



# Geschäftsbericht 2020

GeWoSüd



.....

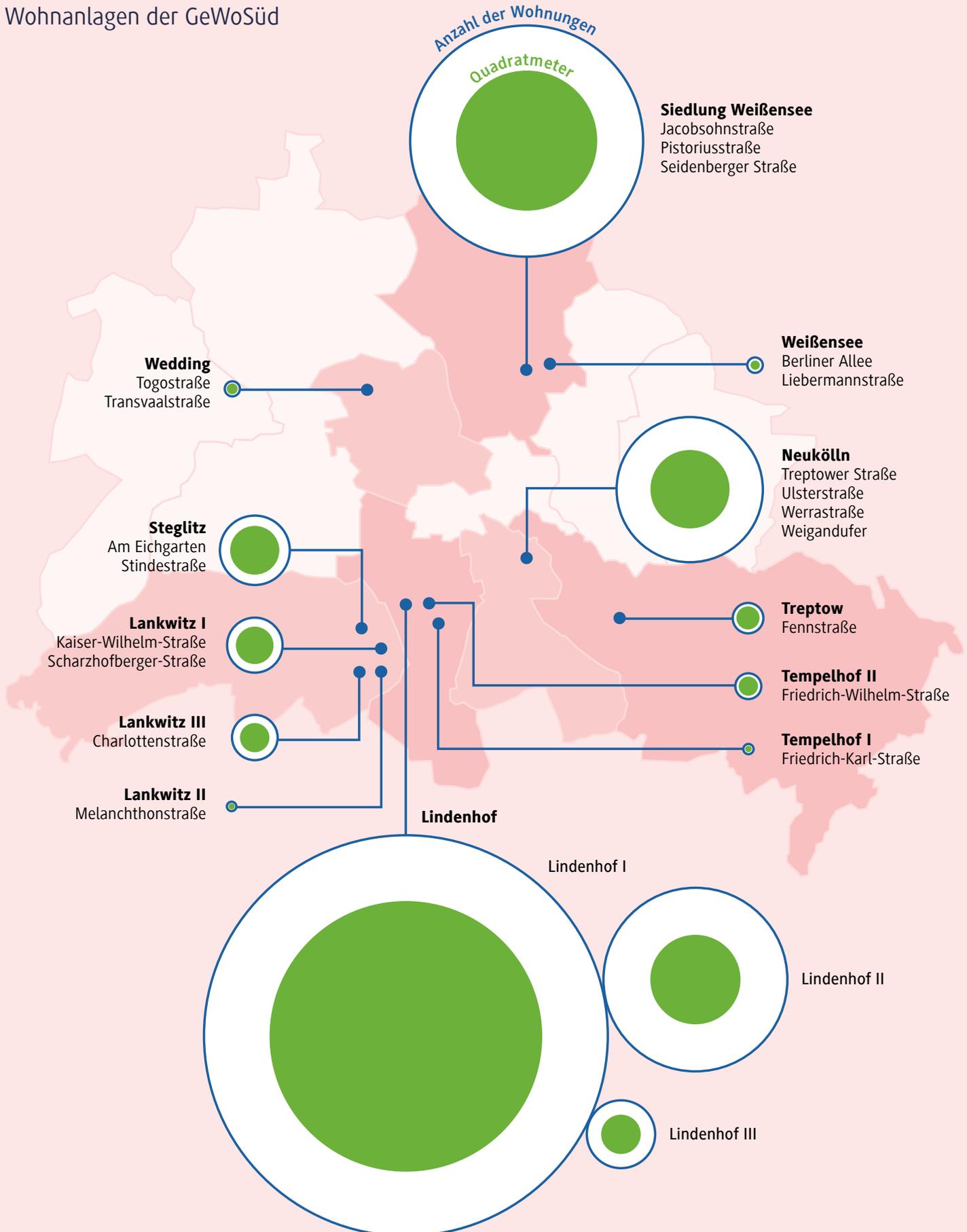
# INHALT

|    |  |
|----|--|
| 5  | Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd                                       |
| 7  | GeWoSüd in Kurzform  |
| 8  | <b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>                                       |
| 10 | <b>LAGEBERICHT</b>   |
| 10 | <b>Grundlagen des Unternehmens</b>                                     |
| 10 | Geschäftsmodell  |
| 10 | Ziele und Strategien   |
| 10 | Organisation   |
| 10 | <b>Wirtschaftsbericht</b>  |
| 10 | Gesamtwirtschaftliche Entwicklung                                      |
| 11 | Geschäftsverlauf   |
| 15 | Mitglieder   |
| 15 | Personal   |
| 17 | Ertragslage  |
| 21 | Finanzlage   |
| 21 | Vermögenslage  |
| 21 | Finanzielle Leistungsindikatoren                                       |
| 22 | <b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>                           |
| 26 | <b>Bilanz zum 31. Dezember 2020</b>                                    |
| 28 | <b>Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020</b> |

|    |   |
|----|---|
| 29 | <b>Anhang</b>   |
| 29 | A. Allgemeine Angaben   |
| 29 | B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden             |
| 31 | C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung           |
| 33 | D. Sonstige Angaben   |
| 35 | <b>Nachtragsbericht</b>   |
| 35 | <b>Gewinnverwendungsvorschlag</b>   |
| 37 | <b>BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN</b> |
| 37 | Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung                         |
| 39 | <b>Neubautätigkeit</b>  |
| 39 | <b>Genossenschaftliches Leben und soziale Aktivitäten</b>                 |



## Wohnanlagen der GeWoSüd



## Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd

| Bezeichnung        | Nummer | Straßen  | Anzahl       | Quadratmeter      |
|--------------------|--------|--|--------------|-------------------|
| Lankwitz I         | 110    | Kaiser-Wilhelm-Straße 98–106 A<br>Scharzhofberger Straße 1–11, 11A   | 112          | 7.307,00          |
| Lankwitz II        | 120    | Melanchthonstraße 8, 8A  | 23           | 1.193,15          |
| Lankwitz III       | 130    | Charlottenstraße 25–31   | 93           | 5.731,10          |
| Steglitz           | 210    | Stindestraße 35–41<br>Am Eichgarten 7–12   | 140          | 9.524,42          |
| Neukölln           | 310    | Treptower Straße 78–82<br>Ulsterstraße 3–14<br>Weigandufer 30, 31, 32, 33A, 33B, 33C, 35<br>Werrastraße 39, 40, 40A, 40B, 41–43  | 288          | 15.313,88         |
| Wedding            | 410    | Transvaalstraße 12, 12A<br>Togostraße 56   | 34           | 2.111,50          |
| Lindenhof I        | 510    | Arnulfstraße 1 / 2–38, 116–136<br>Domnauer Straße 1A–4, 12–39<br>Eythstraße 45<br>Eythstraße 51–63 ungerade<br>Harkortstraße 1–8<br>Reglinstraße 2–22, 26, 26A–E, 28 gerade<br>Reglinstraße 25, 27, 27B<br>Röblingstraße 1–23 ungerade<br>Röblingstraße 27, 29<br>Röblingstraße 37 / 39 – 77 / 79 ungerade<br>Suttnerstraße 1–23 ungerade<br>Suttnerstraße 2–24 gerade | 626          | 41.098,64         |
| Lindenhof II       | 520    | Bessemerstraße 86–102 gerade<br>Eythstraße 16–64 gerade  | 361          | 17.469,67         |
| Lindenhof III      | 530    | Bessemerstraße 44–76 gerade  | 137          | 7.687,44          |
| Lindenhof I A      | 540    | Röblingstraße 31, 33   | 81           | 5.216,26          |
| Lindenhof I B      | 550    | Domnauer Straße 1<br>Eythstraße 37–43 ungerade   | 68           | 5.493,78          |
| Lindenhof I C      | 560    | Arnulfstraße 137   | 12           | 1.023,24          |
| Tempelhof I        | 610    | Friedrich-Karl-Straße 8–10   | 20           | 1.277,37          |
| Tempelhof II       | 620    | Friedrich-Wilhelm-Straße 59  | 55           | 3.744,30          |
| Treptow            | 710    | Fennstraße 18–22 A   | 64           | 4.506,52          |
| Siedlung Weißensee | 810    | Pistoriusstraße 70–77<br>Jacobsohnstraße 37–39, 43–51, 51A–G, 53, 53A–E, ungerade<br>Seidenberger Straße 1–14, 20–33   | 456          | 27.356,09         |
| Weißensee          | 820    | Berliner Allee 251<br>Liebermannstraße 41, 43  | 30           | 1.803,06          |
|                    |        |  | <b>2.600</b> | <b>157.857,42</b> |



GeWoSüd in 2020



## 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**

|  |  | 2016           | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           |
|--|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Mitglieder                                       | Anzahl                                       | 4.886          | 4.865          | 4.910          | 4.896          | 4.879          |
| Wohnungen  | Anzahl                                       | 2.588          | 2.590          | 2.590          | 2.600          | 2.600          |
| Wohnfläche                                       | Quadratmeter                                 | 156.481        | 156.875        | 156.905        | 157.822        | 157.857        |
| Nettokaltemiete gemittelt über das Geschäftsjahr | Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich    | 5,73           | 5,80           | 5,95           | 6,14           | 6,30           |
| Leerstandsquote                                  | Prozent                                      | 2,6            | 1,6            | 1,3            | 1,3            | 1,2            |
| Mitarbeiter                                      | Anzahl                                       | 32             | 32             | 31             | 31             | 31             |
| Personalkosten                                   | Tsd. Euro                                    | 2.177          | 2.472          | 2.469          | 2.374          | 2.373          |
| Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit             | Tsd. Euro                                    |                |                |                |                |                |
| · neu nach DRS21                                 | Tsd. Euro                                    | 5.868          | 5.880          | 5.854          | 5.482          | 7.043          |
| Fremdkapitalzinsen/Nettokaltemiete (Ist)         | Prozent                                      | 19,0           | 18,5           | 18,3           | 16,7           | 15,6           |
| Gewichteter Fremdkapitalzins                     | Prozent                                      | 3,4            | 3,3            | 3,3            | 3,1            | 2,9            |
| Restschulden                                     | Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche | 379            | 383            | 380            | 395            | 389            |
| <b>Bilanzsumme</b>                               | Tsd. Euro                                    | <b>108.700</b> | <b>111.439</b> | <b>112.898</b> | <b>112.898</b> | <b>119.765</b> |
| Eigenkapitalquote                                | Prozent                                      | 35             | 36             | 36             | 36             | 38             |

Das Jahr 2020 war für die GeWoSüd trotz Mietendeckel und trotz der verheerenden Corona-Pandemie ein erfolgreiches Geschäftsjahr. In diesem denkwürdigen Jahr hat die GeWoSüd insgesamt rund 4,9 Millionen Euro für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau aufgewandt. Die Einschränkungen auf der Einnahmeseite und die schwer abzuschätzenden Folgen der Corona-Krise haben zwar eine geringere Investitionstätigkeit zur Folge gehabt, dennoch hat die GeWoSüd an ihrem langjährigen Kurs festgehalten, den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands voranzutreiben.

Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten stand erneut der historische Lindenhof. Hier wurden unter anderem für die Modernisierung der Zeilenbauten Suttnerstraße 9 und 11 (12 Wohnungen) insgesamt 1,2 Millionen Euro aufgewandt. Die Fertigstellung des *Neuen Torhauses* in der Reglinstraße schlug im Geschäftsjahr nochmal mit rund 330.000 Euro zu Buche. Damit konnten 10 zusätzliche Wohnungen für Genossenschaftsmitglieder geschaffen werden. Für die Wiederherstellung der Außenanlagen im Lindenhof und die Neuanlage von Nutzergärten zwischen der Domnauer Straße und der Reglinstraße wurden rund 270.000 Euro aufgewandt. Damit ist es gelungen, die historische Ansicht, wie auch den Charakter der Gartenstadt, wiederaufleben zu lassen und zukünftigen Generationen den hohen Nutzen und Erholungswert der wiederentstandenen Gärten zu sichern. Die „Oase in der Großstadt“ ist nirgendwo erlebbarer als hier. Für die gartenseitige Sanierung und Wiederherstellung der Fassaden der Reihenhäuser sowie für Reihenhaussanierung wurden in Summe fast 520.000 Euro aufgewandt.

Daneben wurden unter den schwierigen Rahmenbedingungen der Corona-Pandemie rund 185.000 Euro in die Modernisierung von 22 Wohnungen bei Nutzerwechsel, gute 940.000 Euro für laufende Instandhaltung im gesamten Bestand und zudem geplante und ungeplante Instandsetzungsmaßnahmen im Umfang von rund 1 Millionen Euro aufgewandt. Beispielhaft für die zahlreichen Maßnahmen sei hier die Instandsetzung sanierungsbedürftiger Flachdächer in der Eythstraße 41, 43 und der Domnauer Straße 1 und die Runderneuerung von Kastendoppelfenstern in der Suttnerstraße 5 und 7 genannt.

Die konsequente Bautätigkeit der letzten Jahre hat die Wohnqualität und Energieeffizienz großer Teile des Bestandes deutlich erhöht. Die umsichtige Mietenpolitik der GeWoSüd hat die Spielräume für diese Investitionen geschaffen und gleichzeitig gewährleistet, dass wir sozial verantwortbare Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder garantieren können. Wir wollen noch weitere Vorhaben realisieren: Obwohl die GeWoSüd seit nunmehr über zwei Jahrzehnten kontinuierlich in den Wohnungsbestand investiert, sind noch lange nicht alle Wohnanlagen in dem Zustand, wie Nutzer, Aufsichtsrat und Vorstand es sich wünschen und wie es notwendig wäre, um allen Nutzern einen zeitgemäßen und energetisch guten Wohnkomfort zu ermöglichen. Zudem benötigen wir weiterhin zusätzlichen Wohnraum, um den Wunsch der Mitglieder ohne Wohnung nach einer guten und sicheren Wohnung bei der GeWoSüd erfüllen zu können.

Deswegen wollen Aufsichtsrat und Vorstand daran festhalten, die für die nächsten Jahre geplanten Vorhaben, wie z. B. die Dachausbauten in Neukölln, aber auch geplante Modernisierungen unterschiedlichen Umfangs in den Wohnanlagen Melanchthonstraße, Charlottenstraße und Friedrich-Karl-Straße weiter voranzutreiben. Eine weitere zeitliche Entzerrung der Vorhaben und ein noch stringenteres Kostenmanagement sollen dabei die wirtschaftliche Belastung für die Genossenschaft in den gesetzten engen Grenzen halten.

Damit bekennt sich der Aufsichtsrat ausdrücklich zur 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 2019. So wurde die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2019 durch den Prüfungsverband BBU – Verband Berlin- Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt. Der vorgelegte Prüfungsbericht wurde unverzüglich mit dem Wirtschaftsprüfer ausführlich erörtert. Der Bericht enthält keinerlei Beanstandungen und bestätigt erneut die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte der Genossenschaft.

Außerdem stellt 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 2020 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 Aufsichtsratsitzungen, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand, zwei in Klausur, drei Bau- und vier Revisionskommissionsitzungen sowie einer Wohnanlagenfahrt zusammengekommen. Pandemiebedingt fanden die meisten Sitzungen mittels digitaler Videoübertragungstechnik statt.

