



Geschäftsbericht
2018

GeWoSüd



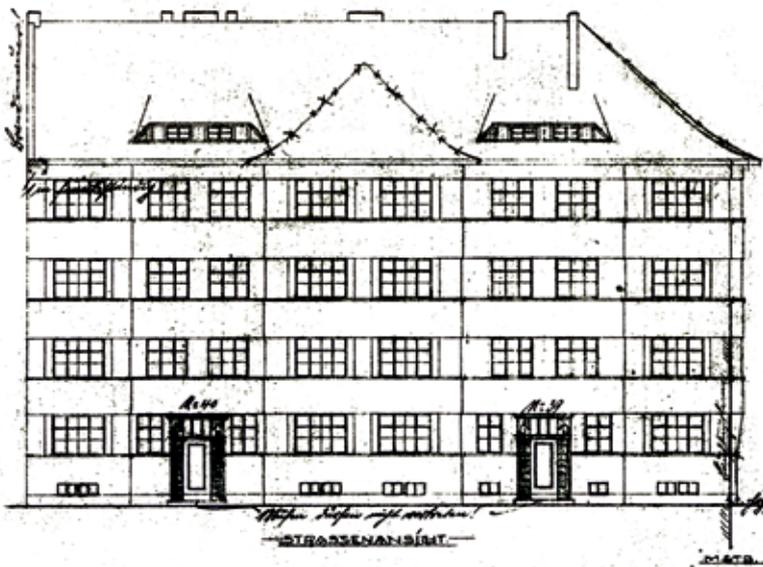
100 Jahre traditionell modern

Mit dem Geschäftsbericht über das vergangene Jahr 2018 würdigen wir die Leistung von mehreren Generationen. Denn in diesem Jahr 2019 feiern wir den 100. Gründungstag unserer Genossenschaft. Wir illustrieren den Bericht mit Bildern, die in den vergangenen hundert Jahren aufgenommen wurden. Oft ist es gelungen, dieselbe Perspektive erneut aufzunehmen und so Zeitabläufe und Wandel zu dokumentieren. In vielen Fällen wurden im zweiten Weltkrieg Gebäude zerstört, stark beschädigt und Perspektiven gingen verloren. Heute zeigen wir stolz, was wir neu bauen, was wir erhalten, ausbauen und sogar wieder aufbauen konnten.

.....

Inhalt

5	Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd	30	Bilanz zum 31. Dezember 2018
7	GeWoSüd in Kurzform	33	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018
8 BERICHT DES AUFSICHTSRATS	35	Anhang
11 LAGEBERICHT	35	A. Allgemeine Angaben
11	Grundlagen des Unternehmens	35	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
11	Geschäftsmodell	37	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
11	Ziele und Strategien	39	D. Sonstige Angaben
11	Organisation	41	Nachtragsbericht
12	Wirtschaftsbericht	41	Gewinnverwendungsvorschlag
12	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	42 BERICHT ÜBER BAULICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN
13	Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	42	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
14	Geschäftsverlauf	44	Neubautätigkeit
16	Mitglieder	44	Soziale Aktivitäten
17	Personal		
18	Ertragslage		
18	Finanzlage		
21	Vermögenslage		
21	Finanzielle Leistungsindikatoren		
22	Prognose-, Chancen- und Risikobericht		
29	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten		



Neukölln
Werrastraße
Ecke
Treptower Straße



Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd

Bezeichnung	Nummer	Straßen	Anzahl Wohneinheiten	Quadratmeter
Lankwitz I	110	Kaiser-Wilhelm-Straße 98–106, 106 A Scharzhofberger Straße 1–11, 11 A	112	7.307,47
Lankwitz II	120	Melanchthonstraße 8, 8 A	23	1.193,15
Lankwitz III	130	Charlottenstraße 25–31	93	5.731,10
Steglitz	210	Stindestraße 35–41 Am Eichgarten 7–12	140	9.519,29
Neukölln	310	Treptower Straße 78–82 Ulsterstraße 3–14 Weigandufer 30, 31, 32, 33 A, 33 B, 33 C, 35 Werrastraße 39, 40, 40 A, 40 B, 41–43	288	15.312,03
Wedding	410	Transvaalstraße 12, 12 A Togostraße 56	34	2.111,50
Lindenhof I	510	Eythstraße 45 Domnauer Straße 1 A–4, 12–39 Eythstraße 51–63 ungerade Reglinstraße 25, 27 Suttnerstraße 2–24 gerade Röblingstraße 27, 29 Suttnerstraße 1–23 ungerade Röblingstraße 1–23 ungerade Röblingstraße 37 / 39 – 77 / 79 ungerade Reglinstraße 2–22, 26, 26 A–E gerade Harkortstraße 1–8 Arnulfstraße 1 / 2–38, 116–136	616	40.157,05
Lindenhof II	520	Bessemerstraße 86–102 gerade Eythstraße 16–64 gerade	361	17.465,09
Lindenhof III	530	Bessemerstraße 44–76 gerade	137	7.687,44
Lindenhof I A	540	Röblingstraße 31, 33	81	5.216,26
Lindenhof I B	550	Domnauer Straße 1 Eythstraße 37–43 ungerade	68	5.493,78
Lindenhof I C	560	Arnulfstraße 137	12	1.023,24
Tempelhof I	610	Friedrich-Karl-Straße 8–10	20	1.277,37
Tempelhof II	620	Friedrich-Wilhelm-Straße 59	55	3.744,30
Treptow	710	Fennstraße 18–22, 22 A	64	4.506,52
Siedlung Weißensee	810	Pistoriusstraße 70–77 Jacobsohnstraße 37–39, 43–51, 51 A–G, 53, 53 A–E, ungerade Seidenberger Straße 1–14, 20–33	456	27.356,09
Weißensee	820	Berliner Allee 251 Liebermannstraße 41, 43	30	1.803,06
			2.590	156.904,74



Weißensee
Pistoriusstraße,
Jacobsohnstraße



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

		2014	2015	2016	2017	2018
Mitglieder	Anzahl	4.116	4.438	4.886	4.865	4.910
Wohnungen	Anzahl	2.570	2.580	2.588	2.590	2.590
Wohnfläche	Quadratmeter	154.456	155.427	156.481	156.875	156.905
Durchschnittliche Netto-Kaltmiete	Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich	5,36	5,51	5,73	5,80	5,95
Leerstandsquote	Prozent	2,7	2,9	2,6	1,6	1,3
Mitarbeiter	Anzahl	32	32	32	32	31
Personalkosten	Tsd. Euro	2.022	2.385	2.177	2.472	2.469
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Tsd. Euro	2.235				
· neu nach DRS21	Tsd. Euro	4.200	5.842	5.868	5.880	5.854
Fremdkapitalzinsen / Netto-Kaltmiete (Ist)	Prozent	21,9	20,3	19,0	18,5	18,3
Gewichteter Fremdkapitalzins	Prozent	3,9	3,6	3,4	3,3	3,3
Restschulden	Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche	356	370	379	383	380
Bilanzsumme	Tsd. Euro	99.971	105.118	108.700	111.439	112.898
Eigenkapitalquote	Prozent	35	34	35	36	36

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Jahr 2018 war für die GeWoSüd erneut ein durchwegs erfolgreiches Geschäftsjahr. Im 99. Jahr ihres Bestehens hat die GeWoSüd insgesamt rund 6,4 Millionen Euro für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau aufgewandt und damit wieder aktiv den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes vorangetrieben.

Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten stand der historische Lindenhof. Hier wurden für die Modernisierung und Instandsetzung von Hoffassaden in der Arnulfstraße 116–127, der Straßenfassaden Reglinstraße 2–18, für die Modernisierung und Dachausbauten der historischen Reihenhäuser Arnulfstraße 10, 34, 35, 36 und Reglinstraße 2 und 16 sowie für die Modernisierung der Zeilenbauten Suttnerstraße 21 und 23 insgesamt 2,8 Millionen Euro aufgewandt. Die in 2018 begonnenen Arbeiten für den Wiederaufbau des im II. Weltkrieg zerstörten Torhauses in der Reglinstraße schlugen mit 864.000 Euro zu Buche. Getreu ihrem Leitspruch „traditionell modern“ konnten damit im Jahr 2018 unter Berücksichtigung erheblicher denkmalschutzrechtlicher Auflagen wieder zeitgemäßer Wohnraum geschaffen und bestehende Bauten energetisch verbessert werden. Nach Fertigstellung des Torhauses wird die GeWoSüd so zusätzlich zehn Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 800 Quadratmetern für ihre Genossenschaftsmitglieder geschaffen haben.

Ein besonderer Dank gebührt an dieser Stelle dem im Bezirk Tempelhof-Schöneberg für Stadtentwicklung und Bau zuständigen Bezirksstadtrat Jörn Oltmann, der mit Unterzeichnung der denkmalschutzrechtlichen Vereinbarung für den historischen Lindenhof der GeWoSüd eine Grundlage für schnellere Genehmigungsverfahren beim Bauen im historischen Bestand an die Hand gegeben hat. Schade ist nur, dass die Fachbehörde des Bezirks dies noch nicht hinreichend verinnerlicht hat. In der Konsequenz kostet das Zeit und Geld.

Daneben hat die GeWoSüd erhebliche Anstrengungen unternommen, um die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen im Umfang von rund 1,6 Millionen Euro zu realisieren. Beispielhaft für die zahlreichen Maßnahmen sei hier das seit Jahren laufende Programm zur Pflege und Erneuerung der Fenster in allen Wohnanlagen genannt. Alleine in der Eythstraße 37–43 wurden hierfür im Jahr 2018 Mittel in Höhe von 153.000 Euro eingesetzt.

Einen weiteren „großen Brocken“ stellen die Instandsetzungsarbeiten im Bereich der Dachgärten in Steglitz dar. Hier wurden im Berichtsjahr insgesamt 704.000 Euro aufgewandt.

Trotz massiv gestiegener Baupreise und nicht zu unterschätzender bau- und planungsrechtlicher Hürden, die sowohl Neubau als auch Modernisierung von bestehenden Bauten erheblich verteuern, wollen Aufsichtsrat und Vorstand daran festhalten, die für die nächsten Jahre geplanten Vorhaben, wie z. B. die Dachausbauten in Neukölln, weiter voranzutreiben. Hier wird man beim Planen und Bauen neue Wege gehen müssen. Dadurch wollen wir Kostensteigerungen beherrschen, die Qualität des neuen Wohnraums sichern und die wirtschaftliche Belastung für die Genossenschaft in verantwortbaren Grenzen halten. Gleichzeitig ist allen Beteiligten klar, dass für unsere Mitglieder weiterhin sozial verantwortbare Nutzungsgebühren gewährleistet werden sollen.

