivierte Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Im Einzelnen waren dies u. a.

- 57.800 Euro Planungskosten für Dachausbauten in Neukölln,
- 247.000 Euro für die denkmalgerechte Wiederherstellung von Hoffassaden bei den Reihenhäusern Arnulfstraße 116–127 inklusive Wiederherstellung der Pergolen sowie
- 122.000 Euro für die Herstellung einer rollstuhlgerechten Wegedecke im südöstlichen Bereich des Lindenhofweihers.

Weitere 900.000 Euro flossen in die Modernisierung und den Dachausbau der historischen Reihenhäuser im Lindenhof (Harkortstraße 1–3, Arnulfstraße 35).

1.215.000 Euro wurden in die Modernisierung der 24 Wohnungen in den Gebäuden Domnauer Straße 1 A, 2 investiert. Infolge der umfangreichen Arbeiten, bei denen die Heizungen, Fenster, sämtliche technischen Anlagen, die Haus- und Wohnungseingangstüren sowie die Bäder komplett erneuert sowie die Kellerdecken gedämmt wurden, hatte der Vorstand auch hier beschlossen, die Wohnungen leer zu ziehen und die betroffenen Mitglieder für die Dauer der Bauzeit in eigene Umsetzwohnungen im Bestand unterzubringen. Durch die Sanierung der Außenanlagen, die mit Ausgaben von 108.000 Euro in den Gesamtkosten enthalten sind, konnte ein barrierefreier Zugang zu den Hauseingängen erreicht werden. Erstmals wurden zusätzlich Rollatoren- und Kinderwagenboxen zur Verfügung gestellt.

In die Aufwertung und Modernisierung unseres Mitglieder-treffs am See *GeWoHiN* hat die GeWoSüd 55.000 Euro investiert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden die Barrierefreiheit weiter ausgebaut, die elektrischen Anlagen modernisiert und die Innenausstattung erneuert.

Neubautätigkeit

Mit Restleistungen in einem Umfang von 667.400 Euro konnte die GeWoSüd den Dachgeschossausbau, verbunden mit der Komplettsanierung der Bestandswohnungen am historischen Torhaus Röblingstraße 27, 29 abschließen. In dieser Summe enthalten sind 84.500 Euro für die Neugestaltung der Außenanlagen und der angrenzenden Parkplätze.

Die Fertigstellung des historischen Torhauses markiert den erfolgreichen Schlusspunkt eines insgesamt zehn Jahre andauernden Bauprojektes, in dessen Verlauf die GeWoSüd 127 Bestandswohnungen der 4-Familienhäuser Martin Wagners umfassend modernisiert und instand gesetzt hat. Neben der denkmalgerechten Wiederherstellung der Fassaden konnten in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege zusätzlich 50 überwiegend große und gut ausgestattete Dachwohnungen errichtet werden. Heute verfügen diese 99 Jahre alten Gebäude über die besten energetischen Kennwerte und einen hohen Modernisierungsstandard bei moderaten Nutzungsgebühren.

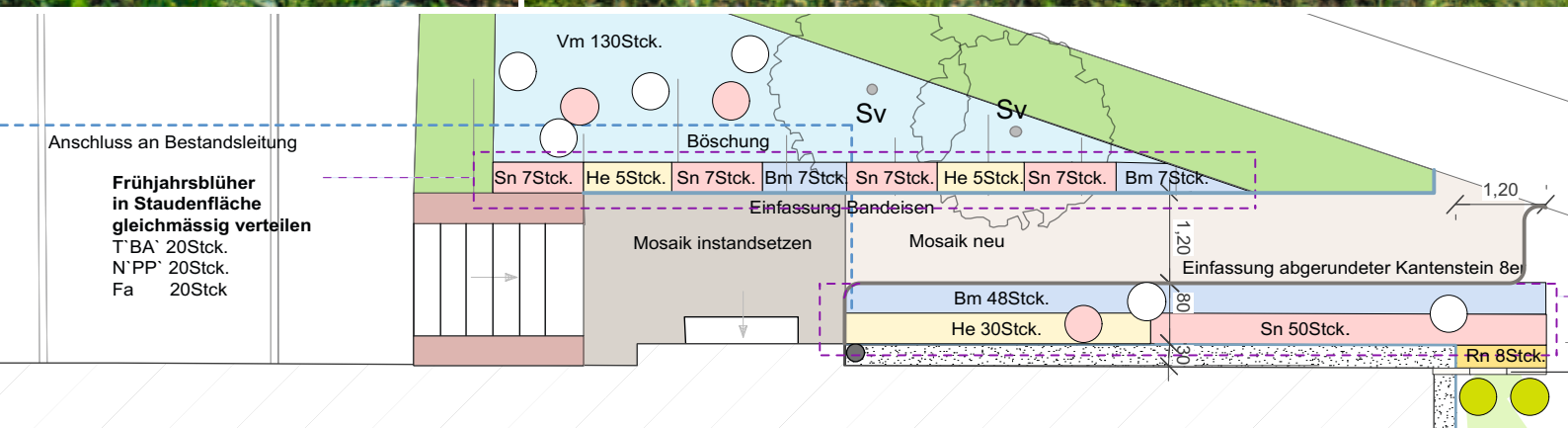
Durch dieses Bauprojekt, welches gegen jahrelange Widerstände der Denkmalschutzbehörden schließlich durchgesetzt wurde, konnte die alte Gartenstadt reaktiviert und für die nächsten Jahrzehnte zukunftsfest gemacht werden. Insgesamt hat die GeWoSüd in dieses Bauvorhaben ca.

26 Millionen Euro investiert und damit ein weiteres Mal ihren langen Atem bei komplizierten und anspruchsvollen Bauvorhaben bewiesen.

Mit dem Wiederaufbau eines im Krieg zerbombten Torhauses im Inneren der historischen Lindenhofsiedlung plant der Vorstand eine weitere Aufwertung der alten Gartenstadt. Mit dem Einfügen dieses Gebäudes werden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualitäten der Entwürfe von Martin Wagner und Leberecht Migge wieder sichtbar. Infolge einer zu spät herausgereichten Baugenehmigung musste der Baubeginn für dieses Vorhaben ins Jahr 2018 verschoben werden mit negativen Auswirkungen auf die Baukosten, die durch den aktuellen Bauboom in der Stadt stark anziehen. Dennoch konnten im Berichtsjahr bauvorbereitende Abrissarbeiten und die Umverlegung der Medien vom Baufeld in die Reglinstraße in einem Umfang von 322.100 Euro vorgezogen werden, begleitet von ersten landschaftsgärtnerischen Aufwertungen dieses Bereiches in einem Umfang von 222.400 Euro.

Fazit

Auch in 2017 hat der Vorstand, beraten und unterstützt durch den Aufsichtsrat, seine Politik der kontinuierlichen Pflege und Fortentwicklung des genossenschaftlichen Gebäudebestandes in einem Umfang von 6.597.483 Euro fortgeführt.



Mit dem Abschluss der Modernisierungs- und Neubauprägnung im Bereich der historischen 4-Familienhäuser Martin Wagners konnte nach einem großen Kraftakt aller Beteiligten eine weitere Etappe in der Aufwertung der Lindenhofsiedlung erfolgreich abgeschlossen werden.

