

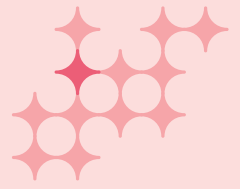
The background is a solid blue color. On the left side, there is a vertical column of four overlapping blue circles. Interspersed between these circles are four four-pointed stars with rounded corners. The top and bottom stars are a light blue color, while the middle two stars are a vibrant lime green color. The text 'Geschäftsbericht 2021' is positioned to the right of the middle green star.

Geschäftsbericht
2021

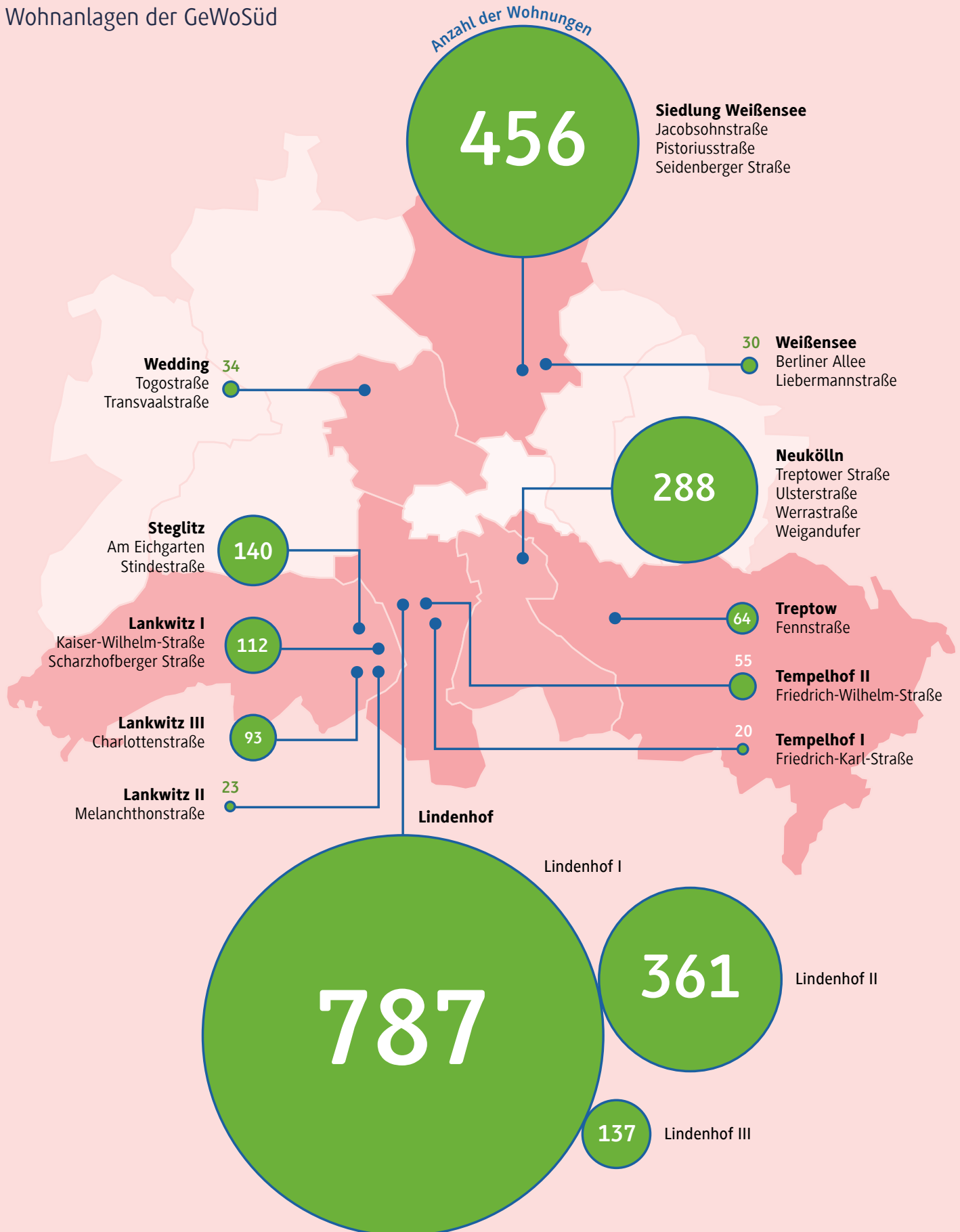
.....

