



Geschäftsbericht
2019

GeWoSüd



100 Jahre traditionell modern



17. Mai 2019
Die Uhr
schlägt 100!
Auftritt zum
Festjahr der
GeWoSüd



Mit dem Geschäftsbericht über das vergangene Jahr 2019 blicken wir zurück auf ein ganz besonderes Jahr: Bunt, aufregend und vor allem besonders feierlich beging die GeWoSüd den hundertsten Jahrestag ihrer Gründung. Wir haben das ganze Jahr lang mit Aktionen und Festen gefeiert. Vielen bot sich die Gelegenheit, unsere Genossenschaft noch besser kennenzulernen. Darauf schauen wir mit Freude zurück, gerade heute, in Zeiten der Corona-Pandemie.



.....

Inhalt

5	Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd	35	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019
7	GeWoSüd in Kurzform		
8	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	37	Anhang
	37	A. Allgemeine Angaben
11	LAGEBERICHT	37	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
	38	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
11	Grundlagen des Unternehmens	41	D. Sonstige Angaben
11	Geschäftsmodell	43	Nachtragsbericht
11	Ziele und Strategien	43	Gewinnverwendungsvorschlag
11	Organisation	
12	Wirtschaftsbericht	45	BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN
12	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	45	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
13	Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	47	Neubautätigkeit
14	Geschäftsverlauf	47	Genossenschaftliches Leben und soziale Aktivitäten
17	Mitglieder		
17	Personal		
18	Ertragslage		
21	Finanzlage		
21	Vermögenslage		
21	Finanzielle Leistungsindikatoren		
22	Prognose-, Chancen- und Risikobericht		
31	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten		
32	Bilanz zum 31. Dezember 2019		



17. Mai 2019
Rundgang
im Lindenhof
Auftritt zum
Festjahr der
GeWoSüd



Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd

Bezeichnung	Nummer	Straßen	Anzahl Wohneinheiten	Quadratmeter
Lankwitz I	110	Kaiser-Wilhelm-Straße 98–106 A Scharzhofberger Straße 1–11, 11 A	112	7.307,00
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	9.522,02
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	15.313,88
Wedding	410	Transvaalstraße 12, 12 A Togostraße 56	34	2.111,50
Lindenhof I	510	Arnulfstraße 1 / 2–38, 116–136 Domnauer Straße 1 A–4, 12–39 Eythstraße 45 Eythstraße 51–63 ungerade Harkortstraße 1–8 Reglinstraße 2–22, 26, 26 A–E, 28 gerade Reglinstraße 25, 27, 27 B Röblingstraße 1–23 ungerade Röblingstraße 27, 29 Röblingstraße 37 / 39 – 77 / 79 ungerade Suttnerstraße 1–23 ungerade Suttnerstraße 2–24 gerade	626	41.068,69
Lindenhof II	520	Bessemerstraße 86–102 gerade Eythstraße 16–64 gerade	361	17.466,34
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 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
			2.600	157.821,74



100 Jahre traditionell modern



17. Juni 2019
Feier im Café Paresüd
mit Freunden, Partnern
und Mitarbeitern
der GeWoSüd



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 GnR 88 B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Tabelle 1: GeWoSüd in Kurzform

		2015	2016	2017	2018	2019
Mitglieder	Anzahl	4.438	4.886	4.865	4.910	4.896
Wohnungen	Anzahl	2.580	2.588	2.590	2.590	2.600
Wohnfläche	Quadratmeter	155.427	156.481	156.875	156.905	157.822
Nettokaltmiete gemittelt über das Geschäftsjahr	Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich	5,51	5,73	5,80	5,95	6,14
Leerstandsquote	Prozent	2,9	2,6	1,6	1,3	1,3
Mitarbeiter	Anzahl	32	32	32	31	31
Personalkosten	Tsd. Euro	2.385	2.177	2.472	2.469	2.374
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Tsd. Euro					
· neu nach DRS21	Tsd. Euro	5.842	5.868	5.880	5.854	5.495
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete (Ist)	Prozent	20,3	19,0	18,5	18,3	16,7
Gewichteter Fremdkapitalzins	Prozent	3,6	3,4	3,3	3,3	3,1
Restschulden	Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche	370	379	383	380	395
Bilanzsumme	Tsd. Euro	105.118	108.700	111.439	112.898	117.503
Eigenkapitalquote	Prozent	34	35	36	36	36

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Die GeWoSüd blickt nicht nur auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. Sie blickt auch auf das Jahr ihres 100-jährigen Bestehens zurück: 100 Jahre GeWoSüd, das sind 100 Jahre aktiven genossenschaftlichen Lebens, 100 Jahre verlässlicher, guter und preisgünstiger Wohnungsverorgung sowie 100 Jahre Selbsthilfe und Solidarität.

Aus Sicht des Aufsichtsrats sind das viele gute Gründe, um mit unseren Mitgliedern diesen runden Geburtstag gebührend zu feiern. Nicht protzig, aufgetakelt und elitär, sondern geerdet, locker und in Gemeinschaft, so wie wir das genossenschaftliche Leben in der GeWoSüd im Alltag erleben.

Nicht ganz alltäglich waren allerdings der Auftakt des Jubiläumjahres im Mai mit dem Regierenden Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, und der Besuch des Bundespräsidenten, Frank-Walter Steinmeier, im Juli 2019 im Lindenhof. Beide Besuche waren eine große Ehre und Anerkennung für unsere Genossenschaft. Und auch an die Jubiläumsparty im Oktober 2019 in der Malzfabrik werden sich die Teilnehmer gerne zurück-erinnern. Bei Musik, Kabarett, Tanz und reichlich gutem Essen und Getränken ließen 500 Gäste die altherwürdige, aber überaus lebendige GeWoSüd angemessen hochleben und haben das gemeinschaftliche Feiern mit Freude genossen.

Viele von uns denken in Zeiten der Corona-Pandemie mit stiller Sehnsucht an diese schönen Ereignisse zurück. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen ehrenamtlichen Helfern, die zum Gelingen des 100. Jubiläums der GeWoSüd beigetragen haben, spricht der Aufsichtsrat schon an dieser Stelle seinen herzlichen Dank aus.

Die Aktivitäten zum 100-jährigen Jubiläum, die das ganze Jahr durchzogen, waren aber quasi nur das „Sahnehäubchen“ auf den üblichen Aktivitäten der GeWoSüd, die sich in diesem Geschäftsbericht abbilden.

So hat die GeWoSüd für laufende Instandhaltung, für Modernisierung einzelner Wohnungen bei Nutzerwechsel und für außerordentliche Instandhaltung im Geschäftsjahr 2019 insgesamt rund 2,7 Millionen Euro aufgewandt.

Daneben standen Aufwendungen für Modernisierungen in Höhe von rund 3,6 Millionen Euro. Die Mittel flossen beispielsweise in die Modernisierung und Sanierung der Zeilenbauten Suttnerstraße 17 und 19, in die Planung, Modernisierung und den Dachausbau der historischen Reihenhäuser im Lindenhof (Arnulfstraße 10, 34, 35, 36 und Reglinstraße 2, 6, 16) sowie in die Wiederherstellung der Fassaden der historischen Reihenhäuser Reglinstraße 2–18. Für das im Jahr 2019 fertig gestellte Neubauvorhaben „Neues Torhaus Reglinstraße“ wurden 1.893.600 Euro aufgewendet, womit die Gesamtkosten rund 3,5 Millionen Euro betragen werden.

In der Summe hat die GeWoSüd damit in ihrem Jubiläumsjahr ca. 8,4 Millionen Euro in ihre Bestände investiert, um diese zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dies ist, neben der sozial verantwortbaren und verlässlichen Mietpolitik, ein Spiegelbild für die langjährige, kontinuierliche Geschäftspolitik des Vorstands, die vom Aufsichtsrat ausdrücklich unterstützt wird.

Schon heute lässt sich sagen, dass Aufsichtsrat und Vorstand diese Geschäftspolitik auch trotz des sogenannten Berliner Mietendeckels, der im Februar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin beschlossen wurde, im Grundsatz aufrechterhalten wollen. Mit Blick auf die mit dem Mietendeckel einhergehenden Einnahmeausfälle und die nur schwer abzuschätzenden wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise werden die Gremien allerdings Art, Umfang und Zeitpunkt der im mittelfristigen Wirtschafts- und Bauplan verankerten Maßnahmen fortlaufend zu prüfen und kritisch zu hinterfragen haben.

Realisierbar ist nun mal nur das, was auch finanzierbar ist. Der Aufsichtsrat hat dabei sein Augenmerk auf die kaufmännische Solidität, Verlässlichkeit und Rechtmäßigkeit der Geschäftstätigkeit des Vorstands zu richten.

Die Rechtmäßigkeit, Verlässlichkeit und Solidität des Handelns verdeutlicht der Prüfbericht für das Jahr 2018. So wurde die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2018 durch den Prüfungsverband BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt. Der vorgelegte Prüfungsbericht wurde umgehend und ausführlich mit dem Wirtschaftsprüfer 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 2019 seinen Obliegenheiten gemäß Gesetz und Satzung vollumfänglich nachgekommen. Er hat den Vorstand in allen wesentlichen Geschäftsvorgängen kontrolliert, beraten und unterstützt. Hierzu ist er in elf Aufsichtsrats-sitzungen, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand, eine im Umlaufverfahren, zwei in Klausur sowie drei Baukommissionssitzungen und vier Revisionskommis-sionssitzungen zusammengekommen.

Dabei hat der Aufsichtsrat sein bewährtes und anerkanntes Prüfsystem genutzt. Dies umfasst fortlaufende Quartals-berichte und monatliche Liquiditätspläne sowie weitere umfangliche 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 stichprobenmäßige Prüfung der laufenden Ge-schäfte 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 Ersatz-wahl dreier Aufsichtsratsmitglieder durch die Mitgliederversammlung an. Die Mitglieder Michael Schwanke, Nicole Stöhr und Sibylle Wolter wurden wiedergewählt.

Eine gut besuchte Mitgliederversammlung, zahlreiche Feste in den Wohnanlagen, das über die Grenzen der GeWoSüd hinaus bekannte Parkfest im Lindenhof, die begrüßenswerte neue Initiative „GeWoSelbst“, die Betreu-ung durch die „Helfer im Kiez“ und nicht zuletzt auch

die aktive Nachbarschaftshilfe in Zeiten der Corona-Pandemie zeigen, wie lebendig unsere Genossenschaft ist. Viele kleine und große Helferinnen und Helfer bilden die Grundlage für unser genossenschaftliches Leben, so dass wir alle die GeWoSüd als „Oase in der Großstadt“ erleben können. Neben der verlässlichen Tätigkeit in Verwaltung, Bau und Service der Geschäftsstelle, macht dies die GeWoSüd aus. Der Aufsichtsrat bedankt sich daher gleichermaßen bei den zahlreichen ehrenamtlich Tätigen, bei den hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sowie beim Vorstand der GeWoSüd für die im Jahr 2019 geleistete Arbeit.

Wegen der besonderen Situation aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen hohen Gefährdung an Leib und Leben der Mitglieder, sah sich der Aufsichtsrat gezwungen, die Jahresmitgliederversammlung 2020 in das zweite Halbjahr 2020 zu verlegen. Er hat den Jahresabschluss und den Lagebericht 2019 geprüft und anstelle der Jahresmitgliederversammlung festgestellt. Er empfiehlt die Entlastung des Vorstands für dessen Tätigkeit im Be-richtsjahr.

Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederver-sammlung vor, dem vorgelegten Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Berlin, den 4. Mai 2020

Markus Hofmann
Aufsichtsratsvorsitzender



11. Juli 2019
Bundespräsident
Steinmeier
Besuch bei
der GeWoSüd



„In einer bezahlbaren Stadt für alle
braucht es genossenschaftlichen und
sozialen Wohnungsbau.“

Frank-Walter Steinmeier auf facebook



.....

LAGEBERICHT

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 regelmäßig 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 Wohnungsversorgung 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 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 2019 weiterhin in einer langjährigen Wachstumsphase. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2019 im zehnten Jahr in Folge. Das Wachstum hat sich aber gegenüber den Vorjahren deutlich abgeschwächt. 2019 stieg das BIP in Deutschland nur um 0,6 Prozent.

Die weltwirtschaftlichen Entwicklungen (Handelsstreit USA – China, weltwirtschaftliche Abschwächung der Wirtschaftsleistung, Brexit) haben zu einem deutlichen Einbruch der Exportleistung der deutschen Wirtschaft von 2,1 Prozent im Vorjahr auf 0,9 Prozent in 2019 geführt. Die Importe stiegen 2019 dagegen um 1,9 Prozent. Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe, das in Deutschland gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ist 2019 vor allem aufgrund der Umsatzverluste der Automobilindustrie massiv um – 3,6 Prozent eingebrochen.