Der Vorstand nimmt dies zum Anlass, sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Behörden und Dienstleistern, den Planern und ausführenden Firmen und nicht zuletzt bei unseren betroffenen Mitgliedern für ihren Einsatz, ihre wohlwollende Unterstützung und ihre genossenschaftliche Solidarität zu bedanken.

Auch in 2018 wird es durch den Neubau des Torhauses und die sich anschließende Wiederherstellung von Mietergärten in 2019 noch zu Behinderungen im Herzen der Lindenhofsiedlung kommen. Wir bitten daher an dieser Stelle unsere betroffenen Mitglieder noch einmal um Geduld und um ihr Mitwirken, damit wir rechtzeitig zum 100-jährigen Bestehen unserer Genossenschaft dieses ambitionierte Gesamtprojekt abschließen können.

Personal

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

Tabelle 7: Personal			
	2017	2016	2015
Kaufmännische Mitarbeiter	16	17	17
vollbeschäftigt	12	12	15
· davon Sozialarbeit	2	2	2
teilbeschäftigt	4	5	2
· davon Archiv	2	2	1
Technische Mitarbeiter	6	6	6
vollbeschäftigt	6	6	6
teilbeschäftigt	–	–	–
Gewerbliche Mitarbeiter	9	8	8
vollbeschäftigt	7	6	6
· davon Bewirtschaftung Café am See	1	1	1
teilbeschäftigt	2	2	2
Auszubildende	1	1	1
insgesamt	32	32	32
vollbeschäftigt	25	24	27
teilbeschäftigt	6	7	4
in Ausbildung	1	1	1

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



Plan Freianlagen

Röblingstraße 27 und 29

Sträucher

Sv: Syringa microphylla Superba (gemeiner Flieder)

Vm: Vinca minor (Immergrün)

Stauden

Bm: Brunnera macrophylla (Vergißmeinnicht)

He: Helenium Waltraut (Sonnenbraut)

Sn: Salvia nemorosa Ostfriesisch (Salbei)

Rn: Rudbeckia nitida (Sonnenhut)

Frühjahrsblüher

N *PP: Narzissus Pink Pride (Narzisse)

T *BA: Tulipa `Bleu Aimable` (Tulpe)

Fa: Fritillaria acmopetala (Kaiserkrone)

Hecke

Lv: Ligustrum vulgare `Atrovirens` (Liguster)

Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung wird in der Tabelle 8 **Ertragslage** dargestellt.

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 389.700 Euro gestiegen. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 305.700 Euro, die sich wie folgt zusammensetzen:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
	2017	2016	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sollmieten	11.161,2	10.982,7	178,5
Umlagenabrechnung	4.371,5	4.342,6	28,9
Erlösschmälerungen	-319,8	-415,5	95,7
Sonstiges	115,0	112,4	2,6
Gesamt	15.327,9	15.022,2	305,7

Die Sollmieten sind mit 178.500 Euro nur moderat gestiegen (Vorjahr: 488.800 Euro). Zudem tragen die um 95.700 Euro verringerten Erlösschmälerungen zu dem positiven Ergebnis bei.

Die Aufwendungen sind um 500.700 Euro gestiegen. Im Wesentlichen resultiert das Ergebnis aus gestiegenen Personalaufwendungen. Während die Löhne und Gehälter um 22.300 Euro gesunken sind, stiegen die *Sozialen Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung* um 317.500 Euro. Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer höheren Zuführung zu den Pensionsrückstellungen: 370.600 Euro gegenüber 64.300 Euro im Vorjahr.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind um 112.300 Euro gestiegen und die Abschreibungen um 61.600 Euro, während der Zinsaufwand nahezu unverändert geblieben ist.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz ist von 3,4 Prozent auf 3,3 Prozent gesunken. Der Zinsaufwand wird durch 18,5 Prozent (Vorjahr: 19,0 Prozent) und die Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten durch 22,2 Prozent (Vorjahr 21,3 Prozent) der Netto-Kalmmieten gedeckt. Das Verhältnis Kapitaldienst zu Netto-Kalmmieten beträgt entsprechend 40,7 Prozent.

Tabelle 8: Ertragslage					
	2017		2016		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.327,9	96,0	15.022,2	96,4	305,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	296,4	1,9	264,2	1,7	32,2
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	343,2	2,1	291,4	1,9	51,8
Erträge	15.967,5	100,0	15.577,8	100,0	389,7
Betriebskosten und Grundsteuern	-4.369,2	-27,4	-4.378,4	-28,1	9,2
Instandhaltungsaufwand	-2.549,9	-16,0	-2.437,6	-15,6	-112,3
Personalaufwendungen	-2.472,4	-15,5	-2.177,2	-14,0	-295,2
Abschreibungen	-1.905,0	-11,9	-1.843,4	-11,8	-61,6
Zinsaufwand	-2.046,1	-12,8	-2.046,8	-13,1	0,7
Übrige Aufwendungen	-878,2	-5,5	-836,7	-5,4	-41,5
Aufwendungen	-14.220,8	-89,1	-13.720,1	-88,0	-500,7
Geschäftsergebnis	1.746,7	10,9	1.857,7	12,0	-111,0
Zinsergebnis	-238,6		-93,5		-145,1
Steuern	-103,4		-94,2		-9,2
Jahresergebnis	1.404,7		1.670,0		-265,3

Finanzlage

Tabelle 9: Finanzlage			
	2017	2016	Diff.
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	1.404,7	1.669,9	-265,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.905,0	1.843,4	61,6
Veränderung der Rückstellungen	571,3	85,5	485,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-210,3	-88,3	-122,0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-	-
Veränderungen im Umlaufvermögen	-80,7	-31,1	-49,6
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	-95,3	155,3	-250,6
Zinsaufwand	2.293,1	2.146,5	146,6
Zinsertrag	-10,9	-6,9	-4,0
Ertragssteueraufwand	103,4	94,2	9,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.880,3	5.868,5	11,8
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-4.085,0	-5.539,7	1.454,7
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	-	-	-
Erhaltene Zinsen	10,9	6,9	4,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.074,1	-5.532,8	1.458,7
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.451,2	-2.295,5	-155,7
gezahlte Zinsen	-2.040,4	-2.041,0	0,6
Veränderung Geschäftsguthaben	162,6	505,7	-343,1
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	3.250,0	4.075,0	-825,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-	-13,8	13,8
Ertragssteuern	-103,4	-94,2	-9,2
Gewinnausschüttung	-208,3	-188,4	-19,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.390,7	-52,2	-1.338,5
Veränderung des Finanzmittelbestandes	415,5	283,6	131,9
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	2.333,8	2.050,3	283,5
Veränderung der liquiden Mittel	415,5	283,5	132,0
Veränderung Geldanlagen	-	-	-
Stand 31. Dezember	2.749,3	2.333,8	415,5

Die Differenz zwischen dem Zinsaufwand (2.293.100 Euro) und den tatsächlich gezahlten Zinsen (2.040.400 Euro) ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zinsanteil der zugeführten Pensionsrückstellungen, die nicht zahlungswirksam sind.

Die Tabelle 9 **Finanzlage** (auf Seite 23) zeigt die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelbestandes.

