

The background of the cover is a solid green color. On the left side, there is a decorative graphic consisting of several overlapping green circles. A single, darker blue four-pointed star-like shape is positioned in the center of these circles, overlapping them. The text 'Geschäftsbericht 2022' is located to the right of this graphic.

Geschäftsbericht 2022

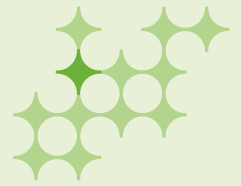


.....

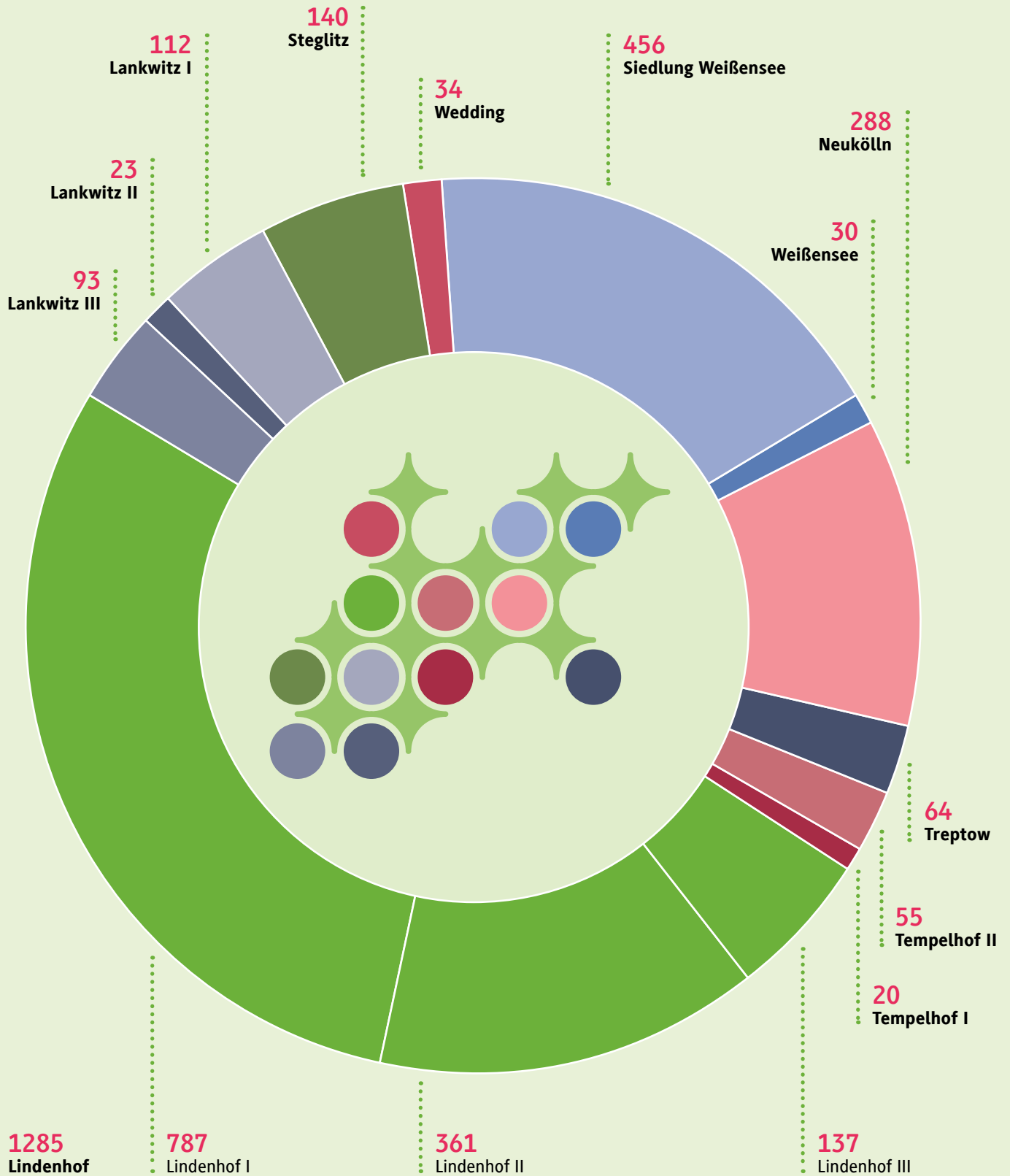
INHALT

5	Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd
7	GeWoSüd in Kurzform
.....	
8	LAGEBERICHT
8	Grundlagen des Unternehmens
8	Geschäftsmodell
8	Ziele und Strategien
8	Organisation
8	Wirtschaftsbericht
8	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
10	Geschäftsverlauf
13	Mitglieder
13	Personal
15	Ertragslage
15	Finanzlage
19	Vermögenslage
19	Finanzielle Leistungsindikatoren
20	Prognose-, Chancen- und Risikobericht

.....	
24	BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022
.....	
26	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022
.....	
27	ANHANG
27	A. Allgemeine Angaben
27	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
29	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
31	D. Sonstige Angaben
33	E. Nachtragsbericht
33	F. Gewinnverwendungsvorschlag
.....	
34	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
.....	
37	BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN
37	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
39	Neubautätigkeit
39	Genossenschaftliches Leben und soziale Aktivitäten

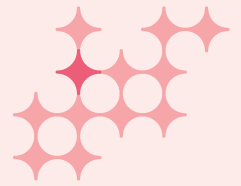


Anzahl der Wohnungen in den GeWoSüd-Wohnanlagen



Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd

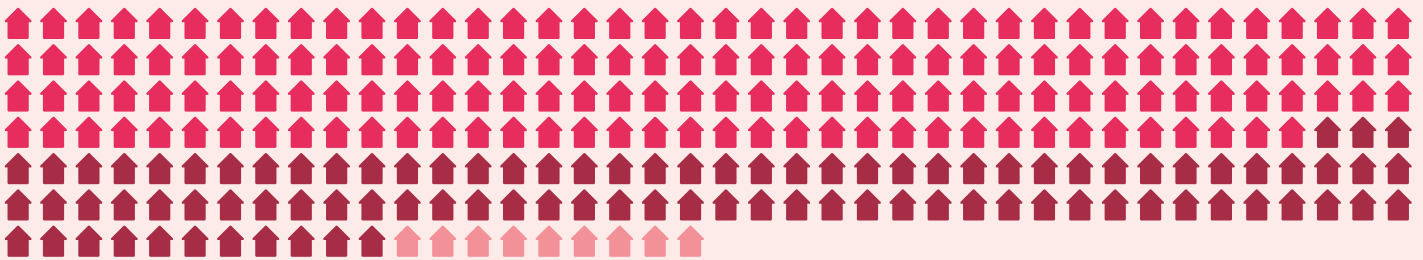
Bezeichnung	Nummer	Straßen	Anzahl	Quadratmeter
Lankwitz I	110	Kaiser-Wilhelm-Straße 98–106 A Scharzhofberger Straße 1–11, 11 A	112	7.309,04
Lankwitz II	120	Melanchthonstraße 8, 8 A	23	1.193,15
Lankwitz III	130	Charlottenstraße 25–31	93	5.731,10
Steglitz	210	Stindestraße 35–41 Am Eichgarten 7–12	140	9.524,42
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	41.135,16
Lindenhof II	520	Bessemerstraße 86–102 gerade Eythstraße 16–64 gerade	361	17.469,67
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	27.361,27
Weißensee	820	Berliner Allee 251 Liebermannstraße 41, 43	30	1.803,06
			2.600	157.901,16



GeWoSüd in 2022



4.916 Mitglieder



2.600 Wohnungen

 61 % vollmodernisiert
 36 % teilmodernisiert

34 Mitarbeiter



18 Kaufmännische Mitarbeiter
(12 vollbeschäftigt, 6 teilbeschäftigt)



6 Technische Mitarbeiter
(4 vollbeschäftigt, 2 teilbeschäftigt)



9 Gewerbliche Mitarbeiter
(6 vollbeschäftigt, 3 teilbeschäftigt)



1 Auszubildende



3 zusätzlich geringfügig Beschäftigte

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

		2018	2019	2020	2021	2022
Mitglieder	Anzahl	4.910	4.896	4.879	4.924	4.916
Wohnungen	Anzahl	2.590	2.600	2.600	2.600	2.600
Wohnfläche	Quadratmeter	156.905	157.822	157.857	157.898	157.901
Nettokaltniete im Jahresdurchschnitt	Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich	5,95	6,14	6,32	6,36	6,38
Leerstandsquote	Prozent im Jahresdurchschnitt	1,3	1,3	1,2	1,5	1,7
Mitarbeiter	Anzahl im Jahresdurchschnitt	31	31	31	32	34
Personalkosten	Tsd. Euro	2.469	2.374	2.373	2.598	2.441
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Tsd. Euro	5.854	5.482	7.043	6.722	6.600
Fremdkapitalzinsen / Nettokaltniete (Ist)	Prozent	18,3	16,7	15,6	15,2	13,8
Gewichteter Fremdkapitalzins	Prozent	3,3	3,1	3,0	3,0	2,8
Restschulden	Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche	380	395	389	371	366
Bilanzsumme	Tsd. Euro	112.898	117.503	119.765	119.500	121.793
Eigenkapitalquote	Prozent	36	36	38	40	41

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 ihrer Mitglieder.

Eine gute und sichere Wohnungsversorgung stellt die Genossenschaft durch regelmäßig hohe Investitionen in den Erhalt und die Modernisierung ihrer Bestände sicher. Aktuell sind 61 Prozent der Bestände voll modernisiert und 36 Prozent teilmodernisiert. Im Rahmen der Möglichkeiten wird 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. Diese sind:

- faire Mietpreise und sichere Verträge,
- respektvoller und fairer Umgang mit Mitgliedern, Mitarbeitenden 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 sowie
- 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 zwei Vorstandsmitglieder geleitet. Die neun Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Mitgliederversammlung direkt gewählt.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Frühjahr 2022 wurden viele Corona-Schutzmaßnahmen, welche in den beiden Jahren davor deutlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland genommen hatten, wieder aufgehoben. Kurzfristig sorgte das Maßnahmen-Ende für eine Erholung der deutschen Wirtschaft. Doch bald wurden die Folgen des Krieges in der Ukraine deutlich: Lieferengpässe und stark anziehende Preise – besonders für Energie – führten dazu, dass der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland gebremst wurde. Die Inflationsrate erreichte so hohe Werte wie noch nie seit der Wiedervereinigung. Trotzdem hat das Statistische Bundesamt für das Jahr 2022 einen Zuwachs von 1,9 Prozent beim (preisbereinigten) Bruttoinlandsprodukt (BIP) ermittelt. Im Jahr davor betrug der Zuwachs 2,8 Prozent, während im ersten Jahr der Pandemie (2020) das BIP um 4,6 Prozent gegenüber dem Jahr 2019 zurückgegangen war.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges haben zur Folge, dass die Verbraucherpreise im Jahr 2022 deutlich zugelegt haben (7,9 Prozent im Jahresdurchschnitt, 2021: 3,1 Prozent). Die Konsequenz daraus: Sinkende verfügbare Realeinkommen und verringerter Konsum, der sich wiederum negativ auf die Konjunktur niederschlägt. Nahezu alle Wirtschaftsforschungsinstitute sagen daher für das Jahr 2023 eine Rezession voraus. Erst gegen Ende des laufenden Jahres ist damit zu rechnen, dass die Einkommen stärker wachsen als die Preise und damit die Kaufkraft und die Lohnkosten in Deutschland wieder steigen werden.