Dennoch ist die Wirtschaftslage 2019 in Deutschland insgesamt gut. Sie basiert auf einem breit angelegten Wirtschaftswachstum im Inland, guter Binnennachfrage und steigenden Einkommen der Bevölkerung, steigenden Beschäftigungszahlen und stabilen Verbraucherpreisen. Diese insgesamt positive Wirtschaftsentwicklung steht auch im Einklang mit den Entwicklungen in der Eurozone und der EU insgesamt. Die wirtschaftliche Entwicklung in der EU und im Euroraum war 2019 mit einer Steigerung des Wirtschaftswachstums von 1,9 bzw. 1,8 Prozent erneut deutlich dynamischer als in Deutschland.

Motor des deutschen Wirtschaftswachstums ist nach wie vor die immer noch hohe Inlandsnachfrage und der Boom in der Bauwirtschaft. Der private Konsum der Bevölkerung in Deutschland stieg 2019 um 1,9 Prozent und die Bau- und Wohnungsbauinvestitionen kletterten mit einer Wachstumssteigerung von 3,8 bzw. 4,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf einen Rekordwert.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder leicht gesunken. 2019 betrug die Inflationsrate in Deutschland 1,4 Prozent. Die Inflation 2019 wurde vor allem durch Preissteigerungen bei Nahrungsmitteln, Energiepreisen und Wohnungsmieten in die Höhe getrieben. Im Euroraum lag die Inflations-

rate bei 1,3 Prozent, in der EU insgesamt bei 1,6 Prozent. Die von der Europäischen Zentralbank definierte Zielmarke von 2 Prozent wird damit nicht erreicht. Der Leitzins liegt seit März 2016 unverändert auf einem historischen Tief von null Prozent. Ziel der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist eine Erhöhung der Inflation.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigt sich auch 2019 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 2019 den Rekordwert von 45,4 Millionen Erwerbstätigen erreicht, davon waren ca. 73 Prozent rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer. Im Gegenzug sinkt auch die Arbeitslosigkeit in Deutschland seit Jahren. 2019 waren nur noch rund 2,276 Millionen Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote ist auf 5 Prozent gefallen; das ist der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung. Allerdings besteht nach wie vor eine West-Ost-Disparität. So lag die Arbeitslosenquote 2019 in den westdeutschen Bundesländern im Durchschnitt bei 4,9 Prozent und in den ostdeutschen Bundesländern bei 6,6 Prozent.

Die moderat positiven Wirtschaftserwartungen zu Beginn des Jahres 2020 für Deutschland werden sich aufgrund der noch nicht absehbaren Folgen für die Gesellschaft in Deutschland und in der EU, aber auch für die Weltwirtschaft insgesamt infolge der Corona-Pandemie sicher nicht aufrechterhalten lassen. Prognosen bleiben zum jetzigen Zeitpunkt Spekulation.

Auch in Berlin waren die Arbeitslosenzahlen weiter rückläufig. In Berlin lag die Arbeitslosenquote 2005 noch bei 19 Prozent, sie sank 2019 auf 8 Prozent. Das ist einerseits ein deutlicher Abbau der Arbeitslosigkeit in der Stadt, andererseits ist das 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. Seit 2008 steigt das Bruttoinlandsprodukt in Berlin stetig mit Werten über dem Bundesdurchschnitt. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft,

Energie und Betriebe rechnet – vor Beginn der Corona-Krise – mit einer anhaltenden Zunahme von Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren und in deren Folge auch mit einer weiteren Bevölkerungszunahme. Der Berliner Senat prognostizierte bis 2030 ein Bevölkerungswachstum auf insgesamt 3,8 Millionen Einwohner in der Stadt. Bereits am 31. Dezember 2019 waren im Einwohnermelderegister Berlin 3.769.495 Personen registriert.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Wirtschafts-, Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum in Berlin bedeutet jedoch auch Verknappungen auf dem Wohnungsmarkt. Der Wohnungsleerstand Berlins im letzten Jahrzehnt ist schon lange aufgebraucht und der aktuelle Neubau von Wohnungen kann den gestiegenen Bedarf bei weitem nicht decken. Das große Interesse an Wohnungen schlägt sich dann auch in der Preisentwicklung für Wohneigentum und Mieten nieder.

Berlin ist in den Jahren 2011 bis 2016 im Saldo bereits um rund 283.000 Einwohner gewachsen. 2017 kamen knapp 39.000 Menschen dazu und 2018 sind nochmals 36.000 Einwohner nach Berlin gezogen, überwiegend aus dem Ausland. 2019 hat sich der Zuzug mit 21.347 Neubürgern verlangsamt, so dass im Dezember 2019 nunmehr fast 3,77 Millionen Menschen in Berlin lebten. Der Zuzug nach Berlin hat sich zwar abgeschwächt, entspricht aber dennoch jährlich der Einwohnerzahl einer kleineren Mittelstadt. Wie in den vergangenen Jahren ist festzustellen, dass die Schaffung von neuem Wohnraum deutlich hinter dem Bedarf zurückbleibt. Die Bevölkerungsprognosen gehen für Berlin von einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen und einer Zunahme der Haushalte aus. Der Fehlbedarf an Wohnungen wird in Berlin derzeit auf über 100.000 geschätzt, obwohl die Fertigstellungszahlen von Neubauwohnungen seit 2011 stetig steigen und 2018 mit 16.700 fertiggestellten Wohnungen ein Höchstwert erreicht wurde. Davon waren 27 Prozent Eigentumswohnungen. 2018 wurden in Berlin 64.000 Bauüberhänge registriert, das heißt Bauvorhaben, die zwar genehmigt, aber noch nicht realisiert sind. Neben der Spekulation auf höhere Verkaufserlöse in der Zukunft waren auch Kapazitätsengpässe bei den Baufirmen, Arbeitskräftemangel, Planänderungen, Nachbarschaftswiderstände

sowie Probleme mit der Altlastenentsorgung, der Finanzierung und dem Umweltschutz Ursachen für die Bauverzögerung. Bis Ende September 2019 war jedoch ein Rückgang der genehmigten Wohnungen in Berlin um 10,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, während deren Zahl in Brandenburg im gleichen Zeitraum um 19,1 Prozent zunahm. In den Medien wird beim Rückgang der Bauanträge für den Wohnungsbau in Berlin ein Zusammenhang mit der vom Berliner Senat ab 18. Juni 2019 geplanten Einführung des sogenannten „Mietendeckels“ in Berlin gesehen. Die Diskussion um die Auswirkungen der geplanten Mietrechtsänderung seit Mitte 2019 hat zu einer Verunsicherung der Berliner Wohnungswirtschaft gesorgt. Dagegen wird im gewerblichen Neubau mit einer Zunahme der Baugenehmigungen gerechnet.

Die Berliner Bauwirtschaft verzeichnet weiterhin eine hohe Dynamik. Bereits 2017 und 2018 waren Jahre der Hochkonjunktur. Das Umsatzplus des Bauhauptgewerbes lag entsprechend einer Mitteilung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 2018 um 23,9 Prozent höher als 2017, hat sich 2019 jedoch bei einem Zuwachs von 1,1 Prozent verstetigt. Auch die Auftragseingänge des Berliner Bauhauptgewerbes stiegen im Jahr 2018 gegenüber 2017 um fast ein Drittel (31,0 Prozent mehr) und von Januar 2019 bis Januar 2020 sogar um 62,1 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe stieg im gleichen Zeitraum um 7,3 Prozent und die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden um 13,6 Prozent. Die Bauunternehmen sind stark ausgelastet und die Auftragsbücher sind voll.

Die Bauwirtschaft wird auch in Berlin durch das niedrige Zinsniveau und die hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnraum begünstigt. Dies führt jedoch bei Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft und Fachkräftemangel auch zu spürbaren Preissteigerungen bei den Herstellungskosten nicht nur im Neubau, sondern auch bei Modernisierungsmaßnahmen in der Altbausubstanz.

Geschäftsverlauf

Nutzungsgebühren

Im Geschäftsjahr erfolgten Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) in Höhe von 270.600 Euro. Durch Erhöhungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen stiegen die Nutzungsgebühren um 53.800 Euro. Durch Staffelmietvereinbarungen und andere erhöhten sich die Nutzungsgebühren um 40.900 Euro.

Insgesamt stiegen die Sollmieten für Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 365.300 Euro bzw. 3,3 Prozent. Die Erlösschmälerungen sind um 12.900 Euro auf insgesamt 363.100 Euro gestiegen. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Leerstand und Mietminderungen aufgrund von verschiedenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Die stichtagsbezogene Durchschnittsmiete aller GeWoSüd-Wohnungen betrug am 31. Dezember 2019 6,28 Euro je Quadratmeter. Damit liegt die GeWoSüd-Durchschnittsmiete noch unter derjenigen der BBU-Mitgliedsunternehmen von 2018 (6,33 Euro je Quadratmeter).

Das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) wird Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft haben. Im Kern sieht das Gesetz ein Einfrieren der Mieten auf den Stichtag 18. Juni 2019, die Begrenzung von Modernisierungumlagen auf maximal 1 Euro je Quadratmeter sowie ein Verbot von überhöhten Mieten neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes vor.

Im Geschäftsjahr 2019 hat das Gesetz keine Auswirkungen auf die Umsatzentwicklung der GeWoSüd, da es keine Verpflichtung zur Rückzahlung von Mieten ab dem 18. Juni 2019 bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vorsieht.

Leerstand

Der Leerstand zum Stichtag 31. Dezember 2019 ist erneut zurückgegangen: von 1,2 Prozent im Vorjahr auf nunmehr 1,0 Prozent. Der Leerstand, über den Verlauf des gesamten Jahres betrachtet, ist mit 1,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr unverändert. Auch auf diesem niedrigen Niveau resultiert der Leerstand weiterhin zum großen Teil aus der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit der GeWoSüd. Das spiegelt sich auch in der Darstellung nach Wohnanlagen wider; dort, wo wir zur Zeit am stärksten modernisieren und bauen, im Lindenhof I, ist der Leerstand mit 2,9 Prozent am höchsten.

Tabelle 3: Gründe für den Wohnungsleerstand

	GeWoSüd am 31.12.2019	GeWoSüd am 31.12.2018
Vermietungs-schwierigkeiten	0,0 %	0,0 %
Instandsetzung/ Modernisierung	0,6 %	0,9 %
Mieterwechsel	0,4 %	0,3 %
andere	0,0 %	0,0 %
insgesamt	1,0 %	1,2 %

Tabelle 2: Nutzungsgebühren (am 31. Dezember)

Wohnungen der GeWoSüd	Anzahl	GeWoSüd 2019 Euro je Quadratmeter	GeWoSüd 2018 Euro je Quadratmeter	BBU 2018 Euro je Quadratmeter
Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)	122	6,08	5,93	6,43
Neubau ohne Preisbindung				
bis 2000	49	7,91	7,36	7,48
ab 2001	137	8,84	8,45	9,96
Wohnungen ohne Preisbindung				
bis 1948	1.076	6,19	5,91	6,42
von 1949 bis 1972	1.216	5,86	5,63	6,00
Gesamtdurchschnitt/Summe	2.600	6,28	6,02	6,33

Tabelle 4: Leerstand nach Wohnanlagen im Jahresdurchschnitt

Nr.	Bezeichnung	Wohnungen	2019	2018	2017	2016	2015	2014
			%	%	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	0,7	0,9	0,9	1,2	0,8	2,2
120	Lankwitz II	23	2,2	1,6	0,4	2,5	2,5	0,5
130	Lankwitz III	93	0,4	0,9	0,4	0,5	1,4	3,2
210	Steglitz	140	1,7	1,8	1,7	0,7	0,2	2,2
310	Neukölln	288	0,5	0,2	0,9	1,3	1,7	1,4
410	Wedding	34	–	–	0,2	1,2	2,1	2,2
510	Lindenhof I	626	2,9	2,9	3,6	6,0	6,4	5,9
520	Lindenhof II	361	1,1	1,2	1,4	2,7	2,7	2,7
530	Lindenhof III	137	1,1	1,0	0,7	0,9	0,6	0,6
540	Lindenhof I A	81	0,3	1,0	1,5	0,7	0,7	0,2
550	Lindenhof I B	68	0,7	0,6	0,6	2,4	4,0	2,2
560	Lindenhof I C	12	2,1	2,1	–	4,2	8,3	8,3
610	Tempelhof I	20	0,4	–	–	1,9	1,3	0,8
620	Tempelhof II	55	0,5	0,7	0,5	3,5	1,9	0,2
710	Treptow	64	0,7	1,0	0,8	1,3	3,5	2,4
810	Siedlung Weißensee	456	0,5	0,7	0,7	1,4	1,9	1,2
820	Weißensee	30	–	–	5,0	3,2	3,1	–
insgesamt		2.600	1,3	1,3	1,6	2,6	2,9	2,7