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

Verlässlichkeit und Solidität des Handelns verdeutlicht auch der Prüfungsbericht für das Jahr 2017. So wurde die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2017 durch den Prüfungsverband BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt. Der vorgelegte Prüfungsbericht wurde unverzüglich mit dem Wirtschaftsprüfer ausführlich erörtert. Der Bericht enthält keinerlei Beanstandungen und bestätigt die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte der Genossenschaft. Außerdem stellt er fest, dass der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Pflichten ordnungsgemäß nachgekommen ist. Der Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Wie im Vorjahr ist der Aufsichtsrat auch im Berichtsjahr 2018 seinen Obliegenheiten gemäß Gesetz und Satzung vollumfänglich nachgekommen. Er hat den Vorstand in allen wesentlichen Geschäftsvorgängen kontrolliert, beraten und unterstützt. Hierzu ist er in zehn Aufsichtsratssitzungen, davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand, zwei in Klausur sowie vier Bau- und vier Revisionskommissionssitzungen zusammengekommen.

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

Auch im Jahr 2018 stand die satzungsgemäße Ersatzwahl dreier Aufsichtsratsmitglieder durch die Mitgliederversammlung an. Die Mitglieder Astrid Giese, Markus Hofmann und Florian Leuthner wurden wiedergewählt. Für das im Jahr 2017 verstorbene, langjährige Aufsichtsratsmitglied Michael Sawy wurde mit großer Mehrheit das Mitglied Nicole Stöhr erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt. Somit ist der Aufsichtsrat wieder vollzählig.

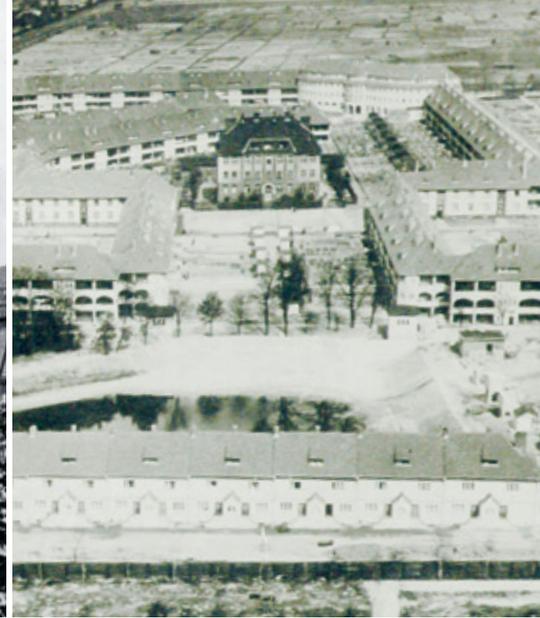
Gerade bei den Mitgliederversammlungen und den zahlreichen Aktivitäten in den Wohnanlagen und Mitgliedertreffs wird deutlich, wie lebendig die GeWoSüd ist und dass sie aus mehr besteht, als schönen, sicheren und zeitgemäßen Bauten.

Das Herz, die treibende Kraft der Genossenschaft, das sind die zahlreichen ehrenamtlichen Helfer und die hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie bilden das Rückgrat des alltäglichen Handelns und geben der GeWoSüd ihr Gesicht. Sie alle sorgen dafür, dass die GeWoSüd bleibt was sie ist: eine „Oase in der Großstadt – traditionell modern.“ Das wird im Jubiläumsjahr 2019, in dem die GeWoSüd ihr 100-jähriges Bestehen feiern wird, sicherlich in besonderer Weise deutlich werden. Ihnen allen sowie dem Vorstand gilt der herzliche Dank des Aufsichtsrats für ihr solidarisches Miteinander und die Verbundenheit mit der GeWoSüd und dem daraus erwachsenen stetigen, großen Engagement.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht 2018 geprüft und empfiehlt die Entlastung des Vorstands für dessen Tätigkeit im Berichtsjahr. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, dem vorgelegten Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Berlin, den 9. Mai 2019

Markus Hofmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Lindenhof
Nutzergärten
zwischen
Domnauer Straße
und Reglinstraße



.....

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 regelmäßige, hohe Investitionen in den Erhalt und die Modernisierung ihrer Bestände sicher. Im Rahmen der Möglichkeiten wird kontinuierlich neuer Wohnraum für noch unversorgte Mitglieder geschaffen. Hauptsächlich durch Verdichtung sind seit 1992 230 neue Wohnungen entstanden.

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 und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Wachstumsphase. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2018 im neunten Jahr in Folge. Das Wachstum hat sich aber gegenüber den Vorjahren abgeschwächt. 2018 stieg das BIP in Deutschland um 1,5 Prozent.

Unternehmen schätzen je nach Wirtschaftszweig ihre aktuelle Geschäftslage nicht mehr so gut ein wie im letzten Jahr, sondern blicken aufgrund der weltwirtschaftlichen Entwicklungen (Handelsstreit USA/China, weltwirtschaftliche Abschwächung der Wirtschaftsleistung, Brexit) auch nicht mehr so optimistisch in die Zukunft.

Die Bundesregierung rechnet jedoch aufgrund des abgeschwächten, aber breit angelegten Wirtschaftswachstums im Inland und der EU, guter Binnennachfrage und steigender Einkommen, steigender Beschäftigungszahlen und stabiler Verbraucherpreise, aber auch einer geringeren Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (Autoindustrie) für 2019 mit einem weiteren Wachstum des BIP um 0,9 Prozent.

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 mit einer Steigerung des Wirtschaftswachstums von 2,1 Prozent sogar deutlich dynamischer als in Deutschland. Für die EU rechnet die EU-Kommission mit einer Steigerung von 1,7 Prozent für 2019.

Motor des deutschen Wirtschaftswachstums ist nach wie vor die immer noch hohe Inlandsnachfrage und der Export von Waren und Dienstleistungen ins Ausland. Die Ausgaben der Bevölkerung in Deutschland stiegen 2018 abgeschwächt um 0,7 Prozent und die deutschen Exporte nahmen 2018 – im fünften Jahr in Folge – um 2,4 Prozent zu, gegenüber den Vorjahren jedoch ein deutlich geringerer Wert. Die Importe stiegen 2018 mit 3,4 Prozent dagegen stärker als im Vorjahr.

Einen positiven Beitrag zur Konjunktur in Deutschland leisten die Bau- und Wohnungsbauinvestitionen mit einer Wachstumssteigerung von 3,0 bzw. 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Die Inflationsrate in Deutschland hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erhöht. 2016 lag sie bei 0,5 Prozent und 2015 nur bei 0,3 Prozent. 2017 stieg die Inflationsrate bereits um 1,7 Prozent. 2018 betrug die Inflationsrate in Deutschland 1,9 Prozent. Die Inflation 2018 wurde vor allem durch Preissteigerungen bei Nahrungsmitteln, Energiepreisen und Wohnungsmieten in die Höhe getrieben.

Im Euroraum lag die Inflationsrate 2018 bei 1,7 Prozent, in der EU insgesamt bei 1,9 Prozent. Die von der Europäischen Zentralbank definierte Zielmarke von 2,0 Prozent wird damit fast erreicht. Der Leitzins liegt seit März 2016 unverändert auf einem historischen Tief von 0,00 Prozent. Zusätzlich wurde von der Europäischen Zentralbank am 9. März 2015 ein umfangreiches Programm zum Erwerb von öffentlichen Schuldtiteln gestartet. Ziel der Geldschwemme ist eine Erhöhung der Inflation.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigt sich weiterhin robust und auf Wachstumskurs. Diese günstige Entwicklung führt zu weiteren Beschäftigungszuwächsen und einer weiterhin anhaltenden positiven Lohnentwicklung. Die Zahl der erwerbstätigen Personen steigt seit Jahren kontinuierlich an und hat 2017 den Rekordwert von 44,8 Millionen Erwerbstätigen erreicht, davon waren ca. 73 Prozent (32,87 Millionen Menschen) rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer.

Im Gegenzug sinkt auch die Arbeitslosigkeit in Deutschland seit Jahren. 2018 waren nur noch rund 2,3 Millionen Menschen in Deutschland arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote ist auf 5,2 Prozent gefallen, der niedrigste Wert seit der Wiedervereinigung. Allerdings besteht nach wie vor eine West-Ost-Disparität. So lag die Arbeitslosenquote 2018 in den westdeutschen Bundesländern im Durchschnitt bei 4,8 Prozent und in den ostdeutschen Bundesländern bei 6,9 Prozent.

Auch in Berlin sind die Arbeitslosenzahlen weiter rückläufig. In Berlin lag die Arbeitslosenquote 2005 noch bei 19 Prozent, sie sank 2017 auf 8,1 Prozent. Das ist einerseits ein dramatischer 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 weiterhin mit einer anhaltenden Zunahme von Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren und in deren Folge auch mit einer weiteren Bevölkerungszunahme. Der Berliner Senat prognostiziert bis 2030 ein Bevölkerungswachstum auf insgesamt 3,8 Millionen Einwohner in der Stadt.

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, so dass im Dezember 2018 nunmehr 3,75 Millionen Menschen in Berlin lebten. Der Zuzug nach Berlin hat sich 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. Mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage, die Bautätigkeit und bei knappem Angebot auch auf die Preisentwicklung wird zu rechnen sein.

Die Berliner Bauwirtschaft verzeichnet weiterhin eine hohe Dynamik. Bereits 2017 war ein Jahr der Hochkonjunktur. Das Umsatzplus des Bauhauptgewerbes lag entsprechend einer Mitteilung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 2018 um 23,9 Prozent höher als 2017, dabei sind die Steigerungen des Umsatzes im Wohnungsbau um 30,3 Prozent und im gewerblichen und industriellen Tiefbau um 34,7 Prozent besonders hervorzuheben. Auch die Auftragseingänge des Berliner Bauhauptgewerbes stiegen im Jahr 2018 gegenüber 2017 wiederum um fast ein Drittel (31,0 Prozent). Die Bauunternehmen sind stark ausgelastet und die Auftragsbücher sind voll.

Der Wohnungsbau wird durch das niedrige Zinsniveau und die hohe Nachfrage nach Wohnraum begünstigt. Dies motiviert viele Unternehmen, sich im Wohnungsneubau zu engagieren, führt jedoch bei Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft und Fachkräftemangel auch zu spürbaren Preissteigerungen bei den Herstellungskosten nicht nur für neuen Wohnraum, sondern auch bei Modernisierungsmaßnahmen in der Altbausubstanz. Das DIW Berlin prognostiziert für 2019 eine Preissteigerung um 4,5 Prozent im Bausektor.

Geschäftsverlauf

Nutzungsgebühren

Aufgrund des Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat, in der Zeit vom 1. Juli 2016 bis 31. Juni 2019 die Nutzungsgebühr maximal nur um zehn Prozent innerhalb dieses Zeitraums anzuheben, wurden im Geschäftsjahr 2017 keine Erhöhungen nach § 558 BGB (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete) durchgeführt. Außerdem hat die GeWoSüd eine freiwillige Kappungsgrenze festgelegt: Sowohl bei der Neuvermietung als auch bei Anpassungen nach § 558 BGB gilt, dass die maximale Nutzungsgebühr 50 Cent je Quadratmeter weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt.