Der Aufsichtsrat hat dabei wiederum 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. Die übliche regelmäßige Begehung der Wohnanlagen durch die Baukommission konnte pandemiebedingt nur sehr eingeschränkt erfolgen. Die stichprobenartige Prüfung der laufenden Geschäfte des Vorstands durch die Revisionskommission war uneingeschränkt möglich. 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.

Da im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie keine Mitgliederversammlung stattfinden konnte, hat der Aufsichtsrat von seinem ihm vom Gesetzgeber eingeräumten Sonderrecht Gebrauch gemacht und den Jahresabschluss 2019 nach dessen Prüfung anstatt der Mitgliederversammlung festgestellt.

Das Corona-Krisenjahr hat nicht nur zum Ausfall der Mitgliederversammlung, sondern auch zur erzwungenen Absage der zahlreichen Aktivitäten in den Wohnanlagen und Mitgliedertreffs geführt. Die sonst so lebendige GeWoSüd schien in weiten Teilen in einen Dornröschenschlaf gefallen. Das darf aber nicht über die große Solidarität untereinander hinwegtäuschen, die viele ältere und mobilitätseingeschränkte oder kranke Mitglieder in der Pandemie erfahren haben. Für die gelebte Nachbarschaftshilfe, für das sich um die anderen Sorgen und Kümern, dafür danken wir allen engagierten Mitgliedern ganz herzlich. Unser Dank gilt in diesem Jahr auch in besonderer Weise den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand der GeWoSüd. Sie haben mit großem Engagement und mit noch größerer Umsicht „den Laden am Laufen gehalten“ und dafür gesorgt, dass niemand in der Pandemie mit seinen Problemen, Anliegen und Beschwerden allein gelassen war. Die Mitglieder konnten die gewohnten Serviceleistungen – wenn auch auf Distanz und nicht immer persönlich – erhalten und die Bautätigkeit kam nicht zum Erliegen. Durch solidarisches Miteinander, Achtsamkeit und großes Engagement haben die Mitglieder und die Mitarbeitenden auch in der Pandemie die GeWoSüd zur „Oase in der Großstadt“ gemacht.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht 2020 geprüft und festgestellt. Die Feststellung erfolgte, um die satzungsgemäße Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben der in 2020 ausgeschiedenen Mitglieder sicherzustellen. Der Aufsichtsrat empfiehlt die Entlastung des Vorstands für dessen Tätigkeit im Berichtsjahr. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, dem vorgelegten Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Berlin, den 5. Mai 2021

**Markus Hofmann**  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftsmodell

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

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

### Ziele und Strategien

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

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

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

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

## Organisation

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

Sie wurde bis zum 30. April 2021 durch drei, ab dem 1. Mai 2021 durch zwei Vorstandsmitglieder geleitet. Die neun Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Mitgliederversammlung direkt gewählt.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Bedingt durch die Corona-Pandemie wurde die zehnjährige Phase des Wirtschaftswachstums in Deutschland im Jahr 2020 durch eine tiefe Rezession abgelöst. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank 2020 gegenüber dem Vorjahr um 4,9 Prozent.

Mit dem Wirtschaftsabschwung einher geht der Rückgang der Erwerbstätigkeit: Im Jahr 2020 waren rund 477.000 Menschen weniger erwerbstätig als im Jahr 2019. Das entspricht einem Rückgang von 1,1 Prozent.

Auch die Einkommensentwicklung hat sich in 2020 (schwach) negativ entwickelt. Während das Arbeitnehmerentgelt gegenüber 2019 um 0,5 Prozent gesunken ist, erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahr 2020 um 0,5 Prozent.

Zum ersten Mal nach sieben Jahren hat auch die Wohnungswirtschaft einen Rückgang der Wirtschaftsleistung zu verzeichnen. Dieser fiel allerdings mit einem Minus von 0,5 Prozent vergleichsweise moderat aus. Der Rückgang ist wohl vor allem auf den Umsatzrückgang der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen. Dagegen sind bei der Wohnungsvermietung keine nennenswerten Umsatzrückgänge zu verzeichnen, auch nicht durch Ausfälle und Mietrückstände, die im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie stehen könnten. Bundesweit sind die Mieten mit 1,4 Prozent etwas stärker gestiegen als die allgemeine Inflationsrate. Auch für 2021 ist mit einer stabilen Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu rechnen.

In Berlin ist der wirtschaftliche Einbruch mit einem Minus von 3,3 Prozent weniger stark als im Bundesdurchschnitt (minus 4,9 Prozent). Obwohl die Berliner Wirtschaft im Vergleich zum Bund stärker an Dienstleistungen und Handel ausgerichtet ist, die beide stärker von der Pandemie betroffen sind als andere Wirtschaftszweige, war der Einbruch weniger drastisch als erwartet. Das liegt u. a. daran, dass sich die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanzen und Versicherungen positiv entwickelt haben. Wann sich die Wirtschaft wieder erholen wird, ist im Moment schwer zu beurteilen. Ein Lichtblick könnte das Baugewerbe sein; es bleibt aber abzuwarten, inwieweit sich der Mietendeckel negativ auf die Bauleistungen auswirken wird.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich in Berlin 2020 durchschnittlich um 0,5 Prozent; die Nettokaltmieten erhöhten sich im Durchschnitt um 0,7 Prozent, also auf einem vergleichbaren Niveau. Die Baupreise stiegen in Berlin dagegen weiterhin deutlich an (3,1 Prozent). Bemerkenswert ist, dass sogar im vierten Quartal die Berliner Baupreise stiegen, während sie im Bundesdurchschnitt leicht gesunken sind.

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm in Berlin um 3.500 Personen ab; das ist der prozentual geringste Rückgang von allen Bundesländern. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber 2019 von 7,8 Prozent auf 9,7 Prozent gestiegen. Trotz dieses deutlichen Anstiegs kann der Berliner Arbeitsmarkt als robust bewertet werden. Die Unsicherheiten sind aber auch hier groß, da nicht abzusehen ist, wie sich die Corona-Pandemie letztlich auswirken wird.

Die Einwohnerzahlen sind in Berlin leicht rückgängig. Während im Jahr 2019 die Bevölkerung noch um 11.700 Personen gewachsen ist (gleich 0,3 Prozent), ist sie in 2020 leicht zurückgegangen. Der Rückgang ist in erster Linie mit einem geringeren Zuzug aus dem Ausland zu erklären. Dies ist sicherlich auch eine Auswirkung der Corona-Pandemie. Sobald die Wirtschaftsleistung in Berlin wieder anzieht, ist auch mit einem wieder stärkeren Zuzug zu rechnen, zumal Deutschland im Vergleich zu den südeuropäischen Ländern offenbar deutlich besser durch die Pandemie kommt.

Deswegen ist damit zu rechnen, dass die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt angespannt bleibt. Auch nachdem der Berliner Mietendeckel durch das Bundesverfassungsgericht für null und nicht erklärt worden ist, wird in Berlin durch die Diskussion um Enteignung ein investitionsfeindliches Klima geschaffen, das nicht dazu beiträgt, die Lage zu verbessern.

## Geschäftsverlauf

### Nutzungsgebühren

Die Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr um 345.600 Euro. Der Anstieg der Sollmieten um 385.700 Euro resultiert überwiegend aus Vollaussparungen des Vorjahres. Dazu zählt zum Beispiel die Neuvermietung des *Neuen Torhauses*, die bereits im Dezember 2019 erfolgte, und erst im Jahr 2020 mit rund 90.000 Euro zu dem Ergebnis beiträgt, aber auch Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete), die im Laufe des Jahres 2019 ausgesprochen worden sind, sich aber erst im Jahr 2020 auf volle zwölf Monate ausgewirkt haben. Aufgrund des *Berliner Mietendeckels* wurden im Jahr 2020 keine Mieterhöhungen nach § 558 BGB durchgeführt.

Die Erlösschmälerungen stiegen im Geschäftsjahr um 112.400 Euro auf 475.500 Euro. Darin enthalten sind u.a. 138.000 Euro aufgrund von Leerstand und 264.300 Euro aufgrund des *Berliner Mietendeckels*.

| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung |                 |                 |              |
|--|-----------------|-----------------|--------------|
|  | 2020            | 2019            | Veränderung  |
|  | Tsd. Euro       | Tsd. Euro       | Tsd. Euro    |
| Sollmieten                               | 12.209,5        | 11.823,8        | 385,7        |
| Umlagenabrechnung                        | 4.443,7         | 4.347,1         | 96,6         |
| Erlösschmälerungen                       | -475,5          | -363,1          | -112,4       |
| Sonstiges                                | 93,3            | 117,6           | -24,3        |
| <b>Gesamt</b>                            | <b>16.271,0</b> | <b>15.925,4</b> | <b>345,6</b> |

| Tabelle 2: Nutzungsgebühren (am 31. Dezember)  |              |                                      |                                      |                                  |
|--|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Wohnungen der GeWoSüd                          | Anzahl       | GeWoSüd 2020<br>Euro je Quadratmeter | GeWoSüd 2019<br>Euro je Quadratmeter | BBU 2019<br>Euro je Quadratmeter |
| <b>Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)</b> | 122          | 6,08                                 | 6,08                                 | 6,51                             |
| <b>Neubau ohne Preisbindung</b>                |              |                                      |                                      |                                  |
| bis 2000                                       | 49           | 7,95                                 | 7,91                                 | 7,59                             |
| ab 2001  | 137          | 8,97                                 | 8,84                                 | 10,15                            |
| <b>Wohnungen ohne Preisbindung</b>             |              |                                      |                                      |                                  |
| bis 1948                                       | 1.076        | 6,21                                 | 6,19                                 | 6,58                             |
| von 1949 bis 1972                              | 1.216        | 5,89                                 | 5,86                                 | 6,13                             |
| <b>Gesamtdurchschnitt/Summe</b>                | <b>2.600</b> | <b>6,32</b>                          | <b>6,28</b>                          | <b>6,49</b>                      |

Die stichtagsbezogene Durchschnittsmiete aller GeWoSüd-Wohnungen betrug am 31. Dezember 2020 6,32 Euro je Quadratmeter. Damit liegt die GeWoSüd-Durchschnittsmiete unter derjenigen der BBU-Mitgliedsunternehmen von 2019 (6,49 Euro je Quadratmeter).

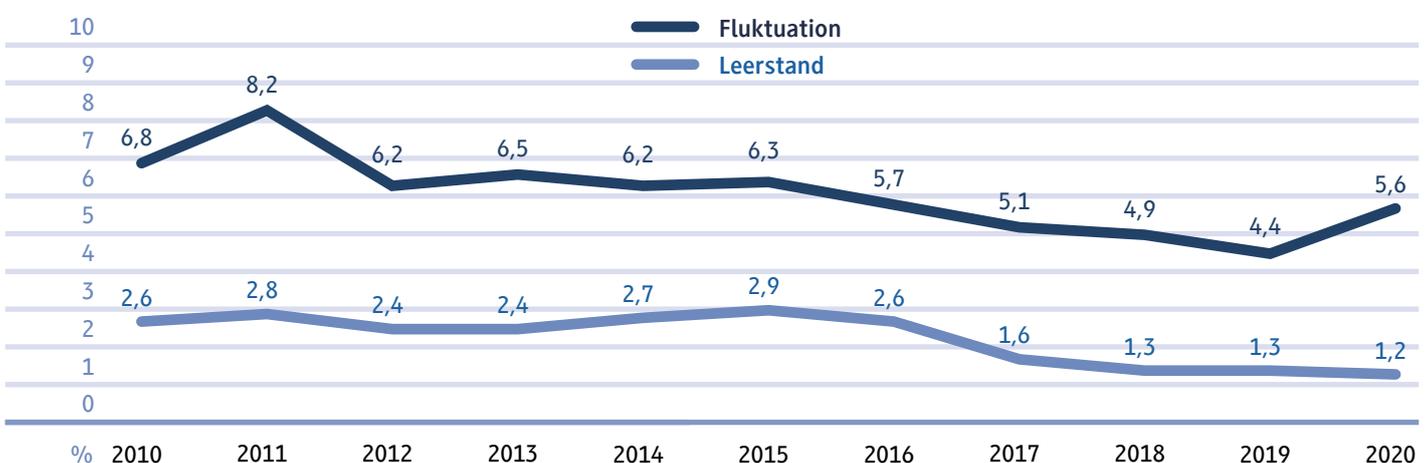
### Leerstand

Der Leerstand zum Stichtag 31. Dezember 2020 ist von 1,0 Prozent im Vorjahr auf 1,5 Prozent gestiegen. Der durchschnittliche Leerstand, über den Verlauf des gesamten Jahres betrachtet, ist dagegen mit 1,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr (1,3 Prozent) gesunken. Wie in den Vorjahren resultiert der Leerstand weiterhin zum großen Teil aus der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit der GeWoSüd. Das spiegelt sich auch

| Tabelle 3: Gründe für den Wohnungsleerstand |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | GeWoSüd am<br>31.12.2020 | GeWoSüd am<br>31.12.2019 |
| Vermietungs-schwierigkeiten                 | 0,0 %                    | 0,0 %                    |
| Instandsetzung/<br>Modernisierung           | 0,9 %                    | 0,6 %                    |
| Mieterwechsel                               | 0,6 %                    | 0,4 %                    |
| <b>insgesamt</b>                            | <b>1,5 %</b>             | <b>1,0 %</b>             |

in der Darstellung nach Wohnanlagen wider; im Lindenhof I ist zurzeit die Bau- und Modernisierungstätigkeit im Verhältnis zu den anderen Standorten deutlich ausgeprägter und das spiegelt sich wider in einem im Vergleich hohen Leerstand mit 2,8 Prozent gegenüber dem GeWoSüd-Durchschnitt von 1,2 Prozent.

Diagramm 1: Entwicklung Leerstand und Fluktuation



## Fluktuation

Im Geschäftsjahr wurden 145 Nutzungsverhältnisse gekündigt; die Fluktuationsrate ist damit von 4,4 auf 5,6 Prozent gestiegen.

## Instandhaltung und Instandsetzung

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

- für die laufende Instandhaltung ..... 939.800 Euro
- für die Modernisierung nach Nutzerwechsel ..... 184.100 Euro
- für geplante und ungeplante Instandsetzungen ..... 1.038.800 Euro

## Modernisierung und Neubau

Für Modernisierungen, nachträgliche Neubaukosten bereits aktivierter Objekte und Bauvorbereitungskosten hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr insgesamt 2.687.500 Euro investiert.