Das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr mit 5,9 Millionen Euro nahezu unverändert. Nach Abzug der gezahlten Zinsen in Höhe von 2.040.400 Euro reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit aus um die planmäßige Tilgung langfristiger Darlehen in Höhe von 2.451.200 Euro zu bedienen.

Die Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 3.250.000 Euro dient zur Finanzierung der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung in Höhe von 4.079.700 Euro.

Die Zahlungsfähigkeit der GeWoSüd war jederzeit gegeben.

Vermögenslage

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus:

	Euro
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	5.883.300
zuzüglich Ergebnismrücklagen	30.970.000
zuzüglich Bilanzgewinn	1.479.400
abzüglich des im Anhang ausgewiesenen Aufwendungsdarlehens	- 58.300
abzüglich Dividendenausschüttung	- 228.700
Eigenkapital	38.045.700

Das langfristige Vermögen stieg im Berichtsjahr um rund 2,2 Millionen Euro. Dieses Ergebnis resultiert aus den aktivierten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 4,1 Millionen Euro, gemindert um die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1,9 Millionen Euro.

Das langfristige Kapital ist um rund 2,7 Millionen Euro gestiegen. Der Anstieg des Fremdkapitals um 798.800 Euro resultiert aus Darlehensaufnahmen in Höhe von 3.250.000 Euro, denen planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.451.200 Euro gegenüberstehen.

Die Eigenkapitalquote ist von 35,1 Prozent auf 35,5 Prozent gestiegen.

Tabelle 10: Vermögenslage

	2017	2017	2016	2016	Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	39,0	-	56,9	0,1	- 17,9
Sachanlagen	104.106,0	97,1	101.865,1	97,4	2.240,9
	104.145,0	97,1	101.922,0	97,5	2.223,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	15,8	-	21,4	-	- 5,6
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	281,8	0,3	240,8	0,2	41,0
Liquide Mittel	2.749,4	2,6	2.333,8	2,3	415,6
Rechnungsabgrenzungsposten	13,0	-	14,5	-	- 1,5
	3.060,0	2,9	2.610,5	2,5	449,5
Bilanzvolumen	107.205,0	100,0	104.532,5	100,0	2.672,5

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2017	2016
Eigenkapitalquote	35,5 %	35,1 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.880,3 Tsd. Euro	5.868,5 Tsd. Euro
Nutzungsgebühren je Quadratmeter / Monat	5,80 Euro	5,73 Euro
· preisgebunden	5,93 Euro	5,93 Euro
· freifinanziert		
· Neubau	7,99 Euro	7,86 Euro
· Alt- und Wiederaufbau	5,57 Euro	5,52 Euro
Zinsen / Netto-Kalmmiete	18,5 %	19,0 %
Kapitaldienst / Netto-Kalmmiete	40,7 %	40,3 %
durchschnittlicher Zinssatz Darlehen	3,3 %	3,4 %
Instandhaltung je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	15,81 Euro	15,15 Euro
Neubau und Modernisierung (aktiviert) je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	25,29 Euro	31,58 Euro

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Soziale Verantwortung sowie die Förderung der Mitglieder mit ihren individuellen und gemeinschaftlichen Interessen bestimmen das Handeln unserer Genossenschaft in vielen Bereichen. Einen wichtigen Beitrag dazu leisten die beiden Vollzeitkräfte, die im Bereich der sozialen Arbeit tätig sind.

Unsere Gemeinschaftseinrichtungen sowie die dort durchgeführten Veranstaltungen ermöglichen es unseren Mitgliedern, durch gemeinschaftliche Aktivitäten miteinander in Kontakt zu kommen. Gemeinschaftsräume stehen in den Wohnanlagen Lindenhof, Weißensee, Neukölln, Tempelhof, Lankwitz und Steglitz zur Verfügung. Einige dieser Räume können durch die Mitglieder auch zur privaten Nutzung angemietet werden.

Die vielfältigen Veranstaltungsangebote richten sich an breite Schichten unserer Mitglieder.

Die verschiedenen Spiel- und Bewegungsangebote (diverse Kartenspielgruppen sowie eine Gymnastikgruppe) aber auch gemeinsames Kaffeetrinken bzw. Singen werden überwiegend von Senioren genutzt. Veranstaltungen wie Reiseberichte, Linedance und gemeinsames Kochen werden auch von jüngeren Mitgliedern besucht.

	2017	2017	2016	2016	Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	38.045,8	35,5	36.707,1	35,1	1.338,7
Rückstellungen	3.084,7	2,9	2.557,2	2,4	527,5
Fremdkapital	61.694,8	57,5	60.896,0	58,3	798,8
Aufwendungsdarlehen	58,3	0,1	58,3	0,1	–
	102.883,6	96,0	100.218,6	95,9	2.665,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.790,0	1,7	1.746,3	1,7	43,7
Verbindlichkeiten	2.302,7	2,1	2.359,3	2,2	–56,6
Dividendenausschüttung	228,7	0,2	208,3	0,2	20,4
	4.321,4	4,0	4.313,9	4,1	7,5
Bilanzvolumen	107.205,0	100,0	104.532,5	100,0	2.672,5

Aktivitäten, die auf den genossenschaftlichen Nachwuchs ausgerichtet sind, werden überwiegend durch ehrenamtlich Engagierte oder durch Kooperationspartner unterbreitet.

In die Veranstaltungsräume im Lindenhof und in Weißensee wurden im Berichtszeitraum etwa 60.000 Euro investiert, um sie attraktiver zu gestalten. Der barrierearme Lindenhof-Nachbarschaftstreff *GeWoHiN* wurde von Grund auf modernisiert – er erhielt unter anderem neue Schränke, ein überarbeitetes Lichtkonzept sowie mit WLAN, Beamer und Leinwand eine zeitgemäße multimediale Ausstattung.

Ferner zielten in 2017 insgesamt zwölf in den Wohnanlagen geplante Feste, von denen leider zwei aus witterungsbedingten Gründen abgesagt werden mussten, auf die Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders.

Das „genossenschaftliche Miteinander“ wird von einer großen Zahl ehrenamtlich tätiger Mitglieder unterstützt, bei denen wir uns jährlich mit einer Helferparty bedanken. Zu dieser Feier im Jahr 2017 luden wir mehr als 200 Ehrenamtliche ein.

Mit dem im Lindenhof ansässigen *Café am See* sowie Wascheinrichtungen in fünf unserer Wohnanlagen werden unseren Mitgliedern Serviceangebote unterbreitet, die eine Ausweitung des nachbarschaftlichen Kontaktes mit sich bringen.

Die GeWoSüd unterstützt ihre Mitglieder auch bei individuellen Belangen. Im Vordergrund stehen Themen wie Mietschulden, Wohnraumanpassungen, allgemeine Sozialberatung (einschließlich Beantragung von Pflege-



Außenanlagen in Steglitz
Am Eichgarten / Stindestraße



graden) und vermittelnde Gespräche bei Nachbarschaftskonflikten. Das vorrangige Ziel ist dabei, den Wohnungsnutzern den Verbleib in der Wohnung zu ermöglichen.