Im Jahr 2018 erfolgten wieder Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von 189.300 Euro. Durch Erhöhungen im Zusammenhang mit Neuvermietungen stiegen die Nutzungsgebühren um 83.500 Euro. Durch Staffelmietvereinbarungen und andere erhöhten sich die Nutzungsgebühren um 20.700 Euro.

Insgesamt stiegen die Sollmieten gegenüber dem Vorjahr um 293.500 Euro bzw. 2,7 Prozent. Die Erlösschmälerungen sind um 30.400 Euro gestiegen. Dieses Ergebnis resultiert in erster Linie aus gestiegenen Mietminderungen, die im Zusammenhang mit verschiedenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen gewährt wurden. Die monatliche Durchschnittsmiete aller GeWoSüd-Wohnungen betrug am 31. Dezember 2018 6,02 Euro je Quadratmeter. Das ist deutlich geringer als die Durchschnittsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen. Diese betragen ein Jahr zuvor 6,15 Euro je Quadratmeter.

Wohnungen der GeWoSüd		GeWoSüd 2018	GeWoSüd 2017	BBU 2017
	Anzahl	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)				
	122	5,93	5,93	6,32
Neubau ohne Preisbindung				
bis 2000	49	7,36	7,36	7,23
ab 2001	127	8,45	8,22	9,79
Wohnungen ohne Preisbindung				
bis 1948	1.076	5,91	5,70	6,24
von 1949 bis 1972	1.216	5,63	5,45	5,86
Gesamtdurchschnitt/Summe	2.590	6,02	5,82	6,15

Leerstand

Der Leerstand ist erneut zurückgegangen: von 1,3 Prozent im Vorjahr auf nunmehr 1,2 Prozent. Vor allem in den größeren Liegenschaften (Lindenhof, Neukölln und Weißensee) ist der Leerstand niedriger als im Vorjahr bzw. konstant geblieben. Das ist zum einen ein Beleg für die weiterhin steigende Attraktivität unserer Wohnungen (insbesondere Neukölln) und steht zum anderen im Zusammenhang mit der Fertigstellung von Sanierung und Dachaufstockung der historischen Mehrfamilienhäuser im Lindenhof.

	GeWoSüd am 31.12.2018	GeWoSüd am 31.12.2017	BBU am 31.12.2017
Vermietungsschwierigkeiten	0,0 %	0,1 %	0,1 %
Instandsetzung/Modernisierung	0,9 %	0,7 %	0,7 %
Mieterwechsel	0,3 %	0,5 %	0,7 %
andere	0,0 %	0,0 %	0,3 %
insgesamt	1,2 %	1,3 %	1,7 %

Fluktuation

Die Fluktuation hat sich erneut verringert. Im Geschäftsjahr wurden 127 Nutzungsverhältnisse gekündigt. Dadurch ist die Fluktuationsrate abermals gesunken, jetzt auf 4,9 Prozent. Der häufigste Grund für die Kündigung der Wohnung ist das Alter oder der Tod eines Mitglieds, zusammen etwas mehr als die Hälfte der Kündigungen. Danach folgen der „Wechsel innerhalb der Genossenschaft“ mit 22 Prozent und die „zu geringe Wohnungsgröße“ mit 14,8 Prozent.

Tabelle 4: Leerstand nach Wohnanlagen im Jahresdurchschnitt

Nr.	Bezeichnung	Wohnungen	2018	2017	2016	2015	2014	2013
			%	%	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	0,9	0,9	1,2	0,8	2,2	1,8
120	Lankwitz II	23	1,6	0,4	2,5	2,5	0,5	2,7
130	Lankwitz III	93	0,9	0,4	0,5	1,4	3,2	1,6
210	Steglitz	140	1,8	1,7	0,7	0,2	2,2	1,5
310	Neukölln	288	0,2	0,9	1,3	1,7	1,4	1,8
410	Wedding	34	–	0,2	1,2	2,1	2,2	–
510	Lindenhof I	616	2,9	3,6	6,0	6,4	5,9	5,1
520	Lindenhof II	361	1,2	1,4	2,7	2,7	2,7	2,8
530	Lindenhof III	137	1,0	0,7	0,9	0,6	0,6	1,1
540	Lindenhof I A	81	1,0	1,5	0,7	0,7	0,2	0,5
550	Lindenhof I B	68	0,6	0,6	2,4	4,0	2,2	0,6
560	Lindenhof I C	12	2,1	–	4,2	8,3	8,3	2,1
610	Tempelhof I	20	–	–	1,9	1,3	0,8	1,5
620	Tempelhof II	55	0,7	0,5	3,5	1,9	0,2	2,2
710	Treptow	64	1,0	0,8	1,3	3,5	2,4	1,6
810	Siedlung Weißensee	456	0,7	0,7	1,4	1,9	1,2	1,1
820	Weißensee	30	–	5,0	3,2	3,1	–	0,7
insgesamt		2.590	1,3	1,6	2,6	2,9	2,7	2,4

Tabelle 5: Fluktuation

Nr.	Bezeichnung	Wohnungen	2018		2017	2016
			Kündigungen	%	%	%
110	Lankwitz I	112	6	5,4	4,5	5,4
120	Lankwitz II	23	1	4,3	4,3	4,3
130	Lankwitz III	93	3	3,2	5,4	3,2
210	Steglitz	140	6	4,3	3,6	3,6
310	Neukölln	288	7	2,4	5,2	4,5
410	Wedding	34	–	–	–	5,9
510	Lindenhof I	616	29	4,7	4,1	4,6
520	Lindenhof II	361	31	8,6	7,5	10,2
530	Lindenhof III	137	5	3,6	4,4	2,2
540	Lindenhof I A	81	4	4,9	4,9	4,9
550	Lindenhof I B	68	2	2,9	1,5	2,9
560	Lindenhof I C	12	1	8,3	–	–
610	Tempelhof I	20	–	–	–	10,0
620	Tempelhof II	55	5	9,1	7,3	5,5
710	Treptow	64	5	7,8	3,1	6,3
810	Siedlung Weißensee	456	22	4,8	5,7	6,6
820	Weißensee	30	–	–	16,7	16,7
insgesamt		2.590	127	4,9	5,1	5,7

Instandhaltung und Instandsetzung

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

- für die laufende Instandhaltung 895.200 Euro
- für die Modernisierung nach Nutzerwechsel 287.600 Euro
- für geplante und ungeplante Instandsetzungen 1.557.000 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 2018 liegen mit 287.600 Euro deutlich unter dem Mittel der vergangenen fünf Jahre (375.800 Euro).

Modernisierung und Neubau

In den Neubau und die Modernisierung wurden folgende Beträge investiert:

- Neubau 931.600 Euro
- Modernisierung 2.733.100 Euro

Im Geschäftsjahr 2018 sind für die wesentlichen Maßnahmen folgende Kosten entstanden:

- Neubau eines im II. Weltkrieg zerstörten Torhauses im Lindenhof; es entstehen insgesamt 10 neue Wohnungen 864.000 Euro
- Modernisierung der Suttnerstraße 21 und 23 (18 Wohnungen in dem Nachkriegs-Zeilenbau im Lindenhof) 1.099.100 Euro
- Sanierung und Wiederherstellung historischer Fassaden der Reihenhäuser im Lindenhof 600.200 Euro
- Außenanlagen Lindenhof (insbesondere die Wiederherstellung von Nutzergärten zwischen der Domnauer und Reglinstraße) 494.400 Euro
- Sanierung Reihenhäuser 393.200 Euro

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 45 Mitglieder erhöht.

Nach wie vor besteht ein großer Andrang von Bewerbern, die Mitglied der GeWoSüd und mit Wohnraum versorgt werden möchten. Mehr als 400 Bewerbungen konnten wir aufgrund der Beschränkung auf 5.000 Mitglieder nicht berücksichtigen.

Während die Zahl der Mitglieder in den Jahren 2017 und 2018 konstant geblieben ist, stieg das gezeichnete Geschäftsguthaben weiterhin an, allerdings seit 2017 in einem deutlich gebremsten Umfang.

Tabelle 6: Mitgliederbewegung	
Mitgliederbestand am 1. Januar 2018	4.865
Zugänge im Geschäftsjahr durch Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)	174
Abgänge im Geschäftsjahr	129
· durch Kündigungen	76
· durch Kündigungen früherer Jahre	–
· durch Ausschluss	6
· durch Tod	19
· durch Tote früherer Jahre	3
· durch Übertragung	25
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2018	4.910

Diagramm 1: Veränderung der Anzahl der Mitglieder

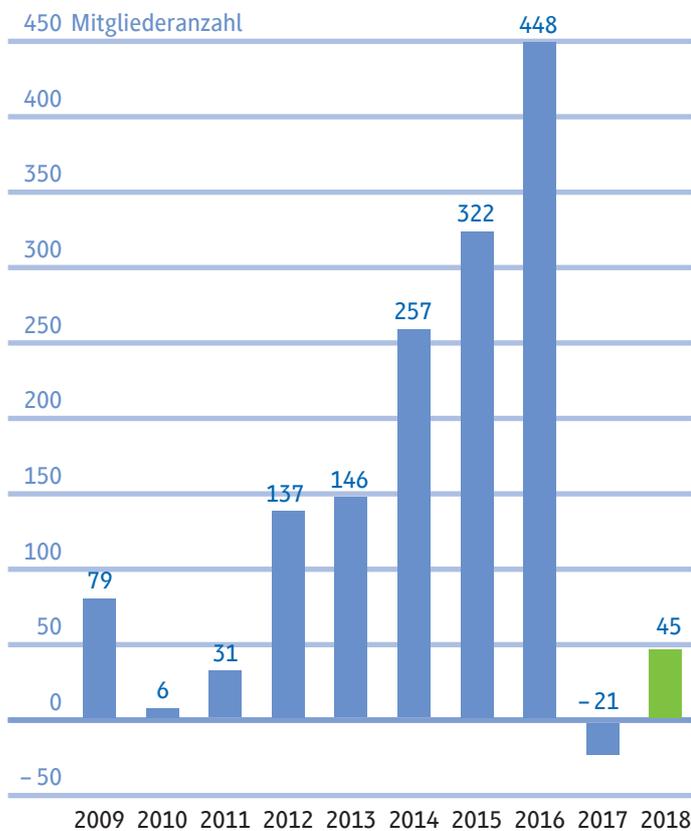
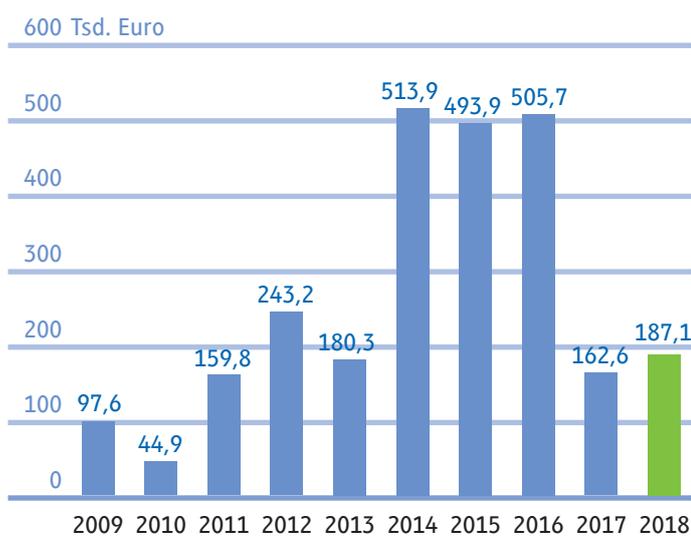


Diagramm 2: Veränderung des Geschäftsguthabens



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.