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

- Neubau eines im II. Weltkrieg zerstörten Torhauses im Lindenhof; es entstanden insgesamt 10 neue Wohnungen (Fertigstellung Ende 2019, Kostenüberhang) ..... 331.900 Euro
- Modernisierung der Suttnerstraße 9 und 11 (12 Wohnungen in dem Nachkriegs-Zeilenbau im Lindenhof) ..... 1.263.900 Euro
- Sanierung und Wiederherstellung gartenseitiger Fassaden der Reihenhäuser im Lindenhof ..... 146.200 Euro
- Außenanlagen Lindenhof (insbesondere die Wiederherstellung von Nutzergärten zwischen der Domnauer Straße und Reglinstraße) ..... 272.300 Euro
- Sanierung Reihenhäuser ..... 413.000 Euro

**Tabelle 4: Leerstand und Fluktuation im Jahresdurchschnitt nach Wohnanlagen**

|                  |                    |              | Leerstand  |            | Fluktuation |            |
|------------------|--------------------|--------------|------------|------------|-------------|------------|
|                  |                    |              | 2020       | 2019       | 2020        | 2019       |
| Nr.              | Bezeichnung        | Wohnungen    | %          | %          | %           | %          |
| 110              | Lankwitz I         | 112          | 0,7        | 0,7        | 5,4         | 5,4        |
| 120              | Lankwitz II        | 23           | 1,1        | 2,2        | 17,4        | 17,4       |
| 130              | Lankwitz III       | 93           | 1,4        | 0,4        | 11,8        | 4,3        |
| 210              | Steglitz           | 140          | 0,3        | 1,7        | 2,1         | 1,4        |
| 310              | Neukölln           | 288          | 1,0        | 0,5        | 7,3         | 2,1        |
| 410              | Wedding            | 34           | 1,0        | –          | 8,8         | –          |
| 510              | Lindenhof I        | 626          | 2,8        | 2,9        | 4,2         | 4,5        |
| 520              | Lindenhof II       | 361          | 0,9        | 1,1        | 8,6         | 8,0        |
| 530              | Lindenhof III      | 137          | 0,8        | 1,1        | 3,6         | 5,1        |
| 540              | Lindenhof I A      | 81           | 0,2        | 0,3        | 3,7         | 2,5        |
| 550              | Lindenhof I B      | 68           | 0,5        | 0,7        | 2,9         | 1,5        |
| 560              | Lindenhof I C      | 12           | 1,0        | 2,1        | –           | –          |
| 610              | Tempelhof I        | 20           | 1,0        | 0,4        | 5,0         | 5,0        |
| 620              | Tempelhof II       | 55           | 1,1        | 0,5        | 7,3         | 5,5        |
| 710              | Treptow            | 64           | 4,2        | 0,7        | 1,6         | 4,7        |
| 810              | Siedlung Weißensee | 456          | 0,1        | 0,5        | 4,4         | 4,2        |
| 820              | Weißensee          | 30           | –          | –          | 13,3        | –          |
| <b>insgesamt</b> |                    | <b>2.600</b> | <b>1,2</b> | <b>1,3</b> | <b>5,6</b>  | <b>4,4</b> |



GeWoSüd in 2020

## 31 Mitarbeiter



**15 Kaufmännische Mitarbeiter**  
(12 vollbeschäftigt, 3 teilbeschäftigt)



**6 Technische Mitarbeiter** (vollbeschäftigt)



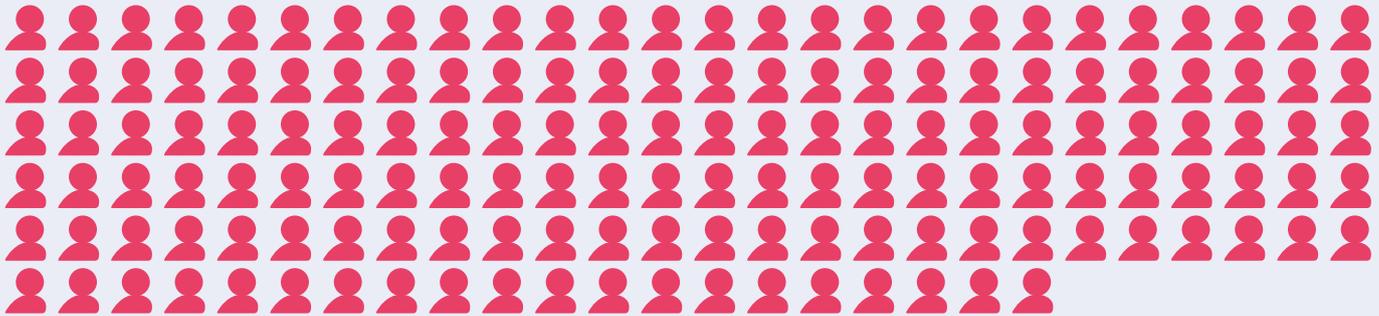
**9 Gewerbliche Mitarbeiter**  
(6 vollbeschäftigt, 3 teilbeschäftigt)



**1 Auszubildende**



**6 zusätzlich geringfügig Beschäftigte**

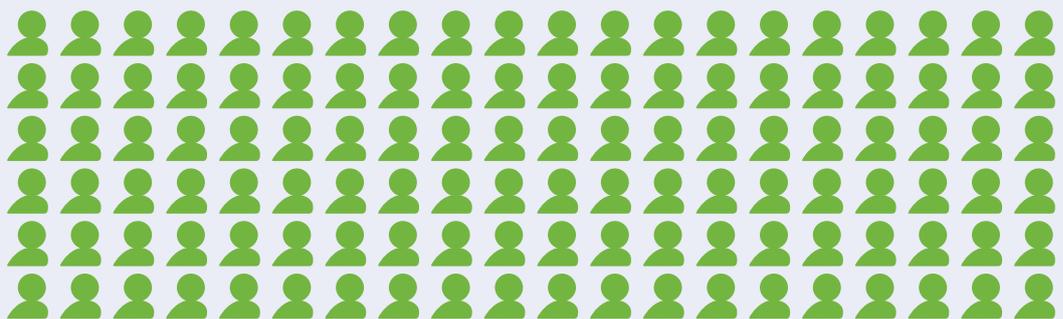


## 150 Ehrenamtliche

allerdings wegen Corona in 2020 nicht im Einsatz



Wasserspender  
GeWoSüd



## 120 Wasserspender

versorgten die Pflanzen ehrenamtlich in unseren Wohnanlagen



## 18 „Helfer im Kiez“

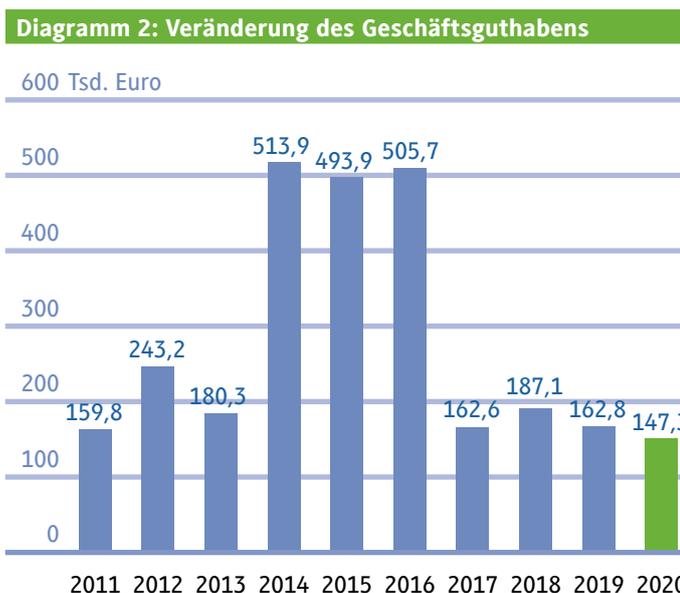
unterstützten unsere Mitglieder

## Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr von 4.896 um 17 auf 4.879 verringert.

Nach wie vor besteht ein großer Andrang von Bewerbern, die Mitglied der GeWoSüd und mit Wohnraum versorgt werden möchten. Ähnlich wie im Vorjahr konnten wir rund 360 Bewerbungen nicht berücksichtigen. Während die Zahl der Mitglieder in den Jahren 2017 bis 2020 nahezu konstant geblieben ist, stieg das gezeichnete Geschäftsguthaben weiterhin an, allerdings seit 2017 in einem deutlich gebremsten Umfang (siehe Diagramm 2).

| Tabelle 5: Mitgliederbewegung  |              |
|--|--------------|
| <b>Mitgliederbestand am 1. Januar 2020</b>                                       | <b>4.896</b> |
| <b>Zugänge im Geschäftsjahr durch Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)</b> | <b>113</b>   |
| <b>Abgänge im Geschäftsjahr</b>  | <b>130</b>   |
| · durch Kündigungen  | 57           |
| · durch Kündigungen früherer Jahre   | –            |
| · durch Ausschluss   | 8            |
| · durch Tod  | 37           |
| · durch Tote früherer Jahre  | 12           |
| · durch Übertragung  | 16           |
| <b>Mitgliederbestand am 31. Dezember 2020</b>                                    | <b>4.879</b> |



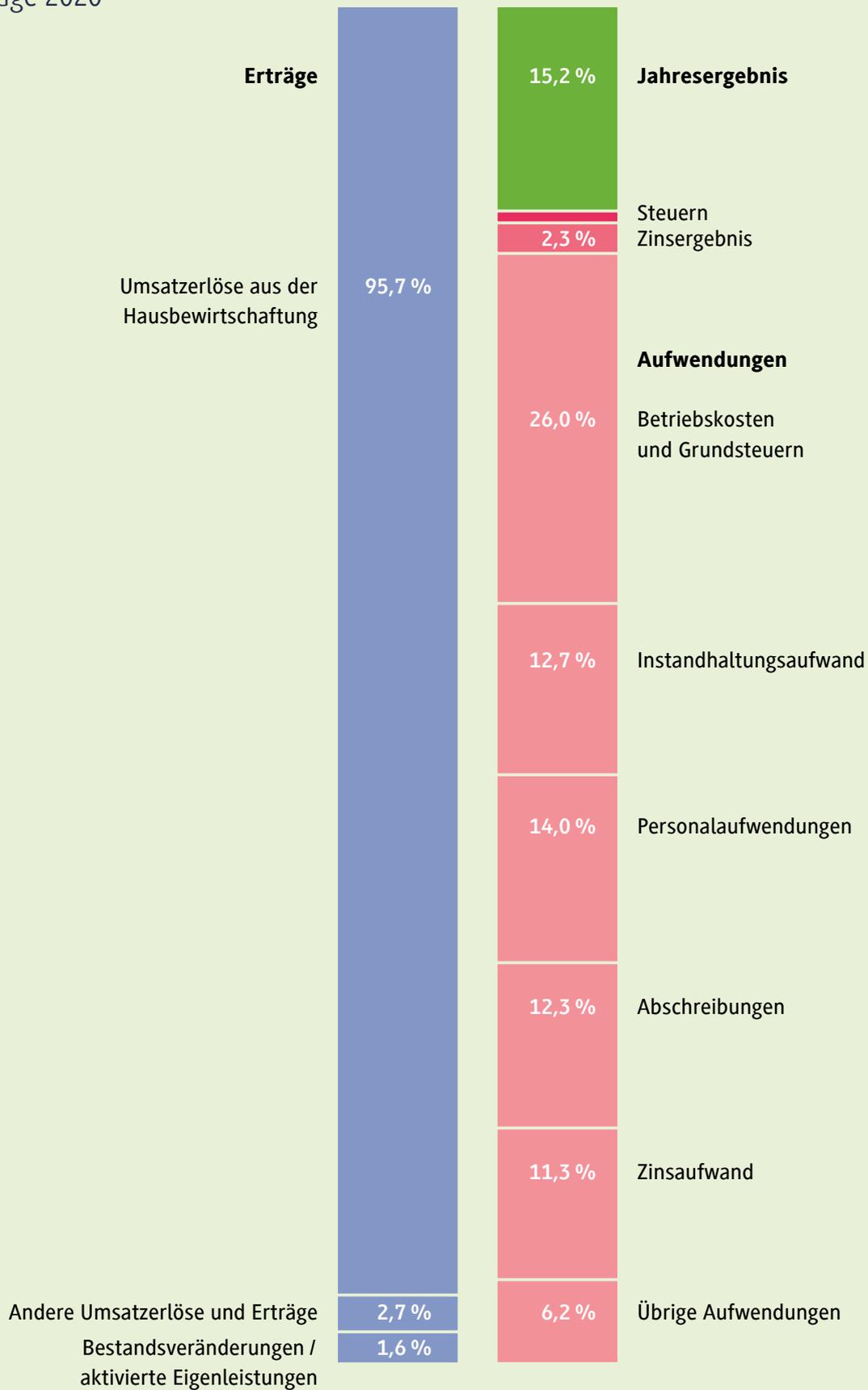
## Personal

Die Tabelle 6 **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.

| Tabelle 6: Personal, Stichtag 31.12.       |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|
|  | 2020      | 2019      | 2018      |
| <b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>           | <b>15</b> | <b>15</b> | <b>15</b> |
| vollbeschäftigt                            | 12        | 12        | 13        |
| · davon Sozialarbeit                       | 2         | 2         | 2         |
| · davon Archiv                             | 1         | 1         | 1         |
| teilbeschäftigt                            | 3         | 3         | 2         |
| · davon Archiv                             | –         | –         | –         |
| <b>Technische Mitarbeiter</b>              | <b>6</b>  | <b>6</b>  | <b>6</b>  |
| vollbeschäftigt                            | 6         | 6         | 6         |
| teilbeschäftigt                            | –         | –         | –         |
| <b>Gewerbliche Mitarbeiter</b>             | <b>9</b>  | <b>9</b>  | <b>9</b>  |
| vollbeschäftigt                            | 6         | 6         | 7         |
| · davon Bewirtschaftung Café am See        | –         | –         | 1         |
| teilbeschäftigt                            | 3         | 3         | 2         |
| · davon Bewirtschaftung Café am See        | 1         | 1         | –         |
| <b>Auszubildende</b>                       | <b>1</b>  | <b>1</b>  | <b>1</b>  |
| <b>insgesamt</b>                           | <b>31</b> | <b>31</b> | <b>31</b> |
| vollbeschäftigt                            | 24        | 24        | 26        |
| teilbeschäftigt                            | 6         | 6         | 4         |
| in Ausbildung                              | 1         | 1         | 1         |
| <b>Zusätzlich geringfügig Beschäftigte</b> | <b>6</b>  | <b>6</b>  | <b>6</b>  |



## Ertragslage 2020



## Ertragslage

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 254.400 Euro gesunken.

Die Zunahmen der *Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung* ergeben sich im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten (385.700 Euro) und Erlösen aus der Umlagenabrechnung (96.600 Euro), denen höhere Erlösschmälerungen (Zunahme um 112.400 Euro) gegenüberstehen. Die Zunahme der Erlösschmälerungen ist im Wesentlichen das Ergebnis aus geringeren Mietminderungen (Abnahme um 153.800 Euro) und einer Zunahme um 264.300 Euro aufgrund der Auswirkungen des *Berliner Mietendeckels*.

Die Abnahme der *Anderen Umsatzerlöse und Erträge* resultiert im Wesentlichen aus geringeren Erträgen aus Schadenersatzforderungen.

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um rund 1,0 Million Euro gesunken. Die Abnahme der Instandhaltungsaufwendungen resultiert u. a. aus der Verschiebung von Maßnahmen, die aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchgeführt werden konnten.

Die Abnahme der *Übrigen Aufwendungen* ergibt sich im Wesentlichen daraus, dass in 2019 außerordentliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der 100-Jahr-Feier entstanden waren und aus geringeren Wertberichtigungen auf die Zuführung zu den *Sonstigen Vermögensgegenständen* (im Zusammenhang mit Schadenersatzforderungen).