INHALT

5	Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd	29	Anhang
7	GeWoSüd in Kurzform	29	A. Allgemeine Angaben
8	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	29	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
10	LAGEBERICHT	31	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
10	Grundlagen des Unternehmens	33	D. Sonstige Angaben
10	Geschäftsmodell	35	Nachtragsbericht
10	Ziele und Strategien	35	Gewinnverwendungsvorschlag
10	Organisation	37	BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN
10	Wirtschaftsbericht	37	Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
10	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	39	Neubautätigkeit
12	Geschäftsverlauf	41	Genossenschaftliches Leben und soziale Aktivitäten
15	Mitglieder		
15	Personal		
17	Ertragslage		
21	Finanzlage		
21	Vermögenslage		
21	Finanzielle Leistungsindikatoren		
22	Prognose-, Chancen- und Risikobericht		
26	Bilanz zum 31. Dezember 2021		
28	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021		

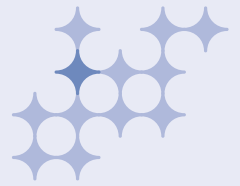


Wohnanlagen der GeWoSüd



Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd

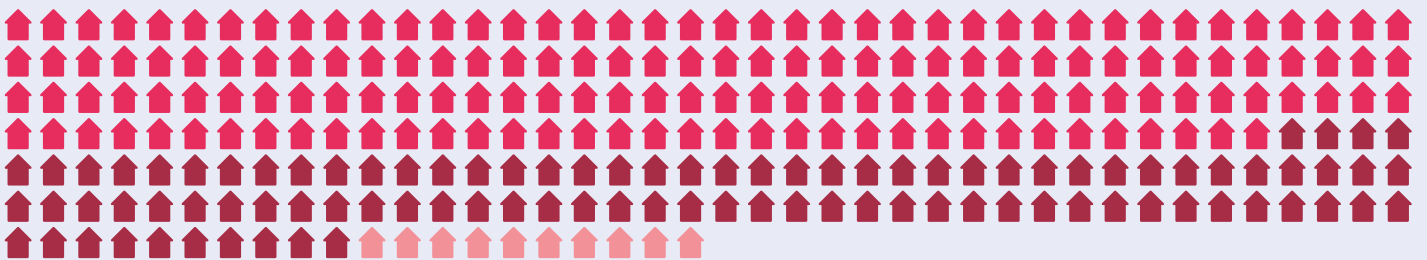
Bezeichnung	Nummer	Straßen	Anzahl	Quadratmeter
Lankwitz I	110	Kaiser-Wilhelm-Straße 98–106 A Scharzhofberger Straße 1–11, 11A	112	7.307,00
Lankwitz II	120	Melanchthonstraße 8, 8A	23	1.193,15
Lankwitz III	130	Charlottenstraße 25–31	93	5.731,10
Steglitz	210	Stindestraße 35–41 Am Eichgarten 7–12	140	9.524,42
Neukölln	310	Treptower Straße 78–82 Ulsterstraße 3–14 Weigandufer 30, 31, 32, 33A, 33B, 33C, 35 Werrastraße 39, 40, 40A, 40B, 41–43	288	15.313,88
Wedding	410	Transvaalstraße 12, 12A Togostraße 56	34	2.111,50
Lindenhof I	510	Arnulfstraße 1 / 2–38, 116–136 Domnauer Straße 1A–4, 12–39 Eythstraße 45 Eythstraße 51–63 ungerade Harkortstraße 1–8 Reglinstraße 2–22, 26, 26A–E, 28 gerade Reglinstraße 25, 27, 27B Röblingstraße 1–23 ungerade Röblingstraße 27, 29 Röblingstraße 37 / 39 – 77 / 79 ungerade Suttnerstraße 1–23 ungerade Suttnerstraße 2–24 gerade	626	41.134,22
Lindenhof II	520	Bessemerstraße 86–102 gerade Eythstraße 16–64 gerade	361	17.469,67
Lindenhof III	530	Bessemerstraße 44–76 gerade	137	7.687,44
Lindenhof I A	540	Röblingstraße 31, 33	81	5.216,26
Lindenhof I B	550	Domnauer Straße 1 Eythstraße 37–43 ungerade	68	5.493,78
Lindenhof I C	560	Arnulfstraße 137	12	1.023,24
Tempelhof I	610	Friedrich-Karl-Straße 8–10	20	1.277,37
Tempelhof II	620	Friedrich-Wilhelm-Straße 59	55	3.744,30
Treptow	710	Fennstraße 18–22 A	64	4.506,52
Siedlung Weißensee	810	Pistoriusstraße 70–77 Jacobsohnstraße 37–39, 43–51, 51A–G, 53, 53A–E, ungerade Seidenberger Straße 1–14, 20–33	456	27.361,27
Weißensee	820	Berliner Allee 251 Liebermannstraße 41, 43	30	1.803,06
			2.600	157.898,18