Der befristete Vertrag mit einer Mitarbeiterin, die im Archiv tätig war und dieses mit aufgebaut hatte, lief planmäßig im Jahr 2018 aus. Der Vertrag mit einem bereits beschäftigten Mitarbeiter im Archiv wurde von einer 4/5-Stelle auf Vollzeit erweitert. Daraus resultieren die Veränderungen bei den kaufmännischen Mitarbeitern.

Tabelle 7: Personal, Stichtag 31.12.

	2018	2017	2016
Kaufmännische Mitarbeiter	15	16	17
vollbeschäftigt	13	12	12
· davon Sozialarbeit	2	2	2
· davon Archiv	1	–	–
teilbeschäftigt	2	4	5
· davon Archiv	–	2	2
Technische Mitarbeiter	6	6	6
vollbeschäftigt	6	6	6
teilbeschäftigt	–	–	–
Gewerbliche Mitarbeiter	9	9	9
vollbeschäftigt	7	7	7
· davon Bewirtschaftung Café am See	1	1	1
teilbeschäftigt	2	2	2
Auszubildende	1	1	1
insgesamt	31	32	33
vollbeschäftigt	26	25	25
teilbeschäftigt	4	6	7
in Ausbildung	1	1	1
Geringfügig Beschäftigte	6	6	6

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
	2018	2017	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sollmieten	11.459,7	11.161,2	298,5
Umlagenabrechnung	4.368,0	4.371,5	-3,5
Erlösschmälerungen	-350,2	-319,8	-30,4
Sonstiges	110,3	115,0	-4,7
Gesamt	15.587,8	15.327,9	259,9

Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Erträge um 559.100 Euro. Neben dem Anstieg der *Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung* haben vor allem die *Anderen Umsatzerlöse und Erträge* mit 451.700 Euro zu diesem positiven Ergebnis beigetragen.

Die Erhöhung der Aufwendungen im Berichtsjahr um 469.500 Euro resultiert im Wesentlichen aus dem Mehraufwand bei den Instandhaltungskosten und dem Anstieg der *Übrigen Aufwendungen*.

Aufgrund des erneut angestiegenen Zinsanteils der Pensionsrückstellungen (von 247.000 Euro im Vorjahr auf 366.500 Euro) hat sich das negative Zinsergebnis erhöht. Das Jahresergebnis ist weitgehend stabil geblieben und hat sich lediglich um 39.900 Euro vermindert.

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 5,9 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Nach Abzug der gezahlten Zinsen (2.061.800 Euro) und der planmäßigen Tilgung (2.522.500 Euro) verbleibt ein Überschuss von 1.270.100 Euro. Damit ist die Kapitaldienstfähigkeit gegeben.

Die Aufnahme neuer Darlehen in Höhe von 5.650.000 Euro wurde hauptsächlich zur Umschuldung von Krediten verwendet, insbesondere durch Kündigung eines höher verzinslichen Darlehens. Die übrigen Mittel (rund 2,1 Millionen Euro) wurden zur Finanzierung der Investitionen in Höhe von 3,8 Millionen Euro verwendet.

Tabelle 8: Ertragslage					
	2018		2017		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.587,8	94,3	15.327,9	96,0	259,9
Andere Umsatzerlöse und Erträge	748,1	4,5	296,4	1,9	451,7
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	190,7	1,2	343,2	2,1	-152,5
Erträge	16.526,6	100,0	15.967,5	100,0	559,1
Betriebskosten und Grundsteuern	-4.308,9	-26,1	-4.369,2	-27,4	60,3
Instandhaltungsaufwand	-2.739,7	-16,6	-2.549,9	-16,0	-189,8
Personalaufwendungen	-2.468,8	-14,9	-2.472,4	-15,5	3,6
Abschreibungen	-1.968,9	-11,9	-1.905,0	-11,9	-63,9
Zinsaufwand	-2.067,8	-12,5	-2.046,1	-12,8	-21,7
Übrige Aufwendungen	-1.136,2	-6,9	-878,2	-5,5	-258,0
Aufwendungen	-14.690,3	-88,9	-14.220,8	-89,1	-469,5
Geschäftsergebnis	1.836,3	11,1	1.746,7	10,9	89,6
Zinsergebnis	-365,1		-238,6		-126,5
Steuern	-106,4		-103,4		-3,0
Jahresergebnis	1.364,8		1.404,7		-39,9

Tabelle 9: Finanzlage			
	2018	2017	Diff.
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	1.364,8	1.404,7	-39,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.968,9	1.905,0	63,9
Veränderung der Rückstellungen	635,2	571,3	63,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-112,0	-210,3	98,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-	-
Veränderungen im Umlaufvermögen	-527,8	-80,7	-447,1
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	-13,3	-95,3	82,0
Zinsaufwand	2.434,3	2.293,1	141,2
Zinsertrag	-2,1	-10,9	8,8
Ertragssteueraufwand	106,4	103,4	3,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.854,4	5.880,3	-25,9
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-3.872,5	-4.085,0	212,5
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	-	-	-
Erhaltene Zinsen	2,1	10,9	-8,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.870,4	-4.074,1	203,7
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.522,5	-2.451,2	-71,3
gezahlte Zinsen	-2.061,8	-2.040,4	-21,4
Veränderung Geschäftsguthaben	187,0	162,6	24,4
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	5.650,0	3.250,0	2.400,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.512,0	-	-3.512,0
Ertragssteuern	-106,4	-103,4	-3,0
Gewinnausschüttung	-228,7	-208,3	-20,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.594,4	-1.390,7	-1.203,7
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-610,4	415,5	-1.025,9
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	2.749,3	2.333,8	415,5
Veränderung der liquiden Mittel	-610,4	415,5	-1.025,9
Veränderung Geldanlagen	-	-	-
Stand 31. Dezember	2.138,9	2.749,3	-610,4

Die Differenz zwischen dem Zinsaufwand (2.434.300 Euro) und den tatsächlich gezahlten Zinsen (2.061.800 Euro) ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zinsanteil der zugeführten Pensionsrückstellungen, die nicht zahlungswirksam sind.

Tabelle 10: Vermögenslage					
	2018	2018	2017	2017	Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	25,3	–	39,0	–	–13,7
Sachanlagen	105.956,4	97,5	104.106,0	97,1	1.850,4
	105.981,7	97,5	104.145,0	97,1	1.836,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	47,9	–	15,8	–	32,1
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	502,2	0,5	281,8	0,3	220,4
Liquide Mittel	2.138,9	2,0	2.749,4	2,6	–610,5
Rechnungsabgrenzungsposten	33,2	–	13,0	–	20,2
	2.722,2	2,5	3.060,0	2,9	–337,8
Bilanzvolumen	108.703,9	100,0	107.205,0	100,0	1.498,9
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	39.362,3	36,2	38.045,8	35,5	1.316,5
Rückstellungen	3.738,9	3,4	3.084,7	2,9	654,2
Fremdkapital	61.310,3	56,5	61.694,8	57,5	–384,5
Aufwendungsdarlehen	58,3	0,1	58,3	0,1	–
	104.469,8	96,2	102.883,6	96,0	1.586,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.771,0	1,6	1.790,0	1,7	–19,0
Verbindlichkeiten	2.227,9	2,0	2.302,7	2,1	–74,8
Dividendenausschüttung	235,2	0,2	228,7	0,2	6,5
	4.234,1	3,8	4.321,4	4,0	–87,3
Bilanzvolumen	108.703,9	100,0	107.205,0	100,0	1.498,9

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

Vermögenslage

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus:

	Euro
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.070.300
zuzüglich Ergebnismrücklagen	32.110.000
zuzüglich Bilanzgewinn	1.475.500
abzüglich Dividendenausschüttung	-235.200
abzüglich des im Anhang ausgewiesenen Aufwendungsdarlehens	-58.300
Eigenkapital	39.362.300

Im Berichtsjahr wurden Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 3,8 Millionen Euro aktiviert. Planmäßig wurden rund 2,0 Millionen Euro abgeschlossen, sodass das langfristige Vermögen im Ergebnis um rund 1,8 Millionen Euro gestiegen ist.

Das langfristige Kapital ist um rund 1,6 Millionen Euro gestiegen. Dieses Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus folgenden Positionen:

- Das Eigenkapital ist um 1,3 Millionen Euro gestiegen, im Wesentlichen bedingt durch die um 1.140.000 Euro gestiegenen Ergebnismrücklagen.
- Die langfristigen Rückstellungen (Pensionsrückstellungen) sind um 654.200 Euro gestiegen.
- Das langfristige Fremdkapital hat sich um 384.500 Euro verringert.

Die Vermögenslage ist weitgehend ausgeglichen.

Das langfristige Vermögen in Höhe von 106,0 Millionen Euro wird mit 104,5 Millionen Euro langfristig finanziert.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2018	2017
Eigenkapitalquote	36,2 %	35,5 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.854,4 Tsd. Euro	5.880,3 Tsd. Euro
Nutzungsgebühren je Quadratmeter / Monat (Stichtag 31.12.2018)	6,02 Euro	5,82 Euro
· preisgebunden	5,93 Euro	5,93 Euro
· freifinanziert		
· Neubau	8,26 Euro	7,99 Euro
· Alt- und Wiederaufbau	5,77 Euro	5,57 Euro
Zinsen / Netto-Kaltmiete	18,3 %	18,5 %
Kapitaldienst / Netto-Kaltmiete	40,7 %	40,7 %
durchschnittlicher Zinssatz Darlehen	3,3 %	3,3 %
Instandhaltung je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	16,98 Euro	15,81 Euro
Neubau und Modernisierung (aktiviert) je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	22,96 Euro	25,29 Euro

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für den mittleren Prognosezeitraum von 2019 bis 2023 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 13,4 Millionen Euro und Investitionen in einem Umfang von 35,0 Millionen Euro.

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

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 2019 bis 2035 sieht der Bauplan Investitionen mit einem Umfang von rund 64,0 Millionen Euro vor und einen Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand von 54,2 Millionen Euro.

Aus diesem langfristigen Bauplan wird ein detaillierter mittelfristiger Plan (fünf bis sieben Jahre) entwickelt, der sicherstellt, dass die Realisierung der in diesem Zeitraum vorgesehenen Projekte unter Einhaltung selbst gesetzter und vom genossenschaftlichen Prüfungsverband empfohlener betriebs- und wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen erfolgt. In der jährlichen gemeinsamen Klausur von Aufsichtsrat und Vorstand werden diese Investitionsplanungen auf den Prüfstand gestellt und – wo nötig – angepasst.