Tabelle 5: Fluktuation

Nr.	Bezeichnung	Wohnungen	2019		2018	2017
			Kündigungen	%	%	%
110	Lankwitz I	112	6	5,4	5,4	4,5
120	Lankwitz II	23	4	17,4	4,3	4,3
130	Lankwitz III	93	4	4,3	3,2	5,4
210	Steglitz	140	2	1,4	4,3	3,6
310	Neukölln	288	6	2,1	2,4	5,2
410	Wedding	34	–	–	–	–
510	Lindenhof I	626	28	4,5	4,7	4,1
520	Lindenhof II	361	29	8,0	8,6	7,5
530	Lindenhof III	137	7	5,1	3,6	4,4
540	Lindenhof I A	81	2	2,5	4,9	4,9
550	Lindenhof I B	68	1	1,5	2,9	1,5
560	Lindenhof I C	12	–	–	8,3	–
610	Tempelhof I	20	1	5,0	–	–
620	Tempelhof II	55	3	5,5	9,1	7,3
710	Treptow	64	3	4,7	7,8	3,1
810	Siedlung Weißensee	456	19	4,2	4,8	5,7
820	Weißensee	30	–	–	–	16,7
insgesamt		2.600	115	4,4	4,9	5,1

Fluktuation

Die Fluktuation hat sich erneut verringert. Im Geschäftsjahr wurden 115 Nutzungsverhältnisse gekündigt; die Fluktuationsrate ist auf 4,4 Prozent gesunken. Die häufigsten Gründe für die Kündigung der Wohnung sind das Alter oder der Tod eines Mitglieds, zusammen etwas mehr als die Hälfte der Kündigungen. Danach folgen der „Wechsel innerhalb der Genossenschaft“ mit 17 Prozent, die „zu geringe Wohnungsgröße“ mit 16 Prozent und persönliche Gründe, wie zum Beispiel Arbeitsplatzwechsel, mit 9 Prozent.

Instandhaltung und Instandsetzung

Insgesamt hat die GeWoSüd im Geschäftsjahr 2,7 Millionen Euro für Instandhaltung und Instandsetzung ausgegeben:

- für die laufende Instandhaltung 913.000 Euro
- für die Modernisierung nach Nutzerwechsel 182.700 Euro
- für geplante und ungeplante Instandsetzungen 1.623.700 Euro

Während die Ausgaben für die laufende Instandhaltung im Lauf der vergangenen Jahre relativ konstant geblieben sind, ist für die Modernisierung nach Nutzerwechsel eine abnehmende Entwicklung zu erkennen. Die Ausgaben in 2019 liegen mit 182.700 Euro deutlich unter dem Mittel der vergangenen fünf Jahre (332.700 Euro).

Modernisierung und Neubau

In den Neubau und die Modernisierung wurden im Geschäftsjahr folgende Beträge investiert:

Neubau	2.073.200 Euro
Modernisierung	3.629.200 Euro

Unter anderem sind darin die Kosten für folgende wesentlichen Maßnahmen enthalten:

- Neubau eines im II. Weltkrieg zerstörten Torhauses im Lindenhof; es entstanden insgesamt 10 neue Wohnungen 1.893.600 Euro
- Modernisierung der Suttnerstraße 17 und 19 (18 Wohnungen in dem Nachkriegs-Zeilenbau im Lindenhof) 1.286.400 Euro
- Sanierung und Wiederherstellung gartenseitiger Fassaden der Reihenhäuser im Lindenhof 569.100 Euro
- Außenanlagen Lindenhof (insbesondere die Wiederherstellung von Nutzergärten zwischen der Domnauer Straße und Reglinstraße) 416.800 Euro
- Sanierung Reihenhäuser 1.220.166 Euro

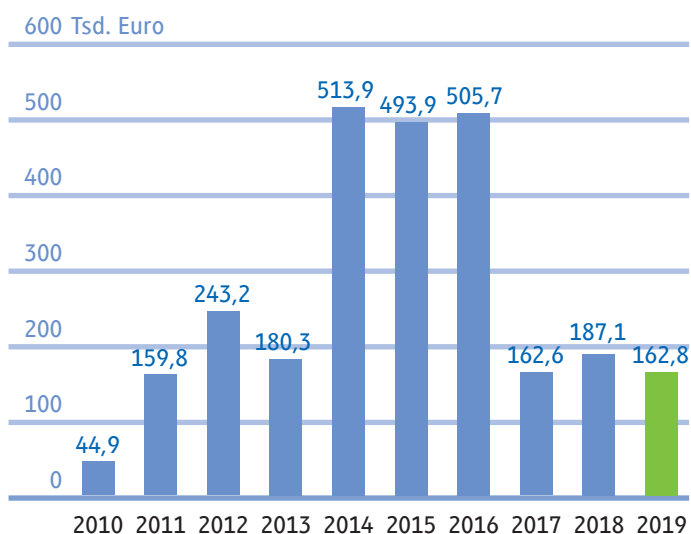
Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr von 4.910 um 14 auf 4.896 verringert.

Nach wie vor besteht ein großer Andrang von Bewerbern, die Mitglied der GeWoSüd und mit Wohnraum versorgt werden möchten. Wie im Vorjahr konnten wir mehr als 400 Bewerbungen aufgrund der Beschränkung auf 5.000 Mitglieder nicht berücksichtigen. Während die Zahl der Mitglieder in den Jahren 2017 bis 2019 konstant geblieben ist, stieg das gezeichnete Geschäftsguthaben weiterhin an, allerdings seit 2017 in einem gebremsten Umfang.

Tabelle 6: Mitgliederbewegung	
Mitgliederbestand am 1. Januar 2019	4.910
Zugänge im Geschäftsjahr durch Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)	113
Abgänge im Geschäftsjahr	127
· durch Kündigungen	46
· durch Kündigungen früherer Jahre	–
· durch Ausschluss	12
· durch Tod	38
· durch Tote früherer Jahre	6
· durch Übertragung	25
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2019	4.896

Diagramm 1: Veränderung des Geschäftsguthabens



Personal

Die Tabelle 7 **Personal** zeigt die Anzahl der Beschäftigten zum 31. Dezember, die neben zwei haupt- und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied im Geschäftsjahr und in den Vorjahren angestellt waren.

Die Vollzeitstellen einer kaufmännischen und einer gewerblichen Mitarbeiterin wurden auf Wunsch der Mitarbeiterinnen in Teilzeitverträge umgewandelt. Daraus resultieren die Veränderungen bei den kaufmännischen und gewerblichen Mitarbeitern.

Tabelle 7: Personal, Stichtag 31.12.			
	2019	2018	2017
Kaufmännische Mitarbeiter	15	15	16
vollbeschäftigt	12	13	12
· davon Sozialarbeit	2	2	2
· davon Archiv	1	1	–
teilbeschäftigt	3	2	4
· davon Archiv	–	–	2
Technische Mitarbeiter	6	6	6
vollbeschäftigt	6	6	6
teilbeschäftigt	–	–	–
Gewerbliche Mitarbeiter	9	9	9
vollbeschäftigt	6	7	7
· davon Bewirtschaftung Café am See	–	1	1
teilbeschäftigt	3	2	2
· davon Bewirtschaftung Café am See	1	–	–
Auszubildende	1	1	1
insgesamt	31	31	32
vollbeschäftigt	24	26	25
teilbeschäftigt	6	4	6
in Ausbildung	1	1	1
Zusätzlich geringfügig Beschäftigte	6	6	6

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
	2019	2018	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sollmieten	11.823,8	11.459,7	364,1
Umlagenabrechnung	4.347,1	4.368,0	-20,9
Erlösschmälerungen	-363,1	-350,2	-12,9
Sonstiges	117,6	110,3	7,3
Gesamt	15.925,4	15.587,8	337,6

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Erträge um 727.300 Euro. Der Anstieg resultiert aus gestiegenen *Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung* (337.600 Euro), gestiegenen *anderen Umsatzerlösen und Erträgen* (222.600 Euro) und gestiegenen *Bestandsveränderungen und aktivierten Eigenleistungen* (167.100 Euro).

Die Erhöhung der Aufwendungen im Berichtsjahr um 385.000 Euro resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen *Übrigen Aufwendungen* (um 484.100 Euro höher als im vergangenen Jahr). Wesentlich zu diesem Ergebnis hat die Erhöhung von zwei Aufwandspostitionen beigetragen: erstens aus gestiegenen Aufwendungen für das 100-jährige Jubiläum der Genossenschaft (rund 300.000 Euro netto) und zweitens aus gestiegenen Wertberichtigungen auf sonstige Vermögensgegenstände (rund 145.000 Euro).

Das Geschäftsergebnis hat sich um 342.300 Euro verbessert und das Jahresergebnis um 392.600 Euro, wobei sich das Zinsergebnis wiederum aufgrund des gestiegenen Zinsanteils der Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen verschlechtert hat. Steuern auf die Ausschüttung der Dividende sind ab 2019 nicht mehr fällig, da die Nachversteuerung des EK 02 (ehemals unversteuertes Eigenkapital) auf 18 Jahre bis zum 31. Dezember 2018 befristet war.

Tabelle 8: Ertragslage					
	2019		2018		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.925,4	92,3	15.587,8	94,3	337,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	970,7	5,6	748,1	4,5	222,6
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	357,8	2,1	190,7	1,2	167,1
Erträge	17.253,9	100,0	16.526,6	100,0	727,3
Betriebskosten und Grundsteuern	-4.417,5	-25,6	-4.308,9	-26,1	-108,6
Instandhaltungsaufwand	-2.719,4	-15,8	-2.739,7	-16,6	20,3
Personalaufwendungen	-2.374,1	-13,8	-2.468,8	-14,9	94,7
Abschreibungen	-2.003,9	-11,6	-1.968,9	-11,9	-35,0
Zinsaufwand	-1.940,1	-11,2	-2.067,8	-12,5	127,7
Übrige Aufwendungen	-1.620,3	-9,4	-1.136,2	-6,9	-484,1
Aufwendungen	-15.075,3	-87,4	-14.690,3	-88,9	-385,0
Geschäftsergebnis	2.178,6	12,6	1.836,3	11,1	342,3
Zinsergebnis	-421,2		-365,1		-56,1
Steuern	-		-106,4		106,4
Jahresergebnis	1.757,4		1.364,8		392,6

Tabelle 9: Finanzlage			
	2019	2018	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	1.757,4	1.364,8	392,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.003,9	1.968,9	35,0
Veränderung der Rückstellungen	278,8	635,2	-356,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-8,1	-112,0	103,9
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,0	-	-1,0
Veränderungen im Umlaufvermögen	-683,4	-527,8	-155,6
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	-227,0	-13,3	-213,7
Zinsaufwand	2.361,3	2.434,3	-73,0
Zinsertrag	-0,3	-2,1	1,8
Ertragssteueraufwand	-	106,4	-106,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.481,6	5.854,4	-372,8
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-5.707,7	-3.872,5	-1.835,2
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	13,0	-	13,0
Erhaltene Zinsen	0,3	2,1	-1,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.694,4	-3.870,4	-1.824,0
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.789,5	-2.522,5	-267,0
gezahlte Zinsen	-1.933,9	-2.061,8	127,9
Veränderung Geschäftsguthaben	162,9	187,0	-24,1
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	5.500,0	5.650,0	-150,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-	-3.512,0	3.512,0
Ertragssteuern	-	-106,4	106,4
Gewinnausschüttung	-235,2	-228,7	-6,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	704,3	-2.594,4	3.298,7
Veränderung des Finanzmittelbestandes	491,5	-610,4	1.101,9
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	2.138,9	2.749,3	-610,4
Veränderung der liquiden Mittel	491,5	-610,4	1.101,9
Veränderung Geldanlagen	-	-	-
Stand 31. Dezember	2.630,4	2.138,9	491,5

Die Differenz zwischen dem Zinsaufwand (2.361.300 Euro) und den tatsächlich gezahlten Zinsen (1.933.900 Euro) ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zinsanteil der zugeführten Pensionsrückstellungen, der nicht zahlungswirksam ist.