Das Geschäftsergebnis hat sich um 806.300 Euro verbessert und das Jahresergebnis um 832.200 Euro. Das Zinsergebnis hat sich verbessert aufgrund des geringeren Zinsanteils der Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen.

| Tabelle 7: Ertragslage                             |                  |              |                  |              |                          |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|--------------------------|
|  | 2020             |              | 2019             |              | Veränderung<br>Tsd. Euro |
|  | Tsd. Euro        | %            | Tsd. Euro        | %            |                          |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung           | 16.271,0         | 95,7         | 15.925,4         | 92,3         | 345,6                    |
| Andere Umsatzerlöse und Erträge                    | 464,3            | 2,7          | 970,7            | 5,6          | -506,4                   |
| Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen | 264,2            | 1,6          | 357,8            | 2,1          | -93,6                    |
| <b>Erträge</b>                                     | <b>16.999,5</b>  | <b>100,0</b> | <b>17.253,9</b>  | <b>100,0</b> | <b>-254,4</b>            |
| Betriebskosten und Grundsteuern                    | -4.418,2         | -26,0        | -4.417,5         | -25,6        | -0,7                     |
| Instandhaltungsaufwand                             | -2.162,7         | -12,7        | -2.719,4         | -15,8        | 556,7                    |
| Personalaufwendungen                               | -2.372,5         | -14,0        | -2.374,1         | -13,8        | 1,6                      |
| Abschreibungen                                     | -2.086,8         | -12,3        | -2.003,9         | -11,6        | -82,9                    |
| Zinsaufwand  | -1.914,3         | -11,3        | -1.940,1         | -11,2        | 25,8                     |
| Übrige Aufwendungen                                | -1.060,1         | -6,2         | -1.620,3         | -9,4         | 560,2                    |
| <b>Aufwendungen</b>                                | <b>-14.014,6</b> | <b>-82,5</b> | <b>-15.075,3</b> | <b>-87,4</b> | <b>1.060,7</b>           |
| Geschäftsergebnis                                  | 2.984,9          | 17,5         | 2.178,6          | 12,6         | 806,3                    |
| Zinsergebnis                                       | -385,3           |              | -421,2           |              | 35,9                     |
| Steuern  | -10,0            |              | -                |              | -10,0                    |
| <b>Jahresergebnis</b>                              | <b>2.589,6</b>   |              | <b>1.757,4</b>   |              | <b>832,2</b>             |

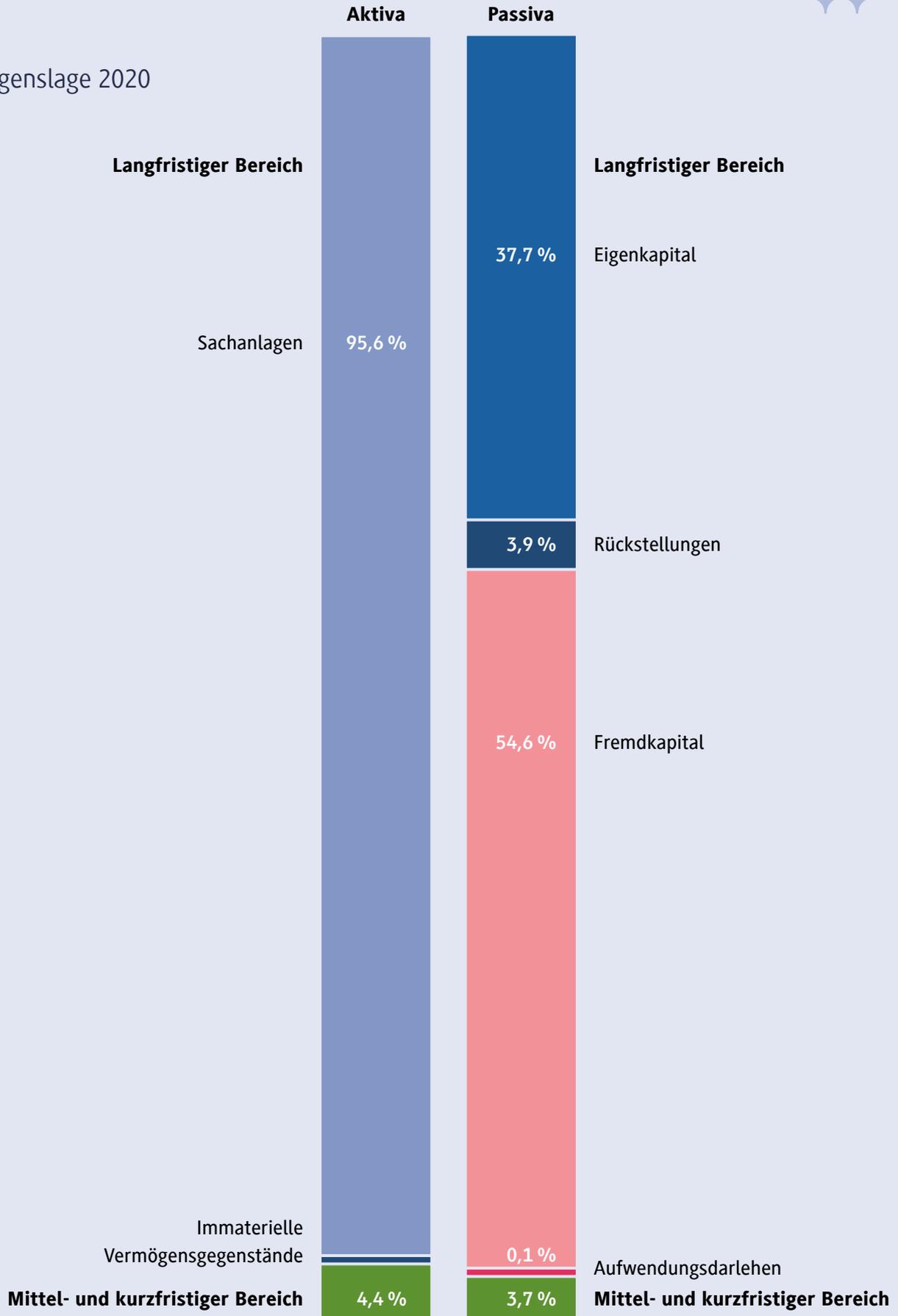
| <b>Tabelle 8: Finanzlage</b>                                       |                 |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 2020            | 2019            | Veränderung     |
|  | Tsd. Euro       | Tsd. Euro       | Tsd. Euro       |
| <b>Laufende Geschäftstätigkeit</b>                                 |                 |                 |                 |
| Periodenergebnis   | 2.589,6         | 1.757,4         | 832,2           |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                 | 2.086,8         | 2.003,9         | 82,9            |
| Veränderung der Rückstellungen                                     | 393,3           | 278,8           | 114,5           |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge                   | -200,8          | -8,1            | -192,7          |
| Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -               | -1,0            | 1,0             |
| Veränderungen im Umlaufvermögen                                    | -306,3          | -683,4          | 377,1           |
| Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva                  | 171,9           | -227,0          | 398,9           |
| Zinsaufwand  | 2.299,6         | 2.361,3         | -61,7           |
| Zinsertrag   | -1,5            | -0,3            | -1,2            |
| Ertragsteueraufwand  | 10,0            | -               | 10,0            |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                   | <b>7.042,6</b>  | <b>5.481,6</b>  | <b>1.561,0</b>  |
| <b>Investitionstätigkeit</b>                                       |                 |                 |                 |
| Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände                 | -2.770,4        | -5.707,7        | 2.937,3         |
| Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen   | -               | 13,0            | -13,0           |
| Erhaltene Zinsen   | 1,5             | 0,3             | 1,2             |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                          | <b>-2.768,9</b> | <b>-5.694,4</b> | <b>2.925,5</b>  |
| <b>Finanzierungstätigkeit</b>                                      |                 |                 |                 |
| Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten                 | -3.018,9        | -2.789,5        | -229,4          |
| gezahlte Zinsen  | -1.908,1        | -1.933,9        | 25,8            |
| Veränderung Geschäftsguthaben                                      | 147,3           | 162,9           | -15,6           |
| Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten                           | 2.000,0         | 5.500,0         | -3.500,0        |
| Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten                           | -               | -               | -               |
| Ertragsteuern  | -10,0           | -               | -10,0           |
| Gewinnausschüttung   | -               | -235,2          | 235,2           |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                         | <b>-2.789,7</b> | <b>704,3</b>    | <b>-3.494,0</b> |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>                        | <b>1.484,0</b>  | <b>491,5</b>    | <b>992,5</b>    |
| <b>Entwicklung des Finanzmittelbestands</b>                        |                 |                 |                 |
| Stand 1. Januar  | 2.630,3         | 2.138,8         | 491,5           |
| Veränderung der liquiden Mittel                                    | 1.484,0         | 491,5           | 992,5           |
| Veränderung Geldanlagen  | -               | -               | -               |
| Stand 31. Dezember   | <b>4.114,3</b>  | <b>2.630,3</b>  | <b>1.484,0</b>  |

**Tabelle 9: Vermögenslage**

|   | 2020             |              | 2019             |              | Veränderungen  |
|---|------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|
|   | Tsd. Euro        | %            | Tsd. Euro        | %            | Tsd. Euro      |
| <b>Aktiva</b>                               |                  |              |                  |              |                |
| Langfristiger Bereich                       |                  |              |                  |              |                |
| Immaterielle Vermögensgegenstände           | 22,6             | –            | 26,8             | –            | –4,2           |
| Sachanlagen                                 | 110.361,2        | 95,6         | 109.723,5        | 97,0         | 637,7          |
|   | <b>110.383,8</b> | <b>95,6</b>  | <b>109.750,3</b> | <b>97,0</b>  | <b>633,5</b>   |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich           |                  |              |                  |              |                |
| Vorräte                                     | 31,0             | –            | 42,5             | –            | –11,5          |
| Forderungen und übrige Vermögensgegenstände | 921,2            | 0,8          | 791,5            | 0,7          | 129,7          |
| Liquide Mittel                              | 4.114,3          | 3,6          | 2.630,3          | 2,3          | 1.484,0        |
| Rechnungsabgrenzungsposten                  | 10,3             | –            | 15,7             | –            | –5,4           |
|   | <b>5.076,8</b>   | <b>4,4</b>   | <b>3.480,0</b>   | <b>3,0</b>   | <b>1.596,8</b> |
| <b>Bilanzvolumen</b>                        | <b>115.460,6</b> | <b>100,0</b> | <b>113.230,3</b> | <b>100,0</b> | <b>2.230,3</b> |
| <b>Passiva</b>                              |                  |              |                  |              |                |
| Langfristiger Bereich                       |                  |              |                  |              |                |
| Eigenkapital                                | 43.528,1         | 37,7         | 41.040,0         | 36,2         | 2.488,1        |
| Rückstellungen                              | 4.475,1          | 3,9          | 4.111,2          | 3,6          | 363,9          |
| Fremdkapital                                | 63.001,8         | 54,6         | 64.020,8         | 56,6         | –1.019,0       |
| Aufwendungsdarlehen                         | 58,3             | 0,1          | 58,3             | 0,1          | –              |
|   | <b>111.063,3</b> | <b>96,3</b>  | <b>109.230,3</b> | <b>96,5</b>  | <b>1.833,0</b> |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich           |                  |              |                  |              |                |
| Rückstellungen                              | 1.706,9          | 1,5          | 1.677,4          | 1,5          | 29,5           |
| Verbindlichkeiten                           | 2.199,1          | 1,8          | 2.080,0          | 1,8          | 119,1          |
| Dividendenausschüttung                      | 491,4            | 0,4          | 242,6            | 0,2          | 248,8          |
|   | <b>4.397,4</b>   | <b>3,7</b>   | <b>4.000,0</b>   | <b>3,5</b>   | <b>397,4</b>   |
| <b>Bilanzvolumen</b>                        | <b>115.460,7</b> | <b>100,0</b> | <b>113.230,3</b> | <b>100,0</b> | <b>2.230,4</b> |



## Vermögenslage 2020



## Finanzlage

Die Tabelle 8 **Finanzlage** (auf Seite 18) zeigt die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelbestandes. Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt der Bestand an flüssigen Mitteln rund 4,1 Millionen Euro. Er ist damit um knapp 1,5 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist mit rund 7,0 Millionen Euro um knapp 1,5 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Ausgaben für die Instandhaltung und dem Umstand, dass im Vorjahr außerordentliche Ausgaben im Zusammenhang mit der 100-Jahr-Feier entstanden waren. Nach Abzug der gezahlten Zinsen (1.908.100 Euro) und der planmäßigen Tilgung (3.018.900 Euro) verbleibt ein Überschuss von 2.115.600 Euro. Damit ist die Kapitaldienstfähigkeit gegeben. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt – 2.789.700 Euro. Er ist gegenüber dem Vorjahr um rund 3,5 Millionen Euro gesunken. Dem gegenüber stehen ebenfalls gesunkene Ausgaben für Investitionen (knapp 3,0 Millionen Euro). Die Genossenschaft nahm neue Darlehen in Höhe von 2 Millionen Euro auf, die verwendet wurden, um die Investitionen in Höhe von 2,8 Millionen Euro zu finanzieren.

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

## Vermögenslage

Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus:

|  | Euro              |
|--|-------------------|
| Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder                 | 6.380.500         |
| zuzüglich Ergebnismrücklagen                               | 33.560.000        |
| zuzüglich Bilanzgewinn                                     | 2.319.600         |
| zuzüglich unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr        | 1.817.700         |
| abzüglich Dividendenausschüttung                           | – 491.400         |
| abzüglich des im Anhang ausgewiesenen Aufwendungsdarlehens | – 58.300          |
| <b>Eigenkapital</b>  | <b>43.528.100</b> |

Das langfristige Vermögen der GeWoSüd ist um rund 633.500 Euro gestiegen. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Aktivierung von 2,7 Millionen Euro Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, denen planmäßige Abschreibungen von rund 2,1 Millionen Euro gegenüberstehen. Das langfristige Kapital ist um rund 1,8 Millionen Euro gestiegen. Dieses Ergebnis ergibt sich vor allem aus einem Anstieg des Eigenkapitals (2,5 Millionen Euro), einem Anstieg der Rückstellungen (363.900 Euro) und verringertem Fremdkapital (rund 1 Million Euro). Die Vermögenslage ist ausgeglichen. Das langfristige Vermögen in Höhe von 110,4 Millionen Euro wird mit 111,1 Millionen Euro langfristig finanziert.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

|  | 2020                 | 2019                 |
|--|----------------------|----------------------|
| Eigenkapitalquote  | 37,7 %               | 36,2 %               |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                                | 7.042,6<br>Tsd. Euro | 5.481,6<br>Tsd. Euro |
| Nutzungsgebühren je Quadratmeter / Monat (Stichtag 31.12.)               | 6,32 Euro            | 6,28 Euro            |
| · preisgebunden  | 6,08 Euro            | 6,08 Euro            |
| · freifinanziert   |                      |                      |
| · Neubau   | 8,72 Euro            | 8,61 Euro            |
| · Alt- und Wiederaufbau  | 6,04 Euro            | 6,02 Euro            |
| Zinsen / Netto-Kaltmiete   | 15,6 %               | 16,7 %               |
| Kapitaldienst / Netto-Kaltmiete  | 41,0 %               | 40,7 %               |
| durchschnittlicher Zinssatz Darlehen                                     | 2,9 %                | 3,1 %                |
| Instandhaltung je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche                        | 13,32 Euro           | 16,77 Euro           |
| Neubau und Modernisierung (aktiviert) je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche | 16,71 Euro           | 35,15 Euro           |

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Für den mittleren Prognosezeitraum von 2021 bis 2025 erwartet die GeWoSüd positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

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

Die GeWoSüd plant in dem angegebenen Zeitraum Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem Umfang von 12,6 Millionen Euro und Investitionen in einem Umfang von 23,2 Millionen Euro.