Die weitere Entwicklung ist jedoch mit großen Unsicherheiten behaftet. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass es zu einem schnellen Ende im Ukraine-Krieg kommt. Die dauerhafte Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird wahrscheinlich dazu führen, dass für Erdgas in den kommenden Jahren höhere Preise als in der Vergangenheit gezahlt werden müssen.

Eine positive Entwicklung war hingegen auf dem Arbeitsmarkt zu beobachten. Die Zahl der Arbeitslosen ist im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken, was einem Rückgang von 7 Prozent entspricht. Im Jahr 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,3 Prozent (Vorjahr: 5,7 Prozent). Diese positive Entwicklung ist aber auch vor dem Hintergrund des demografischen Trends zu sehen, dass sich in unserer alternden Bevölkerung mehr Menschen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Berufsleben eintreten. Nach Angaben des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg verringert sich das Potenzial an erwerbstätigen Personen in den Jahren 2022 und 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Das Institut rechnet damit, dass zwischen 346.000 und 533.000 Personen nach Deutschland zuwandern müssen, damit das Arbeitskräfteangebot konstant bleibt.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung nach Deutschland geprägt: Das statistische Bundesamt schätzt, dass rund 1,4 Millionen Personen mehr nach Deutschland gekommen als ins Ausland fortgezogen sind. Das sind viermal so viele wie im Vorjahr. Aufgrund des andauernden Krieges in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer hohen Zuwanderung zu rechnen. Trotz dieser hohen Zuwanderung bleibt jedoch der Fachkräftemangel der größte Hemmschuh für eine positive Konjunktur. Mittlerweile geben rund die Hälfte der Unternehmen in Deutschland an, dass der Fachkräftemangel ihre Geschäftstätigkeit behindert.

Die hohen Zuwanderungszahlen und eine dadurch wachsende Bevölkerung sind vor dem Hintergrund einer zunehmenden Wohnungsnot problematisch. Erst recht dann, wenn man sich die aktuellen Entwicklungen im Wohnungsneubau vor Augen hält: Im Gegensatz zu einigen Dienstleistungsbereichen brach die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe im Jahr 2022 ein.

Dieser Rückgang hat verschiedene Ursachen: Zum einen führten der bereits erwähnte Fachkräfte- und Materialmangel sowie Lieferengpässe zu einem Preisanstieg für den Bau von Wohngebäuden von 16,9 Prozent (im November 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat). Zum anderen hat die Europäische Zentralbank im Jahr 2022 in mehreren Schritten den Leitzins von 0 auf 2,5 Prozent angehoben, um der hohen Inflation entgegenzuwirken. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die zunehmende Unzuverlässigkeit bei den Förderungsbedingungen (im Jahr 2022 wurden Förderprogramme mehrere Male ohne Vorankündigung zunächst gestoppt und anschließend nur mit erhöhten Anforderungen und schlechteren Konditionen wieder aufgenommen) tat ein Übriges, um den Wohnungsbau abrupt zu bremsen. Die dringend benötigten Investitionen in den Neubau von Wohnungen nahmen im Jahr 2022 deshalb nicht zu, sondern ab (um 2 Prozent) – die Realisierung von geplanten Bauvorhaben wurde zurückgestellt oder vollkommen gestoppt.

Es ist anzunehmen, dass sich die Bauinvestitionen in den kommenden Jahren verstärkt auf die (energetische) Sanierung bestehender Wohngebäude konzentrieren werden: Die steigenden Energiekosten, die gesetzlichen Regelungen und die Ausrichtung der Förderprogramme würden diese Entwicklung jedenfalls begünstigen.

Auch in Berlin stellt sich die wirtschaftliche Lage im Wesentlichen nicht anders dar als im Bundesgebiet. Sie hat sich zwar durch eine wachsende Wirtschaft und abnehmende Arbeitslosigkeit auf der einen Seite positiv entwickelt, ist aber auf der anderen Seite aufgrund der hohen Inflation ebenfalls durch einen Reallohnverlust gekennzeichnet.

Der Berliner Wohnungsmarkt war auch im Jahr 2022 angespannt, und es ist nicht zu erkennen, dass sich diese Situation schon bald ändern wird. Im Gegenteil: Die Einwohnerzahl der Stadt nimmt weiter zu und der Bau von Wohnungen kommt angesichts der steigenden Nachfrage nicht mehr hinterher. Die oben beschriebenen Entwicklungen, die aktuell andauern und sich negativ auf die Neubauinvestitionen auswirken, tragen ihren Teil dazu bei, dass sich in Berlin der Wohnungsmangel weiter verschärft.

Geschäftsverlauf

Nutzungsgebühren

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr um 308.300 Euro (Vorjahr: 193.400 Euro). Im Wesentlichen resultiert dieses Ergebnis aus einem Anstieg der Sollmieten, gestiegenen Umsatzerlösen aus der Umlagenabrechnung (insbesondere aufgrund gestiegener Heizkosten) und einer Verringerung der Erlösschmälerungen. Der Anstieg der Sollmieten wiederum resultiert überwiegend aus Vollaussparungen des Vorjahres und Neuvermietungen.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
	2022	2021	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sollmieten	12.358,7	12.290,8	67,9
Umlagenabrechnung	4.581,2	4.454,4	126,8
Erlösschmälerungen	- 275,1	- 382,8	107,7
Sonstiges	107,9	102,0	5,9
Gesamt	16.772,7	16.464,4	308,3

Die stichtagsbezogene Durchschnittsmiete aller GeWoSüd-Wohnungen betrug am 31. Dezember 2022 6,38 Euro je Quadratmeter, gegenüber 6,36 Euro im Vorjahr. Damit liegt die GeWoSüd-Durchschnittsmiete unter derjenigen der BBU-Mitgliedsunternehmen (6,70 Euro je Quadratmeter).

Mit Beginn des Krieges in der Ukraine schnellte der Preis für Erdgas in die Höhe. Zwar folgte auf den ersten abrupten Anstieg auch wieder ein deutlicher Preisrückgang, die Lage blieb jedoch mehr als unsicher. Die Bundesregierung hatte zunächst vor, mit einer Umlage die Versorgungsunternehmen zu stärken; dies hätte die Preise erneut erhöht. Später entschloss sie sich dazu, die Verbraucher durch die nunmehr geltende Energiepreiskontrolle zu entlasten (und nicht durch die Umlage zu belasten).

Da die Energiekosten bei Mietern von Wohnungen, die durch eine zentrale Heizung versorgt werden, erst mit einiger Verzögerung und dann mit einem Mal durchschlagen, entschloss sich die GeWoSüd, im Frühjahr 2022 die Vorauszahlungen dort anzupassen, wo aufgrund der

Tabelle 2: Nutzungsgebühren (am 31. Dezember)				
Wohnungen der GeWoSüd		GeWoSüd 2022	GeWoSüd 2021	BBU 2022
	Anzahl	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)	122	6,08	6,08	6,67
Neubau ohne Preisbindung				
bis 2000	49	7,99	7,97	7,79
ab 2001	137	9,23	9,21	10,55
Wohnungen ohne Preisbindung				
bis 1948	1.076	6,28	6,25	6,67
von 1949 bis 1972	1.216	5,93	5,92	6,27
Gesamtdurchschnitt / Summe	2.600	6,38	6,36	6,70

abzusehenden Preisentwicklung mit einer deutlichen Erhöhung der Kosten zu rechnen war. Gleichzeitig beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat, die geplanten Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Jahr 2022 nicht durchzuführen (mit wenigen Ausnahmen), um die Haushalte nicht zusätzlich zu den gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten zu belasten.

Leerstand

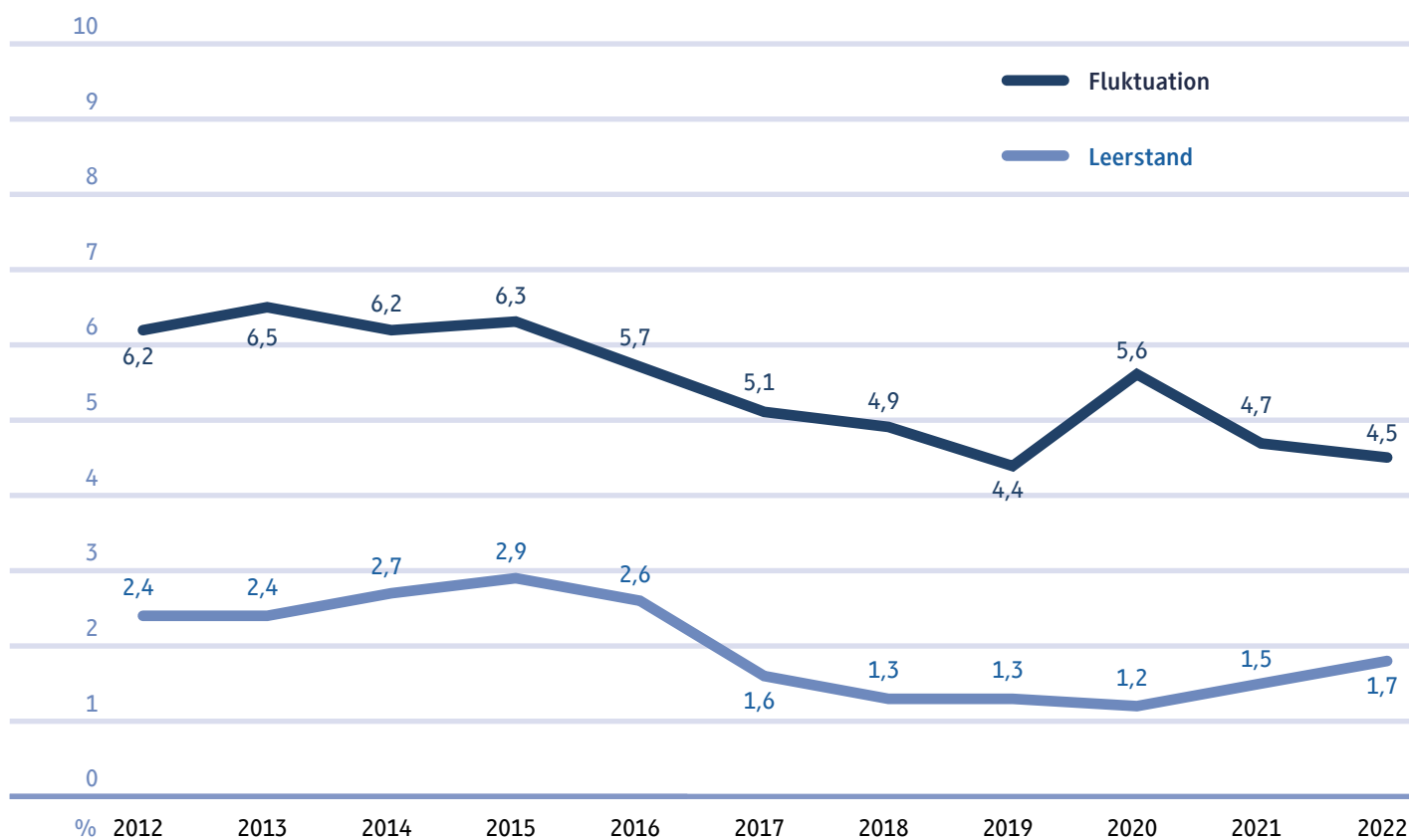
Der Leerstand zum Stichtag 31. Dezember 2022 ist gegenüber dem Vorjahr von 1,3 Prozent auf 1,6 Prozent gestiegen. Auch der Leerstand im Jahresdurchschnitt ist mit 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (1,5 Prozent) gestiegen. Wie in den Vorjahren resultiert der Leerstand weiterhin zum Großteil aus der Modernisierungs- und

Instandhaltungstätigkeit der GeWoSüd. Da im Rahmen von Mieterwechseln zum Teil umfassende Instandsetzungsmaßnahmen in den Wohnungen erforderlich sind, machen sich an dieser Stelle die Kapazitätsengpässe der Handwerksunternehmen bemerkbar. Das betrifft vor allem die elektrischen Installationen und führt häufig zu längerem Leerstand als geplant.