GeWoSüd in 2021



4.924 Mitglieder



2.600 Wohnungen

60 % vollmodernisiert
36 % teilmodernisiert

31 Mitarbeiter



16 Kaufmännische Mitarbeiter
(11 vollbeschäftigt, 5 teilbeschäftigt)



5 Technische Mitarbeiter
(4 vollbeschäftigt, 1 teilbeschäftigt)



9 Gewerbliche Mitarbeiter
(6 vollbeschäftigt, 3 teilbeschäftigt)



1 Auszubildende



4 zusätzlich geringfügig Beschäftigte

GeWoSüd

GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG

Eythstraße 45 · 12105 Berlin

- Gegründet am 16. Juni 1919 als „Gemeinnützige Landerwerbs- und Baugenossenschaft (Dahlem-Schmargendorf) e. G.m.b.H.“
- Gegründet am 16. Dezember 1921 als „Siedlung Lindenhof e. G.m.b.H.“
- Verschmolzen am 21. Dezember 1942 zur „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Berlin-Süd e. G.m.b.H.“
- Änderung der Firmierung am 9. Juli 2010 zu „GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG“

Im Genossenschaftsregister unter GnR 88 B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Tabelle 1: GeWoSüd in Kurzform

		2017	2018	2019	2020	2021
Mitglieder	Anzahl	4.865	4.910	4.896	4.879	4.924
Wohnungen	Anzahl	2.590	2.590	2.600	2.600	2.600
Wohnfläche	Quadratmeter	156.875	156.905	157.822	157.857	157.898
Nettokaltmiete im Jahresdurchschnitt	Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich	5,80	5,95	6,14	6,32	6,36
Leerstandsquote	Prozent im Jahresdurchschnitt	1,6	1,3	1,3	1,2	1,5
Mitarbeiter	Anzahl	32	31	31	31	31
Personalkosten	Tsd. Euro	2.472	2.469	2.374	2.373	2.598
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Tsd. Euro					
· neu nach DRS21	Tsd. Euro	5.880	5.854	5.482	7.043	6.712
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete (Ist)	Prozent	18,5	18,3	16,7	15,6	15,2
Gewichteter Fremdkapitalzins	Prozent	3,3	3,3	3,1	3,0	3,0
Restschulden	Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche	383	380	395	389	371
Bilanzsumme	Tsd. Euro	111.439	112.898	117.503	119.765	119.500
Eigenkapitalquote	Prozent	36	36	36	38	40

Das Jahr 2021 war für die GeWoSüd trotz der schwierigen Rahmenbedingungen, die aus der Corona-Pandemie und deren wirtschaftlichen Folgen resultieren, wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr. So hat die GeWoSüd im Geschäftsjahr 2021 insgesamt rund 4,4 Millionen Euro für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau aufgewandt. Obwohl der im Jahr 2021 vom Bundesverfassungsgericht aufgehobene Mietendeckel zu Einschränkungen auf der Einnahmeseite geführt hat und die Folgen der Corona-Krise nach wie vor nur bedingt abschätzbar waren hat die GeWoSüd an ihrem langjährigen Kurs festgehalten, den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands konsequent voranzutreiben. Dies zwar mit geringerem Investitionsvolumen, aber kontinuierlich und zuverlässig.