Seit Jahren befindet sich unsere Wirtschaft in einer historischen Niedrigzinsphase. Dadurch sind mehr Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand möglich geworden als vor zehn oder fünfzehn Jahren angenommen. Dennoch ist die Zinsbelastung der GeWoSüd durch günstige Neuabschlüsse und Umschuldungen stetig gesunken. Aktuell beträgt der durchschnittliche Fremdkapitalzins 2,9 Prozent.

Die GeWoSüd hat ihre Verbindlichkeiten auf mehrere Kreditinstitute aufgeteilt. Zur Absicherung gegen zukünftige Zinsrisiken nutzt der Vorstand die Möglichkeit von Forward-Darlehen und, wo dies sinnvoll erscheint, den Abschluss von Darlehen mit langen Zinsbindungen, zum Teil bis zum Ende der planmäßigen Rückzahlung. Dadurch werden Zinsänderungsrisiken minimiert. Das bedeutet, wir verzichten auf kurzfristige Optimierung zugunsten einer höheren langfristigen Sicherheit, mit dem Blick auch auf die kommenden Generationen.

In ihrer mittelfristigen Finanzplanung bis 2025 geht die Genossenschaft davon aus, dass die Zinsen für Prolongationen und neue Darlehen um 0,5 Prozentpunkte pro Jahr steigen.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und die Auswirkungen auf den Kapitalmarkt.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Offen sind Dauer und Umfang der Maßnahmen, welche die Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung ergreift; das macht es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf einzuschätzen.

Am 23. Februar 2020 trat das *Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner Mietendeckel)* in Kraft. Am 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den *Berliner Mietendeckel* als unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt und somit aufgehoben. Das bedeutet, dass wieder mehr Planungssicherheit vorhanden ist. Der aktuelle mittelfristige Wirtschaftsplan muss daraufhin neu bewertet und überarbeitet werden.

Es besteht nunmehr der Anspruch der Genossenschaft gegenüber den betroffenen Mietern auf Nachzahlung der durch den Mietendeckel abgesenkten Mieten. Diese Ansprüche belaufen sich auf insgesamt 415.000 Euro. Unter Berücksichtigung der guten wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, auf die Nachforderung zu verzichten. Die Mitglieder unserer Genossenschaft tragen für das gescheiterte Gesetzesvorhaben keine Verantwortung und sollen nachträglich nicht damit belastet werden. Durch den Verzicht wollen wir auch unsere soziale Verantwortung gegenüber den Mitgliedern hervorheben. Der Vorschlag zum Verzicht wird in der nächsten Mitgliederversammlung zur Abstimmung gestellt, um ein einheitliches Meinungsbild in der Genossenschaft herbeizuführen.

## Risikomanagement

Grundlage der Entscheidungen über Investitionen in Neubau und Modernisierung ist ein gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedeter langfristiger Wirtschaftsplan.

Aus diesem langfristigen Wirtschaftsplan 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 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.

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

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

Für seine laufende Tätigkeit erstellt der Vorstand u. a. einen Monatsbericht, der neben der Entwicklung bestimmter Kennzahlen und Budgets einen Liquiditätsstatus enthält.

Im Zuge der Neuordnung der Grundsteuer soll eine Neubewertung der Grundstücke zum 1. Januar 2022 erfolgen. In diesem Zusammenhang wird weiterhin diskutiert, ob die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abgeschafft wird.

Ab dem Jahr 2021 wird erstmals eine Abgabe eingeführt, die sich am CO<sub>2</sub>-Ausstoß orientiert. Es ist noch nicht klar, ob und wie diese Kosten umgelegt werden sollen. Die Genossenschaft wird mit diesen Kosten in jedem Falle belastet, entweder durch die Umlage auf die einzelnen Nutzungsverhältnisse oder im Allgemeinen.

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

Der durchschnittliche jährliche Leerstand geht seit Jahren stetig zurück. Der überwiegende Leerstand ergibt sich – wie in den Vorjahren – aus Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen. Auch bei der künftigen Entwicklung gehen wir von einem Leerstand aus, der maximal 1,5 Prozent beträgt und in erster Linie durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen begründet ist. Aufgrund des angespannten Berliner Wohnungsmarktes ist mittelfristig nicht mit einem Vermarktungsrisiko zu rechnen.

## Verkehrssicherungskontrolle

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 (Verkehrssicherungspflichten). Aus der Bewertung der einzelnen Risiken sind jeweils Kontroll- und Überwachungsroutrinen abgeleitet worden, die sowohl die Intensität als auch die Häufigkeit der einzelnen Prüfungen festlegen.

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

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

In die regelmäßigen Prüferroutinen sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der technischen Abteilung und der Wohnungsverwaltung sowie die Hausbesorgerinnen und Hausbesorger vor Ort eingebunden. Die Ergebnisse der Kontrollen werden regelmäßig vom Sicherheitsbeauftragten der GeWoSüd in einem Bericht festgehalten und dem Vorstand vorgelegt.

## Compliance

Ende 2016 hat die GeWoSüd eine Compliance-Regelung in Form eines Verhaltenskodex eingeführt.

Dieser umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

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

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

## IT

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

In 2018 wurde der Betrieb von einer Inhouse-Lösung auf den Betrieb in einem zertifizierten Rechenzentrum der Aareon umgestellt: Wodis Sigma SaaS (Software as a Service). Die Umstellung verlief reibungslos. Damit ist das Risiko, dass das zentrale IT-System mit den für den Geschäftsbetrieb wichtigsten Funktionen ausfällt, auf ein Mindestmaß reduziert.

## Datenschutz

Mit Wirkung zum 1. April 2017 hatte die GeWoSüd erstmals einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt. Dieser legte im Dezember 2017 einen umfangreichen Bericht vor. Darüber hinaus fand eine erste Schulung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt. Weitere Termine finden mindestens einmal jährlich statt, um über Neuerungen zu informieren. Die letzte Unterweisung fand am 13. August 2019 statt. Aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie fand im Jahr 2020 keine Unterweisung vor Ort statt. Zurzeit wird daran gearbeitet, ein komplettes Online-Schulungsprogramm zu entwickeln, mit dessen Hilfe eine kontinuierliche Schulung und Sensibilisierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erreicht werden soll. Ein Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten mit Richtlinien zur Löschung personenbezogener Daten wurde 2018 an die Anforderungen des neuen europäischen Datenschutzrechts angepasst. Das Datenschutzhandbuch wird ständig aktualisiert, um auf aktuelle Ereignisse zu reagieren.

## 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 Aktivitäten, die gerade von der älteren Generation gerne angenommen werden. Und nicht zuletzt betreut unser Sozialbereich seit vielen Jahren mit Unterstützung der „Helferinnen und Helfer im Kiez“ solche Mitglieder, die auf Hilfe angewiesen sind und keine Angehörigen haben, die sich um sie kümmern können.

Gleichzeitig befindet sich die GeWoSüd seit einigen Jahren in einem Generationswechsel. Vermehrt werden Wohnungen, die im Zuge der Wiederaufbaumaßnahmen Mitte der 50er Jahre bezogen wurden, an die Verwaltung zurückgegeben. Oft ziehen hier wieder junge Familien mit Kindern 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 stehen sich Chancen und Risiken ausgewogen gegenüber.

Wir beobachten kontinuierlich den Markt und die wirtschaftlichen Kennzahlen der Genossenschaft, um ggf. Anpassungen am Wirtschaftsplan vorzunehmen, wenn sie signifikant in negativer oder positiver Richtung von der Planung bzw. den Annahmen abweichen. Das betrifft vor allem die Baupreise, die Baukapazitäten und die Zinsentwicklung.

Vollkommen unvorhergesehen war die weltweite Ausbreitung des SARS-CoV-2-Virus. Die Pandemie hat bereits im ersten Quartal 2020 zu deutlichen Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben in Deutschland geführt und tut dies noch immer. Wir gehen davon aus, dass sich die gesamtwirtschaftliche Lage verschlechtern wird. Da die Ausbreitung des Virus in dieser Form bislang einzigartig ist, können die Auswirkungen auf unsere Wirtschaft nur schwer vorhergesagt werden. Trotzdem müssen wir darauf vorbereitet sein, unsere Planung auch an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen, die durch die SARS-CoV-2-Pandemie verursacht werden: Anstieg von Mietausfällen, Verzögerung von Einnahmen und Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie Kosten- und Zinssteigerungen.

Sollten diese negativen Auswirkungen eintreffen, so können vorgesehene Baumaßnahmen angepasst oder verschoben werden. Da die Wohnungen der GeWoSüd weitgehend durchsaniert sind, würden solche Plananpassungen keine beträchtlichen Auswirkungen auf den Wohnungsbestand und dessen Nachfrage haben. Zumal genossenschaftliche Wohnungen weiterhin ein gutes Preis-/Leistungsverhältnis aufweisen und in dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt wenig Konkurrenz zu fürchten haben.

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

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

| Aktiva   |                |                       |                |                       |
|--|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|  | Geschäftsjahr  |                       | Vorjahr        |                       |
|  | Euro           | Euro                  | Euro           | Euro                  |
| <b>I. Anlagevermögen</b>                                       |                |                       |                |                       |
| A. Immaterielle Vermögensgegenstände                           |                | 22.621,49             |                | 26.848,69             |
| <b>B. Sachanlagen</b>  |                |                       |                |                       |
| Grundstücke mit Wohnbauten                                     | 107.367.618,53 |                       | 104.332.370,51 |                       |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                  | 1.972.125,00   |                       | 2.071.000,91   |                       |
| Maschinen  | 18.905,84      |                       | 22.579,84      |                       |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                             | 126.211,77     |                       | 136.446,83     |                       |
| Anlagen im Bau   | 295.593,74     |                       | 2.668.049,53   |                       |
| Bauvorbereitungskosten   | 580.735,53     | 110.361.190,41        | 493.036,34     | 109.723.483,96        |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                |                | <b>110.383.811,90</b> |                | <b>109.750.332,65</b> |
| <b>II. Umlaufvermögen</b>                                      |                |                       |                |                       |
| <b>A. Vorräte</b>  |                |                       |                |                       |
| Unfertige Leistungen   | 4.303.929,08   |                       | 4.272.688,65   |                       |
| Andere Vorräte   | 31.007,31      | 4.334.936,39          | 42.504,01      | 4.315.192,66          |
| <b>B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>        |                |                       |                |                       |
| Forderungen aus Vermietung                                     | 58.614,07      |                       | 66.850,92      |                       |
| Sonstige Vermögensgegenstände                                  | 862.591,32     | 921.205,39            | 724.648,61     | 791.499,53            |
| <b>C. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>                  |                |                       |                |                       |
| Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten |                | 4.114.270,04          |                | 2.630.311,45          |
| <b>III. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                         |                |                       |                |                       |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                              |                | 10.302,13             |                | 15.668,09             |
| <b>IV. Bilanzsumme</b>   |                | <b>119.764.525,85</b> |                | <b>117.503.004,38</b> |

| <b>Passiva</b>   |                      |                       |                |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|  | <b>Geschäftsjahr</b> |                       | <b>Vorjahr</b> |                       |
|  | Euro                 | Euro                  | Euro           | Euro                  |
| <b>I. Eigenkapital</b>   |                      |                       |                |                       |
| <b>A. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres</b>                               |                      |                       |                |                       |
| ausgeschiedenen Mitglieder   | 114.750,00           |                       | 93.725,42      |                       |
| der verbleibenden Mitglieder   | 6.380.500,00         |                       | 6.233.239,60   |                       |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen  | 13.950,00            | 6.509.200,00          | 3.900,00       | 6.330.865,02          |
| (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 500,00 Euro Vorjahr: 4.360,40 Euro) |                      |                       |                |                       |
| <b>B. Ergebn isrücklagen</b>   |                      |                       |                |                       |
| Gesetzliche Rücklage   | 4.480.000,00         |                       | 4.210.000,00   |                       |
| Andere Ergebn isrücklagen  | 29.080.000,00        | 33.560.000,00         | 29.080.000,00  | 33.290.000,00         |
| <b>C. unverteilter Bilanzgewinn</b>  |                      |                       |                |                       |
| unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres  | 1.817.667,03         | 1.817.667,03          | –              | –                     |
| <b>D. Bilanzgewinn</b>   |                      |                       |                |                       |
| Gewinnvortrag  | –                    |                       | 240.236,56     |                       |
| Jahresüberschuss   | 2.589.586,33         |                       | 1.757.430,47   |                       |
| Einstellungen in die Ergebn isrücklagen  | – 270.000,00         | 2.319.586,33          | – 180.000,00   | 1.817.667,03          |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>  |                      | <b>44.206.453,36</b>  |                | <b>41.438.532,05</b>  |
| <b>II. Rückstellungen</b>  |                      |                       |                |                       |
| Rückstellungen für Pensionen   | 4.475.092,00         |                       | 4.111.231,00   |                       |
| Steuerrückstellungen   | 10.000,00            |                       | 2,33           |                       |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung   | 1.300.000,00         |                       | 1.300.000,00   |                       |
| Sonstige Rückstellungen  | 396.865,81           | 6.181.957,81          | 377.440,90     | 5.788.674,23          |
| <b>III. Verbindlichkeiten</b>  |                      |                       |                |                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 63.120.362,91        |                       | 64.134.250,27  |                       |
| Erhaltene Anzahlungen  | 5.043.614,92         |                       | 5.005.101,05   |                       |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 171.898,15           |                       | 171.456,85     |                       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 951.107,20           |                       | 855.415,54     |                       |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 89.131,50            | 69.376.114,68         | 109.574,39     | 70.275.798,10         |
| (davon aus Steuern: 28.116,84 Euro, Vorjahr: 51.558,34 Euro)                                 |                      |                       |                |                       |
| <b>IV. Bilanzsumme</b>   |                      | <b>119.764.525,85</b> |                | <b>117.503.004,38</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

|  | Geschäftsjahr  |                      | Vorjahr        |                      |
|--|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
|  | Euro           | Euro                 | Euro           | Euro                 |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>   |                |                      |                |                      |
| aus der Hausbewirtschaftung  | 16.271.011,87  |                      | 15.925.453,48  |                      |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 27.592,30      | 16.298.604,17        | 60.492,84      | 15.985.946,32        |
| <b>2. Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen</b>   |                | 31.240,43            |                | 78.770,98            |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>  |                | 233.003,54           |                | 279.007,23           |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>  |                | 435.235,18           |                | 909.857,20           |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                                     |                |                      |                |                      |
| Betriebskosten   | - 3.903.730,74 |                      | - 3.908.678,34 |                      |
| Instandhaltungskosten  | - 2.162.682,97 |                      | - 2.719.343,27 |                      |
| Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | - 5.913,71     | - 6.072.327,42       | - 3.853,86     | - 6.631.875,47       |
| <b>6. Rohergebnis</b>  |                | <b>10.925.755,90</b> |                | <b>10.621.706,26</b> |
| <b>7. Personalaufwand</b>  |                |                      |                |                      |
| Löhne und Gehälter   | - 1.839.054,56 |                      | - 1.840.074,46 |                      |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung  | - 533.448,13   | - 2.372.502,69       | - 534.026,69   | - 2.374.101,15       |
| (davon für Altersversorgung 196.517,04 Euro; Vorjahr 192.602,48 Euro)                              |                |                      |                |                      |
| <b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b> |                | - 2.086.758,53       |                | - 2.003.934,12       |
| <b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>   |                | - 1.053.362,49       |                | - 1.615.733,58       |
| <b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>  |                | 1.474,38             |                | 310,00               |
| <b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>  |                | - 2.299.619,96       |                | - 2.361.259,94       |
| <b>12. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>  |                | - 10.000,00          |                | -                    |
| <b>13. Ergebnis nach Steuern</b>   |                | <b>3.104.986,61</b>  |                | <b>2.266.987,47</b>  |
| <b>14. Sonstige Steuern</b>  |                | - 515.400,28         |                | - 509.557,00         |
| <b>15. Jahresüberschuss</b>  |                | <b>2.589.586,33</b>  |                | <b>1.757.430,47</b>  |
| <b>16. Gewinnvortrag</b>   |                | -                    |                | 240.236,56           |
| <b>17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b>  |                | - 270.000,00         |                | - 180.000,00         |
| <b>18. Bilanzgewinn</b>  |                | <b>2.319.586,33</b>  |                | <b>1.817.667,03</b>  |