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

Die getroffenen Annahmen werden mindestens einmal jährlich an veränderte Bedingungen angepasst. So wird sichergestellt, dass die zugrunde gelegten Annahmen plausibel und realistisch bleiben und die Vorhaben im geplanten Umfang umgesetzt werden können.

Das seit Jahren niedrige Zinsniveau hat zu günstigeren Rahmenbedingungen für Investitionen geführt, als das noch vor fünf Jahren angenommen werden konnte. Obwohl der Vorstand weiter vorsichtig mit steigenden Zinsen für die Aufnahme und Prolongation von Darlehen rechnet, haben sich bereits getroffene Forward-Vereinbarungen und die seitdem günstig abgeschlossenen Kredite positiv auf die Wirtschaftsplanung ausgewirkt. Für die nächsten zehn Jahre wird ein durchschnittlicher Fremdkapitalzins von 3,0 bis 4,5 Prozent angesetzt.

Tabelle 11: Geplanter Geschäftsverlauf

		2019	2020	2021	2022	2023
Jahresüberschuss	Tsd. Euro	691,4	1.742,5	1.727,8	1.645,5	1.504,5
Liquidität zum 31.12.	Tsd. Euro	2.172,2	2.096,8	2.816,0	3.367,4	3.382,8
Netto-Kaltniete (Jahresdurchschnitt)	Euro pro Quadratmeter monatlich	6,10	6,28	6,42	6,62	6,81
Zinsen, Fremdkapital, Netto-Kaltniete	Prozent	17,8	17,1	17,0	17,6	18,9
Kapitaldienst, Netto-Kaltniete	Prozent	42,0	41,9	41,8	43,3	45,5
Leerstand	Prozent	1,3	1,5	1,5	1,5	1,5
Entwicklung der Zinsen für neue Darlehen	Prozent	2,21	2,50	3,00	3,50	4,00

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 Überwachungsroutrinen abgeleitet worden, die sowohl die Intensität als auch die Häufigkeit der einzelnen Prüfungen festlegen.

Diese Prüfungs- und Überwachungsroutrinen werden seit 2007 mit Hilfe eines elektronischen Managementsystems (EBKON – Elektronische Bestandskontrolle) verwaltet, welches die Abarbeitung der vorgesehenen Kontrollvorgänge erfasst und dokumentiert. Neu entstehende Prüfaufgaben, beispielsweise aufgrund neuer Rechtsvorschriften, werden regelmäßig durch eine spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei erfasst und in das Pflichtenheft eingearbeitet. Gleiches gilt für neu erkannte Risiken durch die technische Abteilung.

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

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

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

Im Geschäftsjahr 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. Unter anderem wurde die Regelung zur Vergabe von Aufträgen auf alle Geschäftsbereiche ausgedehnt.

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.

Im Laufe des Geschäftsjahres 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 der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt, und unsere Mitglieder wurden entsprechend der DSGVO darüber informiert, welche Daten erhoben und wie diese verarbeitet werden. Der Bericht zog einige organisatorische Änderungen nach sich, die insbesondere das genossenschaftsspezifische Verfahren der Wohnungsvergabe mit den Datenschutzanforderungen in Einklang brachten.

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 Verlustvorräte 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 wird dieses

Instrument auch künftig genutzt werden, um uns regelmäßig mit den Steuerberatern abzustimmen und rechtzeitig auf veränderte Voraussetzungen reagieren zu können.

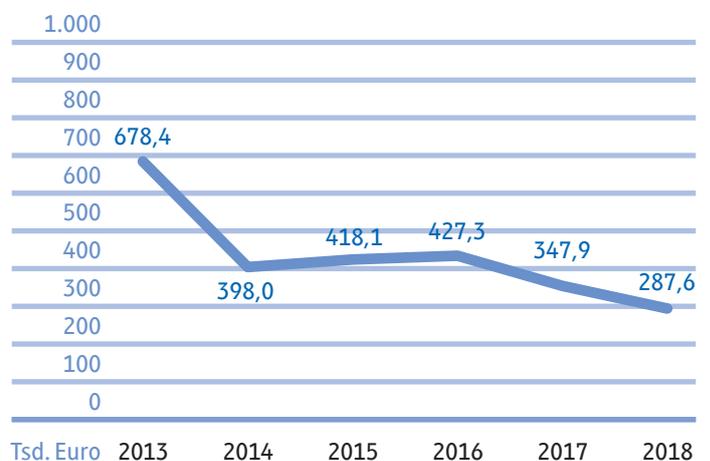
Es bleibt abzuwarten, was für die Wohnungswirtschaft aus der anstehenden Reform der Grundsteuer folgt. BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN haben noch Ende März 2019 gefordert, dass die Grundsteuer künftig nicht mehr über die Betriebskosten umgelegt werden darf. Für die GeWoSüd würde das rund eine halbe Million Euro weniger Einnahmen im Jahr bedeuten mit entsprechend negativen Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan.

Leerstand

Der Leerstand in der GeWoSüd geht seit Jahren stetig zurück und betrug zum Stichtag 31. Dezember 2018 noch 1,2 Prozent. Von den insgesamt 31 Wohnungen standen acht (0,3 Prozent) zur Vermietung an. 14 Wohnungen (0,5 Prozent) standen wegen Umbaumaßnahmen leer und neun Wohnungen (0,4 Prozent) hat die Genossenschaft 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.

Diagramm 3: Modernisierung einzelner Wohnungen



Dieser Trend spiegelt sich in dem sinkenden Aufwand für die Budgetposition *Sanierung bei Nutzerwechsel* wieder. Betragen hier die Aufwendungen im Jahr 2013 noch 678.400 Euro, sind im Berichtsjahr hierfür lediglich 287.600 Euro angefallen.

Fluktuation

Die Fluktuation ist in den vergangenen Jahren ebenfalls kontinuierlich zurückgegangen. Lag sie in 2015 noch bei 6,3 Prozent (163 Wohnungen), betrug der Prozentsatz in 2018 nur noch 4,9 (127 Wohnungen).

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. Waren die Berliner früher umzugsfreudig, überlegen sie es sich heute genau, ob sie bei Angebotsmieten von 11 Euro je Quadratmeter und darüber hinaus ihre Genossenschaftswohnung aufgeben wollen. Der Vorstand rechnet daher auch für die kommenden Jahre mit einer Fluktuationsrate von rund fünf Prozent.

Instandhaltung

Die GeWoSüd hat im Berichtsjahr insgesamt 6,4 Millionen Euro, das entspricht 40 Euro je Quadratmeter Nutzfläche, in ihre Bestände investiert. Davon entfielen 2,7 Millionen Euro (17 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) 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 in den letzten Jahren erfolgten Rückgangs der Aufwendungen für die *Sanierung bei Nutzerwechsel* wurde dieses Budget für das Jahr 2019 von 500.000 Euro auf 300.000 Euro gesenkt. Mittelfristig sind für die Instandhaltung und Instandsetzung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, bezogen auf das heutige Preisniveau, mindestens

15 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche eingeplant. Aufgrund des hohen Modernisierungsstandes unserer Wohnanlagen erachten wir diesen Ansatz als ausreichend. Dieser Betrag entspricht in etwa den Ausgaben der vergangenen fünf Jahre.

Fachkräftemangel und Preissteigerungen

Der lange prognostizierte Fachkräftemangel ist seit einigen Jahren im Baugewerbe angekommen. Viele Handwerksfirmen können offene Stellen nicht mehr besetzen. Auf dem leergefegten Markt für Baufachkräfte ist ein erbitterter Kampf um Mitarbeiter angebrochen. Diese Situation wird noch verschärft durch die sehr gute Auftragslage im Baugewerbe. Als Folge von Kapazitätsengpässen stiegen sowohl die Löhne der Bauarbeiter als auch die Preise für Bauleistungen. Allein im Jahr 2018 betrug der Preisanstieg 4,8 Prozent.

Diese Entwicklung, die vermutlich mittelfristig andauern wird, birgt nicht unerhebliche Risiken für die Wohnungswirtschaft. Auch die GeWoSüd beobachtet die Preisentwicklung für Bauleistungen genau und ist darauf vorbereitet, mittelfristig geplante Bauvorhaben zu verschieben oder in geringerem Umfang durchzuführen. Im Rahmen des Risikomanagements werden sämtliche Maßnahmen regelmäßig auf den Prüfstand gestellt und auf ihre Realisierbarkeit untersucht. Bereits jetzt sind sowohl in der mittelfristigen Bauplanung als auch für Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte höhere Preissteigerungen eingerechnet. Für die Jahre 2020 und 2021 betragen diese fünf Prozent; für die Jahre 2022 und 2023 vier Prozent, für die Jahre 2024 und 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. Für das kommende Schuljahr ist wieder die Einstellung eines Auszubildenden geplant – Bewerbungen liegen bereits vor.

Anders als in der Branche oft beschrieben, hatte die GeWoSüd in den vergangenen Jahren auch bei der Rekrutierung von gut qualifiziertem Personal keine Probleme. Anscheinend wird unsere Genossenschaft auch als Arbeitgeberin geschätzt.

Nutzungsgebühren

Im Durchschnitt betragen die Nutzungsgebühren für Bestandswohnungen in der GeWoSüd zum Stichtag 31.12.2018 6,02 Euro, die der Neubauwohnungen ab dem Baujahr 2001 8,45 Euro. Sie sind damit deutlich unterhalb der zulässigen Beträge nach dem geltenden Mietspiegel. Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Rahmen des § 558 BGB werden aktuell auf einen Betrag begrenzt, der um 50 Eurocent pro Quadratmeter gegenüber dem Mietspiegelwert reduziert ist. Dies gilt auch für Neuvermietungen.

In der Vergangenheit hat die GeWoSüd in der Regel auf die Erhebung von Modernisierungsumlagen verzichtet und so die Nutzungsgebühren niedrig gehalten. Insofern trifft die stadtweite Aufregung über „explodierende Mieten“ ebenso wenig auf unser Unternehmen zu wie auch auf die übrigen Berliner Wohnungsgenossenschaften und städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die zusammen immerhin über knapp 500.000 Wohnungen in der Stadt verfügen.

Dass die Berliner Politik unter ihrem Wirtschaftssenator Sarrazin vor 15 Jahren begann, rund 100.000 Wohnungen aus städtischem Besitz an Privatinvestoren zu „verramschen“, wird oft vergessen. Wenn jetzt von der Politik in der Stadt die Mieten eingefroren werden sollen und gerade bei preiswerten Wohnungen die Umlagemöglichkeiten zukünftiger Modernisierungsmaßnahmen begrenzt werden, so werden gerade die Unternehmen bestraft, die sich in der Vergangenheit durch einen maßvollen Umgang bei der Mietpreisgestaltung ausgezeichnet haben, und eben nicht die „schwarzen Schafe“ der Branche, die bereits sämtliche Mieterhöhungsmöglichkeiten ausgeschöpft haben und einem Mietenstopp daher entspannt entgegensehen können.