Tabelle 10: Vermögenslage					
	2019		2018		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	26,8	–	25,3	–	1,5
Sachanlagen	109.723,5	97,0	105.956,4	97,5	3.767,1
	109.750,3	97,0	105.981,7	97,5	3.768,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	42,5	–	47,9	–	–5,4
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	791,5	0,7	502,2	0,5	289,3
Liquide Mittel	2.630,3	2,3	2.138,9	2,0	491,4
Rechnungsabgrenzungsposten	15,7	–	33,2	–	–17,5
	3.480,0	3,0	2.722,2	2,5	757,8
Bilanzvolumen	113.230,3	100,0	108.703,9	100,0	4.526,4
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	41.040,0	36,2	39.362,3	36,2	1.677,8
Rückstellungen	4.111,2	3,6	3.738,9	3,4	372,3
Fremdkapital	64.020,8	56,6	61.310,3	56,5	2.710,5
Aufwendungsdarlehen	58,3	0,1	58,3	0,1	–
	109.230,3	96,5	104.469,8	96,2	4.760,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.677,4	1,5	1.771,0	1,6	–93,6
Verbindlichkeiten	2.080,0	1,8	2.227,9	2,0	–147,9
Dividendenausschüttung	242,6	0,2	235,2	0,2	7,4
	4.000,0	3,5	4.234,1	3,8	–234,1
Bilanzvolumen	113.230,3	100,0	108.703,9	100,0	4.526,4

Finanzlage

Die Tabelle 9 **Finanzlage** (auf Seite 19) zeigt die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelbestandes.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist mit rund 5,5 Millionen Euro um 372.800 Euro niedriger als im Vorjahr. Nach Abzug der gezahlten Zinsen (1.933.900 Euro) und der planmäßigen Tilgung (2.789.500 Euro) verbleibt ein Überschuss von 771.200 Euro. Damit ist die Kapitaldienstfähigkeit gegeben.

Die Aufnahme neuer Darlehen in Höhe von 5,5 Millionen Euro, abzüglich der Erhöhung des Zahlungsmittelbestandes von 491.500 Euro, ergibt einen verbleibenden Betrag in Höhe von rund 5 Millionen Euro, der dazu verwendet worden ist, die Investitionen in Höhe von 5,7 Millionen Euro zu finanzieren.

Die Zahlungsfähigkeit der GeWoSüd war jederzeit gegeben.

Vermögenslage

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus:

	Euro
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.233.200
zuzüglich Ergebnisrücklagen	33.290.000
zuzüglich Bilanzgewinn	1.817.700
abzüglich Dividendenausschüttung	-242.600
abzüglich des im Anhang ausgewiesenen Aufwendungsdarlehens	-58.300
Eigenkapital	41.040.000

Das langfristige Vermögen der GeWoSüd ist um rund 3,8 Millionen Euro gestiegen. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung von 5,7 Millionen Euro Bau- und Modernisierungsmaßnahmen abzüglich der planmäßigen Abschreibungen von rund 2,0 Millionen Euro.

Das langfristige Kapital ist um rund 4,8 Millionen Euro gestiegen. Dieses Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen:

- Das Eigenkapital ist um 1,7 Millionen Euro gestiegen, im Wesentlichen bedingt durch die um 1.180.000 Euro gestiegenen Ergebnisrücklagen.
- Die langfristigen Rückstellungen (Pensionsrückstellungen) sind um 372.300 Euro gestiegen.
- Durch die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 5,5 Millionen Euro abzüglich der planmäßigen Tilgung in Höhe von 2,8 Millionen Euro ist das langfristige Fremdkapital um 2,7 Millionen Euro gestiegen.

Die Vermögenslage ist weitgehend ausgeglichen. Das langfristige Vermögen in Höhe von 109,8 Millionen Euro wird mit 109,2 Millionen Euro langfristig finanziert.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2019	2018
Eigenkapitalquote	36,2 %	36,2 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.494,6 Tsd. Euro	5.854,4 Tsd. Euro
Nutzungsgebühren je Quadratmeter / Monat (Stichtag 31.12.)	6,28 Euro	6,02 Euro
· preisgebunden	6,08 Euro	5,93 Euro
· freifinanziert		
· Neubau	8,61 Euro	8,26 Euro
· Alt- und Wiederaufbau	6,02 Euro	5,77 Euro
Zinsen / Netto-Kaltmiete	16,7 %	18,3 %
Kapitaldienst / Netto-Kaltmiete	40,7 %	40,7 %
durchschnittlicher Zinssatz Darlehen	3,1 %	3,3 %
Instandhaltung je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	16,77 Euro	16,98 Euro
Neubau und Modernisierung (aktiviert) je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	35,15 Euro	22,96 Euro

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für den mittleren Prognosezeitraum von 2020 bis 2024 erwartet die GeWoSüd positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

Die Ertrags- und Finanzlage werden wesentlich durch die Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen und die aus der Investitionstätigkeit resultierende Aufnahme von Fremdmitteln bestimmt.

Die GeWoSüd plant in dem angegebenen Zeitraum Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem Umfang von 12,8 Millionen Euro und Investitionen in einem Umfang von 13,8 Millionen Euro.

Aufgrund des eingeführten Mietendeckels rechnen wir für den Zeitraum der Gültigkeit des Gesetzes von fünf Jahren mit nur geringen Mietsteigerungen. Überhöhte Mieten im Sinne des § 5 des Gesetzes liegen bei uns nur in wenigen Fällen vor. Sie werden von uns neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes auf die zulässige Miete abgesenkt.

Wesentliche Auswirkungen auf unsere Planung hat das Inkrafttreten des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin und die Festlegung auf die Stichtagsmiete bei Mieterwechsel. Nach unserem Wirtschaftsplan war in den Jahren 2020 bis 2024 eine jährliche Erhöhung aller Bestandsmieten um rund 2,5 Prozent geplant, sowohl nach Mieterwechsel als auch durch Erhöhungen im laufenden Nutzungsverhältnis, die in diesem Umfang nicht realisiert werden können. Die voraussichtlichen Mindereinnahmen belaufen sich in diesem Zeitraum auf ca. 3,5 Millionen Euro.

Zum Ausgleich dieser Mindereinnahmen mussten wir Kürzungen bzw. eine zeitliche Streckung bei unserer Bauinvestitionsplanung vornehmen, um weiterhin die Kapitaldienstfähigkeit der Genossenschaft zu sichern.

Die erwarteten Auswirkungen des Mietendeckel-Gesetzes haben wir in unseren Unternehmensplanungen berücksichtigt. Aus Vorsichtsgründen sind wir davon ausgegangen, dass das Gesetz in der verabschiedeten Fassung, unabhängig von den bestehenden Zweifeln an der Rechtmäßigkeit, für den Zeitraum von fünf Jahren Bestand hat und entsprechend umzusetzen ist.

In der Tabelle 11 **Geplanter Geschäftsverlauf** (unten) sind die wesentlichen Kennzahlen des geplanten Geschäftsverlaufs aufgeführt.

Die Reduzierung der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,18 Euro (in 2020) auf 6,15 Euro (in 2021) ergibt sich aus der Senkung von bereits vereinbarten Nutzungsgebühren mit Inkrafttreten des MietenWoG Bln (Mietendeckel).

Kaufmännisches Risikomanagement

Grundlage der Entscheidungen für genossenschaftliche Bauvorhaben ist ein gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedeter langfristiger Bauplan als Teil des Wirtschaftsplans, in dem unter vorsichtigen kaufmännischen Annahmen Investitionen und deren Finanzierungen für einen Zeitraum bis aktuell 2035 abgebildet sind. Für den Zeitraum von 2020 bis 2035 sieht der Bauplan Investitionen mit einem Umfang von rund 30,3 Millionen Euro vor und einen Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand von 62,8 Millionen Euro.

Tabelle 11: Geplanter Geschäftsverlauf

		2020	2021	2022	2023	2024
Jahresüberschuss	Tsd. Euro	1.016,9	2.003,8	1.912,5	1.862,5	2.011,1
Liquidität zum 31.12.	Tsd. Euro	2.223,0	3.109,2	2.659,5	2.715,3	3.158,7
Netto-Kaltmiete (Jahresdurchschnitt)	Euro pro Quadratmeter monatlich	6,18	6,15	6,21	6,27	6,34
Zinsen, Fremdkapital, Netto-Kaltmiete	Prozent	16,1	15,6	14,7	14,3	12,9
Kapitaldienst, Netto-Kaltmiete	Prozent	41,2	41,3	40,1	40,3	38,7
Leerstand	Prozent	1,5	1,0	1,0	1,0	1,0
Entwicklung der Zinsen für neue Darlehen	Prozent	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0

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 2,7 bis 3,0 Prozent angesetzt.

Der aktuelle Bau- und Instandhaltungsplan 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 Überwachungsprotokolle abgeleitet worden, die sowohl die Intensität als auch die Häufigkeit der einzelnen Prüfungen festlegen.

Diese Prüfungs- und Überwachungsprotokolle 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 Kontrollen werden regelmäßig vom Sicherheitsbeauftragten der GeWoSüd in einem Bericht festgehalten und dem Vorstand vorgelegt.

Compliance

Ende 2016 hat die GeWoSüd eine Compliance-Regelung in Form eines Verhaltenskodex eingeführt. Dieser umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Gesetzeskonformes Verhalten
- Integrität im Geschäftsverkehr
- Ordnungsgemäße Aktenführung und transparente Berichterstattung
- Faire Arbeitsbedingungen
- Schutz des Genossenschaftsvermögens und Vertraulichkeit
- Datenschutz und Informationssicherheit
- Trennung von Genossenschafts- und Privatinteressen
- Lieferanten- und Kundenbeziehung
- Sachbezogener Umgang mit Behörden.

Seitdem ist auch eine externe Compliance-Beauftragte bestellt worden, die einmal im Jahr dem Vorstand und dem Aufsichtsrat berichtet und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über aktuelle Veränderungen informiert.

Innenrevision

In 2018 wurde eine extern beauftragte Innenrevision abgeschlossen, die auf der Grundlage eines dreijährigen Prüfungsplans durchgeführt wurde. Die Empfehlungen, die aus den drei Berichten folgten, wurden weitgehend umgesetzt. Ergänzungen und Verbesserungen im Organisationshandbuch wurden vorgenommen.

IT

Die zentralen Aufgaben des Geschäftsbetriebs werden mit Hilfe des ERP-Systems Wodis Sigma der Firma Aareon AG durchgeführt. Dies betrifft die Finanzbuchhaltung inkl. der relevanten Nebenbuchhaltungen, die Verwaltung der Dauernutzungsverträge inklusive Mietberechnung und Mieteinzug und die Archivierung in einer elektronischen Mieterakte mit dem Programm Archiv kompakt, das an Wodis Sigma angebunden ist.

In 2018 wurde der Betrieb von einer Inhouse-Lösung auf den Betrieb in einem zertifizierten Rechenzentrum der Aareon umgestellt: Wodis Sigma SaaS (Software as a Service). Die Umstellung verlief reibungslos. Damit ist das Risiko,

dass das zentrale IT-System mit den für den Geschäftsbetrieb wichtigsten Funktionen ausfällt, auf ein Mindestmaß reduziert.

Datenschutz

Mit Wirkung zum 1. April 2017 hatte die GeWoSüd erstmals einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt. Dieser legte im Dezember 2017 einen umfangreichen Bericht vor. Darüber hinaus fand eine erste Schulung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt. Weitere Termine finden mindestens einmal jährlich statt, um über Neuerungen zu informieren. Die letzte Unterweisung fand am 13. August 2019 statt. Ein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten mit Richtlinien zur Löschung personenbezogener Daten wurde 2018 an die Anforderungen des neuen europäischen Datenschutzrechts angepasst. Das Datenschutzhandbuch wird ständig aktualisiert, um auf aktuelle Ereignisse zu reagieren.

Steuer

Auf der Grundlage des mittel- und langfristigen Wirtschaftsplans beauftragen wir in regelmäßigen Abständen eine steuerliche Prognoserechnung, zuletzt im Jahr 2017 für den Zeitraum bis 2030. Diese Prognoserechnung zeigt, dass auch in den kommenden Jahren die bestehenden Verlustvorträge anwachsen werden. In der augenblicklichen Situation ist die GeWoSüd nicht darauf angewiesen, die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in Anspruch zu nehmen. Die steuerliche Prognose zeigt aber, dass sich dies in einigen Jahren ändern kann. Daher werden wir uns mit den Steuerberatern auch künftig abstimmen, um rechtzeitig auf veränderte Voraussetzungen reagieren zu können.

Der Berliner Senat hat in 2019 beschlossen, einen Entwurf für ein „Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz“ in den Bundesrat einzubringen. Ziel der Berliner Bundesratsinitiative ist es, dass die Grundsteuer nicht mehr im Rahmen der Betriebskosten abgerechnet werden darf. Legt man die aktuelle Höhe der Grundsteuer zugrunde, würde die GeWoSüd weitere Mindereinnahmen von rund einer halben Million Euro jährlich verzeichnen. Damit würde die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GeWoSüd noch einmal zusätzlich zum Mietendeckel wesentlich beeinträchtigt werden.