## 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 wurde beachtet.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

#### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer. Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen mussten nicht durchgeführt werden. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert. Die Abschreibungsquoten auf die Gebäudewerte betragen 1,25 Prozent. In Anlehnung an die steuerlichen Bewertungsvorschriften wurde bei den immateriellen Vermögensgegenständen eine Nutzungsdauer von 3 und 5 Jahren zugrunde gelegt. Geschäfts- und andere Bauten wurden mit 2 bzw. 3 Prozent linear abgeschrieben. Außenanlagen werden mit 10 Prozent linear abgeschrieben. Bei

Maschinen sowie den Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgte die lineare Abschreibung über 3 bis 23 Jahre. Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von 250 Euro bis 1000 Euro wurden im Jahr der Anschaffung gemäß § 6 Abs. 2 EStG zu einem Sammelposten zusammengefasst. Sie werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben. Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 233.003,54 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 Pensions-

rückstellung wurde nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf der Grundlage der Richttafel 2018 G von Prof. Klaus Heubeck vorgenommen. Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren (10 Jahres-Durchschnitt) mit 2,30 Prozent angewandt. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Die Anwartschaften auf Witwenrente wurden nach der kollektiven Bewertungsmethode berechnet. Für die aktiven Arbeitnehmer wurde eine Gehaltsdynamik von 2 Prozent p.a. angesetzt und ein Rententrend wie im Vorjahr in Höhe von 1,42 Prozent p.a. berücksichtigt.

Der zum 31.12.2020 ermittelte Zuführungsbetrag ist mit seinem Zinsanteil in der Position *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* und mit seinem Personalkostenanteil im Personalaufwand ausgewiesen.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz von zehn Jahren und der abgelösten Regelung von sieben Jahren (Zinssatz von 1,60 Prozent) macht

einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 527.889,00 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 165,43 Euro.

### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

| 1. Entwicklung des Anlagevermögens 2020       |   |                     |                  |                        |                        |   |
|---|---|---------------------|------------------|------------------------|------------------------|---|
|   | Bruttowerte   |                     |                  |                        |                        |   |
|   | Anschaffungs-<br>Herstellungskosten<br>per 1.1.2020 | Zugänge             | Abgänge          | Umbuchungen<br>Zugänge | Umbuchungen<br>Abgänge | Anschaffungs-<br>Herstellungskosten<br>per 31.12.2020 |
|   | Euro  | Euro                | Euro             | Euro                   | Euro                   | Euro  |
| A. Immaterielle Vermögensgegenstände          | 339.035,02  | 7.579,94            | –                | –                      | –                      | 346.614,96  |
| B. Sachanlagen                                |   |                     |                  |                        |                        |   |
| Grundstücke mit Wohnbauten                    | 151.794.477,33                                      | 2.212.369,15        | –                | 2.763.280,27           | –                      | 156.770.126,75  |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.561.192,42  | –                   | –                | –                      | –                      | 3.561.192,42  |
| Maschinen                                     | 115.082,47  | –                   | –                | –                      | –                      | 115.082,47  |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung            | 530.823,83  | 21.765,02           | 14.924,33        | –                      | –                      | 537.664,52  |
| Anlagen im Bau                                | 2.668.049,53  | 266.969,91          | –                | –                      | – 2.639.425,70         | 295.593,74  |
| Bauvorbereitungskosten                        | 493.036,34  | 211.553,76          | –                | –                      | – 123.854,57           | 580.735,53  |
|   | 159.162.661,92                                      | 2.712.657,84        | 14.924,33        | 2.763.280,27           | – 2.763.280,27         | 161.860.395,43  |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>               | <b>159.501.696,94</b>                               | <b>2.720.237,78</b> | <b>14.924,33</b> | <b>2.763.280,27</b>    | <b>– 2.763.280,27</b>  | <b>162.207.010,39</b>                                 |

## 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 2020, die, gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten mit 54.500,00 Euro, in Höhe von 4.303.929,08 Euro ausgewiesen sind.

#### 3. Forderungen

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 8.477,58 Euro wertberichtigt. Der Posten *Sonstige Vermögensgegenstände* enthält eine Schadenersatzforderung aus der Sanierung des Gründaches in Steglitz gegen das damalige Architektur- und Statikerbüro. Zur Forderung aus dem vergangenen Geschäftsjahr in Höhe von 1.188.897,60 Euro wurde in 2020 eine weitere Forderung in Höhe von 281.212,15 Euro eingestellt und unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips mit 50 Prozent wertberichtigt. Weitere wesentliche Positionen sind Rückforderungsansprüche aus Versorgerabrechnungen sowie Forderungen an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen.

| 4. Rücklagenspiegel          |                      |   |   |                       |
|------------------------------|----------------------|---|---|-----------------------|
|                              | Bestand am 1.1.2020  | Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2019 | Einstellungen aus dem Jahresüberschuss 2020 | Bestand am 31.12.2020 |
|                              | Euro                 | Euro  | Euro  | Euro                  |
| a) gesetzliche Rücklage      | 4.210.000,00         | –   | 270.000,00                                  | 4.480.000,00          |
| b) andere Ergebnismrücklagen | 29.080.000,00        | –   | –   | 29.080.000,00         |
|                              | <b>33.290.000,00</b> | <b>–</b>                                    | <b>270.000,00</b>                           | <b>33.560.000,00</b>  |

|  | Abschreibungen                         |                                    |                            |  | Buchwerte                |                          |
|--|--|------------------------------------|----------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
|  | kumulierte Abschreibungen per 1.1.2020 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abschreibungen auf Abgänge | kumulierte Abschreibungen per 31.12.2020 | Buchwerte zum 31.12.2020 | Buchwerte zum 31.12.2019 |
|  | Euro                                   | Euro                               | Euro                       | Euro                                     | Euro                     | Euro                     |
|  | 312.186,33                             | 11.807,14                          | –                          | 323.993,47                               | 22.621,49                | 26.848,69                |
|  | 47.462.106,82                          | 1.940.401,40                       |                            | 49.402.508,22                            | 107.367.618,53           | 104.332.370,51           |
|  | 1.490.191,51                           | 98.875,91                          |                            | 1.589.067,42                             | 1.972.125,00             | 2.071.000,91             |
|  | 92.502,63                              | 3.674,00                           |                            | 96.176,63                                | 18.905,84                | 22.579,84                |
|  | 394.377,00                             | 32.000,08                          | 14.924,33                  | 411.452,75                               | 126.211,77               | 136.446,83               |
|  |  |                                    |                            |  | 295.593,74               | 2.668.049,53             |
|  |  |                                    |                            |  | 580.735,53               | 493.036,34               |
|  | 49.439.177,96                          | 2.074.951,39                       | 14.924,33                  | 51.499.205,02                            | 110.361.190,41           | 109.723.483,96           |
|  | <b>49.751.364,29</b>                   | <b>2.086.758,53</b>                | <b>14.924,33</b>           | <b>51.823.198,49</b>                     | <b>110.383.811,90</b>    | <b>109.750.332,65</b>    |

#### 4. Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen sind dem Rücklagenspiegel (Seite 31) zu entnehmen.

#### 5. Rückstellungen

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

- Pensionsverpflichtungen ..... 4.475.092,00 Euro
- Bauinstandhaltung ..... 1.300.000,00 Euro

Sonstige Rückstellungen:

- Jahresabschluss- und  
Verwaltungskosten ..... 196.115,84 Euro
- Prüfungsgebühren und  
Steuerberatungskosten ..... 43.649,97 Euro
- Betriebskosten ..... 97.000,00 Euro
- Prozesskosten ..... 60.100,00 Euro

#### 6. In den Verbindlichkeiten

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

#### 7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen, der unten dargestellt ist. Es bestehen für Darlehen in Höhe von 10,6 Millionen Euro Forwardvereinbarungen bis längstens 2024.

#### 8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen in Höhe von 77,3 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 ..... 116.218,20 Euro

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

- Abschreibungen auf Mietforderungen ..... 50.931,53 Euro
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen:
- Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensions-  
rückstellung zum 31.12.2020 ..... 385.327,00 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 weiteren Einstellung der Schadenersatzforderung *Gründachsanie-  
rung Steglitz* in Höhe von 281.212,15 Euro sowie durch die 50-prozentige Wertberichtigung ein sonstiger betrieblicher Aufwand in Höhe von 140.606,08 Euro benannt werden.

#### 7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020

|   | Gesamtbetrag         |                      | bis 1 Jahr          |                     |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
|   | 2020                 | 2019                 | 2020                | 2019                |
|   | Euro                 | Euro                 | Euro                | Euro                |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 63.120.362,91        | 64.134.250,27        | 3.137.865,08        | 3.098.102,01        |
| 2. Erhaltene Anzahlungen                            | 5.043.614,92         | 5.005.101,05         | 5.043.614,92        | 5.005.101,05        |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 171.898,15           | 171.456,85           | 171.898,15          | 171.456,85          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 951.107,20           | 855.415,54           | 731.583,35          | 655.790,74          |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 89.131,50            | 109.574,39           | 89.131,50           | 109.574,39          |
|   | <b>69.376.114,68</b> | <b>70.275.798,10</b> | <b>9.174.093,00</b> | <b>9.040.025,04</b> |

Neben Sicherheiten für Verbindlichkeiten in grundpfandrechtl. 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 2021 fertiggestellt werden:

- Sanierung der Reihenhäuser Arnulfstraße 30 und Reglinstraße 2 ..... 402.187,68 Euro

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

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

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Bruttowert .....     | 58.253,40 Euro |
| Barwert .....        | 13.007,98 Euro |
| Tilgungssatz .....   | 2 Prozent      |
| Tilgungsbeginn ..... | 2048           |

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

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

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

### Mitglieder des Vorstands

|                         |                        |                                 |
|-------------------------|------------------------|---------------------------------|
| <b>Norbert Reinelt</b>  | Dipl.-Ing. Architekt   | bis 30.04.2021                  |
| <b>Matthias Löffler</b> | Dipl.-Kaufmann         |                                 |
| <b>Siegmond Kroll</b>   | Dipl.-Ing. Stadtplaner | nebenamtlich,<br>bis 31.12.2020 |
| <b>Walter Schuller</b>  | Dipl.-Ing. Architekt   | ab 01.01.2021                   |

### Prokura

|                           |                      |                |
|---------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Walter Schuller</b>    | Dipl.-Ing. Architekt | bis 31.12.2020 |
| <b>Kathrin Metzenthin</b> | Immobilienwirtin     | ab 01.01.2021  |

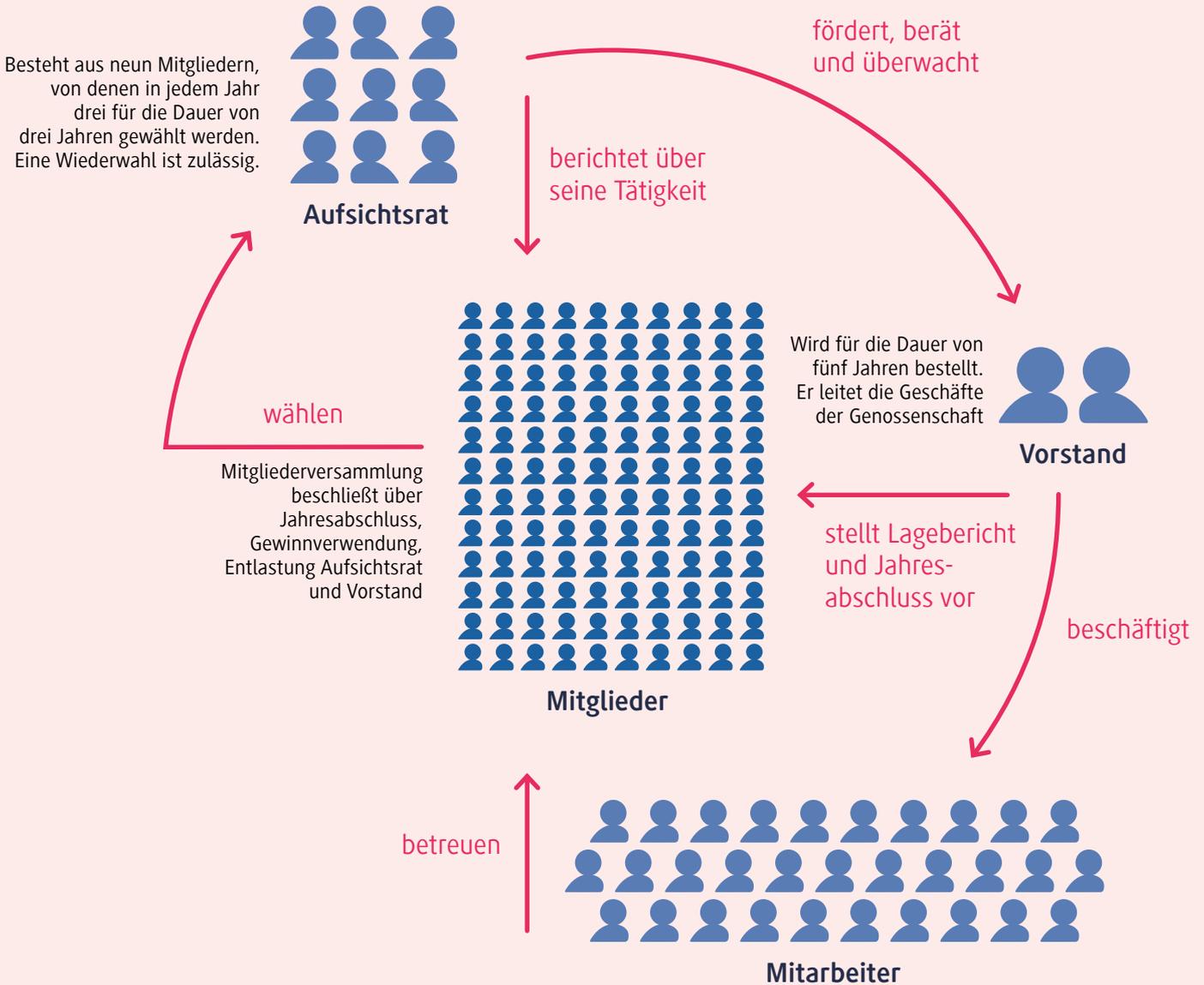
### Mitglieder des Aufsichtsrats

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

| Restlaufzeit 1 – 5 Jahre |                      | Restlaufzeit über 5 Jahre |                      | grundpfandrechtlich gesichert |                      |
|--------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|
| 2020                     | 2019                 | 2020                      | 2019                 | 2020                          | 2019                 |
| Euro                     | Euro                 | Euro                      | Euro                 | Euro                          | Euro                 |
| 12.675.218,66            | 12.246.459,97        | 47.307.279,17             | 48.789.688,29        | 63.120.362,91                 | 64.134.250,27        |
| –                        | –                    | –                         | –                    | –                             | –                    |
| –                        | –                    | –                         | –                    | –                             | –                    |
| 219.523,85               | 199.624,80           | –                         | –                    | –                             | –                    |
| –                        | –                    | –                         | –                    | –                             | –                    |
| <b>12.894.742,51</b>     | <b>12.446.084,77</b> | <b>47.307.279,17</b>      | <b>48.789.688,29</b> | <b>63.120.362,91</b>          | <b>64.134.250,27</b> |