Durch Beschäftigungsprojekte, die in Kooperationen mit verschiedenen Beschäftigungsträgern und JobCentern durchgeführt wurden, bestand die Möglichkeit, Wohnungsnutzern in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg sowie Steglitz-Zehlendorf durch Einkaufshilfen, Begleitungen bei Arztbesuchen und einige andere Hilfestellungen zu unterstützen. Im Berichtszeitraum waren insgesamt 10 Helfer über Beschäftigungsmaßnahmen bei uns eingesetzt. Sie unterstützten dabei 45 Nutzer, davon 21 regelmäßig. Zusätzlich begleiteten sie Veranstaltungen wie z. B. gemeinschaftliche Frühstücke.

Die Unterstützung unserer Wohnungsnutzer während der Sanierung ihrer Wohnung liegt uns am Herzen. Die Personen werden entsprechend ihrer individuellen Bedürfnisse beraten und unterstützt. In 18 Fällen wurden Umsetzwohnungen zur Verfügung gestellt und die damit verbundenen Umzüge organisiert und begleitet. Bei Bedarf werden auch weitergehende Hilfe wie Packhilfen, die Ummeldung des Telefons und Weiteres für den Nutzer organisiert.



Prognosebericht

Für den mittleren Prognosezeitraum von 2018–2022 erwartet die GeWoSüd positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

Die Ertrags- und die Finanzlage werden hauptsächlich durch die Instandhaltungs- und Investitionstätigkeiten bestimmt.

Gemäß ihrem mittelfristigen Wirtschaftsplan plant die GeWoSüd Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung in einem Umfang von 15,3 Millionen Euro und Investitionen in einem Umfang von 32,3 Millionen Euro.

In der Tabelle 11 sind wesentliche Kennzahlen des **geplanten Geschäftsverlaufes** aufgeführt:

Den in der Tabelle aufgeführten Kennzahlen liegen folgende Prämissen zugrunde:

- Jährlicher durchschnittlicher Anstieg der Nutzungsgebühren zwischen 2,0 und 3,8 Prozent
- Neue Nutzungsgebühren durch Neubauvorhaben
 - Neues Torhaus 2020 89.000 Euro
 - Dachausbau Neukölln 2023 160.000 Euro
- Aufnahme von Fremdkapital in einem Umfang von 30,6 Millionen Euro
- Planmäßige Tilgung in einem Umfang von 14,6 Millionen Euro

· Der Zinssatz für Fremdkapital wird im Prognosezeitraum wie folgt veranschlagt:

2019	2,25 Prozent
2020	2,50 Prozent
2021	3,00 Prozent
2022	3,50 Prozent

Schwerpunkte der Instandsetzungs- und Investitionstätigkeit sind in den kommenden fünf Jahren

- Außenanlagen Lindenhof: Wiederherstellung der historischen Mietergärten im Bereich Domnauer Straße 16–22 und Reglinstraße 26, 26 A–E
- Wiederaufbau des historischen Torhauses Reglinstraße 27 B, 28 mit zehn Wohneinheiten
- Sanierung von jährlich einem Zeilenbau aus dem Wiederaufbauprogramm des Lindenhofes in den Jahren 2018–2021. Danach sind sämtliche der 14 Zeilenbauten der GeWoSüd umfassend modernisiert.
- Modernisierung und Dachausbau von jährlich durchschnittlich drei Reihenhäusern
- Sanierung der Dachgärten und Studios in Steglitz
- Umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Melanchthonstraße 8, 8 A
- Beginn der Dachausbauten in Neukölln begleitet von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand (Fenster, zentrale Elektrik, Wohnungseingangstüren, Treppenhäuser)



Im Prognosezeitraum sind für die investiven Maßnahmen in einem Umfang von 32,3 Millionen Euro Fremdkapitalaufnahmen in Höhe von 30,6 Millionen Euro und ein Eigenkapitaleinsatz in Höhe von 1,7 Millionen Euro geplant.

Unter den hier aufgestellten Prämissen hält der Vorstand die beabsichtigten Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Neubauvorhaben für realisierbar. Allerdings muss die Wirtschaftlichkeit der geplanten Dachausbauten in

Neukölln mit Blick auf die aktuellen Baukostensteigerungen beobachtet und regelmäßig auf der Basis aktualisierter Kostenansätze überprüft werden. Sofern erforderlich muss das Bauvorhaben verschoben oder nur abschnittsweise realisiert werden.

Alle anderen hier aufgeführten Vorhaben sind im dargestellten Zeitrahmen realisierbar.

Tabelle 11: Geplanter Geschäftsverlauf

		2018	2019	2020	2021	2022
Jahresüberschuss	Tsd. Euro	773,7	691,1	1.534,2	1.777,4	1.805,5
Liquidität zum 31.12.	Tsd. Euro	1.501,9	379,4	892,0	559,9	733,9
Netto-Kaltmiete	Euro pro Quadratmeter monatlich	5,98	6,05	6,17	6,28	6,45
Zinsen, Fremdkapital, Netto-Kaltmiete	Prozent	18,9	18,3	18,1	18,9	20,4
Kapitaldienst, Netto-Kaltmiete	Prozent	42,4	42,4	43,0	43,8	45,9
Leerstand	Prozent	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5
Entwicklung der Zinsen für neue Darlehen	Prozent	–	2,25	2,50	3,00	3,50



Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Die GeWoSüd verfügt über ein Risikomanagement, in dem sowohl für den kaufmännischen als auch für den technischen Bereich Unternehmensrisiken erfasst und Maßnahmen zur Risikoabwehr organisiert sind.

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 2018 bis 2030 sieht der Bauplan Investitionen mit einem Umfang von rund 64,1 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 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.

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 4,3 Prozent angesetzt.

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

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

Für seine laufende Tätigkeit erstellt der Vorstand u. a. 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 technische Abteilung der GeWoSüd verfügt über ein seit vielen Jahren gepflegtes und regelmäßig fortgeschriebenes Verzeichnis der Risiken, die von den Gebäuden, den technischen Anlagen sowie den Außenanlagen der Genossenschaft ausgehen können. Aus der Bewertung der einzelnen Risiken sind jeweils Kontroll- und Überwachungsroutrinen abgeleitet worden, die sowohl die Intensität als auch die Häufigkeit der einzelnen Prüfungen festlegen. Diese Prüfungs- und Überwachungsroutrinen werden seit 2007 mit Hilfe eines elektronischen Managementsystems (EBKON – Elektronische Bestandskontrolle) verwaltet, welches die Abarbeitung der vorgesehenen Kontrollvorgänge erfasst und dokumentiert. Neu entstehende Prüfaufgaben, beispielsweise aufgrund neuer Rechtsvorschriften, werden regelmäßig durch eine spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei erfasst und in das Pflichtenheft eingearbeitet. Gleiches gilt für neu erkannte Risiken durch die technische Abteilung.

Prüfaufgaben, die nicht mit eigenem Personal geleistet werden können, werden zusätzlich an externe Sachverständige (z. B. TÜV, Fachingenieure, Schornsteinfeger, Wartungsfirmen, etc.) vergeben.

Im Geschäftsbetrieb sind neben den Mitarbeitern der technischen Abteilung auch die Mitarbeiterinnen der Wohnungsverwaltung sowie die Hausbesorgerinnen und Hausbesorger vor Ort in den Wohnanlagen in die Prüfroutinen mit eingebunden. Die Ergebnisse der Sicherheitskontrollen werden regelmäßig vom Sicherheitsbeauftragten der GeWoSüd in einem Sicherheitsbericht festgehalten, der Bestandteil der Monatsberichte des Vorstandes ist.