Zinsentwicklung

Erfreulicherweise befindet sich unsere Wirtschaft seit Jahren 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 3,3 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 2,5 Prozent. Dieser steigt pro Jahr um 0,5 Prozentpunkte bis zum Jahr 2027, 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 Hilfe 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.

Abwägung Chancen und Risiken

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

Erkennbare Risiken, insbesondere im Bereich der Baupreise und Baukapazitäten, kann die Genossenschaft durch ihre eng am Markt orientierte Bau- und Wirtschaftsplanung beherrschen. Auf Grund ihres bereits weitgehend durchsanierten Bestandes können vorgesehene Baumaßnahmen ohne negative Auswirkungen auf den Gesamtbestand bei Bedarf aufgeteilt oder verschoben werden. Besonderes Augenmerk ist wegen des nach aktuellem Kenntnisstand auf 18,3 Millionen Euro geschätzten Bauvolumens auf die ab 2021 geplante Dachaufstockung in Neukölln zu richten. Der Vorstand wird hier durch geeignete Maßnahmen bereits in der Planungsphase mit frühzeitiger Einbindung von in Frage kommenden Unternehmen für Kostensicherheit sorgen. Auch dieses Bauvorhaben kann in mindestens drei Teilabschnitte unterteilt und somit in jedem Fall in wirtschaftlich darstellbaren Größenordnungen realisiert werden.

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 derzeit ein Digitalisierungskonzept und prüft Programme auf ihre Eignung für die GeWoSüd.

Dem Fachkräftemangel begegnet die GeWoSüd durch regelmäßige Ausbildung von Immobilienkaufleuten, die bei Bedarf und Eignung ins Unternehmen übernommen werden.

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

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 sehr 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 sehr positiven wohnungswirtschaftlichen Umfeld gut aufgestellt.

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



Lindenhof
Blick in die
Suttnerstraße



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“, d. h., dass das Darlehen am Ende der Zinsbindungsfrist vollständig getilgt ist und kein Zinsänderungsrisiko besteht.

Zweitens werden relativ hohe Tilgungen vereinbart, um beschleunigter zu entschulden. So haben sich im Laufe der letzten zehn Jahre die Zinszahlungen kaum verändert: 2008 wurden 1.974.200 Euro an Zinsen aufgewendet; 2018 wurden an die Banken 2.061.800 Euro gezahlt. Dagegen sind die geleisteten Tilgungen stark gestiegen: von 1.120.700 Euro (2008) auf 2.522.500 Euro (2018).

Drittens wird das niedrige Zinsniveau genutzt, um Forward-Vereinbarungen abzuschließen. Aktuell wurden Vereinbarungen über einen Gesamtbetrag von 16,8 Millionen Euro auf Forward-Basis abgeschlossen.

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 schafft die GeWoSüd rechtzeitig Beleihungsspielräume für neue Darlehen.

Im Rahmen der Planung für die kommenden zehn Jahre wird auf die Kapitaldienstfähigkeit des Cash-Flows geachtet. D. h., 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 ein minimaler Bestand an flüssigen Mitteln vorhanden ist. Angestrebt wird ein Wert von ca. zwei monatlichen Einnahmen aus den Nutzungsgebühren. 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 2018

Aktiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Anlagevermögen				
A. Immaterielle Vermögensgegenstände		25.319,98		38.999,22
B. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	100.568.953,89		100.112.701,08	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.133.412,07		2.229.116,07	
Maschinen	23.315,28		27.260,39	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.142,46		97.484,77	
Anlagen im Bau	2.742.683,66		963.712,46	
Bauvorbereitungskosten	330.830,34	105.956.337,70	675.729,29	104.106.004,06
Anlagevermögen insgesamt		105.981.657,68		104.145.003,28
II. Umlaufvermögen				
A. Vorräte				
Unfertige Leistungen	4.193.917,67		4.234.524,82	
Andere Vorräte	47.927,06	4.241.844,73	15.808,52	4.250.333,34
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	72.983,26		108.629,14	
Sonstige Vermögensgegenstände	429.245,73	502.228,99	173.164,60	281.793,74
C. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.138.857,88		2.749.331,12
III. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		33.220,67		13.032,86
IV. Bilanzsumme		112.897.809,95		111.439.494,34

Passiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Eigenkapital				
A. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	97.200,00		141.000,00	
verbleibenden Mitglieder	6.070.356,04		5.883.329,20	
gekündigten Geschäftsanteile	16.530,93	6.184.086,97	9.900,00	6.034.229,20
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.343,96 Euro Vorjahr: 4.020,80 Euro)				
B. Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	4.030.000,00		3.890.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	28.080.000,00	32.110.000,00	27.080.000,00	30.970.000,00
C. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	250.678,86		224.679,03	
Jahresüberschuss	1.364.788,86		1.404.743,12	
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	- 140.000,00	1.475.467,72	- 150.000,00	1.479.422,15
Eigenkapital insgesamt		39.769.554,69		38.483.651,35
II. Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	3.738.897,00		3.084.730,00	
Steuerrückstellungen	106.359,31		103.426,32	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.300.000,00		1.300.000,00	
Sonstige Rückstellungen	364.661,48	5.509.917,79	386.598,02	4.874.754,34
III. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.553.551,35		61.937.682,20	
Erhaltene Anzahlungen	4.995.921,72		4.976.337,61	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	143.271,03		178.566,24	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	826.754,17		923.962,17	
Sonstige Verbindlichkeiten	98.839,20	67.618.337,47	64.540,43	68.081.088,65
(davon aus Steuern: 37.935,86 Euro, Vorjahr: 22.741,72 Euro)				
IV. Bilanzsumme		112.897.809,95		111.439.494,34



Lindenhof
Reglinstraße –
Torhaus und
Chinesenhäuschen



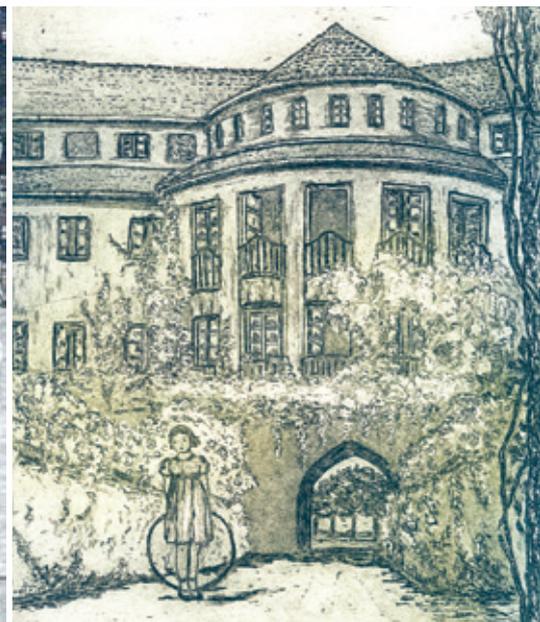
Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	15.587.833,38		15.327.881,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	54.767,00	15.642.600,38	80.611,50	15.408.492,50
2. Verminderung des Bestandes unfertiger Leistungen		- 40.607,15		67.171,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		231.328,27		276.073,77
4. Sonstige betriebliche Erträge		692.626,88		213.229,10
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Betriebskosten	- 3.800.045,46		- 3.861.871,09	
Instandhaltungskosten	- 2.739.752,27		- 2.549.931,58	
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 3.840,65	- 6.543.638,38	- 10.134,88	- 6.421.937,55
6. Rohergebnis		9.982.310,00		9.543.028,95
7. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	- 1.736.731,37		- 1.684.318,45	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 732.116,28	- 2.468.847,65	- 788.069,80	- 2.472.388,25
(davon für Altersversorgung 409.581,81 Euro; Vorjahr 473.777,39 Euro)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.968.888,75		- 1.904.962,18
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.131.598,30		- 867.256,73
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.092,19		10.936,15
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.434.339,55		- 2.293.107,29
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 106.358,08		- 103.424,65
13. Ergebnis nach Steuern		1.874.369,86		1.912.826,00
14. Sonstige Steuern		- 509.581,00		- 508.082,88
15. Jahresüberschuss		1.364.788,86		1.404.743,12
16. Gewinnvortrag		250.678,86		224.679,03
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		- 140.000,00		- 150.000,00
18. Bilanzgewinn		1.475.467,72		1.479.422,15



Lindenhof
das Ledigenheim
von Bruno Taut



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 zwei bzw. drei Prozent linear abgeschrieben. Außenanlagen werden mit zehn Prozent linear abgeschrieben. Bei Maschinen sowie den Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgte die lineare Abschreibung über 3 bis 23 Jahre. Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von 150 Euro bis 1.000 Euro (netto)

wurden im Jahr der Anschaffung gemäß § 6 Abs. 2 EStG zu einem Sammelposten zusammengefasst. Sie werden über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2018 wurden durch das Gesetz gegen schädliche Steuerpraktiken die gültigen Wertuntergrenzen von 150 Euro auf 250 Euro erhöht. Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 231.328,27 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 3,21 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 31.12.2018 ermittelte Zuführungsbetrag ist mit seinem Zinsanteil in der Position *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* und mit seinem Personalkostenanteil im Personalaufwand ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz von zehn Jahren und der abgelösten Regelung von sieben Jahren (Zinssatz von 2,32 Prozent) macht einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 554.599,00 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 478,78 Euro.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2018

	Bruttowerte					
	Anschaffungs- Herstellungskosten per 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Anschaffungs- Herstellungskosten per 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Immaterielle Vermögensgegenstände	316.822,81	3.919,86	–	–	–	320.742,67
B. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	143.910.578,28	1.576.352,04		692.706,46		146.179.636,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.523.373,89	1.580,08	–	–		3.524.953,97
Maschinen	120.049,19	–	1.267,57			118.781,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	491.535,64	96.912,46	10.013,87			578.434,23
Anlagen im Bau	963.712,46	1.921.525,66	–	459.016,50	– 601.570,96	2.742.683,66
Bauvorbereitungskosten	675.729,29	205.253,05			– 550.152,00	330.830,34
	149.684.978,75	3.801.623,29	11.281,44	1.151.722,96	– 1.151.722,96	153.475.320,60
Anlagevermögen insgesamt	150.001.801,56	3.805.543,15	11.281,44	1.151.722,96	– 1.151.722,96	153.796.063,27

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 2018, die, gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten mit 58.000,00 Euro, in Höhe von 4.193.917,67 Euro ausgewiesen sind.

3. Forderungen

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 17.512,24 Euro wertberichtigt. Der Posten *Sonstige Vermögensgegenstände* enthält im Wesentlichen Ansprüche an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen. Eine Schadenersatzforderung aus der Sanierung des Gründaches in Steglitz gegen das damalige Architektur- und Statikerbüro wurde in Höhe von 448.089,28 Euro eingestellt und unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips mit 50 Prozent wertberichtigt.

4. Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Ergebnismrücklagen sind dem Rücklagenspiegel zu entnehmen.