## Organisation



Die Mitgliederversammlung ist neben Vorstand und Aufsichtsrat das dritte Organ der Genossenschaft. Sie findet jährlich im ersten Halbjahr statt. Jedes Mitglied hat dabei eine Stimme, unabhängig von der Zahl der gezeichneten Anteile.

| Beschäftigte Arbeitnehmer in 2020 (durchschnittlich) |           |          |
|--|-----------|----------|
| Beschäftigte   | Vollzeit  | Teilzeit |
| Kaufmännische Mitarbeiter                            | 12        | 3        |
| Technische Mitarbeiter                               | 6         | –        |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb,<br>Hauswarte etc.       | 6         | 3        |
| Auszubildende  | 1         | –        |
| <b>Gesamt</b>  | <b>25</b> | <b>6</b> |

Ferner waren im Geschäftsjahr zwei 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 2020        | 4.896      | 41.584  |
| Zugang 2020        | 113        | 2.000   |
| Abgang 2020        | 130        | 1.044   |
| Ende 2020          | 4.879      | 42.540  |

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 147.260,40 Euro erhöht.

## Nachtragsbericht

Am 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht das Berliner Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG Berlin) für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt und somit aufgehoben.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von ..... 2.589.586,33 Euro. Gemäß § 39 der Satzung wird in die gesetzliche Rücklage ein Betrag in Höhe von ..... 270.000,00 Euro eingestellt. Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von ..... 2.319.586,33 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von ..... 248.843,58 Euro auszuschütten (4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2020).

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einen Betrag in Höhe von ..... 1.800.000,00 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag in Höhe von ..... 270.742,75 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Da pandemiebedingt im Geschäftsjahr 2020 keine Generalversammlung stattgefunden hat, bitten wir zu beachten, dass in der Bilanz der noch nicht verteilte Bilanzgewinn aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 enthalten ist und hinsichtlich der Ausschüttung der Dividende aus dem Geschäftsjahr 2019 auf den Gewinnverwendungsvorschlag im Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2019 verwiesen wird.

Berlin, den 5. Mai 2021

Der Vorstand

Matthias Löffler | Walter Schuller



## Investitionen der GeWoSüd im Jahr 2020 in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

### Instandhaltungsaufwand

2.162.700 Euro

Außerordentliche Instandsetzungen  
1.038.800 Euro

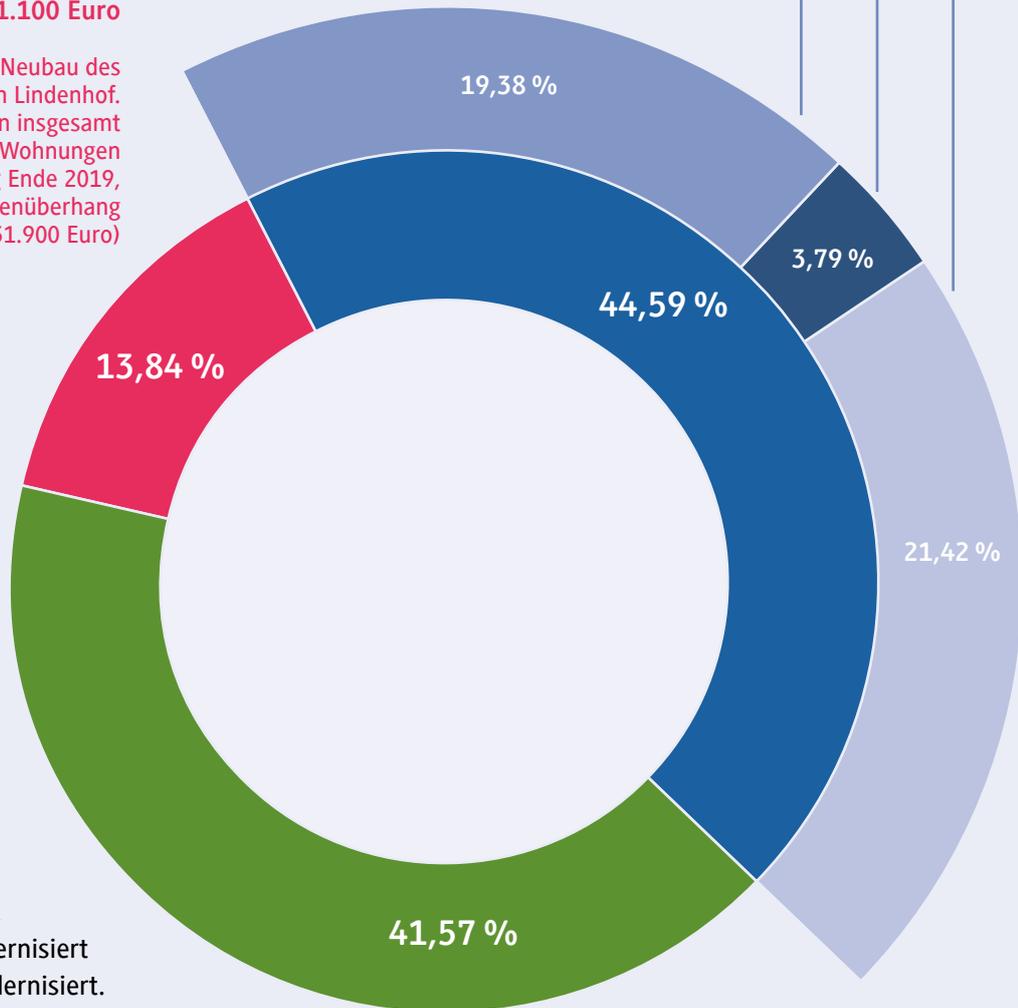
Mod.-Inst. einzelner Wohnungen  
184.100 Euro

Laufende Instandhaltung  
939.800 Euro

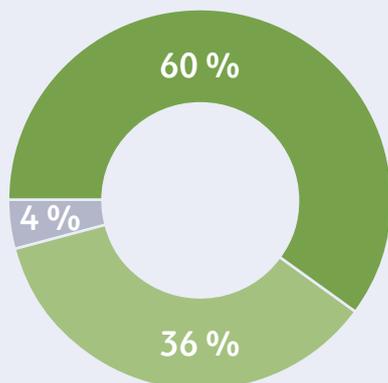
### Neubau

671.100 Euro

Unter anderem der Neubau des Neuen Torhauses im Lindenhof. Es entstanden insgesamt 10 neue Wohnungen (Fertigstellung Ende 2019, Kostenüberhang 331.900 Euro)



Aktuell sind 60 Prozent der Bestände voll modernisiert und 36 Prozent teilmodernisiert.



### Modernisierung

2.016.400 Euro

Beispielsweise im Lindenhof:

Modernisierung der Suttnerstraße 9 und 11 (12 Wohnungen in dem Nachkriegs-Zeilenbau)  
1.263.900 Euro

Sanierung und Wiederherstellung gartenseitiger Fassaden der Reihenhäuser  
146.200 Euro

Außenanlagen (insbesondere die Wiederherstellung von Nutzergärten zwischen der Domnauer Straße und Reglinstraße)  
272.300 Euro

Sanierung Reihenhäuser  
413.000 Euro

# BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN

## Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2020 hat die GeWoSüd insgesamt 4,85 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Das entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 29,88 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die baulichen Maßnahmen teilen sich auf in

|                                   | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | Euro             | Euro             |
| <b>Instandhaltungsaufwand</b>     | <b>2.162.700</b> | <b>2.719.400</b> |
| Laufende Instandhaltung           | 939.800          | 913.000          |
| Mod.-Inst. einzelner Wohnungen    | 184.100          | 182.700          |
| Außerordentliche Instandsetzungen | 1.038.800        | 1.623.700        |
| <b>Modernisierung</b>             | <b>2.016.400</b> | <b>3.629.200</b> |
| <b>Neubau</b>                     | <b>671.100</b>   | <b>2.073.200</b> |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>4.850.200</b> | <b>8.421.800</b> |

## Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung hat die GeWoSüd im Berichtsjahr 939.800 Euro aufgewandt. Dies entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 5,79 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Insgesamt wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung 3.768 Einzelaufträge, verteilt über alle Wohnanlagen, bearbeitet.

## Modernisierung einzelner Wohnungen

Neben den Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung hat die GeWoSüd weitere 184.100 Euro in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert, häufig im Zuge von Nutzerwechseln. Dadurch wurden in 2020 zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen weitere 22 Wohnungen und ein Gewerbe modernisiert.

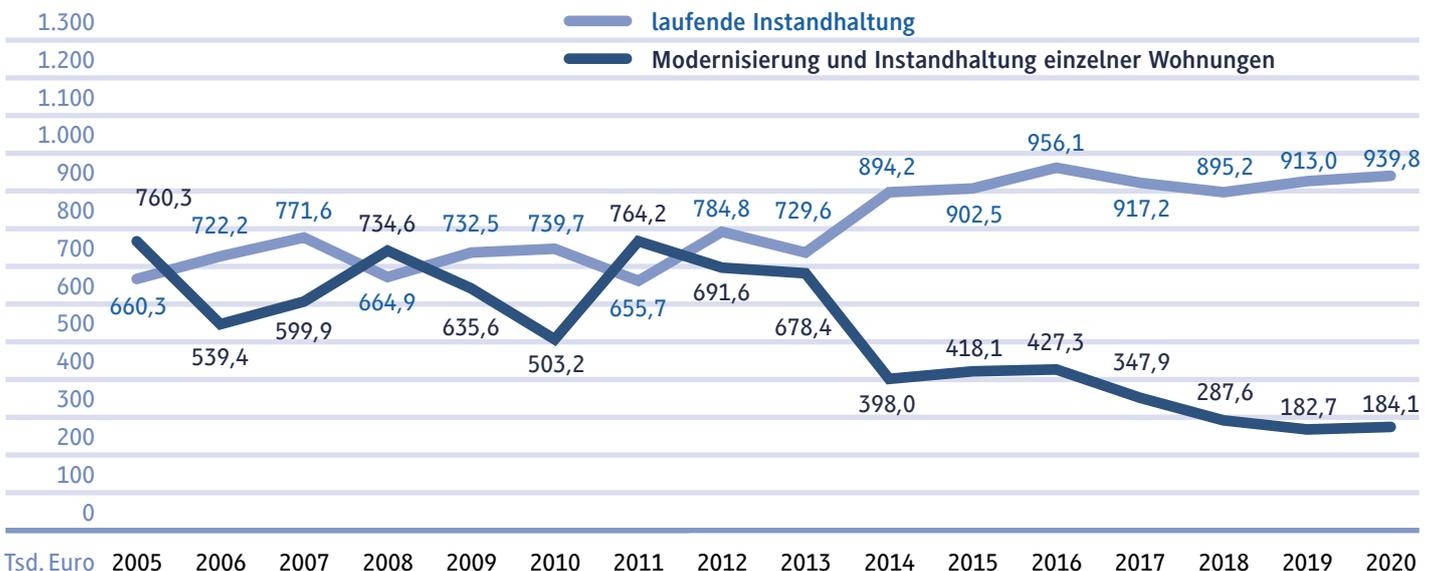
## Außerordentliche Instandhaltung

Für die außerordentliche Instandhaltung sind Kosten in Höhe von ca. 1.038.800 Euro angefallen.

Im Wesentlichen setzen sich diese Ausgaben wie folgt zusammen:

|  |              |
|--|--------------|
| Budgets Technik .....                                | 279.500 Euro |
| geplante Instandsetzungen in allen Wohnanlagen ..... | 629.300 Euro |
| Unvorhergesehenes .....                              | 130.000 Euro |

Diagramm 3: Laufende Instandhaltungskosten und Einzelmodernisierungen



## Budgets Technik

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

In 2020 wurden hiermit u. a.

- 23.100 Euro in Algenbeseitigung an Fassaden,
- 74.100 Euro in die Sanierung von Wohnungen mit Floor-Flex-Platten investiert.

Weitere 157.400 Euro hat die Genossenschaft in die Instandhaltung ihrer technischen Anlagen investiert. Hierbei wurden beispielsweise ausgegeben:

- 12.800 Euro für die Sicherstellung des Betriebs von Heizzentralen
- 138.000 Euro für Maßnahmen zur Brandschottung

## Geplante Instandsetzung in allen Wohnanlagen

Für geplante Instandsetzungsmaßnahmen sind im Berichtsjahr 629.300 Euro in die Bestände investiert worden.

Dazu gehörten die Instandsetzung sanierungsbedürftiger Flachdächer in der Eythstraße 41, 43 und Domnauer Straße 1 mit einem Mitteleinsatz von 153.800 Euro und die Runderneuerung von Kastendoppelfenstern in der Suttnerstraße 5, 7 in einer Größenordnung von 89.100 Euro.

Weitere Schwerpunkte geplanter Instandsetzungsmaßnahmen waren in dem Berichtsjahr

- die malermäßige Überarbeitung der Hauseingangstüren in der Eythstraße 16–64 sowie der Bessemerstraße 86–102 mit 16.500 Euro,
- der Abschluss der Ertüchtigung von Aufzugsanlagen in Folge geänderter rechtlicher Bestimmungen mit 34.100 Euro.

## Unvorhergesehenes

Für nicht vorhersehbare Instandsetzungsmaßnahmen ist im Bauplan regelmäßig ein Betrag von 200.000 Euro eingestellt. In 2020 wurden aus diesem Budget 130.000 Euro verbraucht.

## Modernisierung

2 Millionen Euro wurden in 2020 in aktivierte Modernisierungsmaßnahmen investiert.

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

- 272.300 Euro für den Abschluss der Überarbeitung der Außenanlagen und zur Neuanlage von Nutzergärten im Bereich Waschhaus und Neues Torhaus Reglinstraße,
- weitere 413.000 Euro flossen in die Planung, Modernisierung und den Dachausbau der historischen Reihenhäuser im Lindenhof (Arnulfstraße 10, 30, 34, 36, Domnauer Straße 32, Reglinstraße 2, 6, 16)
- und 146.200 Euro für die Sanierung und Wiederherstellung gartenseitiger Fassaden der Reihenhäuser im Lindenhof (Reglinstraße 2–18)

## Modernisierung und Instandsetzung der Zeilenbauten

1,26 Millionen Euro wurden in die Modernisierung der 12 Wohnungen in dem Gebäude Suttnerstraße 9 und 11 investiert. Aufgrund 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.