Tabelle 3: Gründe für den Wohnungsleerstand

	GeWoSüd am 31.12.2022	GeWoSüd am 31.12.2021
Vermietungsschwierigkeiten	0,0 %	0,0 %
Instandsetzung/Modernisierung	1,0 %	0,9 %
Mieterwechsel	0,6 %	0,4 %
insgesamt	1,6 %	1,3 %

Diagramm: Entwicklung Leerstand und Fluktuation (im Jahresdurchschnitt)



Fluktuation

Im Geschäftsjahr wurden 115 (Vorjahr: 122) Nutzungsverhältnisse gekündigt; die Fluktuationsrate ist damit von 4,7 auf 4,5 Prozent gesunken.

Instandhaltung und Instandsetzung

Insgesamt hat die GeWoSüd im Geschäftsjahr rund 2,6 Millionen Euro (Vorjahr: 2,0 Millionen Euro) für Instandhaltung und Instandsetzung ausgegeben.

	2022
	Euro
Instandhaltungsaufwand	2.613.500
und zwar für	
laufende Instandhaltung	1.085.700
Modernisierung nach Nutzerwechsel	291.000
geplante und ungeplante Instandsetzungen	1.236.800

Modernisierung und Neubau

Für Modernisierungen, nachträgliche Neubaukosten bereits aktivierter Objekte und Bauvorbereitungskosten hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr insgesamt rund 2,8 Millionen Euro investiert.

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

- Umfassende Modernisierung der Melanchthonstraße 8 und 8 A 1.868.600 Euro
- Umfassende Sanierung diverser Reihenhäuser im Lindenhof 734.400 Euro

Tabelle 4: Leerstand und Fluktuation im Jahresdurchschnitt nach Wohnanlagen

			Leerstand		Fluktuation	
			2022	2021	2022	2021
Nr.	Bezeichnung	Wohnungen	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	1,6	0,9	7,1	5,4
120	Lankwitz II	23	39,5	10,1	21,7	26,1
130	Lankwitz III, VI	93	2,2	2,2	6,5	4,3
210	Steglitz	140	0,6	0,4	2,1	2,9
310	Neukölln	288	0,9	2,0	2,8	4,9
410	Wedding	34	2,2	0,2	8,8	–
510	Lindenhof I	626	1,8	2,2	3,2	3,4
520	Lindenhof II	361	1,3	1,2	5,8	7,2
530	Lindenhof III	137	2,5	1,6	5,8	7,3
540	Lindenhof I A	81	2,3	0,9	7,4	3,7
550	Lindenhof I B	68	0,3	2,1	1,5	1,5
560	Lindenhof I C	12	2,8	–	–	–
610	Tempelhof I	20	2,3	0,4	5,0	5,0
620	Tempelhof II	55	0,6	0,6	3,6	3,6
710	Treptow	64	6,8	0,5	4,7	6,3
810	Siedlung Weißensee	456	–	0,5	4,2	4,4
820	Weißensee	30	–	–	6,7	–
insgesamt		2.600	1,7	1,5	4,5	4,7

Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr von 4.924 um 8 auf 4.916 verringert.

Nach wie vor besteht ein großer Andrang von Bewerbern, die Mitglied der GeWoSüd und mit Wohnraum versorgt werden möchten.

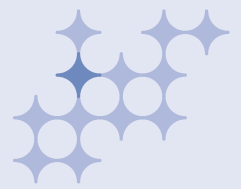
Seit dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat aus dem Jahr 2017 ist die Zahl der Mitglieder auf maximal 5.000 begrenzt. Das hat zur Folge, dass ähnlich wie in den Vorjahren eine Vielzahl von Bewerbungen nicht berücksichtigt werden konnte.

Tabelle 5: Mitgliederbewegung	
Mitgliederbestand am 1. Januar	4.924
Zugänge im Geschäftsjahr durch Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)	105
Abgänge im Geschäftsjahr	113
· durch Kündigungen	37
· durch Kündigungen früherer Jahre	–
· durch Ausschluss	4
· durch Tod	37
· durch Tote früherer Jahre	16
· durch Übertragung	19
Mitgliederbestand am 31. Dezember	4.916

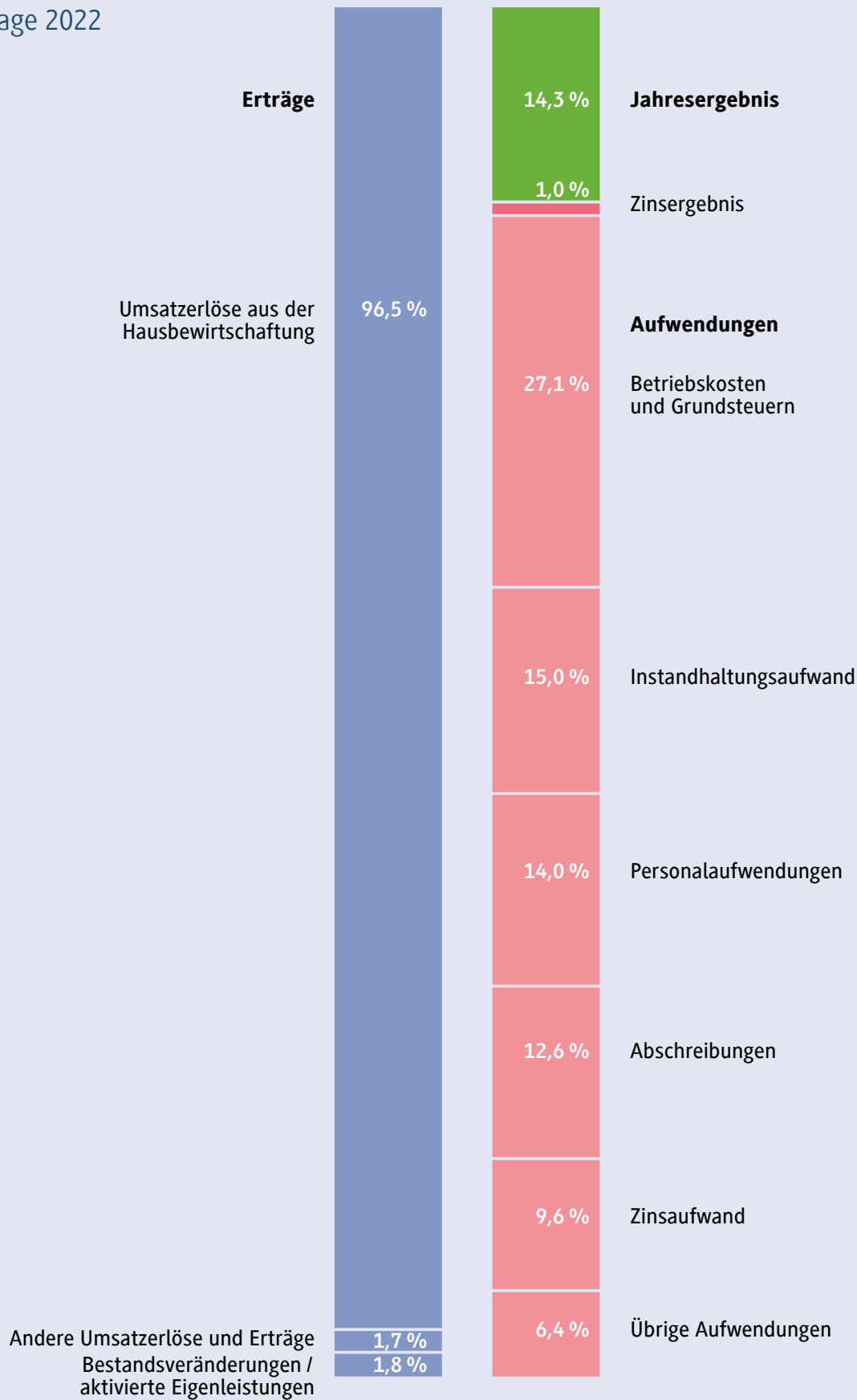
Personal

Tabelle 6 zeigt die Anzahl der Beschäftigten jeweils zum 31. Dezember, die neben den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr und in den Vorjahren bei der GeWoSüd angestellt waren.

Tabelle 6: Personal, Stichtag 31.12.			
	2022	2021	2020
Kaufmännische Mitarbeiter	18	16	15
vollbeschäftigt	12	11	12
· davon Sozialarbeit	1	1	2
· davon Archiv	1	1	1
teilbeschäftigt	6	5	3
· davon Sozialarbeit	1	–	–
Technische Mitarbeiter	6	5	6
vollbeschäftigt	4	4	6
davon teilbeschäftigt	2	1	–
Gewerbliche Mitarbeiter	10	9	9
vollbeschäftigt	7	6	6
· davon Bewirtschaftung Café am See	–	–	–
teilbeschäftigt	3	3	3
· davon Bewirtschaftung Café am See	1	1	1
Auszubildende	1	1	1
insgesamt	35	31	31
davon vollbeschäftigt	23	21	24
davon teilbeschäftigt	11	9	6
davon in Ausbildung	1	1	1
Und geringfügig Beschäftigte	2	4	6



Ertragslage 2022



Ertragslage

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 346.300 Euro gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ein Plus von 308.300 Euro) und den gestiegenen anderen Umsatzerlösen und Erträgen (ein Plus von 99.300 Euro), denen gesunkene Bestandsveränderungen und Eigenleistungen gegenüberstehen (Summe: 324.300 Euro).

Die Aufwendungen sind um 581.500 Euro gestiegen. Der Anstieg setzt sich zusammen aus gestiegenen Betriebskosten und Grundsteuern (ein Anstieg um 112.000 Euro), gestiegenem Instandhaltungsaufwand (ein Anstieg um 571.000 Euro) und gestiegenen übrigen Aufwendungen (ein Anstieg um 205.600 Euro); dem gegenüber stehen um 157.500 Euro gesunkene Personalaufwendungen und ein um 153.500 Euro gesunkener Zinsaufwand.

Das Geschäftsergebnis hat sich um 235.200 Euro verringert und das Jahresergebnis um 45.000 Euro verbessert. Das negative Zinsergebnis ergibt sich aus dem errechneten Zinsanteil, der in den Pensionsrückstellungen enthalten ist. Das Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 269.700 Euro verbessert.

Finanzlage

Tabelle 8 (auf Seite 16) zeigt die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelbestandes.

Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt der Bestand an flüssigen Mitteln rund 4,7 Millionen Euro.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 6,6 Millionen Euro (Vorjahr: 6,7 Millionen Euro). Nach Abzug der gezahlten Zinsen (1.667.900 Euro) und der planmäßigen Tilgung (2.998.000 Euro) verbleibt ein Überschuss von 1.934.100 Euro, d. h. die Einnahmen aus dem laufenden Geschäft waren mehr als ausreichend, um den Kapitaldienst an die Banken leisten zu können (Kapitaldienstfähigkeit). Die Genossenschaft nahm neue Darlehen in Höhe von 2,1 Millionen Euro auf, die verwendet wurden, um die Investitionen in Höhe von 2,6 Millionen Euro zu finanzieren.

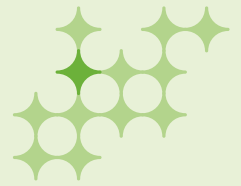
Der GeWoSüd wird von zwei Geschäftsbanken eine kurzfristige Kreditlinie von insgesamt 1,1 Millionen Euro eingeräumt. Die Zahlungsfähigkeit der GeWoSüd war jederzeit gegeben.