Chancen

Berlin boomt. Vierzig- bis sechzigtausend neue Bürger verzeichnet die Hauptstadt jährlich. Berlin baut auch – aber vorrangig durch private Investoren im Eigentumsbereich und im hochpreisigen Mietwohnungsbau.

Bezahlbarer Wohnungsneubau für die breiten Schichten der Bevölkerung findet nur in überschaubarem Umfang statt. Der regierende Senat ist offenbar nicht in der Lage, den hierzu notwendigen Neubau von Wohnungen zu organisieren. Auch wenn sich gerade die sechs städtischen Wohnungsunternehmen große Mühe geben, um nennenswerte Neubauzahlen zu produzieren, so verhindern uneinheitliche Vorstellungen innerhalb der Senatskoalition, gepaart mit Rücksichtnahme auf Partikularinteressen, die Bebauung größerer, im Eigentum des Landes stehender Areale.

Baugenossenschaften verfügen über preisgünstigen Wohnraum für ihre Mitglieder, so auch die GeWoSüd. Und Genossenschaften würden auch in nennenswertem Umfang neue preisgünstige Wohnungen bauen, wenn ihnen das Land Berlin, wie seit vielen Jahren versprochen, Grundstücke zu angemessenen Konditionen zur Verfügung stellen würde. Leider bleibt es hier nur bei Sonntagsreden und die GeWoSüd hat inzwischen bei ihrer mittelfristigen Investitionsplanung den Focus auf die Entwicklung und Nachverdichtung ihrer eigenen Bestände gelegt.

In der aktuellen Marktsituation sind Wohnungen bei Genossenschaften begehrt und die Anträge auf Mitgliedschaft sind derart gestiegen, dass die GeWoSüd, wie viele andere Genossenschaften auch, die Aufnahme von Neumitgliedern beschränkt hat. Wer heute eine Genossenschaftswohnung hat, wird diese nur noch verlassen, wenn es unumgänglich ist. Denn auf dem freien Wohnungsmarkt wird er keine adäquate Wohnung zu gleichen Nutzungsgebühren finden.

Unter dem Eindruck dieser Marktverhältnisse ist die Fluktuation in der GeWoSüd von noch 11,2 Prozent im Jahr 1999 auf 5,1 Prozent im Berichtsjahr zurückgegangen und die um die freigehaltenen Umsetzwohnungen und Wohnungen mit Baumaßnahmen bereinigte Leerstandsquote ist auf 0,5 Prozent gesunken.

Die Erkenntnis, dass Wohnen in der Genossenschaft zu diesen Zeiten ein erhaltenswertes Gut ist, drückt sich auch in einem drastischen Rückgang der offenen Mietforderungen aus. Waren in 2007 noch 69 Mitglieder mit mehr als zwei Monatsmieten (90.000 Euro) in Verzug, so waren es Ende 2017 nur noch sechs Mitglieder (12.500 Euro).

Weiterhin verharren die Bauzinsen auf historischem Tiefstand und eröffnen der GeWoSüd Gestaltungsspielräume bei ihren Bauvorhaben, wie sie noch zu Beginn des aktuellen mittelfristigen Bauprogramms nicht für möglich gehalten wurden. Darüber hinaus ermöglicht die Niedrigzinsphase die Prolongation bestehender Darlehensverträge zu günstigen Konditionen mit erheblichen positiven Auswirkungen auf den langfristigen Kapitaldienst.

Die hier geschilderten Sachverhalte erlauben eine günstige Prognose für die Zukunft der Genossenschaften im Allgemeinen und für die GeWoSüd im Besonderen.

Neben den hier geschilderten branchenspezifischen Aussichten verfügt die GeWoSüd über weitere positive eigene Merkmale:

- Die Wohnanlagen der GeWoSüd befinden sich in überwiegend guten Stadtlagen, oft in der Nähe von Gewässern und immer in einem grünen Umfeld. Sie sind weitgehend vollsaniert, zumindest teilsaniert.
- Die GeWoSüd verfügt über eine eigene Sozialabteilung, die für die Belange ihrer Mitglieder zur Verfügung steht und in den genossenschaftlichen Gemeinschaftseinrichtungen eine Vielzahl von Veranstaltungen im Interesse ihrer Mitglieder organisiert.
- Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind „nah am Kunden“ und leben einen respektvollen Umgang mit Mitgliedern und Dienstleistern gemäß dem Leitbild der GeWoSüd.
- Die Nutzungsgebühren der GeWoSüd liegen unterhalb der Möglichkeiten des Berliner Mietspiegels. Dies gilt auch bei Neuvermietungen im Bestand.

- Der GeWoSüd wird regelmäßig, zuletzt im Januar 2018, die Notenbankfähigkeit attestiert. Auch die Hausbanken bestätigen uns ein sehr gutes Rating.
- Die GeWoSüd verfügt über eine stabile Wirtschaftskraft und hält die vom Prüfungsverband empfohlenen sowie die selbst gesetzten betriebswirtschaftlichen Kennzahlen ein.
- Die GeWoSüd hat beim genossenschaftlichen Prüfungsverband am 27. Mai 2015 eine dreijährige freiwillige Sonderprüfung aller ihrer Geschäftsvorgänge mit den Schwerpunkten Rechnungswesen, Wohnungsverwaltung, Technische Abteilung, Risikomanagement, EDV-Sicherheit und Datenschutz in Auftrag gegeben. Diese Prüfung wurde im Februar 2018 abgeschlossen und bescheinigt dem Vorstand satzungs- und gesetzmäßige Geschäftsführung.
- Die jährlichen Prüfungen des Jahresabschlusses durch den BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. ergeben keine Beanstandungen.

In der Zusammenschau der hier aufgezeigten Sachverhalte sieht der Vorstand die Genossenschaft gut in einem günstigen konjunkturellen Umfeld aufgestellt.

Risiken

Die zuvor geschilderte positive Zustandsbeschreibung der aktuellen Situation des Berliner Immobilienmarktes hat auch ihre Schattenseiten. So führt der Bauboom inzwischen zu den an dieser Stelle bereits vorausgesagten Engpässen sowohl was die Baukapazitäten der einschlägigen Firmen als auch die Bereitstellung der Baumaterialien angeht.

Während die GeWoSüd bislang aufgrund ihrer langjährigen guten Zusammenarbeit mit Baufirmen und Dienstleistern in den Bereichen Instandsetzung und Modernisierung alle ihre Projekte im prognostizierten Kostenrahmen realisieren konnte, sah sie sich bei dem anstehenden Neubauvorhaben im Lindenhof (Neues Torhaus) mit zehn Wohneinheiten mit außergewöhnlich starken Baukostensteigerungen, insbesondere beim Rohbau und den Gewerken der technischen Gebäudeausrüstung, konfrontiert.

Sollte sich diese Preisentwicklung verstetigen, ist es nicht ausgeschlossen, dass das nächste große Bauvorhaben der GeWoSüd, der Dachausbau unserer Wohnanlage in

Neukölln mit begleitenden Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandswohnungen, zeitlich gestreckt oder verschoben werden muss.

Hier können sich die Gremien der Genossenschaft auf den nach vorsichtigen kaufmännischen Grundsätzen aufgestellten mittel- (2018–2022) und langfristigen (2018–2030) Wirtschaftsplan stützen.