Leerstand

Der Leerstand in der GeWoSüd geht seit Jahren stetig zurück und betrug zum Stichtag 31. Dezember 2019 noch 1,0 Prozent. Von den insgesamt 25 Wohnungen standen 11 (0,4 Prozent) zur Vermietung an und waren größtenteils bereits im Januar 2020 wieder vermietet, spätestens aber zum 1. März 2020. 14 Wohnungen (0,6 Prozent) standen wegen Umbaumaßnahmen leer oder wurden als Umsetzwohnungen für von den laufenden Modernisierungsmaßnahmen betroffene Mitglieder vorgehalten.

Die Wohnungen der GeWoSüd sind begehrt. Sanierte Wohnungen werden in der Regel sofort vermietet. Mit zunehmendem Modernisierungsstand nimmt die Anzahl der bei Wohnungswechsel grundlegend zu sanierenden Wohnungen kontinuierlich ab.

Dieser Trend spiegelt sich in dem sinkenden Aufwand für die Budgetposition *Sanierung bei Nutzerwechsel* wider. Betragen hier die Aufwendungen im Jahr 2013 noch 678.400 Euro, sind im Berichtsjahr hierfür lediglich 182.700 Euro angefallen.

Fluktuation

Die Fluktuation ist in den vergangenen Jahren ebenfalls kontinuierlich zurückgegangen. Lag sie in 2015 noch bei 6,3 Prozent (163 gekündigte Nutzungsverhältnisse), betrug der Prozentsatz in 2019 nur noch 4,4 (115 gekündigte Nutzungsverhältnisse).

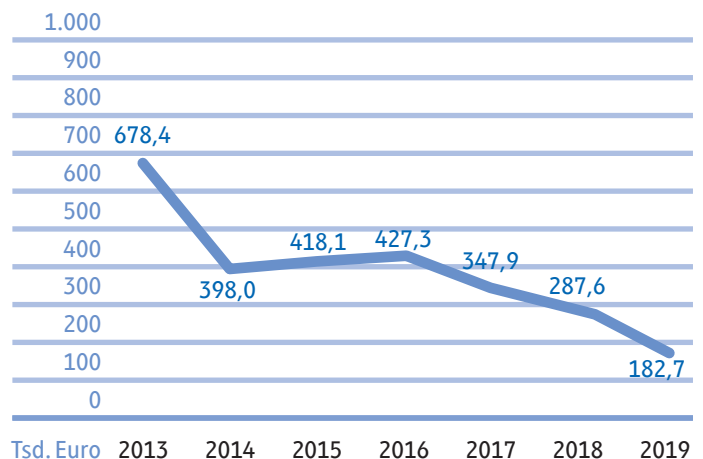
Diese erfreuliche Entwicklung hat ihre Ursachen zum einen in dem kaum noch vorhandenen Angebot an bezahlbaren Wohnungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt und zum anderen ist sie ein weiterer Beleg für das große Interesse an den preisgünstigen und modernisierten Wohnungen unserer Genossenschaft. Der Vorstand rechnet für die kommenden Jahre mit einer Fluktuationsrate von rund fünf Prozent.

Instandhaltung

Die GeWoSüd hat im Berichtsjahr insgesamt 8,4 Millionen Euro, das entspricht 52 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, in ihre Bestände investiert. Davon entfielen 2,7 Millionen Euro (17 Euro je Quadratmeter Nutzfläche) auf Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung.

Der Vorstand legt großen Wert auf die Pflege und Instandsetzung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Die jährlichen Ausgaben für die Instandhaltung und Instandsetzung der vergangenen fünf Jahre betragen im Durchschnitt 2,6 Millionen Euro, oder rund 16 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Wegen des kontinuierlichen Rückgangs der Aufwendungen für die Sanierung bei Nutzerwechsel wurde dieses Budget im zweiten Jahr in Folge auf 300.000 Euro gesenkt. Mittelfristig sind für die Instandhaltung und Instandsetzung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, bezogen auf das heutige Preisniveau, mindestens 13 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche eingeplant. Aufgrund des hohen Modernisierungsstandes unserer Wohnanlagen erachten wir diesen Ansatz als ausreichend.

Diagramm 2: Modernisierung einzelner Wohnungen



Fachkräftemangel und Preissteigerungen

Der lange prognostizierte Fachkräftemangel ist im Baugewerbe angekommen. Viele Handwerksfirmen können offene Stellen nicht mehr besetzen. Diese Situation wird durch die sehr gute Auftragslage im Baugewerbe noch verschärft. Als Folge von Kapazitätsengpässen verzögern sich manche Bauprozesse. Zudem stiegen die Preise für Bauleistungen im Jahr 2019 um 5,1 Prozent.

Die GeWoSüd beobachtet regelmäßig die Preisentwicklung für Bauleistungen und ist darauf vorbereitet, bei Bedarf mittelfristig Vorhaben zu verschieben oder in geringerem Umfang durchzuführen. Im Rahmen des Risikomanagements werden sämtliche Baumaßnahmen regelmäßig auf den Prüfstand gestellt und auf ihre Realisierbarkeit hin untersucht. Sowohl in der mittelfristigen Bauplanung als auch für Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte sind weiterhin Preissteigerungen eingerechnet. Für die Jahre bis 2025 drei Prozent und für die folgenden Jahre (bis 2035) zwei Prozent.

Mit einer aktiven und zeitnahen Steuerung ihrer Finanz- und Bauplanung sieht sich die GeWoSüd grundsätzlich gut für die anstehenden Jahre, in denen einer großen Nachfrage geringe Baukapazitäten entgegenstehen werden, gerüstet. Darüber hinaus hat die GeWoSüd infolge ihrer kontinuierlichen Bautätigkeit gute Kontakte zu einer ganzen Reihe von Stammfirmen, die auch in der jetzigen Konjunkturphase unsere Genossenschaft als solventen und zuverlässigen Bauherren schätzen.

Im Geschäftsbetrieb der GeWoSüd sind aktuell alle Stellen besetzt.

Anders als in der Branche oft beschrieben, hatte die GeWoSüd in den vergangenen Jahren auch bei der Rekrutierung von qualifiziertem Personal keine Probleme.

Nutzungsgebühren / Mietendeckel

Durch die Einführung des Mietendeckels und den damit verbundenen Mindermieteinnahmen besteht das Risiko, dass geplante Investitionen nicht oder nicht im geplanten Umfang oder erst zu einem späteren Zeitpunkt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt werden können.

Inwieweit der Mietendeckel tatsächlich Auswirkungen auf unsere Investitionstätigkeit haben wird, ist auch vom rechtlichen Bestand des Mietendeckel-Gesetzes abhängig, gegen das Klagen eingereicht wurden. Zur Absicherung der Risiken haben wir die betroffenen Wohnungsnutzer darauf hingewiesen, dass bei Unwirksamkeit des Gesetzes die ursprünglich zulässige Miete rückwirkend als vereinbart gilt und entsprechende Nachzahlungen zu leisten sind. In unserer Buchführung weisen wir die möglicherweise nachzufordernden Nutzungsgebühren gesondert aus.

Die Auswirkungen des Mietendeckels haben wir in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Der Mietendeckel hat aber zur Folge, dass wir geplante Mietsteigerungen im Umfang von 2,5 Prozent jährlich nicht umsetzen können. Aus diesem Grund mussten wir unsere Modernisierungs- und Investitionstätigkeit anpassen, um die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft nicht zu gefährden. Unter Berücksichtigung dieser angepassten Planung ist die wirtschaftliche Lage auch zukünftig stabil. Die Zahlungsfähigkeit wird auch zukünftig jederzeit gewährleistet sein.

Im Durchschnitt betragen die Nutzungsgebühren für Bestandswohnungen in der GeWoSüd am Ende des Geschäftsjahres 6,28 Euro und 8,84 Euro für Neubauwohnungen ab dem Baujahr 2001. Sie sind damit deutlich unterhalb der zulässigen Beträge nach dem bislang geltenden Mietspiegel. Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Rahmen des § 558 BGB wurden auf einen Betrag begrenzt, der um 50 Eurocent pro Quadratmeter niedriger ist als der betreffende Mietspiegelwert. Dies galt auch für Neuvermietungen. Zukünftig wird die GeWoSüd ihre Vermietung gemäß den Vorgaben des Mietendeckels durchführen.

In der Vergangenheit hat die GeWoSüd in der Regel auf die Erhebung von Modernisierungumlagen verzichtet und so die Nutzungsgebühren niedrig gehalten. Diese Strategie wird unter den Bedingungen des Mietendeckels nicht mehr aufrecht zu erhalten sein.

Zinsentwicklung

Seit Jahren befindet sich unsere Wirtschaft in einer historischen Niedrigzinsphase. Dadurch sind mehr Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand möglich gewesen als noch vor zehn Jahren geplant. Dennoch ist die Zinsbelastung der GeWoSüd durch günstige Neuabschlüsse und Umschuldungen stetig gesunken. Aktuell beträgt der durchschnittliche Fremdkapitalzins 3,1 Prozent, während er vor zehn Jahren noch 4,1 Prozent betrug.

Die GeWoSüd hat ihre Verbindlichkeiten auf mehrere Kreditinstitute aufgeteilt. Zur Absicherung gegen zukünftige Zinsrisiken nutzt der Vorstand die Möglichkeit von Forward-Darlehen und, wo dies sinnvoll erscheint, den Abschluss von Volltilgern. Durch diese Maßnahmen sieht sich die GeWoSüd gut gewappnet für die zukünftige Zinsentwicklung.

In ihrer mittelfristigen Finanzplanung sind folgende Zinsannahmen getroffen worden: Im Jahr 2020 mit einem Zinssatz für abzuschließende Kreditverträge von 1,0 Prozent. Dieser steigt pro Jahr um 0,5 Prozentpunkte bis zum Jahr 2030, in dem der Planungs-Zinssatz 6,0 Prozent beträgt und in den folgenden Jahren unverändert bleibt.

Demografie

Traditionell haben Genossenschaften Mitglieder, die oft jahrzehntelang dem Unternehmen treu bleiben. Entsprechend hoch ist der Altersdurchschnitt.

Die GeWoSüd reagiert auf die alternde Gesellschaft baulich – wo immer möglich – mit der Errichtung barrierearmer Wohnungen, insbesondere durch den Einbau bodengleicher Duschen, sowie durch die Schaffung barrierearmer Hauszugänge durch Rampen und Aufzüge, die im Übrigen das Leben für alle Altersgruppen erleichtern. Darüber hinaus schaffen wir durch unsere Mitgliedertreffs Anlaufpunkte für gemeinsame Tätigkeiten, die gerade von der älteren Generation gerne angenommen werden. Und nicht zuletzt betreut unser Sozialbereich seit vielen Jahren mit Unterstützung der „Helferinnen und Helfer im Kiez“ solche Mitglieder, die auf Hilfe angewiesen sind und keine Angehörigen haben, die sich um sie kümmern können.

Gleichzeitig befindet sich die GeWoSüd seit einigen Jahren in einem Generationswechsel. Vermehrt werden Wohnungen, die im Zuge der Wiederaufbaumaßnahmen Mitte der 50er Jahre bezogen wurden, an die Verwaltung zurückgegeben. Oft ziehen hier wieder die Kinder der „Erstbezieher“ mit ihren neu gegründeten Familien ein.

Mit der Errichtung von überwiegend großen Wohnungen im Zuge der Nachverdichtung sowie einer bevorzugten Vergabe unserer sanierten Reihenhäuser an Familien mit Kindern ist es gelungen, viele junge Familien für die Genossenschaft zu gewinnen. Dieser Wandel lässt sich am besten auf den gut frequentierten eigenen Spielplätzen beobachten.



100 Jahre traditionell modern



18. und 25. Mai,
17. August 2019
Von Haus zu Haus
Radtouren
zu den Hoffesten
der GeWoSüd



Abwägung Chancen und Risiken

In der aktuellen bis mittelfristigen Beurteilung von Chancen und Risiken zur Geschäftsentwicklung überwiegen bei der GeWoSüd eindeutig die Chancen.