Tabelle 7: Ertragslage					
	2022		2021		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.772,7	96,5	16.464,4	96,6	308,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	289,6	1,7	190,3	1,1	99,3
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	324,3	1,8	385,6	2,3	-61,3
Erträge	17.386,6	100,0	17.040,3	100,0	346,3
Betriebskosten und Grundsteuern	-4.710,3	-27,1	-4.598,3	-27,0	-112,0
Instandhaltungsaufwand	-2.613,5	-15,0	-2.042,5	-12,0	-571,0
Personalaufwendungen	-2.440,7	-14,0	-2.598,2	-15,2	157,5
Abschreibungen	-2.184,9	-12,6	-2.181,0	-12,8	-3,9
Zinsaufwand	-1.672,8	-9,6	-1.826,3	-10,7	153,5
Übrige Aufwendungen	-1.107,0	-6,4	-901,4	-5,3	-205,6
Aufwendungen	-14.729,2	-84,7	-14.147,7	-83,0	-581,5
Geschäftsergebnis	2.657,4	15,3	2.892,6	17,0	-235,2
Zinsergebnis	-171,8		-441,5		269,7
Steuern	-		-10,5		10,5
Jahresergebnis	2.485,6		2.440,6		45,0

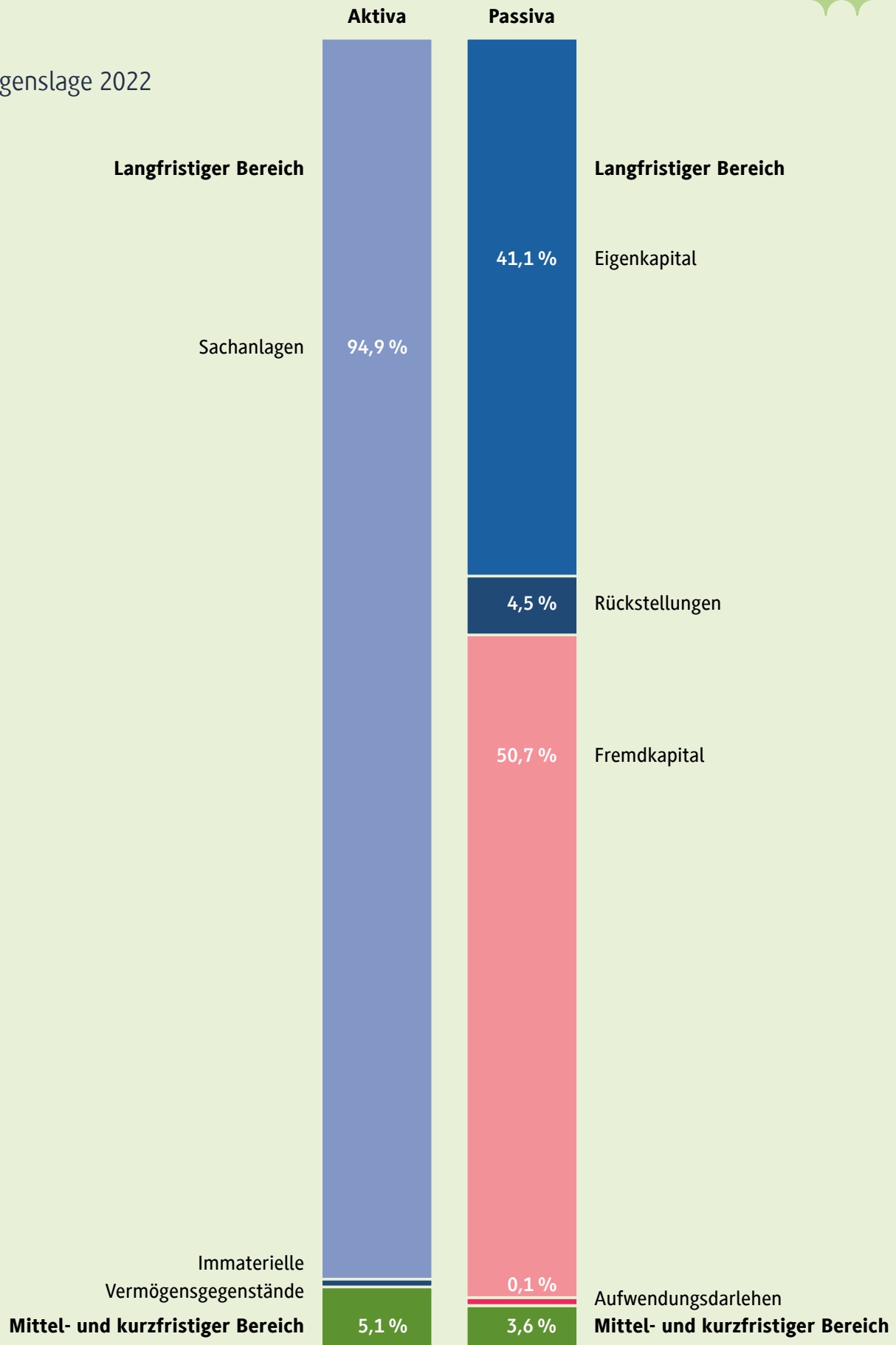
Tabelle 8: Finanzlage			
	2022	2021	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	2.485,6	2.440,6	45,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.184,9	2.181,0	3,9
Veränderung der Rückstellungen	148,7	597,8	-449,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-110,2	-412,7	302,5
Veränderungen im Umlaufvermögen	-343,5	-85,0	-258,5
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	390,1	-277,6	667,7
Zinsaufwand	1.844,6	2.267,8	-423,2
Zinsertrag	-0,2	-0,4	0,2
Ertragssteueraufwand	-	10,5	-10,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.600,0	6.722,0	-122,0
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-2.638,4	-2.433,0	-205,4
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	-	-	-
Erhaltene Zinsen	0,2	0,4	-0,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.638,2	-2.432,6	-205,6
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.998,0	-3.034,9	36,9
gezahlte Zinsen	-1.667,9	-1.820,1	152,2
Veränderung Geschäftsguthaben	90,0	150,8	-60,8
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	2.134,7	245,0	1.889,7
Ertragssteuern	-	-10,5	10,5
Gewinnausschüttung	-254,9	-491,4	236,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.696,1	-4.961,1	2.265,0
Veränderung des Finanzmittelbestands	1.265,5	-671,8	1.937,3
Entwicklung des Finanzmittelbestands			
Stand 1. Januar	3.442,5	4.114,3	-671,8
Veränderung der liquiden Mittel	1.265,5	-671,8	1.937,3
Veränderung Geldanlagen	-	-	-
Stand 31. Dezember	4.708,0	3.442,5	1.265,5

Tabelle 9: Vermögenslage

	2022		2021		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14,9	–	15,6	–	–0,7
Sachanlagen	111.151,3	94,9	110.551,5	96,1	599,8
	111.166,2	94,9	110.567,1	96,1	599,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	30,2	–	42,2	–	–12,0
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	1.237,5	1,1	947,6	0,8	289,9
Liquide Mittel	4.708,1	4,0	3.442,5	3,1	1.265,6
Rechnungsabgrenzungsposten	26,5	–	26,1	–	0,4
	6.002,3	5,1	4.458,4	3,9	1.543,9
Bilanzvolumen	117.168,5	100,0	115.025,5	100,0	2.143,0
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	48.178,9	41,1	45.864,6	39,9	2.314,3
Rückstellungen	5.270,0	4,5	5.120,1	4,5	149,9
Fremdkapital	59.348,6	50,7	60.211,9	52,3	–863,3
Aufwendungsdarlehen	58,3	0,1	58,3	0,1	–
	112.855,8	96,4	111.254,9	96,8	1.600,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.658,4	1,4	1.659,6	1,4	–1,2
Verbindlichkeiten	2.393,0	2,0	1.856,1	1,6	536,9
Dividendenausschüttung	261,3	0,2	254,9	0,2	6,4
	4.312,7	3,6	3.770,6	3,2	542,1
Bilanzvolumen	117.168,5	100,0	115.025,5	100,0	2.143,0



Vermögenslage 2022



Vermögenslage

Die Tabelle 9 (auf Seite 17) zeigt die Vermögenslage der GeWoSüd.

Das langfristige Vermögen ist um rund 599.100 Euro gestiegen. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen von rund 2,8 Millionen Euro, denen planmäßige Abschreibungen von rund 2,2 Millionen Euro gegenüberstehen.

Das langfristige Kapital ist um 1,6 Millionen Euro gestiegen. Dieses Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenem Eigenkapital (plus 2,3 Millionen Euro) und einem verringerten Fremdkapital (minus 863.300 Euro). Das langfristige Vermögen in Höhe von 111,2 Millionen Euro wird mit 112,8 Millionen Euro langfristig finanziert. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus:

	Euro
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.621.300
zuzüglich Ergebnissrücklagen	39.360.000
zuzüglich Bilanzgewinn	2.517.100
abzüglich Dividendenausschüttung	– 261.300
abzüglich des im Anhang ausgewiesenen Aufwendungsdarlehens	– 58.200
Eigenkapital	48.178.900

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2021
Eigenkapitalquote	41,1 %	39,9 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.600,0 Tsd. Euro	6.722,0 Tsd. Euro
Nutzungsgebühren je Quadratmeter / Monat (Stichtag 31.12.)	6,38 Euro	6,36 Euro
· preisgebunden	6,08 Euro	6,08 Euro
· freifinanziert		
· Neubau	8,92 Euro	8,90 Euro
· Alt- und Wiederaufbau	6,10 Euro	6,08 Euro
Zinsen / Netto-Kaltmiete	13,8 %	15,2 %
Kapitaldienst / Netto-Kaltmiete	38,4 %	40,3 %
durchschnittlicher Zinssatz Darlehen	2,8 %	3,0 %
Instandhaltung je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	16,10 Euro	12,58 Euro
Neubau und Modernisierung (aktiviert) je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	17,37 Euro	14,56 Euro

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für den mittleren Prognosezeitraum von 2023 bis 2027 erwartet die GeWoSüd positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

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

Die GeWoSüd plant in dem angegebenen Zeitraum Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem Umfang von 16,4 Millionen Euro und Investitionen in einem Umfang von 35,8 Millionen Euro.

Baupreise und Finanzierung

In Deutschland und besonders in Berlin werden dringend neue Wohnungen gebraucht. Wir erleben beinahe täglich durch Bewerbungen von wohnungsuchenden Menschen, wie stark die Nachfrage nach (Genossenschafts-)Wohnungen ist. Viele Mitglieder der GeWoSüd sind noch nicht mit Wohnraum versorgt. Auch aufgrund der geringen Fluktuation kann der Bedarf an Wohnraum nicht allein durch den vorhandenen Bestand gedeckt werden. Ein Teil der von uns geplanten Investitionen bezieht sich daher auf die Errichtung von neuen Wohnungen.

Im Prognosebericht des vergangenen Jahres vermuteten wir, dass sich aufgrund des Ukraine-Krieges „die Vorzeichen [für Investitionen] vermutlich verschlechtern [werden].“ Der Krieg in der Ukraine hält seit über einem Jahr an; ein Ende scheint nicht in Sicht zu sein. Die Inflation hat sich seit Beginn des Krieges stark erhöht: Die Wohnungswirtschaft ist insbesondere von dem Anstieg der Preise für Bauleistungen von mehr als 16 Prozent betroffen. Um der steigenden Inflation entgegenzuwirken, erhöhte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen, mit der Konsequenz, dass Baukredite zurzeit nur zu

deutlich schlechteren Konditionen erhältlich sind als noch zu Beginn des Jahres 2022. Während in den vergangenen mehr als zehn Jahren (moderat) steigende Baukosten begleitet wurden von sinkenden oder stabil niedrigen Zinsen, sind im vergangenen Jahr beide Faktoren gestiegen. Die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsneubau hat sich damit in kurzer Zeit drastisch verschlechtert.