Die baulichen Aktivitäten erstreckten sich dabei auf den historischen Lindenhof, Lankwitz und Neukölln. Mit der Modernisierung des Zeilenbaus Suttnerstraße 1 und 3 mit 12 Wohnungen wurde mit insgesamt 1,3 Millionen Euro der letzte Zeilenbau im Lindenhof modernisiert. Zugleich wurden gut 466.100 Euro in die Planung und Modernisierung und den Dachausbau der historischen Reihenhäuser in der Arnulfstraße 30 und 117/118, der Domnauer Straße 23/24 und 32 und der Reglinstraße 2 investiert. Daneben wurden für die Modernisierung und Sanierung der Melanchthonstraße 8, 8A in Lankwitz und für den geplanten Neubau von Dachgeschoss-maisonettewohnungen in Neukölln insgesamt gute 390.000 Euro aufgewandt.

Planen und Bauen – auch unter schwierigen und schwieriger werdenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – sowie eine sozial verantwortliche Mietenpolitik stehen sinnbildlich für die langjährige Geschäftspolitik des Vorstands der GeWoSüd, der auf die kontinuierliche Pflege und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, sozial verantwortbare, verlässliche Nutzungsgebühren sowie auf solides kaufmännisches Handeln setzt. Diese Geschäftspolitik unterstützt der Aufsichtsrat ausdrücklich.

Verlässlichkeit und Solidität des Handelns verdeutlicht auch der Prüfungsbericht für das Jahr 2020. So wurde die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2020 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 2021 seinen Obliegenheiten gemäß Gesetz und Satzung vollumfänglich nachgekommen. Er hat den Vorstand in allen wesentlichen Geschäftsvorgängen kontrolliert, beraten und unterstützt. Hierzu ist er in zehn Aufsichtsratssitzungen, davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand, zwei in Klausur, drei Bau- und vier Revisionskommissionssitzungen sowie einer Wohnanlagenfahrt zusammengekommen. Pandemiebedingt fanden auch im Jahr 2021 die meisten Sitzungen mittels digitaler Videoübertragungstechnik statt.

Wie in den Vorjahren hat der Aufsichtsrat dabei 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. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten die regelmäßigen Begehungen der Wohnanlagen durch die Baukommission nur sehr eingeschränkt erfolgen. Dagegen war die stichprobenartige Prüfung der laufenden Geschäfte des Vorstands durch die Revisionskommission uneingeschränkt möglich. Der Aufsichtsrat ist somit 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.

Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der Corona-Pandemie keine Mitgliederversammlung stattfinden konnte und die Pandemielage es hoch risikoreich erscheinen ließ, im Jahr 2021 eine Präsenzveranstaltung durchzuführen, wurde die Mitgliederversammlung 2021 im Umlaufverfahren durchgeführt. In der Mitgliederversammlung im Umlaufverfahren erfolgten die Ersatzwahlen für den Aufsichtsrat für die Jahre 2020 und 2021. In der nachgeholten Ersatzwahl für das Jahr 2020 wurden die Wohnungsgenoss*innen Andreas Baldow, Heike Kolar und Sabine Löbner wiedergewählt. Alle drei mit einer verkürzten Amtszeit, um den Rhythmus nicht zu durchbrechen, der vorsieht, dass alle drei Jahre drei der neun Aufsichtsratsmitglieder neu bzw. wieder zu wählen sind. In der Ersatzwahl 2021 wurden die Wohnungsgenoss*innen Astrid Giese und Markus Hofmann wiedergewählt. Für den aus beruflichen Gründen ausgeschiedenen Florian Leuthner wurde der Wohnungsgenosse Ben Plank in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle ganz herzlich bei dem ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglied Florian Leuthner für seine mehrjährige konstruktive und kollegiale Zusammenarbeit im Aufsichtsrat und für sein hohes Engagement für die GeWoSüd.