Die negativen Auswirkungen des Mietendeckels auf die Einnahmen der Genossenschaft wurden in der mittel- und langfristigen Planung berücksichtigt. Die Ausgaben, die für Instandhaltungsmaßnahmen, Modernisierungen und Neubau mittelfristig geplant waren, wurden entsprechend angepasst. Wir beobachten kontinuierlich den Markt und die wirtschaftlichen Kennzahlen der Genossenschaft, um ggf. weitere Anpassungen vorzunehmen, wenn sie signifikant in negativer oder positiver Richtung von der Planung bzw. den Annahmen abweichen. Das betrifft vor allem die Baupreise, die Baukapazitäten und die Zinsentwicklung. Vollkommen unvorhergesehen war die weltweite Ausbreitung des SARS-Cov-2-Virus. Die Pandemie hat bereits im ersten Quartal 2020 zu deutlichen Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben in Deutschland geführt. Wir gehen davon aus, dass sich die gesamtwirtschaftliche Lage verschlechtern wird. Da die Ausbreitung des Virus in dieser Form bislang einzigartig ist, können die Auswirkungen auf unsere Wirtschaft nur schwer vorhergesagt werden. Die Lage ändert sich laufend und zeitweise kurzfristig. Trotzdem müssen wir darauf vorbereitet sein, unsere Planung auch an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen, die durch die SARS-CoV-2-Pandemie verursacht werden: Anstieg von Mietausfällen, Verzögerung von Einnahmen und Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie Kostensteigerungen. Auf Grund ihres bereits weitgehend durchsanierten Bestandes können vorgesehene Baumaßnahmen bei Bedarf ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtbestand aufgeteilt oder verschoben werden. Besonderes Augenmerk ist wegen des nach aktuellem Kenntnisstand auf 18,3 Millionen Euro geschätzten Gesamtvolumens auf die ab 2021 geplante Dachaufstockung in Neukölln zu richten. Der Vorstand wird hier durch geeignete Maßnahmen bereits in der Planungsphase durch frühzeitige Einbindung von in Frage kommenden Unternehmen für Kostensicherheit sorgen. Als erste Reaktion auf die berechneten Mindereinnahmen in Folge des Mietendeckels verfolgt der Vorstand zunächst nur die Realisierung von 16 der ursprünglich geplanten 33 Wohneinheiten mit einem Bauvolumen von 7,5 Millionen Euro.

Bereits seit einigen Jahren bearbeitet die GeWoSüd (neben dem ERP System Wodis Sigma) mit den Programmen EBKON (Elektronische Bestandskontrolle), EasyDB (Archivierung von Plänen, Bildmaterialien und anderen Medien), Archiv Kompakt (Archivierung von Nutzerakten und Schriftverkehr) und Mareon (Auftragsvergabe im Bereich der laufenden Instandhaltung) Teile ihrer Geschäftsprozesse digital. Eine Arbeitsgruppe aus den Bereichen Technik, Wohnungsverwaltung und Rechnungswesen unter der Leitung des kaufmännischen Vorstandes erarbeitet ein Digitalisierungskonzept und prüft Programme auf ihre Eignung für die GeWoSüd.

Dem Fachkräftemangel begegnet die GeWoSüd durch regelmäßige Ausbildung von Immobilienkauleuten, die bei Bedarf und Eignung ins Unternehmen übernommen werden, sowie durch regelmäßige Fortbildungsangebote an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

In den kommenden zehn Jahren werden mit Erreichen des Rentenalters ca. 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Unternehmen ausscheiden. Mit einem Personalentwicklungsplan soll dieser Entwicklung rechtzeitig begegnet werden.

Mit Blick auf die alternde Gesellschaft realisiert die GeWoSüd seit vielen Jahren bei ihren Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben, wo es möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, barrierearme Wohnungen, Hauszugänge und Außenanlagen.

Die Wohnanlagen der GeWoSüd sind weitgehend modernisiert, unsere Wohnungen mit ihren im Stadtvergleich günstigen Nutzungsgebühren sind stark nachgefragt. Die Summe der Außenstände geht kontinuierlich ebenso zurück wie die Fluktuation und der Leerstand im Unternehmen. Mit ihrer soliden, auf vorsichtige kaufmännische Annahmen gestützten, langfristigen Wirtschaftsplanung, ihren guten betriebswirtschaftlichen Kennzahlen und einer leistungsbereiten und gut ausgebildeten Mitarbeiterschaft sieht sich die GeWoSüd in einem positiven wohnungswirtschaftlichen Umfeld gut aufgestellt.

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



100 Jahre traditionell modern



Hoffeste
Mitglieder
feiern gemeinsam
100 Jahre
GeWoSüd



Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Hinsichtlich der Verwendung von Finanzierungsinstrumenten verfolgt die GeWoSüd die Strategie, zu Gunsten einer höheren langfristigen Sicherheit auf kurzfristige Optimierungen zu verzichten. Wir sind überzeugt, dass dies zur nachhaltigen Strategie einer Wohnungsgenossenschaft passt, die auch an die kommenden Generationen denkt. Diese Strategie wird durch folgende drei Punkte umgesetzt:

Erstens: Wenn möglich werden neue Darlehensverträge mit Zinsbindungsfristen abgeschlossen, die zwanzig oder dreißig Jahre dauern, letztere meist auch als „Volltilger“, das heißt, dass das Darlehen am Ende der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt ist und kein Zinsänderungsrisiko besteht.

Zweitens werden in der Regel relativ hohe Tilgungen vereinbart, um die GeWoSüd schneller zu entschulden. So haben sich im Laufe der letzten zehn Jahre die Zinszahlungen kaum verändert: 2008 wurden 1.974.200 Euro an Zinsen aufgewendet; 2019 wurden an die Banken 1.939.200 Euro gezahlt. Dagegen sind die geleisteten Tilgungen stark gestiegen: von 1.120.700 Euro (2008) auf 2.789.500 Euro (2019).

Drittens wird das niedrige Zinsniveau genutzt, um Forward-Vereinbarungen abzuschließen.

Den deutlich verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen steht gegenüber, dass die Spielräume im Hinblick auf dingliche Sicherungen enger werden. Die Banken sind nach wie vor an die relativ restriktiven Regelungen der Beleihungswertverordnung gebunden. Das führt dazu, dass in der Regel eine große Lücke zwischen dem Beleihungswert und dem Ertragswert einer Immobilie klafft.

Anders ausgedrückt: Die Entwicklung der Beleihungsspielräume hält nicht Schritt mit der von Immobilien- und Baupreisen. Das muss bei der Planung künftiger Bauprojekte berücksichtigt werden. Durch die Neuorganisation von Grundbüchern hat die GeWoSüd in den letzten Jahren ausreichend Beleihungsspielräume für neue Darlehen geschaffen.

Im Rahmen der Planung für die kommenden zehn Jahre wird besonders auf die Kapitaldienstfähigkeit des Cash-Flows geachtet. Das heißt, Instandhaltungsmaßnahmen und Instandsetzungen müssen aus dem nach Abzug von Zinsen und Tilgung verbleibenden Zahlungsüberschuss finanziert werden.

Die GeWoSüd plant die Finanzierung der anstehenden Investitionen so, dass nur ein geringer Bestand an flüssigen Mitteln vorhanden ist. Angestrebt wird ein Wert von ca. zwei Monatsmieten. Die vorhandenen und eingenommenen Mittel werden im Laufe eines Geschäftsjahres in der Regel für Investitionen und Instandhaltungen verwendet, sodass zurzeit keine Geldanlagen bestehen.

Derivative Finanzinstrumente wie z. B. Swaps werden nicht eingesetzt.

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Anlagevermögen				
A. Immaterielle Vermögensgegenstände		26.848,69		25.319,98
B. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	104.332.370,51		100.568.953,89	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.071.000,91		2.133.412,07	
Maschinen	22.579,84		23.315,28	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.446,83		157.142,46	
Anlagen im Bau	2.668.049,53		2.742.683,66	
Bauvorbereitungskosten	493.036,34	109.723.483,96	330.830,34	105.956.337,70
Anlagevermögen insgesamt		109.750.332,65		105.981.657,68
II. Umlaufvermögen				
A. Vorräte				
Unfertige Leistungen	4.272.688,65		4.193.917,67	
Andere Vorräte	42.504,01	4.315.192,66	47.927,06	4.241.844,73
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	66.850,92		72.983,26	
Sonstige Vermögensgegenstände	724.648,61	791.499,53	429.245,73	502.228,99
C. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.630.311,45		2.138.857,88
III. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.668,09		33.220,67
IV. Bilanzsumme		117.503.004,38		112.897.809,95

Passiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Eigenkapital				
A. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	93.725,42		97.200,00	
verbleibenden Mitglieder	6.233.239,60		6.070.356,04	
aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.360,40 Euro Vorjahr: 4.343,96 Euro)	3.900,00	6.330.865,02	16.530,93	6.184.086,97
B. Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	4.210.000,00		4.030.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	29.080.000,00	33.290.000,00	28.080.000,00	32.110.000,00
C. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	240.236,56		250.678,86	
Jahresüberschuss	1.757.430,47		1.364.788,86	
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	- 180.000,00	1.817.667,03	- 140.000,00	1.475.467,72
Eigenkapital insgesamt		41.438.532,05		39.769.554,69
II. Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	4.111.231,00		3.738.897,00	
Steuerrückstellungen	2,33		106.359,31	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.300.000,00		1.300.000,00	
Sonstige Rückstellungen	377.440,90	5.788.674,23	364.661,48	5.509.917,79
III. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.134.250,27		61.553.551,35	
Erhaltene Anzahlungen	5.005.101,05		4.995.921,72	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.456,85		143.271,03	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	855.415,54		826.754,17	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 51.558,34 Euro, Vorjahr: 37.935,86 Euro)	109.574,39	70.275.798,10	98.839,20	67.618.337,47
IV. Bilanzsumme		117.503.004,38		112.897.809,95



GeWoSüd

100 Jahre traditionell modern



Hoffeste
Mitglieder
feiern gemeinsam
100 Jahre
GeWoSüd



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	15.925.453,48		15.587.833,38	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.492,84	15.985.946,32	54.767,00	15.642.600,38
2. Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen		78.770,98		- 40.607,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		279.007,23		231.328,27
4. Sonstige betriebliche Erträge		909.857,20		692.626,88
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Betriebskosten	- 3.908.678,34		- 3.800.045,46	
Instandhaltungskosten	- 2.719.343,27		- 2.739.752,27	
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 3.853,86	- 6.631.875,47	- 3.840,65	- 6.543.638,38
6. Rohergebnis		10.621.706,26		9.982.310,00
7. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	- 1.840.074,46		- 1.736.731,37	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 534.026,69	- 2.374.101,15	- 732.116,28	- 2.468.847,65
(davon für Altersversorgung 192.602,48 Euro; Vorjahr 409.581,81 Euro)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 2.003.934,12		- 1.968.888,75
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.615.733,58		- 1.131.598,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		310,00		2.092,19
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.361.259,94		- 2.434.339,55
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-		- 106.358,08
13. Ergebnis nach Steuern		2.266.987,47		1.874.369,86
14. Sonstige Steuern		- 509.557,00		- 509.581,00
15. Jahresüberschuss		1.757.430,47		1.364.788,86
16. Gewinnvortrag		240.236,56		250.678,86
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		- 180.000,00		- 140.000,00
18. Bilanzgewinn		1.817.667,03		1.475.467,72



100 Jahre traditionell modern



24. August 2019
Gemeinsam feiern
Parkfest
der GeWoSüd



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 Anlagepiegel, Rücklagenpiegel, 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 drei und fünf 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 250 Euro bis 1.000 Euro wurden

im Jahr der Anschaffung, gemäß § 6 Abs. 2 EStG zu einem Sammelposten zusammengefasst. Sie werden über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 279.007,23 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 2018 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 2,71 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 zwei Prozent p. a. angesetzt. Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex, ermittelt als Durchschnitt der letzten fünf Drei-Jahres-Zeiträume, angesetzt. Sie beträgt jährlich 1,42 Prozent.

Der zum 31. Dezember 2019 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 1,97 Prozent) macht einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 509.843,00 Euro. Für diesen Betrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 253 Absatz 6 HGB.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr wurde bei der Rückstellung für Bauinstandhaltung vom Beibehaltungswahlrecht nach

Artikel 67 Abs. 3 EGHGB Gebrauch gemacht. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrages im Rahmen des § 249 HGB angesetzt worden. Bei der langfristigen Rückstellung für die Archivierung von Geschäftsunterlagen wurde vom Beibehaltungswahlrecht nach Artikel 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Eine Wertminderung wurde nicht vorgenommen. Die Überdeckung beträgt 297,04 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 2019						
	Bruttowerte					
	Anschaffungs- Herstellungskosten per 1.1.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Anschaffungs- Herstellungskosten per 31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Immaterielle Vermögensgegenstände	320.742,67	19.034,05	741,70	–	–	339.035,02
B. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	146.179.636,78	3.960.992,13	–	1.653.848,42	–	151.794.477,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.524.953,97	36.238,45	–	–	–	3.561.192,42
Maschinen	118.781,62	3.233,05	6.932,20	–	–	115.082,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	578.434,23	23.726,84	71.337,24	–	–	530.823,83
Anlagen im Bau	2.742.683,66	1.438.056,20	–	39.736,19	– 1.552.426,52	2.668.049,53
Bauvorbereitungskosten	330.830,34	303.364,09	–	–	– 141.158,09	493.036,34
	153.475.320,60	5.765.610,76	78.269,44	1.693.584,61	– 1.693.584,61	159.162.661,92
Anlagevermögen insgesamt	153.796.063,27	5.784.644,81	79.011,14	1.693.584,61	– 1.693.584,61	159.501.696,94

2. Die Position Unfertige Leistungen

beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2019, die, gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten mit 78.500,00 Euro, in Höhe von 4.272.688,65 Euro ausgewiesen sind.