Aktuell gibt es zumindest erste Anzeichen dafür, dass die Baukosten nicht weiter steigen bzw. wieder sinken werden. Für eine haltbare Prognose ist es allerdings noch zu früh. Wir müssen daher beobachten, wie sich die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen in diesem und den nächsten Jahren entwickeln, um zu prüfen, ob unsere Annahmen über die Auswirkungen der geplanten Investitionen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft weiterhin plausibel sind. Neben dem Neubau und der Modernisierung des bestehenden Wohnraums werden Maßnahmen zur Energie- und CO₂-Einsparung im Fokus unserer Investitionstätigkeit der nächsten Jahre stehen.

Energie- und CO₂-Einsparungsmaßnahmen

Die GeWoSüd hat zwar im Rahmen ihrer Modernisierungstätigkeit seit Mitte der 1990er Jahre auch kontinuierlich in energiesparende Maßnahmen investiert, aber die Anforderungen steigen weiter, sodass in den kommenden Jahren weitere Investitionen vorgenommen werden müssen.

Die GeWoSüd hat im Berichtsjahr ein Ingenieurbüro beauftragt, Vorschläge für eine Strategie zu entwickeln mit der Zielstellung, den Energieverbrauch der Gebäude und den Anteil an fossilen Energieträgern zu verringern. Dieses Strategiekonzept befindet sich derzeit noch in Arbeit, sodass es jetzt zu früh ist, Aussagen über konkrete Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten treffen zu können. Wir gehen aber davon aus, dass durch die Umsetzung sinnvoller und notwendiger Investitionen, durch die Verteuerung der fossilen Energieträger über die CO₂-Steuer und durch die verschärften Normen des Baurechts beträchtliche Kosten mindestens in den nächsten zehn Jahren auf die Genossenschaft zukommen werden.

Risikobericht

Grundlage der Entscheidungen über Investitionen in Neubau und Modernisierung ist ein Zehnjahresplan, der Gegenstand der Beratungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist. Mindestens einmal jährlich wird dieser Plan an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Zuletzt wurden im November 2022 die aktuellen Entwicklungen in den Zehnjahresplan einbezogen: Der Anstieg der Baukosten, die Zinserhöhungen und steigende Betriebs-, insbesondere Heizkosten wurden angemessen berücksichtigt. Der Zehnjahresplan ist Grundlage für die jährliche Wirtschaftsplanung, die gemäß Satzung in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet wird.

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 bestimmter Kennzahlen und Budgets einen Liquiditätsstatus enthält.

Mit diesen Werkzeugen lassen sich Risiken, also negative Abweichungen von den geplanten Kennzahlen, frühzeitig erkennen.

Energieversorgung und Energiepreise

Die für den Winter 2022/23 befürchteten Energieengpässe sind nicht eingetreten. Milde Witterung, sparsamerer Verbrauch und die ausreichend gefüllten Gasspeicher haben dazu beigetragen. Die Wohnungen der GeWoSüd werden mit Gas, Fernwärme oder Nahwärme versorgt. Während die Gaslieferungen noch bis

zum Ende des Jahres 2023 zu einem festen Preis erfolgen, bestehen bei den Nah- und Fernwärmelieferungsverträgen Preisanpassungsklauseln, aus denen sich erhebliche Preisanstiege ergeben haben, die allerdings durch die von der Bundesregierung beschlossene Wärme- und Gaspreisbremse begrenzt werden und damit unsere Wohnungsnutzer entlasten. Inzwischen sind die Marktpreise für Gas wieder deutlich zurückgegangen. Wie sich die Preise jedoch entwickeln werden, ist nicht vorhersehbar. Auf jeden Fall müssen wir davon ausgehen, dass die Energiekosten nicht wieder das niedrige Niveau erreichen, auf dem sie sich vor dem Krieg in der Ukraine befunden haben.

Finanzrisiken

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 Darlehen mit langen Zinsbindungen, zum Teil bis zum Ende der planmäßigen Rückzahlung. Dadurch werden Zinsänderungsrisiken verringert. Das bedeutet, die GeWoSüd verzichtet auf kurzfristige Optimierung zugunsten einer höheren langfristigen Sicherheit.

Zum Ende des Geschäftsjahres bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rund 59,4 Millionen Euro. Davon wurden für Darlehen in einer Höhe von 11,5 Millionen Euro Prolongationen auf Forward-Basis abgeschlossen, die das Zinsänderungsrisiko verringern. Die Kapitaldienstquote hat sich von 40,3 Prozent im Vorjahr auf 38,4 Prozent verringert, die Zinsquote von 15,2 auf 13,8 Prozent. Aufgrund der aktuellen negativen Rahmenbedingungen rechnen wir mittelfristig wieder mit einem Anstieg dieser Kennzahlen. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung strebt die GeWoSüd an, dass die Kapitaldienstquote nicht über 50 Prozent steigt.

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

Verkehrssicherungskontrolle

Die technische Abteilung der GeWoSüd verfügt über ein seit vielen Jahren gepflegtes Verzeichnis der Risiken, die von den Gebäuden, den technischen Anlagen sowie den Außenanlagen der Genossenschaft ausgehen können (Verkehrssicherungspflichten). Aus der Bewertung der einzelnen Risiken sind jeweils Kontroll- und Überwachungs-routinen abgeleitet worden, die sowohl die Intensität als auch die Häufigkeit der einzelnen Prüfungen festlegen.

Diese Prüfungs- und Überwachungs-routinen werden seit 2007 mithilfe eines elektronischen Managementsystems (EBKON – Elektronische Bestandskontrolle) verwaltet, welches die Abarbeitung der vorgesehenen Kontroll-vorgänge erfasst und dokumentiert. Neu entstehende Prüfaufgaben, beispielsweise aufgrund neuer Rechts-vorschriften, 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 Sach-verständige (z. B. TÜV, Fachingenieure, Schornsteinfeger, Wartungsfirmen etc.) vergeben.

In die regelmäßigen Prüfroutinen sind die Mitarbeite-rinnen und Mitarbeiter der technischen Abteilung und der Wohnungsverwaltung sowie die Hausbesorgerinnen und Hausbesorger vor Ort eingebunden. Die Ergebnisse der Kontrollen werden regelmäßig 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.

IT

Die zentralen Aufgaben des Geschäftsbetriebs werden mit-hilfe des ERP-Systems Wodis Sigma der Firma Aareon AG durchgeführt. Dies betrifft die Finanzbuchhaltung inklusive 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.

Im Jahr 2018 wurde der Betrieb von einer Inhouse-Lösung auf den Betrieb in einem zertifizierten Rechen-zentrum der Aareon AG 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.

Mit Beginn der Corona-Pandemie wurde die Digitalisierung im Unternehmen vorangebracht, um mobiles Arbeiten zu ermöglichen. Dies führt zu einer weiteren Unabhängigkeit von internen Netzwerken und Servern, die in den kommenden Jahren ausgebaut werden soll.

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. Aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie fanden in den Jahren 2020 und 2021 keine Unterweisungen vor Ort statt.

Anfang des Jahres 2023 fand der erste Teil eines Online-Schulungsprogramms statt, mit dessen Hilfe durch regelmäßige Schulungen das Bewusstsein der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Risiken im Bereich des Datenschutzes verstärkt werden soll.

Ein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten mit Richtlinien zur Löschung personenbezogener Daten wurde 2018 fertiggestellt und wird seitdem laufend an die Anforderungen des neuen europäischen und nationalen Datenschutzrechts angepasst.

Das Datenschutzhandbuch wird ständig aktualisiert, um auf aktuelle Ereignisse zu reagieren.

Abwägung Chancen und Risiken

Wir beobachten kontinuierlich den Markt und die wirtschaftlichen Kennzahlen der Genossenschaft, um ggf. Anpassungen am Wirtschaftsplan 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.

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt sollten Einnahmeausfälle aufgrund von Leerstand in einem nur geringen Maß auftreten. Bislang blieben auch negative Auswirkungen auf die Zahlungsfähigkeit unserer Wohnungsnutzer aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungskosten, insbesondere der Energiekosten, aus. Durch unsere vorausschauende Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und durch die seit vielen Jahren etablierte Beratung durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Falle von Zahlungsschwierigkeiten haben wir einer eventuellen negativen Entwicklung entgegengewirkt.

Derzeit ist es noch schwierig, verlässliche, quantifizierbare Aussagen über die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der Energiekrise auf die wirtschaftliche Entwicklung der GeWoSüd zu treffen.

Sollten aber die negativen Auswirkungen insbesondere durch den Ukraine-Krieg bestätigt oder gar verstärkt werden, so können vorgesehene Baumaßnahmen, mit Ausnahme der notwendigen energetischen Verbesserungen, angepasst oder verschoben werden. Da die Wohnungen der GeWoSüd weitgehend saniert sind, würden solche Plananpassungen keine beträchtlichen Auswirkungen auf den Wohnungsbestand und dessen Nachfrage haben – zumal genossenschaftliche Wohnungen weiterhin ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen und in dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt wenig Konkurrenz zu fürchten haben.

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

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

Aktiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Anlagevermögen				
A. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.951,35		15.627,65
B. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	105.472.575,68		107.408.640,67	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.792.100,73		1.882.997,96	
Maschinen	14.291,00		15.776,27	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.850,36		145.670,36	
Anlagen im Bau	2.887.364,48		128.317,28	
Bauvorbereitungskosten	850.089,35	111.151.271,60	970.097,02	110.551.499,56
Anlagevermögen insgesamt		111.166.222,95		110.567.127,21
II. Umlaufvermögen				
A. Vorräte				
Unfertige Leistungen	4.624.800,22		4.474.997,76	
Andere Vorräte	30.231,55	4.655.031,77	42.171,46	4.517.169,22
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	129.005,70		78.084,15	
Sonstige Vermögensgegenstände	1.108.492,71	1.237.498,41	869.460,58	947.544,73
C. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.708.036,72		3.442.518,30
III. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		26.484,19		26.110,92
IV. Bilanzsumme		121.793.274,04		119.500.470,38

Passiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Eigenkapital				
A. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	105.450,00		97.650,00	
verbleibenden Mitglieder	6.621.339,60		6.531.290,00	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.700,00	6.741.489,60	20.250,00	6.649.190,00
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 560,40 Euro Vorjahr: 610,00 Euro)				
B. Ergebnismrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	4.980.000,00		4.730.000,00	
Andere Ergebnismrücklagen	34.380.000,00	39.360.000,00	32.180.000,00	36.910.000,00
C. unverteilter Bilanzgewinn				
D. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	281.526,30		545.835,54	
Jahresüberschuss	2.485.560,60		2.440.610,76	
Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	– 250.000,00	2.517.086,90	– 250.000,00	2.736.446,30
Eigenkapital insgesamt		48.618.576,50		46.295.636,30
II. Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	5.269.985,00		5.120.117,00	
Steuerrückstellungen	10.500,00		10.500,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.300.000,00		1.300.000,00	
Sonstige Rückstellungen	347.929,17	6.928.414,17	349.110,09	6.779.727,09
III. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.425.445,39		60.318.780,33	
Erhaltene Anzahlungen	5.397.517,06		5.047.558,28	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	231.311,87		207.324,66	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.072.464,16		734.469,27	
Sonstige Verbindlichkeiten	119.544,89	66.246.283,37	116.974,45	66.425.106,99
(davon aus Steuern: 26.964,64 Euro, Vorjahr: 27.528,17 Euro)				
IV. Bilanzsumme		121.793.274,04		119.500.470,38

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	16.772.670,73		16.464.385,82	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.101,98	16.802.772,71	40.750,99	16.505.136,81
2. Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen		149.802,46		171.068,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		174.453,34		214.531,57
4. Sonstige betriebliche Erträge		259.381,52		149.173,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Betriebskosten	– 4.193.876,24		– 4.083.724,91	
Instandhaltungskosten	– 2.613.535,20		– 2.042.513,75	
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	– 2.908,25	– 6.810.319,69	– 3.630,62	– 6.129.869,28
6. Rohergebnis		10.576.090,34		10.910.041,74
7. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	– 1.810.658,62		– 1.835.657,82	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	– 630.067,01	– 2.440.725,63	– 762.573,17	– 2.598.230,99
(davon für Altersversorgung 268.619,85 Euro; Vorjahr 433.476,11 Euro)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		– 2.184.885,27		– 2.180.977,76
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 1.104.129,96		– 897.052,72
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		161,37		358,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		– 1.844.554,49		– 2.267.822,16
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00		– 10.501,05
13. Ergebnis nach Steuern		3.001.956,36		2.955.816,04
14. Sonstige Steuern		– 516.395,76		– 515.205,28
15. Jahresüberschuss		2.485.560,60		2.440.610,76
16. Gewinnvortrag		281.526,30		545.835,54
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		– 250.000,00		– 250.000,00
18. Bilanzgewinn		2.517.086,90		2.736.446,30

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 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 5 Jahren abgeschrieben. Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 174.453,34 Euro aktiviert.