4. Rücklagenspiegel				
	Bestand am 1.1.2018	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2017	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2018	Bestand am 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro
a) gesetzliche Rücklage	3.890.000,00	–	140.000,00	4.030.000,00
b) andere Ergebnismrücklagen	27.080.000,00	1.000.000,00	–	28.080.000,00
	30.970.000,00	1.000.000,00	140.000,00	32.110.000,00

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen per 1.1.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2018	Buchwerte zum 31.12.2018	Buchwerte zum 31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	277.823,59	17.599,10	–	295.422,69	25.319,98	38.999,22
	43.797.877,20	1.812.805,69	–	45.610.682,89	100.568.953,89	100.112.701,08
	1.294.257,82	97.284,08	–	1.391.541,90	2.133.412,07	2.229.116,07
	92.788,80	3.945,11	1.267,57	95.466,34	23.315,28	27.260,39
	394.050,87	37.254,77	10.013,87	421.291,77	157.142,46	97.484,77
	–	–	–	–	2.742.683,66	963.712,46
	–	–	–	–	330.830,34	675.729,29
	45.578.974,69	1.951.289,65	11.281,44	47.518.982,90	105.956.337,70	104.106.004,06
	45.856.798,28	1.968.888,75	11.281,44	47.814.405,59	105.981.657,68	104.145.003,28

5. Rückstellungen

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

- Pensionsverpflichtungen 3.738.897,00 Euro
- Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf Gewinnausschüttungen 106.359,31 Euro
- Bauinstandhaltung 1.300.000,00 Euro
- Sonstige Rückstellungen:
- Jahresabschluss- und Verwaltungskosten 167.890,95 Euro
- Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten 57.717,05 Euro
- Betriebskosten 97.000,00 Euro
- Prozesskosten 42.053,48 Euro

6. In den Verbindlichkeiten

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

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2018

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen, der unten dargestellt ist. Es bestehen für Darlehen in Höhe von 16,8 Millionen Euro Forward-Vereinbarungen bis längstens 2024.

8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen im Geschäftsjahr in Höhe von 80,5 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 11.048,35 Euro
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen 8.072,93 Euro
- sonstige Erträge 40.135,57 Euro
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen:
- Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zum 31.12.2018 366.490,00 Euro

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

Als außergewöhnlich muss der Ertrag aus der Einstellung der Schadenersatzforderung *Gründachsanierung Steglitz* in Höhe von 448.089,28 Euro sowie durch die 50-prozentige Wertberichtigung ein sonstiger betrieblicher Aufwand in Höhe von 224.044,64 Euro benannt werden.

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2018				
	Gesamtbetrag		bis 1 Jahr	
	2018	2017	2018	2017
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.553.551,35	61.937.682,20	2.922.590,72	2.815.728,74
2. Erhaltene Anzahlungen	4.995.921,72	4.976.337,61	4.995.921,72	4.976.337,61
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	143.271,03	178.566,24	143.271,03	178.566,24
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	826.754,17	923.962,17	689.007,21	767.175,93
5. Sonstige Verbindlichkeiten	98.839,20	64.540,43	98.839,20	64.540,43
	67.618.337,47	68.081.088,65	8.849.629,88	8.802.348,95

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 2019 fertiggestellt werden:

- Sanierung der Reihenhäuser Arnulfstraße 34, 36 und Reglinstraße 16 826.427,07 Euro
- Wärmedämmverbundsystem Reglinstraße 2–18 357.949,09 Euro
- Neubau *Neues Torhaus* Reglinstraße 27 B, 28 2.168.225,02 Euro
- Außenanlagen Domnauer Straße 16–20 und Reglinstraße 26, 26 A–E 963.074,30 Euro

Es bestehen weitere, nicht in der Bilanz vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Durch Grundpfandrecht gesichertes Aufwendungsdarlehen der IBB (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG), für das weder ein Forderungsrücktritt noch ein Forderungserlass ausgesprochen wurde:

Bruttowert	58.253,40 Euro
Barwert	11.685,63 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 Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Mitglieder des Vorstands

Norbert Reinelt	Dipl.-Ing. Architekt	Vorsitzender
Matthias Löffler	Dipl.-Kaufmann	stellv. Vorsitzender
Siegmund Kroll	Dipl.-Ing. Stadtplaner	Schriftführer (nebenamtlich)

Prokurist

Walter Schuller	Dipl.-Ing. Architekt	seit 1.4.2018
-----------------	----------------------	---------------

Mitglieder des Aufsichtsrates

Markus Hofmann	Dipl.-Verwaltungswirt	Vorsitzender
Michael Schwanke	Dipl.-Verwaltungswirt	stellv. Vorsitzender
Andreas Baldow	Dipl.-Ingenieur	Schriftführer
Florian Leuthner	Verw.-Wissenschaftler	stellv. Schriftführer
Astrid Giese	Dipl.-Kauffrau	
Heike Kolar	Buchhalterin	
Sabine Löbner	Juristin	
Nicole Stöhr	Dipl.-Bauingenieurin	seit 20.6.2018
Sibylle Wolter	Dipl.-Ingenieurin	

Restlaufzeit 1–5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		grundpfandrechtlich gesichert	
2018	2017	2018	2017	2018	2017
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
11.507.101,15	12.085.819,13	47.123.859,48	47.036.134,33	61.553.551,35	61.937.682,20
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
137.746,96	156.786,24	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
11.644.848,11	12.242.605,37	47.123.859,48	47.036.134,33	61.553.551,35	61.937.682,20



Steglitz
Stindestraße,
Am Eichgarten



Beschäftigte Arbeitnehmer in 2018 (durchschnittlich)		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	12	3
Technische Mitarbeiter	6	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	7	2
Auszubildende	1	–
Gesamt	26	5

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

Mitgliederbewegung		
	Mitglieder	Anteile
Anfang 2018	4.865	39.253
Zugang 2018	174	2.211
Abgang 2018	129	966
Ende 2018 verbleibende Mitglieder	4.910	40.498

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 187.026,84 Euro erhöht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der GeWoSüd eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.364.788,86 Euro. Zuzüglich des Gewinnvortrages in Höhe von 250.678,86 Euro ergibt sich ein zu verteiler Betrag in Höhe von 1.615.467,72 Euro. Gemäß § 39 der Satzung wird in die gesetzliche Rücklage ein Betrag in Höhe von 140.000,00 Euro eingestellt. Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.475.467,72 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 235.231,16 Euro auszuschütten (4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2018).

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einen Betrag in Höhe von 1.000.000,00 Euro in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag in Höhe von 240.236,56 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 9. Mai 2019

Der Vorstand

Norbert Reinelt | Matthias Löffler | Siegmund Kroll

BERICHT ÜBER BAULICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2018 hat die GeWoSüd insgesamt 6,4 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Das entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 41,07 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die baulichen Maßnahmen teilen sich auf in

	2018	2017
	Euro	Euro
Instandhaltungsaufwand	2.739.800	2.549.900
Laufende Instandhaltung	895.200	917.200
Mod.-Inst. einzelner Wohnungen	287.600	347.900
Außerordentliche Instandsetzungen	1.557.000	1.284.800
Modernisierung	2.773.100	3.180.300
Neubau	931.600	899.400
Gesamt	6.444.500	6.629.600

Instandhaltung

a) Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung hat die GeWoSüd im Berichtsjahr 895.200 Euro aufgewandt. Dies entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 5,50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Insgesamt wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung 3.464 Einzelaufträge, verteilt über alle Wohnanlagen, bearbeitet.

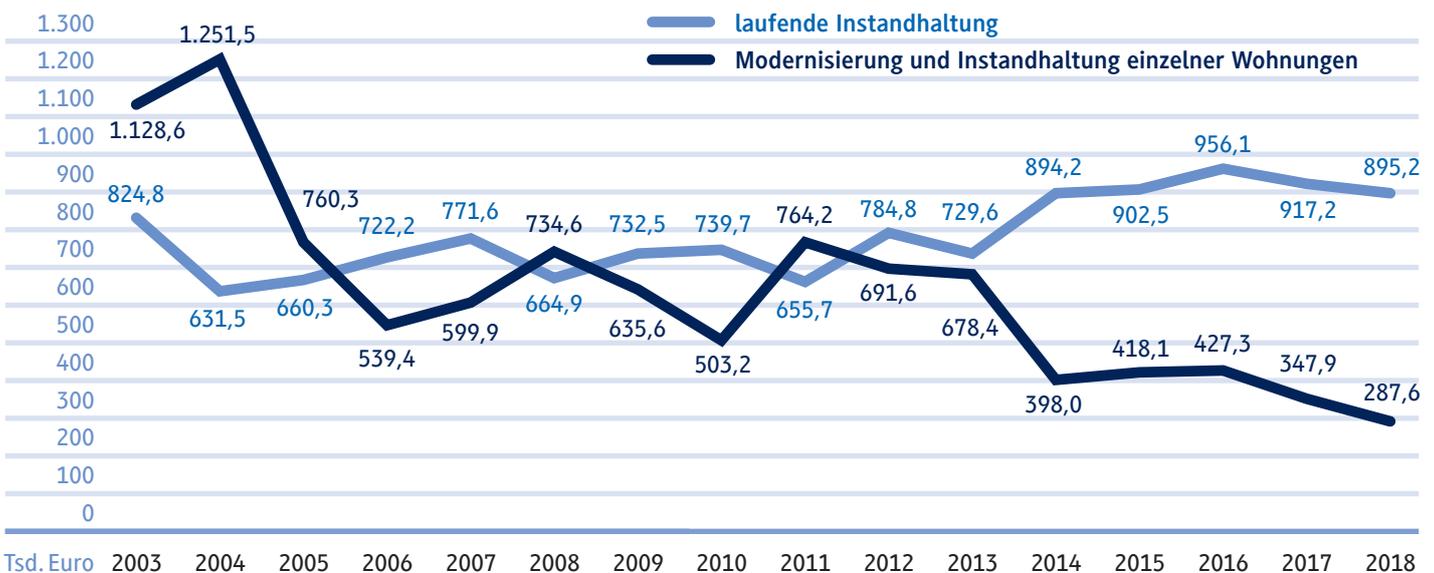
b) Modernisierung einzelner Wohnungen

Neben den Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung hat die GeWoSüd weitere 287.600 Euro in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert, häufig im Zuge von Nutzerwechseln. Dadurch wurden in 2018 zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen weitere 37 Wohnungen modernisiert.

c) Außerordentliche Instandhaltung

Für die außerordentliche Instandhaltung sind Kosten in Höhe von 1.557.000 Euro angefallen.

Diagramm 4: Laufende Instandhaltungskosten und Einzelmodernisierungen



Diese Ausgaben unterteilen sich in

Budgets Technik	220.000 Euro
geplante Instandsetzungen in allen Wohnanlagen	1.207.000 Euro
Unvorhergesehenes	130.000 Euro
insgesamt	1.557.000 Euro

Budgets Technik

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

In 2018 wurden hiermit u. a.