Das zweite Corona-Jahr hat nicht nur erstmalig – und hoffentlich auch nur einmalig – zu einer organisatorisch extrem aufwändigen Mitgliederversammlung im Umlaufverfahren geführt, es hat auch das ehrenamtliche Engagement, das genossenschaftliche Miteinander, die üblichen Veranstaltungen, die Alt und Jung zusammenbringen, die gerade für unsere älteren Mitglieder wichtige Orte der Begegnung und der Gemeinsamkeit sind, im erheblichen Maße behindert oder nahezu unmöglich gemacht. Daher gilt ein besonderer Dank all den Mitgliedern, die im Rahmen der guten und gelebten Nachbarschaftshilfe sich um die Nachbar*innen gekümmert haben, die zu den vulnerablen Gruppen zählen und die damit in ihren sozialen Kontakten stark eingeschränkt waren.

Unser Dank gilt ebenso den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand der GeWoSüd. Sie haben auch im zweiten Pandemiejahr mit großem Engagement und großer Umsicht dafür gesorgt, dass unsere Mitglieder die gewohnten Serviceleistungen in guter Qualität erhalten haben und dass die Bautätigkeit nicht zum Erliegen kam. Es gilt weiterhin: Mit solidarischem Miteinander, mit Achtsamkeit und großem Engagement machen die Mitglieder und die Mitarbeitenden die GeWoSüd zu dem, was sie für uns alle sein will: „Oase in der Großstadt“.

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

Berlin, den 17. Mai 2022

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

Trotz der Corona-Pandemie und zunehmender Lieferengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr wieder erholen. Die Wirtschaftsleistung hat aber noch nicht wieder das Niveau vor der Pandemie erreicht. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2021 um 2,8 Prozent gestiegen; im Vorjahr war es um 4,6 Prozent gesunken.

Dieser positiven Entwicklung steht gegenüber, dass sich die Verbraucherpreise deutlich erhöhen. Im Jahresdurchschnitt sind sie von 2020 zu 2021 um 3,1 Prozent gestiegen (zum Vergleich: von 2019 zu 2020 betrug der Anstieg lediglich 0,5 Prozent). Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3 Prozent – eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren. Diese Entwicklung verstetigt sich in den ersten Monaten des Jahres 2022. Wesentliche Gründe dafür sind: Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise. Außerdem ist ein deutlicher Anstieg der Zinsen zu beobachten.

Eine Prognose über die weitere Entwicklung ist per se mit Unsicherheiten behaftet; aktuell ist die Unsicherheit allerdings besonders groß: Zu den pandemiebedingten Lieferengpässen kommt der Krieg in der Ukraine hinzu – in politischer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht.

Nachdem die Zahl der Erwerbstätigen erstmals seit langem im Jahr 2020 wieder gesunken war (um 1,1 Prozent), erholte sich der Arbeitsmarkt 2021 zunächst wieder. Obwohl die Auswirkungen der Pandemie noch zu spüren waren, sank die Arbeitslosenquote um 0,2 Prozent auf 5,7 Prozent. Auch die Einkommensentwicklung hat sich 2021 gegenüber dem Vorjahr wieder positiv entwickelt: Das Arbeitnehmerentgelt stieg gegenüber dem Vorjahr um 3,4 Prozent (wobei die gestiegenen Verbraucherpreise dieses Ergebnis wieder deutlich relativieren).

Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stieg im Berichtsjahr um 1,0 Prozent – im Vorjahr war noch ein Leistungsrückgang von 0,5 Prozent zu verzeichnen. Die durchschnittliche Steigerungsrate der Nettokaltmieten lag deutschlandweit bei 1,3 Prozent – also deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Im Baugewerbe setzte sich das Wachstum der Vorjahre nicht fort. Das liegt vor allem an den zunehmenden Personal- und Materialengpässen und dem damit einhergehenden Anstieg der Baupreise. Die vorübergehende Senkung der Mehrwertsteuer (2020) wirkte sich zunächst dämpfend auf die Baupreise aus. Jedoch stiegen die Preise für den Wohnungsneubau 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 9,1 Prozent. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4 Prozent gegenüber dem November 2020 gestiegen. Das ist der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit dem August 1970 (17,0 Prozent gegenüber dem August 1969).