Umlaufvermögen

Die *Unfertigen Leistungen* beziehen sich auf Vorleistungen für noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, gekürzt um die Betriebskosten, die sich auf leerstehende 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 1,78 Prozent angewandt. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Die Anwartschaften auf Witwenrente wurden nach der kollektiven Bewertungsmethode berechnet. Für die aktiven Arbeitnehmer wurde eine Gehaltsdynamik von 2 Prozent p. a. angesetzt und ein Rententrend wie im Vorjahr in Höhe von 1,42 Prozent p. a. berücksichtigt.

Der zum 31.12.2022 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 1,44 Prozent) macht

einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 301.681,00 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 177,25 Euro.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Bruttowerte					
	Anschaffungs- Herstellungskosten per 1.1.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Anschaffungs- Herstellungskosten per 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Immaterielle Vermögensgegenstände	345.498,66	7.169,75	950,81	–	–	351.717,60
B. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	158.856.529,48	79.132,83	–	27.484,59	–	158.963.146,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.562.962,65	–	–	–	–	3.562.962,65
Maschinen	109.946,97	1.700,96	–	–	–	111.647,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	586.996,65	29.453,35	7.212,01	–	–	609.237,99
Anlagen im Bau	128.317,28	2.561.802,69	100.832,69	298.077,20	–	2.887.364,48
Bauvorbereitungskosten	970.097,02	205.554,12	–	–	–325.561,79	850.089,35
	164.214.850,05	2.877.643,95	108.044,70	325.561,79	–325.561,79	166.984.449,30
Anlagevermögen insgesamt	164.560.348,71	2.884.813,70	108.995,51	325.561,79	–325.561,79	167.336.166,90

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.

2. Die Position *Unfertige Leistungen*

beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2022, die, gekürzt um Kosten von leerstehenden Mietobjekten mit 71.000,00 Euro, in Höhe von 4.624.800,22 Euro ausgewiesen sind.

3. Forderungen

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 4.607,99 Euro wertberichtigt.

Der Posten *Sonstige Vermögensgegenstände* enthält eine Schadenersatzforderung aus der Sanierung des Gründaches in Steglitz gegen das damalige Architektur- und Statikerbüro in Höhe von 1.470.109,75 Euro. Unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips wurde diese Forderung mit 50 Prozent wertberichtigt. Weitere wesentliche Positionen sind Rückforderungsansprüche aus Versorgerabrechnungen sowie Forderungen an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen.

4. Rücklagenspiegel				
	Bestand am 1.1.2022	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss		Bestand am 31.12.2022
		2021	2022	
	Euro	Euro	Euro	Euro
a) gesetzliche Rücklage	4.730.000,00	–	250.000,00	4.980.000,00
b) andere Ergebnissrücklagen	32.180.000,00	2.200.000,00	–	34.380.000,00
	36.910.000,00	2.200.000,00	250.000,00	39.360.000,00

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen per 1.1.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2022	Buchwerte zum 31.12.2022	Buchwerte zum 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	329.871,01	7.846,05	950,81	336.766,25	14.951,35	15.627,65
	51.447.888,81	2.042.682,41	–	53.490.571,22	105.472.575,68	107.408.640,67
	1.679.964,69	90.897,23	–	1.770.861,92	1.792.100,73	1.882.997,96
	94.170,70	3.186,23	–	97.356,93	14.291,00	15.776,27
	441.326,29	40.273,35	7.212,01	474.387,63	134.850,36	145.670,36
	–	–	–	–	2.887.364,48	128.317,28
	–	–	–	–	850.089,35	970.097,02
	53.663.350,49	2.177.039,22	7.212,01	55.833.177,70	111.151.271,60	110.551.499,56
	53.993.221,50	2.184.885,27	8.162,82	56.169.943,95	111.166.222,95	110.567.127,21

4. Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen sind dem Rücklagenspiegel (auf Seite 29) zu entnehmen.

5. Rückstellungen

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

- Pensionsverpflichtungen 5.269.985,00 Euro
- Bauinstandhaltung 1.300.000,00 Euro

Sonstige Rückstellungen:

- Jahresabschluss- und Verwaltungskosten 197.256,21 Euro
- Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten 48.133,78 Euro
- Betriebskosten 70.000,00 Euro
- Prozesskosten 32.539,18 Euro

6. In den Verbindlichkeiten

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

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2022

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen, der unten dargestellt ist. Es bestehen für Darlehen in Höhe von 14,0 Millionen Euro Forwardvereinbarungen bis längstens 2024.

8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen in Höhe von 74,0 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 215.358,98 Euro

Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens 100.832,69 Euro
- Abschreibungen auf Mietforderungen 59.196,69 Euro

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

- Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zum 31.12.2022 171.771,00 Euro

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

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2022

	Gesamtbetrag		bis 1 Jahr	
	2022	2021	2022	2021
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.425.445,39	60.318.780,33	3.048.680,06	3.152.576,00
2. Erhaltene Anzahlungen	5.397.517,06	5.047.558,28	5.397.517,06	5.047.558,28
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	231.311,87	207.324,66	231.311,87	207.324,66
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.072.464,16	734.469,27	920.912,10	556.500,83
5. Sonstige Verbindlichkeiten	119.544,89	116.974,45	119.544,89	116.974,45
	66.246.283,37	66.425.106,99	9.717.965,98	9.080.934,22

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 Bauvorhaben, die erst im Geschäftsjahr 2023 fertiggestellt werden:

- Sanierung Domnauer Straße 32 / Arnulfstraße 117/118 231.786,49 Euro
- Bad- und Strangsanierung Melancthonstraße 8 und 8 A 751.386,88 Euro
- Wärmedämmverbundsystem Arnulfstraße 25–33 140.677,32 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	14.481,80 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.

Mitglieder des Vorstands

Matthias Löffler	Dipl.-Kaufmann
Walter Schuller	Dipl.-Ing. Architekt

Prokuristin

Kathrin Metzenthin	Immobilienwirtin
--------------------	------------------

Mitglieder des Aufsichtsrats

Markus Hofmann	Dipl.-Verwaltungswirt	Vorsitzender
Michael Schwanke	Dipl.-Verwaltungswirt	stellv. Vorsitzender
Andreas Baldow	Dipl.-Ingenieur	Schriftführer
Carsten Benjamin Plank	Dipl.-Politologe	stellv. Schriftführer ab 28.06.2022
Astrid Giese	Dipl.-Kauffrau	
Heike Kolar	Industriekauffrau	
Sabine Löbner	Juristin	
Nicole Stöhr	Dipl.-Bauingenieurin	stellv. Schriftführerin bis 28.06.2022
Sibylle Wolter	Dipl.-Ingenieurin	

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

Restlaufzeit 1–5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		grundpfandrechtlich gesichert	
2022	2021	2022	2021	2022	2021
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
14.733.380,84	12.793.036,59	41.643.384,49	44.373.167,74	59.348.586,69	60.211.907,07
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
151.552,06	177.968,44	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
14.884.932,90	12.971.005,03	41.643.384,49	44.373.167,74	59.348.586,69	60.211.907,07

Aus dem Leitbild der GeWoSüd



Beschäftigte Arbeitnehmer in 2022 (durchschnittlich)		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	12	6
Technische Mitarbeiter	4	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	6	3
Auszubildende	1	–
Gesamt	23	11

Ferner waren im Geschäftsjahr eine weitere Arbeitnehmerin des kaufmännischen Bereichs sowie zwei weitere Arbeitnehmer für die Reinigung der Gästewohnungen im Rahmen von Minijobs geringfügig beschäftigt.

Mitgliederbewegung		
	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	4.924	43.546
Zugang 2022	105	1.795
Abgang 2022	113	1.195
Ende 2022	4.916	44.146

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 90.049,60 Euro erhöht.

E. Nachtragsbericht

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.485.560,60 Euro. Zuzüglich des Gewinnvortrages in Höhe von 281.526,30 Euro ergibt sich ein zu verteiler Betrag in Höhe von 2.767.086,90 Euro. Gemäß § 39 der Satzung wird in die gesetzliche Rücklage ein Betrag in Höhe von 250.000,00 Euro eingestellt. Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.517.086,90 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 260.129,60 Euro auszuschütten (4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2022).

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einen Betrag in Höhe von 1.970.000,00 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag in Höhe von 286.957,30 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 9. Mai 2023

Der Vorstand

Matthias Löffler | Walter Schuller

Im für die GeWoSüd wieder erfolgreichen Geschäftsjahr 2022 hat der Aufsichtsrat sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung festgelegten Aufgaben umfassend und mit großer Sorgfalt wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und seine Maßnahmen überwacht.

Der Aufsichtsrat tagte dazu in fünf Sitzungen. In weiteren fünf gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie in regelmäßigen Gesprächen des Aufsichtsratsvorsitzenden mit dem Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat über den Geschäftsverlauf unterrichten. In den Sitzungen wurden dabei bedeutende Geschäftsvorfälle erörtert, der mittel- und langfristige Wirtschafts- und Bauplan beraten und die laut Satzung gemeinsam zu treffenden Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat war in die Behandlung grundsätzlicher Fragen der Unternehmensplanung und der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft stets einbezogen.

Er ließ sich darüber hinaus regelmäßig schriftlich und mündlich über das operative Geschäft, die Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage der GeWoSüd sowie die Risikosituation, das Risikomanagement, das interne Kontrollsystem und die Compliance umfassend informieren. Die vom Aufsichtsrat vorzunehmende Prüfung der vorgelegten Berichte ergab, dass gegen die Geschäftsführung der Genossenschaft während des Geschäftsjahres 2022 keine Einwände zu erheben sind. Die auf den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands der GeWoSüd sowie auf klimafreundliche Verbesserungen und sozial verantwortbare Nutzungsgebühren ausgerichtete Geschäftspolitik des Vorstands unterstützt der Aufsichtsrat ausdrücklich. Der für das Geschäftsjahr 2022 für die GeWoSüd ausgewiesene Bilanzgewinn zeigt, dass sozial verantwortliches Handeln und wirtschaftlicher Erfolg sich nicht ausschließen.