Damit sind 13 der insgesamt 14 Zeilenbauten im Lindenhof umfassend modernisiert, instandgesetzt und unsere Mitglieder sind zu sozialverträglichen Nutzungsgebühren wieder in ihre Wohnungen zurückgezogen.

Für 2021 ist die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Suttnerstraße 1 und 3 geplant. Hierfür sind im Berichtsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 98.300 Euro angefallen. Damit wird planmäßig in 2021 dieses umfangreiche Bauprojekt – die Sanierung der Zeilenbauten – mit den Arbeiten in der Suttnerstraße 1 und 3 abgeschlossen sein.

## Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr wurden 331.900 Euro für den Abschluss der Arbeiten am bereits zum Jahresende bezugsfertig gewordenen Neubau des Torhaus Reglinstraße 27 B, 28 aufgewandt, für die geplanten Dachausbauten in Neukölln sind 61.500 Euro an Planungskosten angefallen.

## Genossenschaftliches Leben und soziale Aktivitäten

Das pandemiegeprägte Jahr 2020 war auch für das genossenschaftliche Miteinander durch große Einschränkungen geprägt. Nicht nur der Präsenzzugang zur Geschäftsstelle musste im Frühjahr eingeschränkt und weitestgehend durch telefonische Beratung – häufig auch aus dem Home-Office – ersetzt werden. Auch die Angebote in den Nachbarschaftstreffs mussten ab Mitte März eingestellt und fast alle für das Jahr geplanten Veranstaltungen abgesagt werden. Zumindest die Waschküchen sowie das Café am See konnten fast durchgehend in unterschiedlichem Umfang weiter betrieben werden, mussten ihr Angebot aber mehrfach den aktuellen Schutzmaßnahmen anpassen, zuletzt mit Außer-Haus-Angeboten sowie Lieferservice. Auch die langjährigen „Helfer im Kiez“, Langzeitarbeitslose, die im Rahmen von Beschäftigungsprojekten eingesetzt werden, konnten Bedürftige ab diesem Zeitpunkt zwar nicht mehr auf Spaziergängen sowie zu Ärzten begleiten, zumindest aber ein Angebot zu Einkaufsunterstützungen mit möglichst kontaktfreier Übergabe anbieten. Das zeitweise vollständige Aussetzen einer der Maßnahmen konnte erfreulicherweise durch ehrenamtlich Engagierte überbrückt werden.

In dieser schwierigen Zeit zeigte sich deutlich der großartige Zusammenhalt unserer Mitglieder. Nachbarn boten durch Aushänge im eigenen Haus Unterstützung an, Mitglieder meldeten sich bei uns und fragten, wem sie helfen können. Beruhigend war aus unserer Wahrnehmung, dass sich auf Nachfragen durch uns kaum Mitglieder meldeten, die Hilfe benötigten – ein Indiz, dass unsere Wohnungsnutzer in guten und funktionierenden Nachbarschaften leben, die sich gegenseitig unterstützen.

Die Absage der zahlreichen Veranstaltungen, die gewöhnlich in unseren Nachbarschaftstreffs stattfinden, war für die älteren Mitglieder besonders einschränkend. Begegnung und Austausch mit anderen Menschen sowie ein Stück Tagesstruktur waren so nicht mehr möglich. Daher unternahm die Mitgliederbetreuung Anstrengungen und suchte zumindest telefonisch den Kontakt, um im Gespräch zu bleiben.

In unseren Gemeinschaftseinrichtungen in den Wohnanlagen Lindenhof, Weißensee, Neukölln, Tempelhof, Lankwitz und Steglitz organisierten und veranstalteten wir in 2020 bis zur coronabedingten Schließung Mitte März etwa 90 Veranstaltungen. Größere Feste fanden nicht statt, lediglich eine kleine, auf eine Häuserzeile ausgerichtete Feier konnte mit dem entsprechenden Hygienekonzept veranstaltet werden. Statt den ebenfalls abgesagten Weihnachtsfeiern und dem Wintermarkt wurde mit Adventskonzerten und zusätzlichen, geschmückten Tannenbäumen weihnachtliche Stimmung in alle Wohnanlagen gebracht. Zum ersten Mal wurde ein Online-Adventskalender angeboten, der sich großer Beteiligung unserer Mitglieder erfreute.

Da auch für die in 2019 gestartete „GeWoSelbst“-Initiative, in dem Nachbarn für Nachbarn vielfältige (Freizeit-)Angebote unterbreiten, die Treffen und Angebote ausfallen mussten, hoffen wir auf eine starke Fortsetzung in 2021.

Für die Grünanlagen der GeWoSüd engagieren sich viele Nutzer schon seit einigen Jahren. Neu war in 2020, dass mit einem eigens geschaffenen Logo auf T-Shirts und Westen die Wertschätzung des Ehrenamtes durch die Genossenschaft deutlicher zum Ausdruck gebracht werden sollte. Durch mehrere Aufrufe konnten auch weitere aktive *Wasserspender* gewonnen werden. Aktuell gibt es 120 *Wasserspender*, die in dem von einer längeren Trockenphase bestimmten Sommer durch Wässerung zahlreicher Jungbäume einen wertvollen Beitrag zur Pflege der Grünanlagen beigetragen haben.



GeWoSüd in 2020



Wasserspender  
GeWoSüd

120

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

20

Umzüge in Umsetzwohnungen  
wurden organisiert und begleitet



300.000

Bienen

6

Völker

70 kg

Honig

14

Weihnachtsbäume  
geschmückt mit **1.000** Lichtern  
in unseren Wohnanlagen

21

Weihnachtskonzerte  
in unseren Wohnanlagen

im Waschhaus im Lindenhof  
wurden pro Monat ca.

400 kg

Wäsche gewaschen

70 – 100

Hemden gewaschen und gebügelt

70

Kunden betreut

4.973

Mittagessen wurden im  
Café am See gekocht



5

Ausgaben des  
Mitglieder-Echos  
veröffentlicht

90

Veranstaltungen  
in unseren Gemein-  
schaftseinrichtungen  
bis zur coronabedingten  
Schließung Mitte März

25

Gewinne bei unserem  
digitalen Adventskalender

> 200

Mitglieder nutzen unseren  
Service der Mitgliederbetreuung,  
das ist doppelt so viel wie in 2019

Neben der Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders lag ein weiterer Schwerpunkt der Mitgliederbetreuung in der Unterstützung der Nutzerinnen und Nutzer bei individuellen Problemlagen. Ein wichtiges Handlungsfeld liegt hier in der Beratung durch unseren Sozialarbeiter. Er hatte in 2020 mit mehr als 200 Personen bezüglich verschiedener Fragestellungen Kontakt. Besonders wichtige Themen waren allgemeine Sozialberatung (einschließlich der Beantragung von Pflegegraden), Mietschulden, Hilfen bei Wohnraumanpassungen und vermittelnde Gespräche bei Nachbarschaftskonflikten. Die Anzahl der Kontakte hat sich im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt.

Bei den 27 an die Mitgliederbetreuung herangetragenen Konflikten zeigte sich, dass die Zunahme der täglichen Aufenthaltsdauer in der eigenen Wohnung (Home-Office, Homeschooling, weniger Außenkontakte, ...) das Konfliktpotential in der Nachbarschaft über Lärm erhöhte. In vielen Konflikten lag die Vermutung nahe, dass die mit der Pandemie verbundenen Belastungen auch zu einer Abnahme der Toleranz geführt hatten. Ein Trend, der sich in 2021 fortzusetzen scheint. Das die Jahre zuvor häufig erfolgreich praktizierte Instrument der moderierten Gespräche zwischen den Konfliktparteien konnte während der Kontaktbeschränkungen nur eingeschränkt umgesetzt werden. In vielen Konflikten wurde zumindest in Telefongesprächen mit allen Beteiligten versucht, einen tragbaren Kompromiss zu finden.

Unsere „Helfer im Kiez“ boten die Möglichkeit, Wohnungsnutzer in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf sowie in Weißensee zu unterstützen. Hierbei kooperierten wir mit mehreren Beschäftigungsträgern und JobCentern. Im Berichtszeitraum waren insgesamt 18 Helfer über Beschäftigungsmaßnahmen und eine Ehrenamtliche bei uns eingesetzt. Solange es möglich war, d. h. vor Ausbruch der Pandemie, unterstützten sie dabei etwa 50 Mitglieder, davon etwa 30 regelmäßig. Zusätzlich begleiteten sie Veranstaltungen wie z. B. gemeinschaftliche Frühstücke.

Besonders wichtig ist uns die Unterstützung unserer Wohnungsnutzer während der Sanierung ihrer Wohnung. Die Personen werden entsprechend ihrer individuellen Bedürfnisse beraten. Es wurden Umsetzwohnungen zur Verfügung gestellt und die damit verbundenen 20 Umzüge organisiert und begleitet. Bei Bedarf werden auch weitergehende Hilfen wie Packhilfen, die Ummeldung des Telefons und Weiteres für den Nutzer organisiert.



Zum Gedenken an unsere  
im Geschäftsjahr 2020  
verstorbenen Mitglieder:

Klaus Bathe  
Marion Bennewitz  
Yared Berhanu  
Bernhardine Burgmer  
Ernst Collatz  
Ursula Döring  
Petra Donner  
Kurt Friesecke  
Wolfgang Füllgräbe  
Udo Jürgen Gering  
Charlotte Gölzenleuchter  
Klaus Gottwald  
Horst-Günter Großmann  
Eva-Maria Hemmann  
Ingrid Hennig  
Aziz Horic  
Gisela Janke  
Marianne Kallähne  
Barbara Kiepke  
Jürgen Kröschel  
Kuno Kurtzke  
Giesbert Lange  
Uwe Leisner  
Rita Liscow  
Michael Lubdowski  
Marion Lück  
Renate Marten  
Manfred Martin  
Christa Marx

Gisela Matz  
Olaf Melchior  
Christian Monkowius  
Ingrid Müller  
Christa Nalezinski  
Inge Nehrenberg  
Hubert Niedworok  
Hans-Joachim Pantel  
Anneliese Reisewitz  
Günter Schäfer  
Helga Schiele  
Brigitte Schlichting  
Gudrun Schmalenbach  
Heidi Schönfeldt  
Peter Schoof  
Astrid Schories  
Monika Scopp  
Harri Seeland  
Ingeborg Siede  
Helga Siefert  
Evelyne Töpfer  
Renate Urbas  
Ingrid Weidenberg  
Rainer Wenzlaff  
Andreas Westphal  
Marie Wöpking  
Ingeborg Wreh  
Ellen Wynands  
Anton Zenkner

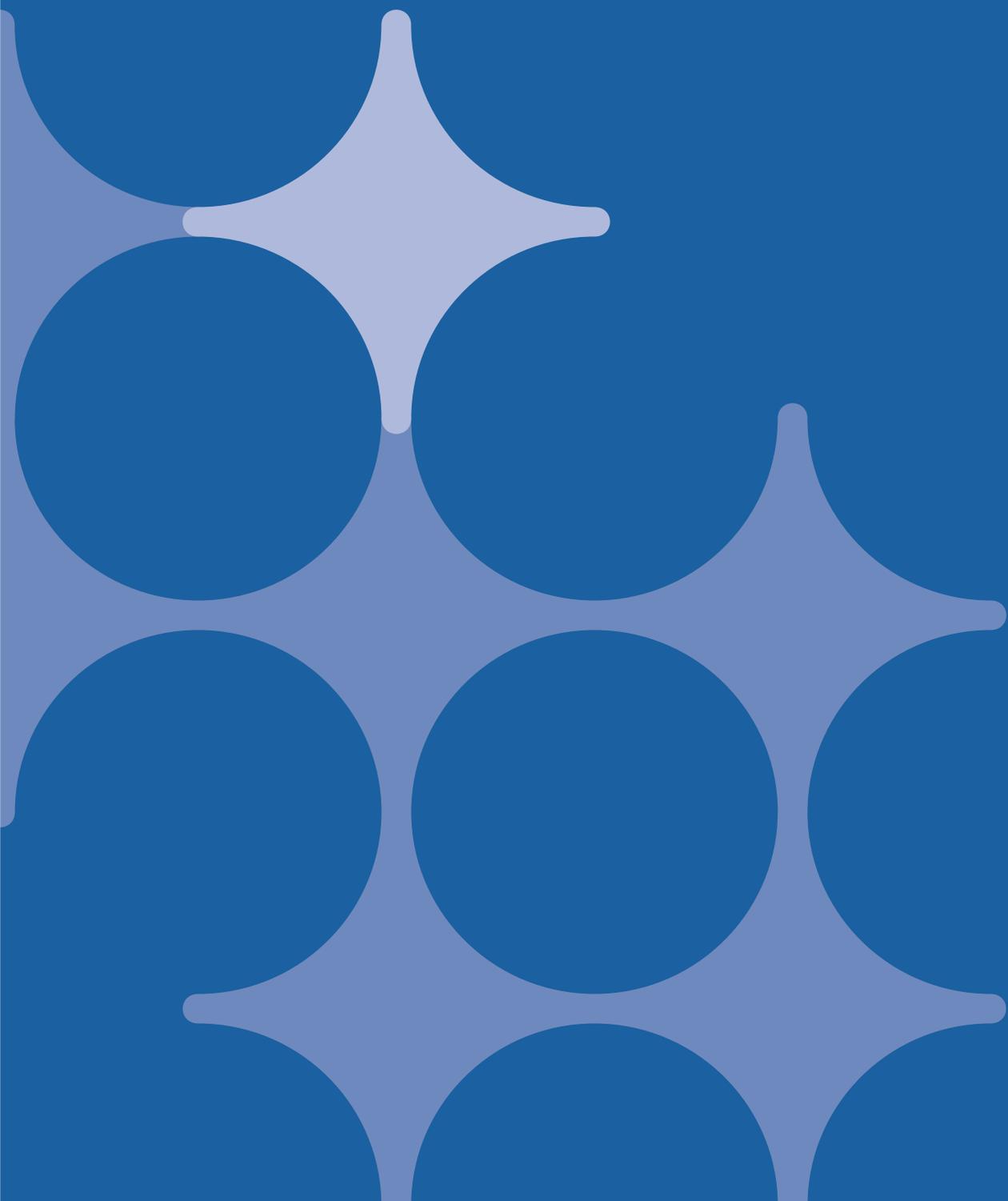
Wir werden ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren.

**GeWoSüd**

Genossenschaftliches Wohnen  
Berlin-Süd eG

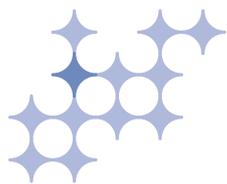


traditionell modern



# GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen  
Berlin-Süd eG



traditionell modern

**Vorstand**

Matthias Löffler

Walter Schuller

**Aufsichtsratsvorsitzender**

Markus Hofmann

Eythstraße 45

12105 Berlin

Telefon 030 754491-0

Telefax 030 754491-20

[info@gewosued.de](mailto:info@gewosued.de)

[www.gewosued.de](http://www.gewosued.de)