Mindestens einmal pro Jahr werden die Planungsprämissen von Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamer Klausur auf den Prüfstand gestellt, die einzelnen Vorhaben neu bewertet und die aus der Bewertung erforderlichen Schlüsse gezogen.

Dieser Risikobetrachtung muss unter den hier skizzierten Bedingungen mit genauen Daten und einem besonderen Maß an Sorgfalt weiterhin Rechnung getragen werden.

Fazit

Die GeWoSüd hat im Berichtsjahr durch eine große Anzahl von Veranstaltungen in ihren Wohnanlagen das genossenschaftliche Miteinander gefördert und 6,6 Millionen Euro in die Bewahrung, Modernisierung und Entwicklung ihres Wohnungsbestandes investiert.

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

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

Unter Beachtung der sich aus dem aktuellen Bauboom ergebenden Preis- und Kapazitätsrisiken sieht der Vorstand derzeit weiterhin keine den Bestand der Genossenschaft gefährdenden Risiken.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

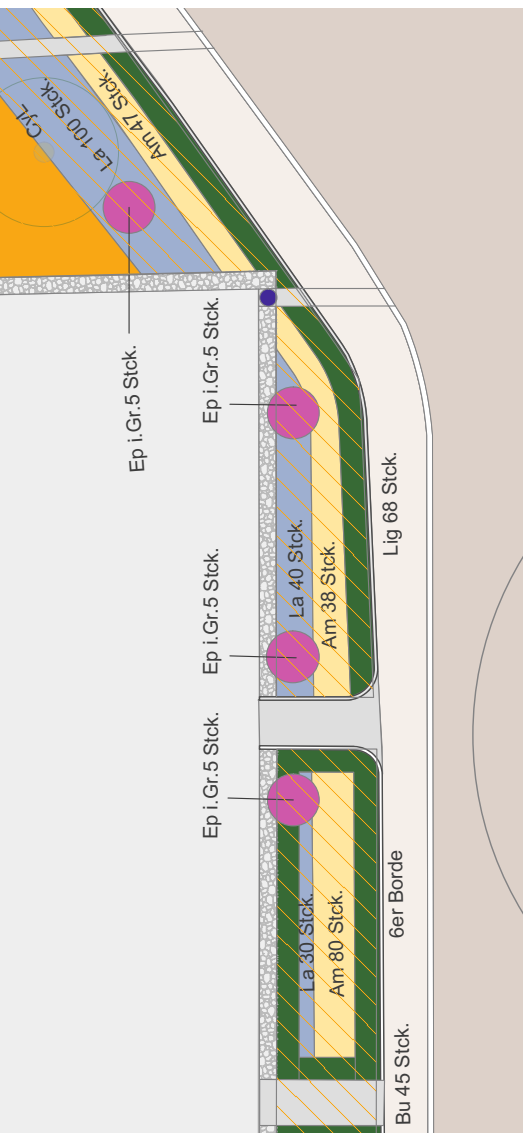
Der GeWoSüd wird von zwei Geschäftsbanken eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von 1,1 Millionen Euro eingeräumt.

Die Phase, in der Darlehen zu sehr günstigen Konditionen zu erhalten sind, hält seit vielen Jahren an. Vor zwanzig Jahren galt für das Verhältnis von Zinsen zu Netto-Kaltmieten ein Grenzwert von 40 Prozent, der nicht überschritten werden sollte. Der aktuelle Wert ist mit 18,5 Prozent weit davon entfernt, und die Genossenschaft rechnet erst im Jahr 2022 mit einem moderaten Anstieg. Die ersparten Zinsen fließen zu einem großen Teil in die planmäßige Tilgung und führen damit zu einer schnelleren Entschuldung. Das Fremdkapital ist günstig, und das hat der Genossenschaft größere Handlungsspielräume eröffnet als noch vor zehn Jahren angenommen.

Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wird aber vorsichtig mit wieder steigenden Zinsen gerechnet, sowohl für neue als auch die Verlängerung bestehender Darlehen.

Um die negative Auswirkung steigender Zinsen zu reduzieren, bemüht sich die GeWoSüd daher, bei der Aufnahme langfristiger Darlehen möglichst lange Zinsbindungsfristen zu vereinbaren: Mit Ausnahme von zwei KfW-Darlehen gilt dies auch für die Finanzierungen der Investitionen seit 2015, für die Darlehen in Höhe von 11,6 Millionen Euro mit Zinsbindungsfristen bis zur vollständigen Tilgung nach knapp 30 Jahren abgeschlossen wurden.

Im Berichtsjahr wurden außerdem Forward-Vereinbarungen für die Prolongation von Darlehen mit einem Ursprungsbetrag von rund 9,3 Millionen Euro abgeschlossen. Gleichzeitig wurden die Grundpfandrechte für diese Darlehen neu organisiert. Damit wurden beispielsweise die Rahmenbedingungen für eine eventuelle Finanzierung des Bauvorhabens Neukölln optimiert.



Pflanzplan Reglinstraße 26, 26 C

Lig: Ligustrum vulgare „Lodense“

Am: Alchemilla mollis

La: Lavandula angustifolia

Rt: Rudbeckia triloba

Ep: Echinacea purpurea „Magnus“

Bu: Buxus sempervirens

Bilanz zum 31. Dezember 2017

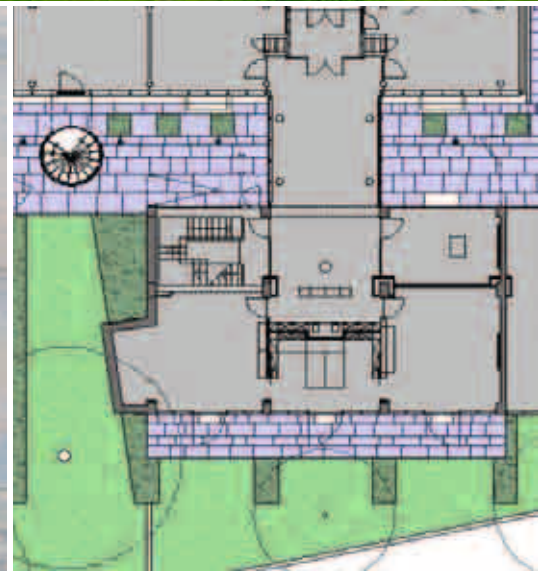
Aktiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Anlagevermögen				
A. Immaterielle Vermögensgegenstände		38.999,22		56.867,64
B. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	100.112.701,08		97.156.445,63	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.229.116,07		2.326.750,57	
Maschinen	27.260,39		11.230,21	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.484,77		109.641,27	
Anlagen im Bau	963.712,46		1.880.766,94	
Bauvorbereitungskosten	675.729,29	104.106.004,06	380.325,52	101.865.160,14
Anlagevermögen insgesamt		104.145.003,28		101.922.027,78
II. Umlaufvermögen				
A. Vorräte				
Unfertige Leistungen	4.234.524,82		4.167.353,69	
Andere Vorräte	15.808,52	4.250.333,34	21.434,70	4.188.788,39
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	108.629,14		124.519,26	
Sonstige Vermögensgegenstände	173.164,60	281.793,74	116.241,82	240.761,08
C. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.749.331,12		2.333.812,28
III. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.032,86		14.450,70
IV. Bilanzsumme		111.439.494,34		108.699.840,23

Passiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Eigenkapital				
A. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	141.000,00		142.090,17	
verbleibenden Mitglieder	5.883.329,20		5.720.682,25	
gekündigten Geschäftsanteile (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.020,80 Euro Vorjahr: 4.803,81 Euro)	9.900,00	6.034.229,20	4.350,00	5.867.122,42
B. Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	3.890.000,00		3.740.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	27.080.000,00	30.970.000,00	27.080.000,00	30.820.000,00
C. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	224.679,03		210.804,09	
Jahresüberschuss	1.404.743,12		1.669.887,28	
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	- 150.000,00	1.479.422,15	- 1.447.724,28	432.967,09
Eigenkapital insgesamt		38.483.651,35		37.120.089,51
II. Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	3.084.730,00		2.557.183,00	
Steuerrückstellungen	103.426,32		98.399,44	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.300.000,00		1.300.000,00	
Sonstige Rückstellungen	386.598,02	4.874.754,34	347.917,62	4.303.500,06
III. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.937.682,20		61.139.042,70	
Erhaltene Anzahlungen	4.976.337,61		4.909.430,15	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	178.566,24		155.406,71	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	923.962,17		952.170,90	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 22.741,72 Euro, Vorjahr: 47.739,72 Euro)	64.540,43	68.081.088,65	120.200,20	67.276.250,66
IV. Bilanzsumme		111.439.494,34		108.699.840,23

Außenanlagen

Geschäftsstelle der GeWoSüd

Eythstraße 45



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	15.327.881,00		15.022.169,28	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	80.611,50	15.408.492,50	71.228,31	15.093.397,59
2. Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen		67.171,13		26.292,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		276.073,77		265.074,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		213.229,10		192.280,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Betriebskosten	- 3.861.871,09		- 3.879.061,50	
Instandhaltungskosten	- 2.549.931,58		- 2.437.620,17	
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 10.134,88	- 6.421.937,55	- 10.244,15	- 6.326.925,82
6. Rohergebnis		9.543.028,95		9.250.118,96
7. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	- 1.684.318,45		- 1.706.642,00	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 788.069,80	- 2.472.388,25	- 470.585,44	- 2.177.227,44
(davon für Altersversorgung 473.777,39 Euro; Vorjahr 162.099,18 Euro)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.904.962,18		- 1.843.394,22
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 867.256,73		- 825.544,45
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.936,15		6.904,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.293.107,29		- 2.146.540,18
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 103.424,65		- 94.175,96
13. Ergebnis nach Steuern		1.912.826,00		2.170.141,04
14. Sonstige Steuern		- 508.082,88		- 500.253,76
15. Jahresüberschuss		1.404.743,12		1.669.887,28
16. Gewinnvortrag		224.679,03		210.804,09
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		- 150.000,00		- 1.447.724,28
18. Bilanzgewinn		1.479.422,15		432.967,09



Außenanlagen

Kaiser-Wilhelm-Straße

vorh. Pflanzbeete aufgefüllt mit Blütenstauden und Rosen mit davorliegenden Frühlingssaum (Zwiebel)



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die *GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG* hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 88 B). 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 An-

schaffung 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 276.073,77 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 aus dem Durchschnitt der letzten sieben Jahre. Bei Altersversorgungsverpflichtungen wurde dieser Zeitraum jedoch zur Abmilderung der Niedrigzinsphase auf zehn Jahre verlängert. Die 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 3,68 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 Verbraucherpreisindexes, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Drei-Jahres-Zeiträume, angesetzt. Sie beträgt jährlich 1,42 Prozent.

Der zum 31.12.2017 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 durchschnittlichen Marktzinssatz von zehn Jahren und der abgelösten Regelung von sieben Jahren (Zinssatz von 2,80 Prozent) macht einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 438.362,00 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 Rück-

stellungen 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 786,01 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 2017						
	Bruttowerte					
	Anschaffungs- Herstellungskosten per 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Anschaffungs- Herstellungskosten per 31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Immaterielle Vermögensgegenstände	315.706,51	1.116,30	–	–	–	316.822,81
B. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	139.210.677,27	2.828.840,39	–	1.871.060,62	–	143.910.578,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.521.907,45	1.466,44	–	–	–	3.523.373,89
Maschinen	117.976,88	19.391,51	17.319,20	–	–	120.049,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	466.087,68	27.713,13	2.265,17	–	–	491.535,64
Anlagen im Bau	1.880.766,94	778.345,78	–	45.630,57	– 1.741.030,83	963.712,46
Bauvorbereitungskosten	380.325,52	471.064,13	–	–	– 175.660,36	675.729,29
	145.577.741,74	4.126.821,38	19.584,37	1.916.691,19	– 1.916.691,19	149.684.978,75
Anlagevermögen insgesamt	145.893.448,25	4.127.937,68	19.584,37	1.916.691,19	– 1.916.691,19	150.001.801,56

2. Die Position *Unfertige Leistungen*

beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2017, die, gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten mit 72.000,00 Euro, in Höhe von 4.234.524,82 Euro ausgewiesen sind.

3. Forderungen

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 22.375,37 Euro wertberichtigt.

4. Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Ergebnismrücklagen sind dem Rücklagenspiegel zu entnehmen.

5. Rückstellungen

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

- Pensionsverpflichtungen 3.084.730,00 Euro
 - Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf Gewinnausschüttungen 103.426,32 Euro
 - Bauinstandhaltung 1.300.000,00 Euro
- Sonstige Rückstellungen:
- Jahresabschluss- und Verwaltungskosten 174.097,78 Euro
 - Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten 55.156,59 Euro
 - Betriebskosten 95.000,00 Euro
 - Prozesskosten 62.343,65 Euro

4. Rücklagenspiegel			
	Bestand am 1.1.2017	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2017	Bestand am 31.12.2017
	Euro	Euro	Euro
a) gesetzliche Rücklage	3.740.000,00	150.000,00	3.890.000,00
b) andere Ergebnismrücklagen	27.080.000,00	0,00	27.080.000,00
	30.820.000,00	150.000,00	30.970.000,00

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen per 1.1.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2017	Buchwerte zum 31.12.2017	Buchwerte zum 31.12.2016
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	258.838,87	18.984,72	–	277.823,59	38.999,22	56.867,64
	42.054.231,64	1.743.645,56	–	43.797.877,20	100.112.701,08	97.156.445,63
	1.195.156,88	99.100,94	–	1.294.257,82	2.229.116,07	2.326.750,57
	106.746,67	3.361,33	17.319,20	92.788,80	27.260,39	11.230,21
	356.446,41	39.869,63	2.265,17	394.050,87	97.484,77	109.641,27
	–	–	–	–	963.712,46	1.880.766,94
	–	–	–	–	675.729,29	380.325,52
	43.712.581,60	1.885.977,46	19.584,37	45.578.974,69	104.106.004,06	101.865.160,14
	43.971.420,47	1.904.962,18	19.584,37	45.856.798,28	104.145.003,28	101.922.027,78

6. In den Verbindlichkeiten

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

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2017

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen, der unten dargestellt ist. Es bestehen für Darlehen in Höhe von 10,9 Millionen Euro Forward-Vereinbarungen bis längstens 2022.