3. Forderungen

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 17.030,89 Euro wertberichtigt. Der Posten *Sonstige Vermögensgegenstände* enthält eine Schadenersatzforderung aus der Sanierung des Gründaches in Steglitz gegen das damalige Architektur- und Statikerbüro. Zur Forderung aus dem vergangenen Geschäfts-

jahr in Höhe von 448.089,28 Euro wurde in 2019 eine weitere Forderung in Höhe von 740.808,32 Euro eingestellt und unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips mit 50 Prozent wertberichtigt. Weitere wesentliche Positionen sind ein Rückforderungsanspruch aus einer hinterlegten Sicherheitsleistung in Höhe von 28.500,00 Euro für ein abgeschlossenes Bauvorhaben sowie Forderungen an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen.

4. Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen sind dem Rücklagenspiegel zu entnehmen.

4. Rücklagenspiegel				
	Bestand am 1.1.2019	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2018	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2019	Bestand am 31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro
a) gesetzliche Rücklage	4.030.000,00	–	180.000,00	4.210.000,00
b) andere Ergebnisrücklagen	28.080.000,00	1.000.000,00	–	29.080.000,00
	32.110.000,00	1.000.000,00	180.000,00	33.290.000,00

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen per 1.1.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2019	Buchwerte zum 31.12.2019	Buchwerte zum 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	295.422,69	17.505,34	741,70	312.186,33	26.848,69	25.319,98
	45.610.682,89	1.851.423,93	–	47.462.106,82	104.332.370,51	100.568.953,89
	1.391.541,90	98.649,61	–	1.490.191,51	2.071.000,91	2.133.412,07
	95.466,34	3.968,49	6.932,20	92.502,63	22.579,84	23.315,28
	421.291,77	32.386,75	59.301,52	394.377,00	136.446,83	157.142,46
	–	–	–	–	2.668.049,53	2.742.683,66
	–	–	–	–	493.036,34	330.830,34
	47.518.982,90	1.986.428,78	66.233,72	49.439.177,96	109.723.483,96	105.956.337,70
	47.814.405,59	2.003.934,12	66.975,42	49.751.364,29	109.750.332,65	105.981.657,68

5. Rückstellungen

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

- Pensionsverpflichtungen 4.111.231,00 Euro
- Bauinstandhaltung 1.300.000,00 Euro

Sonstige Rückstellungen:

- Jahresabschluss- und Verwaltungskosten 185.467,06 Euro
- Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten 44.288,66 Euro
- Betriebskosten 97.000,00 Euro
- Prozesskosten 50.685,18 Euro

6. In den Verbindlichkeiten

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

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2019

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen, der unten dargestellt ist. Es bestehen für Darlehen in Höhe von 12,6 Millionen Euro Forwardvereinbarungen bis längstens 2024.

8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen in Höhe von 78,9 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 130.215,86 Euro
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen 1.888,29 Euro
- sonstige Erträge 16.207,80 Euro

Zinsen und ähnliche Aufwendungen:

- Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zum 31.12.2019 421.216,00 Euro

Im Übrigen sind wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

Außergewöhnlich ist der Ertrag aus der Einstellung der Schadenersatzforderung *Gründach Steglitz* in Höhe von 740.808,32 Euro und die 50-prozentige Wertberichtigung unter *Sonstige betriebliche Aufwendungen* in Höhe von 370.404,16 Euro.

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2019

	Gesamtbetrag		bis 1 Jahr	
	2019	2018	2019	2018
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.134.250,27	61.553.551,35	3.098.102,01	2.922.590,72
2. Erhaltene Anzahlungen	5.005.101,05	4.995.921,72	5.005.101,05	4.995.921,72
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	171.456,85	143.271,03	171.456,85	143.271,03
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	855.415,54	826.754,17	655.790,74	689.007,21
5. Sonstige Verbindlichkeiten	109.574,39	98.839,20	109.574,39	98.839,20
	70.275.798,10	67.618.337,47	9.040.025,04	8.849.629,88

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

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen für begonnene Bauvorhaben, die erst im Geschäftsjahr 2020 fertig gestellt werden:

- Sanierung der Reihenhäuser Arnulfstraße 10 und Reglinstraße 6 162.667,05 Euro
- Wärmedämmverbundsystem Reglinstraße 2–18 193.374,33 Euro
- Neubau *Neues Torhaus* Reglinstraße 27 B, 28 525.026,49 Euro
- Außenanlagen Reglinstraße 26, 26 A–E und 27 B, 28 334.471,63 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	12.332,24 Euro
Tilgungssatz	2 Prozent
Tilgungsbeginn	2048

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

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

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

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
-----------------	----------------------

Mitglieder des Aufsichtsrats

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	
Nicole Stöhr	Dipl.-Bauingenieurin	
Sibylle Wolter	Dipl.-Ingenieurin	

Restlaufzeit 1–5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		grundpfandrechtlich gesichert	
2019	2018	2019	2018	2019	2018
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
12.246.459,97	11.507.101,15	48.789.688,29	47.123.859,48	64.134.250,27	61.553.551,35
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
199.624,80	137.746,96	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
12.446.084,77	11.644.848,11	48.789.688,29	47.123.859,48	64.134.250,27	61.553.551,35



100 Jahre traditionell modern



26. Oktober 2019
Jahrhundertabend!
Jubiläumsparty
der GeWoSüd



Beschäftigte Arbeitnehmer in 2019 (durchschnittlich)		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	12	3
Technische Mitarbeiter	6	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	3
Auszubildende	1	–
Gesamt	24	6

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

Mitgliederbewegung		
	Mitglieder	Anteile
Anfang 2019	4.910	40.498
Zugang 2019	113	1.998
Abgang 2019	127	912
Ende 2019	4.896	41.584

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 162.883,56 Euro erhöht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der GeWoSüd eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.757.430,47 Euro. Zuzüglich des Gewinnvortrages in Höhe von 240.236,56 Euro ergibt sich ein zu verteiler Betrag in Höhe von 1.997.667,03 Euro. Gemäß § 39 der Satzung wird in die gesetzliche Rücklage ein Betrag in Höhe von 180.000,00 Euro eingestellt. Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.817.667,03 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 242.574,24 Euro auszuschütten (4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2019).

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einen Betrag in Höhe von 1.300.000,00 Euro in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag in Höhe von 275.092,79 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 4. Mai 2020

Der Vorstand

Norbert Reinelt | Matthias Löffler | Siegmund Kroll



Dank an Alle!
Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter
der GeWoSüd



BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2019 hat die GeWoSüd insgesamt 8,4 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Das entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 52,21 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die baulichen Maßnahmen teilen sich auf in

	2019	2018
	Euro	Euro
Instandhaltungsaufwand	2.719.400	2.739.800
Laufende Instandhaltung	913.000	895.200
Mod.-Inst. einzelner Wohnungen	182.700	287.600
Außerordentliche Instandsetzungen	1.623.700	1.557.000
Modernisierung	3.629.200	2.773.100
Neubau	2.073.200	931.600
Gesamt	8.421.800	6.444.500

Instandhaltung

a) Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung hat die GeWoSüd im Berichtsjahr 913.000 Euro aufgewandt. Dies entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 5,66 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Insgesamt wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung 3.838 Einzelaufträge, verteilt über alle Wohnanlagen, bearbeitet.

b) Modernisierung einzelner Wohnungen

Neben den Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung hat die GeWoSüd weitere 182.700 Euro in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert, häufig im Zuge von Nutzerwechseln. Dadurch wurden in 2019 zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen weitere 23 Wohnungen modernisiert.

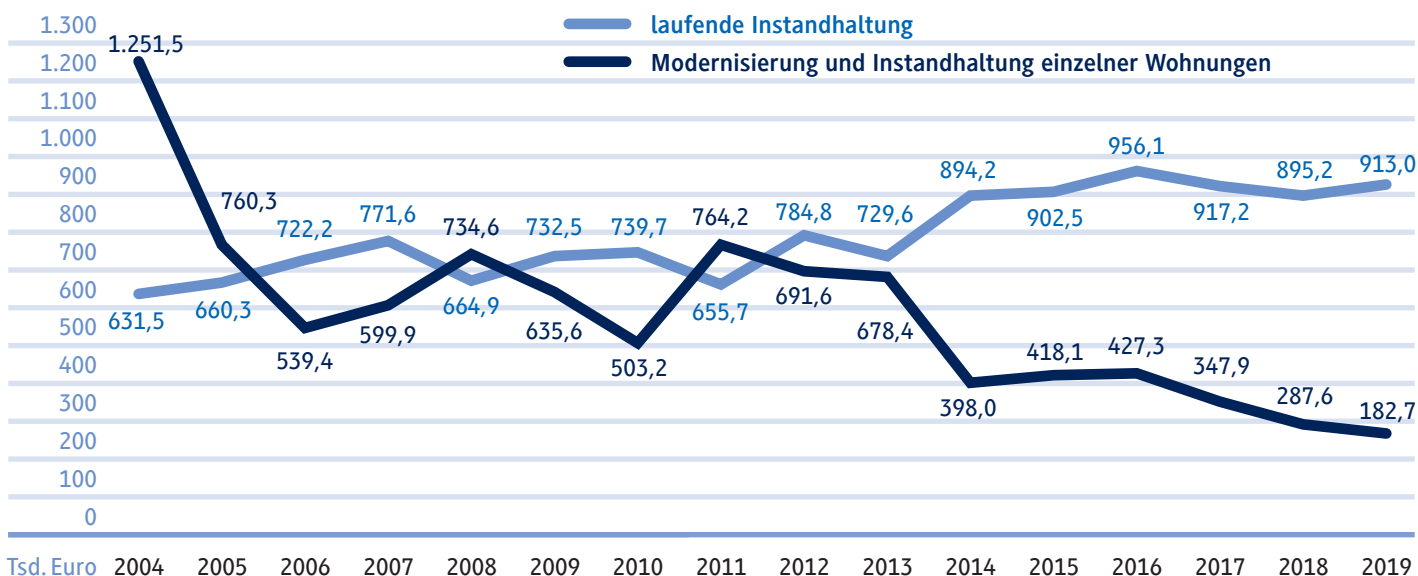
c) Außerordentliche Instandhaltung

Für die außerordentliche Instandhaltung sind Kosten in Höhe von ca. 1.623.700 Euro angefallen.

Im Wesentlichen setzen sich diese Ausgaben wie folgt zusammen:

Budgets Technik	149.200 Euro
geplante Instandsetzungen in allen Wohnanlagen	1.325.900 Euro
Unvorhergesehenes	125.500 Euro

Diagramm 3: Laufende Instandhaltungskosten und Einzelmodernisierungen



Budgets Technik

Im Rahmen der Instandsetzungsplanung werden für besondere Bereiche des Bestandes jährlich Technikbudgets aufgestellt.

In 2019 wurden hiermit u. a.

- 21.500 Euro in die Neupflanzung von Bäumen investiert,
- 58.200 Euro in die Sanierung von Wohnungen mit Floor-Flex-Platten.

Weitere 61.500 Euro hat die Genossenschaft in die Instandhaltung ihrer technischen Anlagen investiert. Hierbei wurden beispielsweise ausgegeben:

- 4.300 Euro für die Sicherstellung des Betriebs von Heizzentralen
- 54.500 Euro für Maßnahmen zur Brandschottung

Geplante Instandsetzung in allen Wohnanlagen

Für geplante Instandsetzungsmaßnahmen sind im Berichtsjahr 1,3 Millionen Euro in die Bestände investiert worden.

Im Bereich der Dachgärten in Steglitz war es zu Schäden durch Staunässe gekommen. Nach einem sich über mehrere Jahre hinziehenden Prozess wurde durch das zuständige Gericht ein Planungsfehler des Architekten als Schadensursache festgestellt. Darüber hinaus sind Schäden an den Dachaufbauten entstanden. Begleitet durch ein Sachverständigenbüro lässt die GeWoSüd die Schäden seit 2018 beseitigen. Im Berichtsjahr sind hierfür Kosten in Höhe von 1.154.000 Euro entstanden. Die Maßnahmen werden planmäßig in 2020 abgeschlossen.