Darüber hinaus führen stetig steigende Anforderungen in Bezug auf Klimaschutz und Energiewende zu weiteren finanziellen Belastungen von Wohnungsunternehmen im Neubau und bei Sanierungsvorhaben. Bei gleichzeitig steigenden Zinsen und Unsicherheiten in Bezug auf Förderungen durch Bund oder Länder wird es ständig schwieriger, bezahlbare Wohnungen wirtschaftlich zu errichten oder zu modernisieren.

Durch den Krieg in der Ukraine haben sich die Energiepreise weiter verteuert. Dieser Krieg erhöht den Druck, die Energieeffizienz schneller zu steigern und den Einsatz von fossilen Brennstoffen zu verringern – in einem Ausmaß, das im vergangenen Jahr nicht absehbar war. Zudem wird die Verfügbarkeit von Baustoffen erschwert. Die weitere Entwicklung und die damit verbundenen wirtschaftlichen Auswirkungen sind zurzeit schwer abzusehen.

Die Berliner Wirtschaft hat sich gegenüber dem pandemiebedingten Einbruch im Jahr 2020 deutlich erholt: ein Plus von 3,3 Prozent gegenüber einem Minus von 3,3 Prozent im Vorjahr. Der Anstieg liegt damit auch leicht über dem Bundesdurchschnitt. Ob sich diese positive Entwicklung fortsetzt, ist aufgrund der Risiken infolge des Ukraine-Kriegs fraglich. Die Verbraucherpreise erhöhten sich in Berlin gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozent (von 2020 zu 2019 erhöhten sie sich um 0,5 Prozent).

Der Berliner Arbeitsmarkt erweist sich weiterhin als robust. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent. Damit wies Berlin die höchste Zuwachsrate aller Bundesländer auf, wobei im zweiten Pandemie-Jahr in nur vier Bundesländern die Zahl der Erwerbstätigen überhaupt zunahm. Diese positive Entwicklung in Berlin ist überwiegend auf die Bereiche Dienstleistungen und Baugewerbe zurückzuführen.

Trotzdem stieg in Berlin die Arbeitslosigkeit leicht: im Jahresdurchschnitt von 9,7 auf 9,8 Prozent. Zuletzt wurde auch ein Rückgang der Einkommen verzeichnet. Laut vierteljährlicher Verdiensterhebung lagen die Real-löhne im dritten Quartal 2021 um 0,3 Prozent unter denen im dritten Quartal des Vorjahres. Die gestiegenen Verbraucherpreise zehrten die positive Nominallohnentwicklung vollständig auf.

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Nach einem leichten Rückgang im Vorjahr hatte die Einwohnerzahl in Berlin im September 2021 wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht. Die Bevölkerung stieg bis zum Ende des dritten Quartals 2021 um 0,18 Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2020.

Dazu kommt, dass 2021 die Zahl der Baufertigstellungen gesunken ist – erstmals wieder seit 2010. Zu dieser Entwicklung tragen viele Umstände bei: Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, mangelnde Digitalisierung der Berliner Verwaltung, fehlende Baugrundstücke und insbesondere die drastisch gestiegenen Baupreise. Der Neubau von Wohnungen verteuerte sich im Schnitt um 9,1 Prozent (Vorjahr: 3,1 Prozent). Die Nettokaltmieten in Berlin verringerten sich dagegen um 0,1 Prozent. Auch wenn der Berliner Mietendeckel inzwischen gekippt wurde, wird weiterhin über Mietbegrenzungen diskutiert und über die Enteignung von Wohnungsunternehmen. Dies und die oben genannten Preisentwicklungen und Engpässe werden wohl auch im Jahr 2022 Investitionen dämpfen, was wiederum zu einer weiteren Anspannung am Wohnungsmarkt führen kann. Hinzu kommt eine große Zahl von Menschen, die aus der Ukraine geflüchtet sind und mit angemessenem Wohnraum versorgt werden müssen.