Der Aufsichtsrat hat für seine Arbeit wie auch in den Vorjahren wieder zwei Kommissionen gebildet: Die Revisionskommission und die Baukommission (zugleich auch Gartenkommission). Die Kommissionen haben die Aufgabe, anstehende Themen vertieft zu beraten und für den gesamten Aufsichtsrat vor- oder nachzubereiten. Zum Teil wurden vom Aufsichtsrat einzelne Aufgaben, oftmals Prüfaufträge, fest zugewiesen. Die Revisionskommission tagte dazu im Jahr 2022 viermal, die Baukommission ebenfalls. Die Vorsitzenden der Kommissionen haben den Aufsichtsrat regelmäßig über ihre Arbeit informiert.

Der Prüfungsbericht für das Jahr 2021 verdeutlicht erneut, dass der konsequente Einsatz des über viele Jahre etablierten und neuen Erfordernissen stets angepassten Prüf- und Berichtssystems des Aufsichtsrats, eine hohe Gewähr für die Solidität und Ordnungsmäßigkeit des wirtschaftlichen Handelns der GeWoSüd bietet. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2021 wurde dabei durch den Prüfungsverband BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt. Der vorgelegte Prüfungsbericht wurde unverzüglich mit dem Wirtschaftsprüfer ausführlich erörtert. Der Bericht enthält keinerlei Beanstandungen und bestätigt erneut die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte der Genossenschaft.

Außerdem stellt der Prüfungsverband fest, dass der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen ist. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

In der nach zwei Jahren Pandemie endlich wieder in Präsenz durchgeführten ordentlichen Jahresmitgliederversammlung wurden in der turnusmäßigen Ersatzwahl für den neunköpfigen Aufsichtsrat folgende Wohnungsgenoss*innen wieder in den Aufsichtsrat gewählt: Michael Schwanke, Nicole Stöhr und Sibylle Wolter.

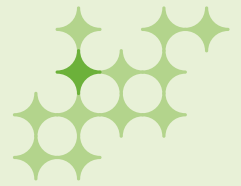
Der Aufsichtsrat bedankt sich ganz herzlich beim Vorstand und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GeWoSüd, aber auch insbesondere bei den zahlreichen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern für die erbrachte Leistung und Unterstützung im zurückliegenden, überaus erfolgreichen Geschäftsjahr. Mit ihrem Einsatz, ihrer Kompetenz, ihrer Kreativität und ihrem großen Engagement haben sie maßgeblich dazu beigetragen, dass die GeWoSüd ist, was sie ist: Eine sichere „Oase in der Großstadt“.

Der Aufsichtsrat empfiehlt die Entlastung des Vorstands für dessen Tätigkeit im Berichtsjahr. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, dem vorgelegten Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Berlin, den 9. Mai 2023



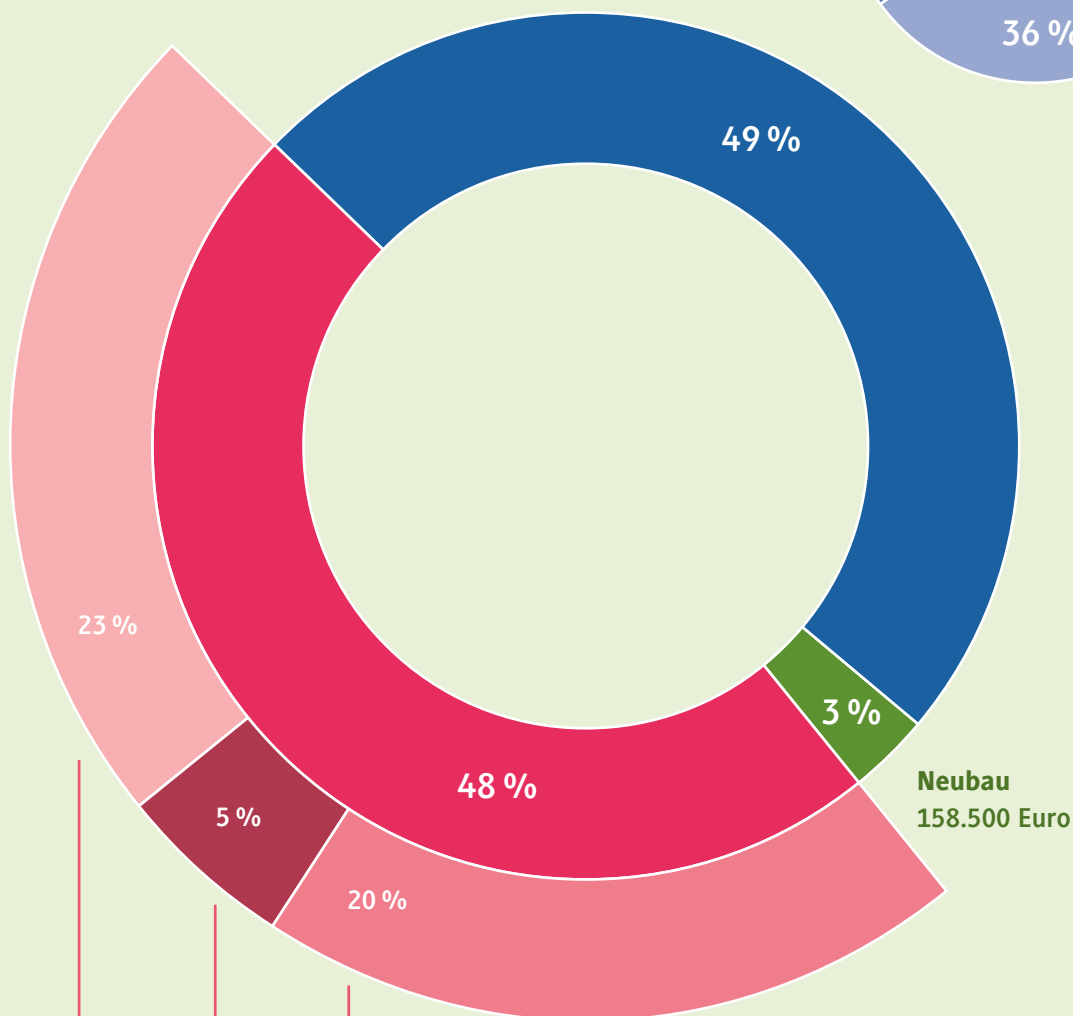
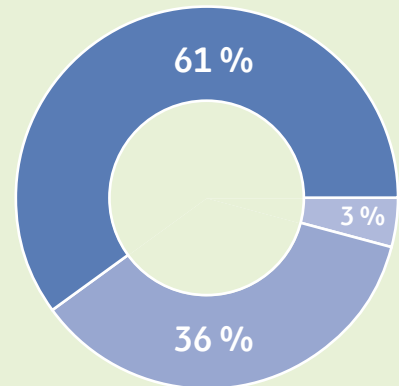
Markus Hofmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Investitionen der GeWoSüd
im Jahr 2022 in Instandhaltung,
Modernisierung und Neubau

Modernisierung
2.689.700 Euro

Aktuell sind 61 Prozent
der Bestände voll modernisiert
und 36 Prozent teilmodernisiert.



Neubau
158.500 Euro

Instandhaltungsaufwand
2.613.500 Euro

Laufende Instandhaltung
1.085.700 Euro

Modernisierung nach Nutzerwechsel
291.000 Euro

Geplante und ungeplante Instandsetzungen
1.236.800 Euro

BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2022 hat die GeWoSüd insgesamt 5,5 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Die baulichen Maßnahmen teilen sich wie folgt auf:

	2022	2021
	Euro	Euro
Instandhaltungsaufwand	2.613.500	2.042.500
und zwar für		
laufende Instandhaltung	1.085.700	826.500
Modernisierung nach Nutzerwechsel	291.000	303.600
geplante und ungeplante Instandsetzungen	1.236.800	912.400
Modernisierung	2.689.700	2.113.900
Neubau	158.500	196.400
Gesamt	5.461.700	4.352.800

Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung hat die GeWoSüd im Berichtsjahr 1,1 Millionen Euro aufgewandt. Das entspricht einem Anstieg von über 30 Prozent, der zu einem großen Teil auf die erheblichen Preiserhöhungen bei Handwerk und Dienstleistungen sowie im Baugewerbe zurückzuführen ist. Insgesamt wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung 3.689 Einzelaufträge abgearbeitet.

Modernisierung einzelner Wohnungen

Neben den Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung hat die GeWoSüd außerdem 291.000 Euro in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert, häufig im Zuge von Nutzerwechseln. Dadurch wurden im Jahr 2022 zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen weitere 28 Wohnungen und ein Gewerbe auf einen modernen Stand gebracht.

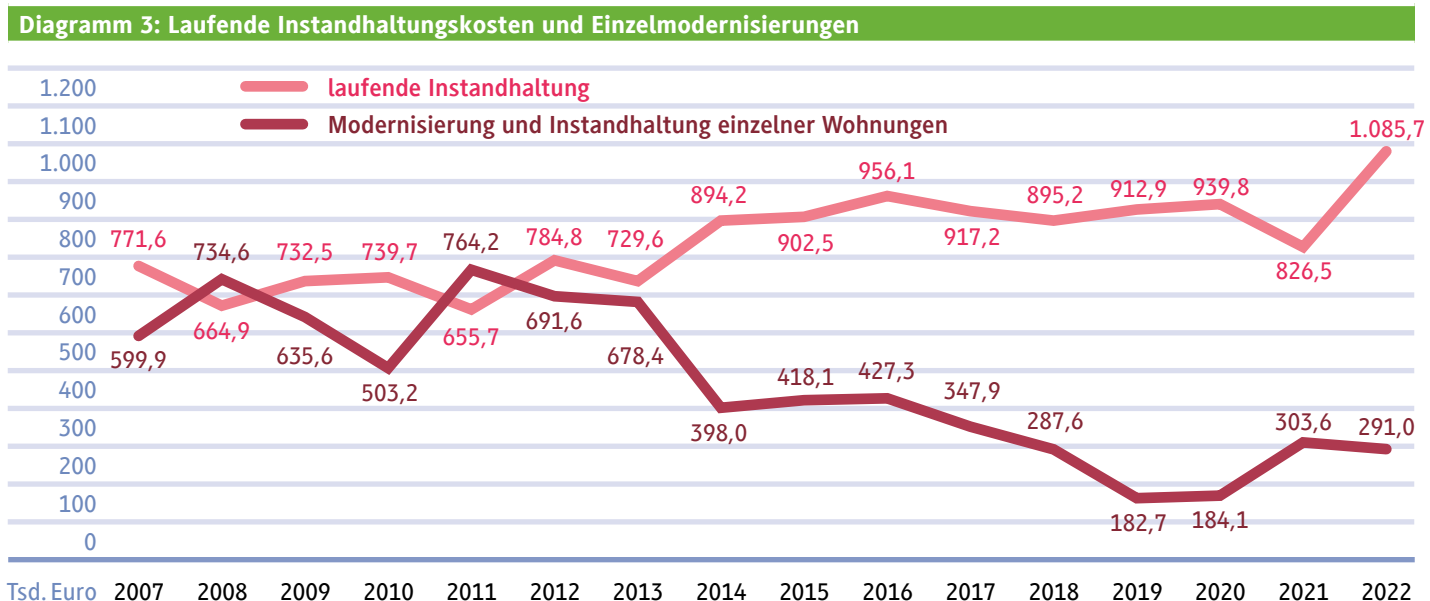
Geplante und ungeplante Instandsetzungen

Für die geplante und ungeplante Instandsetzung sind Kosten in Höhe von 1.236.800 Euro entstanden. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus den regelmäßig bereitgestellten Budgets der technischen Abteilung sowie einzelnen Projekten und Maßnahmen, die sich wie folgt darstellen:

Budgets Technik

Im Rahmen der Instandsetzungsplanung werden für besondere Bereiche des Bestandes jährlich Budgets aufgestellt. Im Jahr 2022 wurden hiermit u. a.