- 23.300 Euro in die Verbesserung der zentralen Elektrik unserer Altbestände investiert,
- 70.000 Euro in die Sanierung von Wohnungen mit Floor-Flex-Platten.

Weitere rund 115.000 Euro hat die Genossenschaft in die Instandhaltung ihrer technischen Anlagen investiert. Hierbei wurden beispielsweise

- 51.500 Euro für die Sicherstellung des Betriebs von Heizzentralen,
 - 37.300 Euro für Maßnahmen zur Brandschottung,
 - 20.000 Euro für die Prüfung der Grundleitungen,
 - 6.000 Euro für die Prüfung von Gasanlagen
- ausgegeben.

Einzelmaßnahmen in allen Wohnanlagen

Für geplante Instandsetzungsmaßnahmen sind im Berichtsjahr 1,2 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 nun beseitigen. Im Berichtsjahr sind hierfür Kosten in Höhe von 704.000 Euro entstanden. Die Maßnahmen werden planmäßig in 2019 abgeschlossen.

Ein Schwerpunkt unserer Arbeiten ist seit vielen Jahren die Pflege und Erneuerung der Fenster.

In der Eythstraße 37–43 wurde im Berichtsjahr mit einem Mitteleinsatz von 153.000 Euro ein über vier Jahre angelegtes Fensteraustauschprogramm erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt wurden mit einem Gesamtumfang von 600.000 Euro neben ca. 440 Fenstern in 68 Wohnungen zusätzlich die Fenster und Haustüranlagen der vier Hausaufgänge erneuert.

Die Bestandspflege der Holzfenster in den 456 Wohnungen unserer Siedlung in Weißensee ist in einem seit 2013 laufenden Programm in 2018 abgeschlossen worden (24.800 Euro im Berichtsjahr). Im Zuge dieser Maßnahme wurden mehr als 2.200 Holzisolierglasfenster überarbeitet und instand gesetzt. In den kommenden Jahren werden in dieser Wohnanlage noch die Treppenhausfenster überprüft und tischler- und malermäßig instand gesetzt.

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

- in die Fassadensanierung im Bereich Eythstraße 22–24 82.400 Euro
 - in die Fassadensanierung an den Gebäuden Pistoriusstraße 70–71 A 75.300 Euro
 - in die Sanierung der Balkone und der Fluchttreppenhäuser im Hochhaus Röblingstraße 31/33 28.500 Euro
 - in die Erneuerung der Dachdichtung auf den Gebäuden Charlottenstraße 27 bis 31 in Lankwitz 45.500 Euro
 - in die Sicherung eines Hanges gegen Abrutschen im Bereich Arnulfstraße 118–127 26.300 Euro
- investiert.

Unvorhergesehenes

Für nicht vorhersehbare Instandsetzungsmaßnahmen ist in den Bauplan regelmäßig ein Betrag von 200.000 Euro eingestellt. In 2018 wurden aus diesem Budget 129.000 Euro verbraucht.

Modernisierung

2,8 Millionen Euro wurden in 2018 in aktivierte Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Im Einzelnen waren dies u. a.:

- 275.700 Euro für die denkmalgerechte Wiederherstellung von Hoffassaden bei den Reihenhäusern Arnulfstraße 116–127 inklusive Wiederherstellung der Pergolen
- 324.400 Euro für die Wiederherstellung der Straßenfassaden im Bereich der Reihenhäuser Reglinstraße 2–18, bei denen nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde die historischen „Chinesenhäuschen“ als Vorbauten nachempfunden werden. Die nach Kriegszerstörung wiederaufgebauten Häuser in dieser Zeile erhalten Vorbauten nach einem zeitgemäßen Entwurf. Ergänzt werden diese Arbeiten, ebenso wie bei den Hoffassaden in der Arnulfstraße, durch das Aufbringen einer vier Zentimeter dicken mineralischen Fassaden-dämmung und die Runderneuerung der historischen Kastendoppelfenster. Im Jahr 2019 soll diese Maßnahme mit Gesamtkosten in Höhe von 750.000 Euro abgeschlossen werden
- weitere 393.200 Euro flossen in die Planung, Modernisierung und den Dachausbau der historischen Reihenhäuser im Lindenhof (Arnulfstraße 10, 34, 35, 36, Reglinstraße 2, 16)

Modernisierung und Instandsetzung der Zeilenbauten

1,1 Millionen Euro wurden in die Modernisierung der 18 Wohnungen in den Gebäuden Suttnerstraße 21 und 23 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 11 unserer insgesamt 14 Zeilenbauten im Lindenhof umfassend modernisiert, instandgesetzt und unsere Mitglieder sind zu sozialverträglichen Nutzungsgebühren wieder in ihre Wohnungen zurückgezogen.

Für 2019 ist die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude Suttnerstraße 17 und 19 geplant. Hierfür sind im Berichtsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 101.400 Euro angefallen. Voraussichtlich in 2021 wird auch dieses umfangreiche Bauprojekt – die Sanierung der Zeilenbauten – 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 die 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 Berichtsjahr konnte der Rohbau weitgehend abgeschlossen werden. Dabei sind Kosten in Höhe von 864.000 Euro entstanden. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für November 2019 geplant bei Gesamtbaukosten von ca. 3,7 Millionen Euro brutto.

Für die geplanten Dachausbauten in Neukölln sind 64.100 Euro an Planungskosten angefallen.

Soziale Aktivitäten

„Wer bei der GeWoSüd wohnt, lebt im Miteinander.“ Dieser aus dem Leitbild unserer Genossenschaft stammende Satz unterstreicht unsere Bemühungen, Orte der Begegnung für unsere Nutzerinnen und Nutzer zu schaffen, und beschreibt ein wesentliches Handlungsfeld unserer drei Mitarbeiter der Abteilung „Mitgliederbetreuung/Soziales“.

Ob bei Nachbarschaftsfesten in unseren Wohnanlagen, Veranstaltungen in unseren Nachbarschaftstreffs oder in unserem Café am See, überall geht es darum, unsere Mitglieder miteinander ins Gespräch zu bringen. Unsere Erfahrungen bestätigen, dass das Wissen, wer nebenan wohnt, eine Grundlage für Zusammenhalt, Rücksichtnahme und respektvollen Umgang ist.

Ein am Lindenhof-Weiher gelegener Pavillon, der lange als Lager genutzt wurde, beherbergt heute eines der kleinsten Cafés Berlin. Auf lediglich 16 Quadratmetern bereitet unsere Mitarbeiterin montags bis freitags ein Mittagessen zu, das unseren Mitgliedern für „kleines Geld“ angeboten wird. Selbstgebackene Kuchen, Kaffeespezialitäten und andere alkoholfreie Getränke ergänzen das Angebot. Wichtig ist uns, mit diesem Café ein Angebot zu schaffen, das auch Mitgliedern, die wenig Geld zur Verfügung haben, einen Raum zum Verweilen und für nachbarschaftliche Gespräche bietet.

In den Wohnanlagen organisierten und veranstalteten wir in 2018 acht Feste und mehrere auf Senioren ausgerichtete Adventsfeiern. Zusätzlich fanden in unseren Nachbarschaftstreffs wieder etwa 500 Veranstaltungen statt, die sich an breite Schichten unserer Mitglieder richteten.

Neben der Förderung des Miteinander engagieren wir uns weiterhin stark für die Unterstützung der Nutzerinnen und Nutzer bei individuellen Problemlagen.

Ein wichtiges Handlungsfeld liegt hier bei der Beratung durch unseren Sozialarbeiter, an den sich in 2018 mehr als 130 Personen mit verschiedenen Fragestellungen gewandt haben. Im Vordergrund standen Themen wie allgemeine Sozialberatung (einschließlich Beantragung von Pflegegraden), Mietschulden 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 sowie Steglitz-Zehlendorf durch Einkaufshilfen, Begleitungen bei Arztbesuchen und einige andere Hilfestellungen zu unterstützen. Hierbei kooperieren wir mit verschiedenen Beschäftigungsträgern und JobCentern. Im Berichtszeitraum waren insgesamt 12 Helfer über Beschäftigungsmaßnahmen bei uns eingesetzt. Sie unterstützten dabei 45 Nutzer, davon 24 regelmäßig. Zusätzlich begleiteten sie Veranstaltungen wie z. B. gemeinschaftliche Frühstücke.

Die Unterstützung unserer Wohnungsnutzer während der Sanierung ihrer Wohnung liegt uns am Herzen. Die Personen werden entsprechend ihrer individuellen

Bedürfnisse beraten und unterstützt. In 21 Fällen wurden Umsetzwohnungen zur Verfügung gestellt und die damit verbundenen Umzüge organisiert und begleitet. Bei Bedarf werden auch weitergehende Hilfen wie Packhilfen, die Ummeldung des Telefons und Weiteres für den Nutzer organisiert.

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. Einige dieser Räume können durch die Mitglieder auch zur privaten Nutzung angemietet werden.

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

Das „genossenschaftliche Miteinander“ wird von einer großen Zahl ehrenamtlich tätiger Mitglieder unterstützt, bei denen wir uns jährlich mit einer Helferparty bedanken. Zu dieser Feier im Jahr 2018 luden wir mehr als 200 Ehrenamtliche ein.



Lindenhof
Gartenfassaden der
Reihenhäuser

Gestaltung: wieschendorf-design · Abbildungen: GeWoSüd, urbanPR, wd, Ken Schluchtmann · Zeichnungen: Ursula Pasche · Druck: Vordruck Leitverlag GmbH Berlin

Zum Gedenken an unsere im Geschäftsjahr 2018
verstorbenen Mitglieder:

Eva Arnoldt	Hans-Werner Meister
Hasan Aytac	Jörg Much
Stefanie Behrend	Ines Neumann
Ruth Bergmann	Susanne Nims
Holger Fahlke	Michael Pantring
Karlheinz Genschow	Petra Polzin
Renate Greif	Wolfgang Schadow
Ilsetraud Hein	Klaus Scheel
Wolfgang Helms	Liane Schubert
Rosemarie Herold	Oskar Schulz
Jürgen Heß	Peter Schulz
Brigitte Horn	Monika Schuster
Wolfgang Jahn	Herbert Sonnewald
Lothar John	Jürgen Spletzer
Werner Kleber	Siegfried Streidl
Ingeborg Kopf	Christel Tipper
Erika Kothe	Andrzej Towalski
Manfred Kreuzahler	Harald Tragert
Barbara Krüger	Rita Vietz
Helga Krüger	Vladimir Vlaev
Hans-Joachim Limpach	Gertruda Wiciak
Athanasios Mavroidakis	Ingeborg Wothe

Wir werden ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren.

GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG



traditionell modern

GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG



traditionell modern

Vorstand

Norbert Reinelt

Matthias Löffler

Siegmond Kroll

Aufsichtsratsvorsitzender

Markus Hofmann

Eythstraße 45

12105 Berlin

Telefon 030 754491-0

Telefax 030 754491-20

info@gewosued.de

www.gewosued.de