Der Berliner Senat und die Berliner Wohnungswirtschaft stehen alles in allem vor einer großen Herausforderung, die nur kooperativ bewältigt werden kann.

Geschäftsverlauf

Nutzungsgebühren

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr um 193.400 Euro (Vorjahr: 345.600 Euro). Im Wesentlichen resultiert dieses Ergebnis aus einem Anstieg der Sollmieten um 81.300 Euro (Vorjahr: 385.700 Euro) und einer Verringerung der Erlösschmälerungen um 92.700 Euro. Der Anstieg der Sollmieten wiederum resultiert überwiegend aus Vollausswirkungen des Vorjahres und Neuvermietungen. Die Verringerung der Erlösschmälerungen von 475.500 Euro um 92.700 Euro auf 382.800 Euro resultiert im Wesentlichen aus dem Fortfall des Berliner Mietendeckels.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
	2021	2020	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sollmieten	12.290,8	12.209,5	81,3
Umlagenabrechnung	4.454,4	4.443,7	10,7
Erlösschmälerungen	-382,8	-475,5	92,7
Sonstiges	102,0	93,3	8,7
Gesamt	16.464,4	16.271,0	193,4

Am 15. April 2021 gab das Bundesverfassungsgericht seine Entscheidung bekannt, dass der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig ist. Sämtliche mietrechtlichen Veränderungen, die sich aus dem Mietendeckel ergeben hatten, waren damit hinfällig. Zum 1. Juni 2021 wurden wieder die vereinbarten Nutzungsgebühren erhoben, wie sie vor dem Mietendeckel gegolten haben. Rückforderungen hätten sich in Höhe von rund 415.000 Euro ergeben.

Tabelle 2: Nutzungsgebühren (am 31. Dezember)				
Wohnungen der GeWoSüd	GeWoSüd 2021	GeWoSüd 2020	BBU 2021	
Anzahl	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	
Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)	122	6,08	6,08	6,63
Neubau ohne Preisbindung				
bis 2000	49	7,97	7,95	7,68
ab 2001	137	9,21	8,97	10,32
Wohnungen ohne Preisbindung				
bis 1948	1.076	6,25	6,21	6,63
von 1949 bis 1972	1.216	5,92	5,89	6,18
Gesamtdurchschnitt/Summe	2.600	6,36	6,32	6,59

Vorstand und Aufsichtsrat hatten entschieden, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, auf diese Rückforderung zu verzichten. Dies wurde im Rahmen eines Umlaufverfahrens am 30. Juni 2021 so beschlossen. Gleichzeitig kündigten Vorstand und Aufsichtsrat an, im Jahr 2021 keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren vorzunehmen, sondern damit frühestens im Jahr 2022 wieder zu beginnen. Davon ausgenommen waren nur wenige Einzelfälle, bei denen vor Einführung des Mietendeckels keine Zustimmungen zu Mieterhöhungen vorgelegen hatten.

Die stichtagsbezogene Durchschnittsmiete aller GeWoSüd-Wohnungen betrug am 31. Dezember 2021 6,36 Euro je Quadratmeter, gegenüber 6,32 Euro im Vorjahr. Damit liegt die GeWoSüd-Durchschnittsmiete unter derjenigen der BBU-Mitgliedsunternehmen (6,59 Euro je Quadratmeter).