Ein Schwerpunkt unserer Arbeiten war die Instandsetzung sanierungsbedürftiger Dächer im Lindenhof II. In der Eythstraße 16–64 wurde im Berichtsjahr mit einem Mitteleinsatz von 36.600 Euro ein über fünf Jahre angelegtes Instandsetzungsprogramm für Flachdächer erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt wurden mit einem Gesamtumfang von 295.500 Euro 2.600 Quadratmeter Dachflächen saniert und 4.100 Quadratmeter mittels Ausblasen von Dämmstoff energetisch ertüchtigt.

Weitere Schwerpunkte geplanter Instandsetzungsmaßnahmen waren in dem Berichtsjahr

- die Erneuerung der Hauseingangstüren der Reihenhäuser mit 43.300 Euro
- die Sanierung der obersten Absätze der Fluchttreppenhäuser Röblingstraße 31, 33 mit 30.300 Euro
- die Ertüchtigung der Aufzugsanlagen in Folge geänderter rechtlicher Bestimmungen mit 35.000 Euro.

Unvorhergesehenes

Für nicht vorhersehbare Instandsetzungsmaßnahmen ist im Bauplan regelmäßig ein Betrag von 200.000 Euro eingestellt. In 2019 wurden aus diesem Budget 125.500 Euro verbraucht.

Modernisierung

3,6 Millionen Euro wurden in 2019 in aktivierte Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Im Einzelnen waren dies u. a.:

- 567.700 Euro für die denkmalgerechte Wiederherstellung von Hoffassaden bei den Reihenhäusern Reglinstraße 2–18 inklusive Wiederherstellung der Pergolen. Im Frühjahr 2020 soll diese Maßnahme mit Gesamtkosten (inklusive der Arbeiten auf der Straßenseite) in Höhe von 950.000 Euro abgeschlossen werden
- weitere 1.217.000 Euro flossen in die Planung, Modernisierung und den Dachausbau der historischen Reihenhäuser im Lindenhof (Arnulfstraße 10, 34, 35, 36, Reglinstraße 2, 6, 16)

Modernisierung und Instandsetzung der Zeilenbauten

1,29 Millionen Euro wurden in die Modernisierung der 18 Wohnungen in dem Gebäude Suttnerstraße 17 und 19 investiert. Auf Grund der umfangreichen Arbeiten, bei denen neben der Runderneuerung der Kastendoppelfenster die Heizung und sämtliche technischen Anlagen, die Haus- und Wohnungseingangstüren sowie die Bäder komplett erneuert und die Kellerdecken gedämmt werden, hatte der Vorstand auch hier beschlossen, die Wohnungen leer zu ziehen und die betroffenen Mitglieder für die Dauer der Bauzeit in eigenen Umsetzwohnungen im Bestand unterzubringen.

Inzwischen sind 12 unserer insgesamt 14 Zeilenbauten im Lindenhof umfassend modernisiert, instandgesetzt und unsere Mitglieder sind zu sozialverträglichen Nutzungsgebühren wieder in ihre Wohnungen zurückgezogen.

Für 2020 ist die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Suttnerstraße 9 und 11 geplant. Hierfür sind im Berichtsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 95.200 Euro angefallen. Voraussichtlich in 2021 wird dieses umfangreiche Bauprojekt – die Sanierung der Zeilenbauten – mit den Arbeiten in der Suttnerstraße 1 und 3 abgeschlossen sein.

Neubautätigkeit

Mit dem Wiederaufbau eines im Krieg zerbombten Torhauses im Inneren der historischen Lindenhofsiedlung leistet die GeWoSüd einen weiteren Beitrag zur Aufwertung der alten Gartenstadt. Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Qualitäten der Entwürfe von Martin Wagner und Leberecht Migge, die durch Kriegszerstörungen in erheblichem Maße verloren gegangen waren, werden wieder sichtbar. Infolge einer zu spät herausgereichten Baugenehmigung konnte mit dem Bau des Neuen Torhauses mit zehn Wohnungen (ca. 800 Quadratmeter Wohnfläche) erst in 2018 begonnen werden mit negativen Auswirkungen auf die Baukosten, die durch den aktuellen Bauboom in der Stadt stark anziehen. Im Dezember 2019 konnten die Wohnungen an die Nutzer übergeben werden. In 2019 sind Kosten in Höhe von 1.893.600 Euro entstanden, die Gesamtbaukosten werden voraussichtlich ca. 3,5 Millionen Euro brutto betragen.

Für die geplanten Dachausbauten in Neukölln sind 167.600 Euro an Planungskosten angefallen.

Genossenschaftliches Leben und soziale Aktivitäten

„100 Jahre GeWoSüd“ war in 2019 ein großartiger Anlass, gemeinsam mit unseren Mitgliedern zu feiern. Deshalb fanden im Jubiläumsjahr alle Hoffeste am selben Tag statt und die angebotenen Fahrradtouren wurden begeistert genutzt, um auch die anderen Wohnanlagen kennen zu lernen.

Im Mai startete das Jubiläumsjahr mit einer großen Auftaktveranstaltung. Nach einer Pressekonferenz und einer Führung durch den Lindenhof gab es ein buntes Programm mit Ansprachen und Darbietungen. Neben Tanz und Theater kam auch ein eigens von Mitgliedern für dieses Jubiläum getextetes Lied zur Uraufführung. Der Schriftsteller Stephan Hähnel las Passagen aus dem von Horst Bosetzky zum Jubiläum geschriebenen Roman „Gerhard Wohlert-Südhoff und die Seinen“, der eine Familie 100 Jahre durch die Geschichte unserer Genossenschaft begleitet. Neben unseren Mitgliedern nahmen an der Auftaktveranstaltung zahlreiche Gäste aus Politik und Wirtschaft teil.

Am 11. Juli 2019 besuchte Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier mit seiner Ehefrau Elke Büdenbender den Lindenhof und diskutierte dort mit Mitgliedern und dem Vorstand des BBU, Maren Kern, wohnungspolitische Themen und den Beitrag von Genossenschaften bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen.

Im August folgten das Hoffest in Weißensee und das jährlich im Lindenhof stattfindende Parkfest.

Den krönenden Abschluss unseres Jubiläumsjahres begingen wir im Oktober mit einer Party in der Schöneberger Malzfabrik. 500 Gäste feierten mit uns. Den Siegern des (Foto-)Wettbewerbs wurde lautstark applaudiert, die Comedygruppe Edith Schröder strapazierte die Lachmuskeln und die Polizeiband 110 lockte die Besucher auf die Tanzfläche.

In guter Tradition stimmte Ende November der Wintermarkt unsere Mitglieder auf die Adventszeit ein.



GeWoSelbst
Hier findet
genossenschaftliches
Miteinander
statt!



Insgesamt organisierte und veranstaltete die GeWoSüd in 2019 in ihren Wohnanlagen zehn Feste und mehrere für Senioren ausgerichtete Adventsfeiern. Zusätzlich fanden in unseren Nachbarschaftstreffs wieder etwa 500 Veranstaltungen mit einem vielfältigen Angebot für unsere Mitglieder statt.

Unsere Gemeinschaftseinrichtungen sowie die dort durchgeführten Veranstaltungen ermöglichen unseren Mitgliedern, durch gemeinschaftliche Aktivitäten miteinander in Kontakt zu kommen. Gemeinschaftsräume stehen in den Wohnanlagen Lindenhof, Weißensee, Neukölln, Tempelhof, Lankwitz und Steglitz zur Verfügung. Das im Lindenhof-Park gelegene Café am See bietet unseren Mitgliedern die Möglichkeit, sich ungezwungen auf ein Getränk, Mittagessen oder ein Stück Kuchen mit Nachbarn zu treffen.

In 2019 startete unter dem Namen „GeWoSelbst“ ein Projekt, in dem Nachbarn für Nachbarn vielfältige (Freizeit-)Angebote unterbreiten. Die Angebote sind weit gefächert und reichen von „Kreatives Schreiben“ bis zum „Reparatur-Café“. Angestrebt wird, dass sich die Gruppe selbstständig organisiert – die Genossenschaft stellt dem Projekt geeignete Räume zur Verfügung.

Das „genossenschaftliche Miteinander“ wird von einer großen Zahl ehrenamtlich tätiger Mitglieder unterstützt, bei denen wir uns jährlich mit einer Helferparty bedanken.

Neben der Förderung des Miteinanders lag ein weiterer Schwerpunkt der Abteilung „Mitgliederbetreuung/Soziales“ in der Unterstützung der Nutzerinnen und Nutzer bei individuellen Problemlagen.

Ein wichtiges Handlungsfeld liegt hier bei der Beratung durch unseren Sozialarbeiter, an den sich in 2019 mehr als 100 Personen mit verschiedenen Fragestellungen gewandt haben. Im Vordergrund standen Themen wie Mietschulden, allgemeine Sozialberatung (einschließlich der Beantragung von Pflegegraden) und vermittelnde Gespräche bei Nachbarschaftskonflikten.

Unsere „Helfer im Kiez“, Langzeitarbeitslose, die im Rahmen von Beschäftigungsprojekten bei uns eingesetzt werden, boten die Möglichkeit, Wohnungsnutzer in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf sowie in Weißensee durch Einkaufshilfen, Begleitungen bei Arztbesuchen und einige andere Hilfestellungen zu unterstützen. Hierbei kooperieren wir mit mehreren Beschäftigungsträgern und Jobcentern. Im Berichtszeitraum waren insgesamt 15 Helfer über Beschäftigungsmaßnahmen zur Unterstützung unserer Mitglieder eingesetzt. Zusätzlich begleiteten sie Veranstaltungen wie z. B. gemeinschaftliche Frühstücke.

Die Unterstützung unserer Wohnungsnutzer während der Sanierung ihrer Wohnung liegt uns am Herzen. Sie werden entsprechend ihrer individuellen Bedürfnisse beraten und unterstützt. Es wurden Umsetzwohnungen zur Verfügung gestellt und die damit verbundenen 26 Umzüge organisiert und begleitet. Bei Bedarf werden auch weitergehende Hilfen wie Packhilfen, die Ummeldung des Telefons und Weiteres für den Nutzer organisiert.



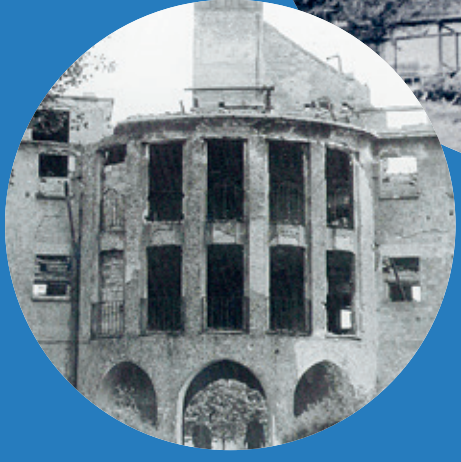
Zum Gedenken an unsere im Geschäftsjahr 2019
verstorbenen Mitglieder:

Eveline Abdorabo	Otto Kujanek
Ingeborg Blatt	Reiner Lautel
Reinhard Blischke	Rita Linnek
Helga Bork	Ruth Loch
Amor Bosien	Ursula Maidorn
Regina Buschta	Inge Masuch
Sonja Dahlmann	Renate Merten
Harald Donas	Jan-Hinnerk Mewes
Burghard Driebe	Horst Modrow
Hans-Joachim Dulitz	Laura Morando
Gabriele Greiff	Andrea Müller
Norbert Haase	Heidrun Ndinwa
Doris Haberkorn	Brigitte Paul
Petra Handrich	Bodo Piechotta
Günter Hansen	Ingeborg Reimann
Ursula Hasse	Joachim Riemer
Jutta Hengstenberg	Fred-Guido Salm
Peter Herzog	Uta Schaller
Karin Jahn	Elisabeth Schmidt
Marina John	Brigitta Schulz
Jiri Kadlec	Dieter Spieß
Dorothea Kahlert	Renate Steffen
Peter Kaiser	Gitta Tasche
Dr. Gerhard Kaltenhäuser	Gerolf Venzlaff
Ulla Keil	Danny Vierath
Wolfgang Kistler	Edith Vogt
Herbert Konitzer	Lothar Weigert
Sabine Kramp	Marianne Wilke
Waltraud Krohn	Angela Zielke
Dagmar Kubig	Irene Zippel

Wir werden ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren.



100 Jahre traditionell modern



17. Mai 2019
Ledigenheim
Enthüllung
Wandbild



100 Jahre traditionell modern



GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG

Vorstand

Norbert Reinelt
Matthias Löffler
Siegmond Kroll

Aufsichtsratsvorsitzender
Markus Hofmann

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