- rund 27.000 Euro für Nach- oder Neupflanzungen von Bäumen verwendet,
- 150.000 Euro in die Sanierung von Wohnungen mit Floor-Flex-Platten oder ähnlich belasteten Böden bzw. Wänden investiert und
- rund 127.000 Euro für Brandschutzmaßnahmen aufgewandt.



Genossenschaftliches Leben bei der GeWoSüd



Projekte und Maßnahmen

Für geplante Instandsetzungsmaßnahmen hat die GeWoSüd im Berichtsjahr rund 580.000 Euro in die Bestände investiert.

Dazu gehören insbesondere

- die Modernisierung von zwei Aufzugsanlagen in der Eythstraße 37 und 39 mit Kosten von rund 171.000 Euro
- und die Fortsetzung des Fensteraustausches im Zeilenbau Charlottenstraße 27–29 mit Kosten von rund 216.000 Euro.

Außerdem wurden im Jahr 2022 für ungeplante und unvorhergesehene Instandsetzungsmaßnahmen rund 175.000 Euro ausgegeben.

Modernisierung

Für aktivierte Modernisierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr insgesamt 2,7 Millionen Euro investiert. Im Wesentlichen setzt sich dieser Betrag aus folgenden Maßnahmen zusammen:

Rund 734.400 Euro wurden für die Planung, Modernisierung und den Dachausbau der denkmalgeschützten Reihenhäuser aufgewandt, insbesondere für die umfassende Sanierung der Häuser in der Arnulfstraße 117/118 und in der Domnauer Straße 32 sowie die Fassadensanierung (darunter speziell das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems) in der Arnulfstraße 25 bis 33.

Für die umfassende Modernisierung von 23 Wohnungen in der Melanchthonstraße 8 und 8A wurden im Jahr 2022 rund 1,9 Millionen Euro ausgegeben. Aufgrund der umfangreichen Arbeiten, bei denen neben den Fenstern auch die Heizungs- und sämtliche technischen Anlagen, die Haus- und Wohnungseingangstüren sowie die Bäder komplett erneuert und die Kellerdecken gedämmt wurden, hatte der Vorstand auch hierfür beschlossen, die Wohnungen leerzuziehen und die betroffenen Mitglieder für die Dauer der Bauzeit in Umsetzwohnungen in unserem Bestand unterzubringen. Diese Maßnahme wird im Jahr 2023 durch Arbeiten an der Gebäudehülle, die insbesondere die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage beinhalten, fertiggestellt werden.

Neubautätigkeit

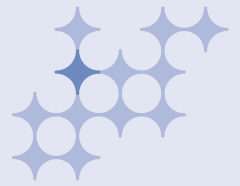
Für die geplanten Dachausbauten in Neukölln sind Kosten in Höhe von 153.800 Euro für Architekten- und Ingenieurleistungen entstanden.

Genossenschaftliches Leben und soziale Aktivitäten

Nachdem im Frühjahr 2022 die meisten Coronabeschränkungen weggefallen waren, füllten sich unsere Nachbarnstreffs endlich wieder mit Leben. Dank der starken Unterstützung durch unsere ehrenamtlich tätigen Mitglieder und Helfer konnten wir an den verschiedenen Standorten insgesamt über 250 Aktivitäten für unsere Bewohner anbieten.

Der Schwerpunkt lag dabei auf Veranstaltungen unter freiem Himmel:

- Ein Gartentag in der Fennstraße bildete Ende April den Auftakt für unsere Open-Air-Veranstaltungen.
- Weiter ging es mit einem von Nutzerinnen und Nutzern selbst organisierten Fest in der Liebermannstraße / Berliner Allee.
- Das Kinderfest für Junge und Junggebliebene im Lindenhofpark war mit geschätzten 2.000 Besucherinnen und Besuchern ein großer Erfolg. An diesem Tag unterstützten uns 60 ehrenamtliche Helferinnen und Helfer.
- Das Sommerfest in Weißensee feierten wir gemeinsam mit unseren Nachbarinnen und Nachbarn von der GESOBAU im September.
- Mit einem Grillevent im Lindenhofpark konnten wir uns bei unseren ehrenamtlichen Wasserspenderinnen und Wasserspendern im Oktober bei schönem spätsommerlichen Wetter bedanken.
- Ebenfalls im Oktober unterstützten wir mit Wasser und Obst den Lindenhoflauf, der vom Kinderzentrum Lindenhof organisiert wurde.
- Den Abschluss der Freiluftveranstaltungen bildeten im November der Wintermarkt im Lindenhof und im Dezember ein Weihnachtsgrillen in Weißensee.



GeWoSüd in 2022

27

Umzüge in Umsetzwohnungen
wurden organisiert und begleitet



4.800

Mittagessen wurden im Café am See gekocht

3.689

Aufträge aus der laufenden Instandhaltung



27.000

Euro für Nach- und Neu-
pflanzungen von Bäumen

5,5

Millionen Euro für
Instandhaltung,
Instandsetzung
und Modernisierung

33

Euro durchschnittliche Ausgaben
pro Quadratmeter Nutzfläche für
die Investitionen in die Bestände

150

Mitglieder nutzen unseren
Service Mitgliederbetreuung

8

Open-Air-Veranstaltungen

4

Bienenvölker

45.000

Bienen

240

Gläser Honig



16

Helfer im Kiez

120



ehrenamtliche Wasserspender
versorgten die Pflanzen in unseren
Wohnanlagen – wir sagen Danke!

250

Veranstaltungen in unseren
Gemeinschaftseinrichtungen

An den selbst organisierten Adventsfenstern im Lindenhof beteiligten wir uns an zwei Fenstern mit einem kleinen Ausschank. Die erste von insgesamt vier Seniorenweihnachtsfeiern fand im Dezember in der Wohnanlage Neukölln statt. Auch im Gemeinschaftsraum in der Friedrich-Wilhelm-Straße 59 und im alten Waschhaus in Weißensee stimmten wir uns gemeinsam mit unseren Nutzerinnen und Nutzern auf Weihnachten ein. Mit gut 120 Mitgliedern feierten wir im Lindenhofer Tanzclub Carat die größte Seniorenweihnachtsfeier der GeWoSüd.

Neben der Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders lag im Berichtsjahr ein weiterer Schwerpunkt unserer Mitgliederbetreuung in der Unterstützung der Nutzerinnen und Nutzer bei individuellen Problemen. Besonders wichtige Themen waren die allgemeine Sozialberatung (einschließlich der Beantragung von Pflegegraden oder die Wiedereingliederung in die gesetzliche Krankenkasse), Beratung bei Mietschulden, Hilfen bei Wohnraumanpassungen und vermittelnde Gespräche bei Nachbarschaftskonflikten.

Mit unserem Kooperationsprojekt „Helfer im Kiez“ konnten wir Nutzerinnen und Nutzer mit Mobilitäts Einschränkungen in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und in Weißensee unterstützen: bei Einkäufen, Arztbesuchen oder auch einfach beim Spaziergehen. Wir kooperieren hierfür mit mehreren Beschäftigungsträgern und Jobcentern. Im Berichtszeitraum waren insgesamt 16 Helferinnen und Helfer über Beschäftigungsmaßnahmen bei der GeWoSüd eingesetzt. Diese unterstützten rund 60 Mitglieder, davon etwa 35 regelmäßig.

Dank unserer Imker AG haben vier Bienenvölker wieder fleißig Honig produziert. So konnten im Jahr 2022 insgesamt 240 Gläser Honig abgefüllt werden.

Leider konnte das Café am See im Lindenhofpark nach dem Ende der Corona-Pandemie nicht so durchstarten wie viele andere gastronomische Einrichtungen. Krankheitsbedingt musste es von August bis November geschlossen bleiben. Im Dezember 2022 nahm der beliebte Treffpunkt am Lindenhofweiher jedoch wieder den normalen Betrieb auf und unsere Mieter können das tägliche Mittagsangebot genießen – nun auch wieder vor Ort, was besonders erfreulich ist. Denn der Zweck des Cafés liegt nicht nur in der Möglichkeit, preiswert in den Genuss eines warmen Mittagessens zu kommen, sondern auch mit den Nachbarn in Kontakt zu kommen.

Wie auch in den vorherigen Jahren bildete die Unterstützung von Mitgliedern, deren Wohnungen umfassend modernisiert werden, einen weiteren wichtigen Bestandteil unserer Arbeit. In der Melanchthonstraße 8 und 8A startete im Frühjahr 2022 die Strangsanierung. Wir unterstützten dabei 13 Mitglieder individuell: mit dem Bereitstellen von Umsetzwohnungen, der Möglichkeit zur Möbelauslagerung sowie (bei Bedarf) mit Einpackhilfen. Bis zum Jahresende wurden 19 Umzüge geplant, organisiert und umgesetzt. Mit Abschluss der Baumaßnahme im Januar 2023 folgten noch sieben weitere Rückzüge in die modernisierten Wohnungen.

Nachdem der 1. Bauabschnitt im Oktober fast abgeschlossen war, feierten wir mit den betroffenen Nutzerinnen und Nutzern, den Handwerkern und den am Bau beteiligten Gewerken im Hof der Melanchthonstraße das Grillfest, das mittlerweile bei Modernisierungen diesen Umfangs zur Tradition geworden ist.

Zum Gedenken an unsere
verstorbenen Mitglieder:

Gilda Balcer
Anneliese Bielefeldt
Renate Böhm
Gerda Dathan
Detlef Dalg
Marianne Deutschland
Horst Dyballa
Gerd Ehlers
Karl-Heinz Goetz
Peter Goetze
Martin Groeben
Günter Groß
Eveline Haiduk
Barbara Heinecke
Werner Hennig
Detlef Herbert
Gerda Herzberg
Gerda Hess
Lutz Illas
Ahmad Ali Khazem
Horst und Eva Kistler
Jozef Klyta
Ivar Krüger
Monika Künzer
Stefan Kulewatz
Klaus Legel
Lutz Leitel
Sigrid Leue
Jörg Liedke
Hannelore Löschau
Erika Lubik
Siegfried Maaß
Eveline Magasin
Eckhard Müller
Frank Neugebauer
Hildegard Niedworok
Klaus-Jürgen Oberländer
Horst Pardemann
Christel Pauck
Adolf Paul
Wolfgang Pinkpank
Heidrun Prutz
Irmtraud Raabe

Elena Rastorguev
Ilona Riebschläger
Hans-Ulrich Richter
Hermann Ruschel
Ingrid Salzmann
Neval Sanlilar
Jürgen Shadow
Monika Schanz
Ernst-Martin Scherz
Bernd Schmidt
Irmgard Schoenke
Felix Scholtka
Waltraut Scholz
Michael Schroeder
Edda Schulz
Christian Schwanke
Peter Scopp
Hans-Harald Siedler
Dieter Sperling
Lydia Steffen
Brunhild Stoczek
Monique von Müller
Ute Weimann
Ernst Wippermann
Ina- Maria Winter
Eva Wulfert
Peter Wulski
Elisabeth Zwanzger
Stephan Zymara

Wir werden ihnen ein ehrendes
Gedenken bewahren.

GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG



traditionell modern



GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG



traditionell modern

Vorstand

Matthias Löffler

Walter Schuller

Aufsichtsratsvorsitzender

Markus Hofmann

Eythstraße 45

12105 Berlin

Telefon 030 754491-0

Telefax 030 754491-20

info@gewosued.de

www.gewosued.de