8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen in Höhe von 88,8 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 95.964,97 Euro
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen 9.910,13 Euro
- sonstige Erträge 47.547,63 Euro

Zinsen und ähnliche Aufwendungen:

- Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zum 31.12.2017 247.017,00 Euro

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen für begonnene Bauvorhaben, die erst im Geschäftsjahr 2018 fertiggestellt werden:

- Sanierung des Reihenhauses Arnulfstraße 35 111.580,68 Euro
- Wärmedämmverbundsystem Arnulfstraße 116–127 205.064,09 Euro
- Außenanlagen Domnauer Straße 16–20 und Reglinstraße 26, 26 A–E 332.060,93 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 11.079,80 Euro
- Tilgungssatz 2 Prozent
- Tilgungsbeginn 2048

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2017

	Gesamtbetrag		bis 1 Jahr	
	2017	2016	2017	2016
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.937.682,20	61.139.042,70	2.815.728,74	2.719.062,52
2. Erhaltene Anzahlungen	4.976.337,61	4.909.430,15	4.976.337,61	4.909.430,15
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	178.566,24	155.406,71	178.566,24	155.406,71
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	923.962,17	952.170,90	767.175,93	812.876,50
5. Sonstige Verbindlichkeiten	64.540,43	120.200,20	64.540,43	120.200,20
	68.081.088,65	67.276.250,66	8.802.348,95	8.716.976,08

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)

Prokurist		
Walter Schuller	Dipl.-Ing. Architekt	seit 1.4.2018

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
Astrid Giese	Dipl.-Kauffrau	
Heike Kolar	Buchhalterin	
Sabine Löbner	Juristin	
Michael Sawy († 25.10.2017)	Dipl.-Betriebswirt, Ingenieur für Maschinenbau	
Sibylle Wolter	Dipl.-Ingenieurin	

Beschäftigte Arbeitnehmer in 2017 (durchschnittlich)		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	12	4
Technische Mitarbeiter	6	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	7	2
Auszubildende	1	–
Gesamt	26	6

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.

Mitgliederbewegung		
	Mitglieder	Anteile
Anfang 2017	4.886	38.167
Zugang 2017	137	2.290
Abgang 2017	158	1.204
Ende 2017 verbleibende Mitglieder	4.865	39.253

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 162.646,95 Euro erhöht.

Restlaufzeit 1 – 5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		grundpfandrechtl. gesichert	
2017	2016	2017	2016	2017	2016
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
12.085.819,13	11.073.350,74	47.036.134,33	47.346.629,44	61.937.682,20	61.139.042,70
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
156.786,24	139.294,40	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
12.242.605,37	11.212.645,14	47.036.134,33	47.346.629,44	61.937.682,20	61.139.042,70



Nachtragsbericht

Es werden folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage nach dem Schluss des Geschäftsjahres eintreten:

Mit Baugenehmigung vom 10.2.2017 und Nachtrag vom 20.9.2017 wird im Geschäftsjahr 2018 mit dem Bau des *Neuen Torhauses Reglinstraße 27B und 28* begonnen werden. Die Baufertigstellung ist für das Geschäftsjahr 2019 geplant. Baukosten in Höhe von 3.725.000 Euro sind veranschlagt.

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.404.743,12 Euro.
Zuzüglich des Gewinnvortrages
in Höhe von 224.679,03 Euro
ergibt sich ein zu verteiler Betrag
in Höhe von 1.629.422,15 Euro.
Gemäß § 39 der Satzung wird
in die gesetzliche Rücklage
ein Betrag in Höhe von 150.000,00 Euro
eingestellt.
Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn
in Höhe von 1.479.422,15 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen
der Mitgliederversammlung vor,
aus dem Bilanzgewinn eine Dividende
in Höhe von 228.743,29 Euro
auszuschütten (4 Prozent auf das Geschäftsguthaben
zum 1. Januar 2017).

Darüber hinaus wird vorgeschlagen,
einen Betrag in Höhe von 1.000.000,00 Euro
in die anderen Ergebnisrücklagen
einzustellen und den verbleibenden Betrag
in Höhe von 250.678,86 Euro
auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 9. Mai 2018

Der Vorstand



Norbert Reinelt | Matthias Löffler | Siegmund Kroll



Im Oktober 2017 verstarb 60-jährig Peter Schmidt-Seifert, der über 15 Jahre lang der GeWoSüd als Gartenarchitekt und Sachverständiger für Baumpflege beratend, planend und auch tatkräftig zur Seite stand. Zugute kam der GeWoSüd seine ausgewiesene Expertise in der Gartendenkmalpflege. Seine Projekte in Berliner Parkanlagen, auf dem Viktoria-Luise-Platz, in den Welt-erbesiedlungen Siemensstadt und Weiße Stadt, aber auch die Freifläche Bethanien werden mit seinem Namen verbunden bleiben. Beim Lindenhof als Gartendenkmal erreichte Peter Schmidt-Seifert die Konversion der Nachkriegs-Grünanlagen sowohl wieder in individuelle Mietergärten als auch in gemeinschaftlich zu nutzende moderne Anlagen für Kinder und Erwachsene. Gesellschaftliche, ökologische und künstlerische Aspekte brachte Peter Schmidt-Seifert auch bei der Neugestaltung der Grünanlagen in Neukölln, Lankwitz und Steglitz zur Geltung. Seinem Engagement ist auch die Initiative „Mein Baum – Bäume pflanzen in der Genossenschaft“ zu verdanken, durch die seit 2014 mehr als 50 Bäume gepflanzt wurden, darunter einer von Peter Schmidt-Seifert persönlich.





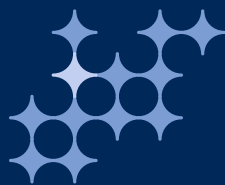
Zum Gedenken an unsere
im Geschäftsjahr 2017
verstorbenen Mitglieder:

Monika Braunhart
Werner Brunzel
Stefano de Martino
Detlef Eilers
Evelyn Friedrich
Horst Fröhlich
Doris Gebauer
Rita-Maria Götz
Ruth Grätz
Gisela Helling
Anita Hiegemann
Erna Huwe
Jacek Janusz
Dr. Theofanis Kiriakidis
Anneliese Klähnhammer
Erika Klimek
Brigitte Klingeberger
Guntram Koch
Siegfried Krüger
Helga Lichtenecker
Heinz Lietzau
Brigitte Linder
Jürgen Loske
Else Maleitzke
Erich Massow
Gertrud Massow
Klaus Meyer
Monika Neese
Helmut Nilenski
Traudi Osmanski
Anna Pirey
Margarete Poweleit-Wolf
Ingeborg Probe
Magda Reiber
Christa Reinhold
Sonja Röhr
Margarete Rosin
Thomas Salzmann
Michael Sawy
Renate Schaale
Tanja Schadzinski
Franz Schieke
Ingrid Schneider
Ilona Schniegler
Joachim Scholz
Klaus-Dieter Schulz
Waldemar Schwoch
Peter Silbernagel
Rosemarie Thielmann
Horst Troche
Gerda van Klaveren
Felix Weck
Vera Wegener
Albrecht Westermann
Erna Wolter
Barbara Wurzel-Schonauer

Wir werden ihnen ein ehrendes
Gedenken bewahren.

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