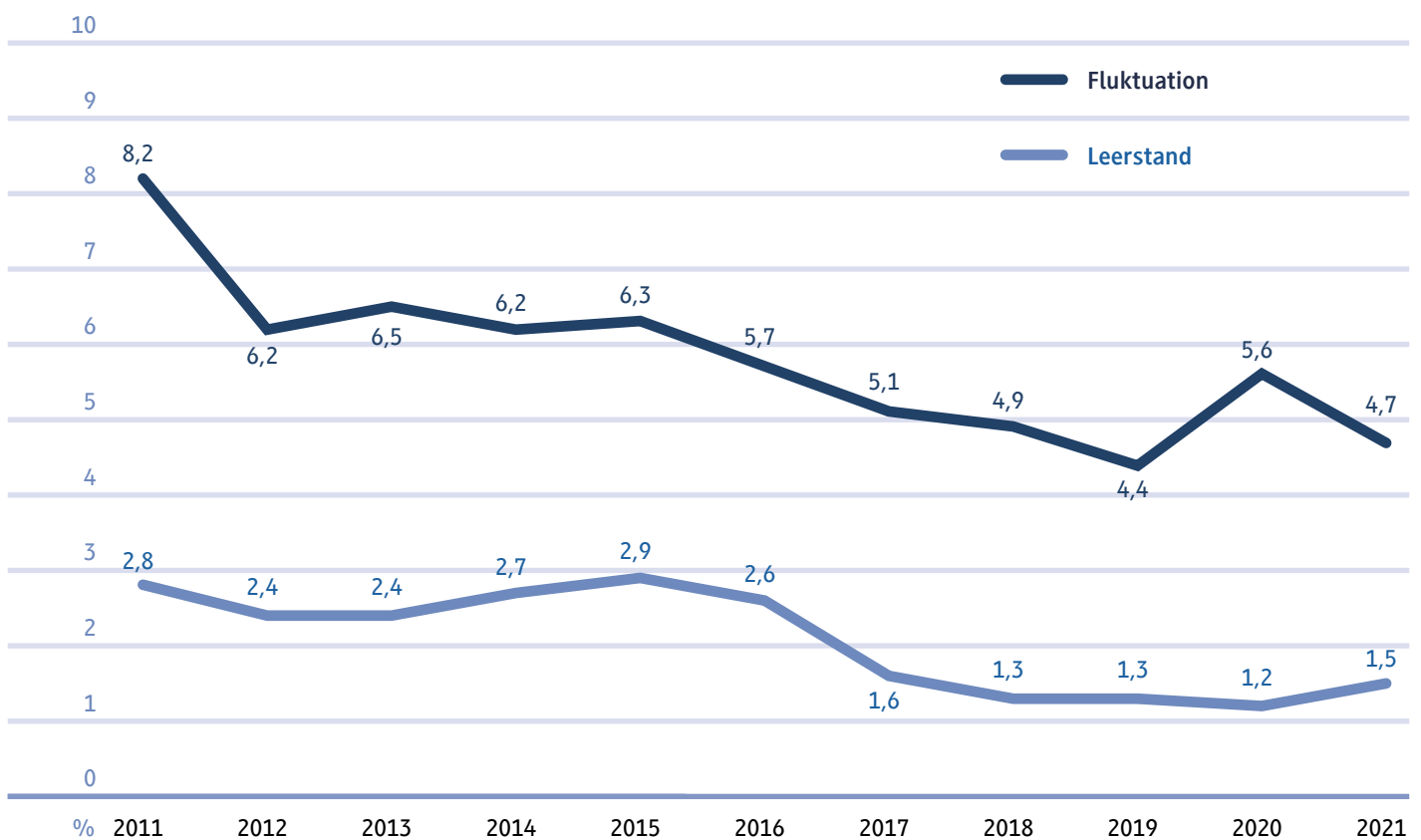
Leerstand

Der Leerstand zum Stichtag 31. Dezember 2021 ist gegenüber dem Vorjahr von 1,5 Prozent auf 1,3 Prozent gesunken. Der Leerstand im Jahresdurchschnitt ist dagegen mit 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr (1,2 Prozent) gestiegen. Wie in den Vorjahren resultiert der Leerstand weiterhin zum großen Teil aus der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit der GeWoSüd.

Tabelle 3: Gründe für den Wohnungsleerstand

	GeWoSüd am 31.12.2021	GeWoSüd am 31.12.2020
Vermietungsschwierigkeiten	0,0 %	0,0 %
Instandsetzung/Modernisierung	0,9 %	0,9 %
Mieterwechsel	0,4 %	0,6 %
insgesamt	1,3 %	1,5 %

Diagramm 1: Entwicklung Leerstand und Fluktuation (im Jahresdurchschnitt)



Fluktuation

Im Geschäftsjahr wurden 122 (Vorjahr: 145) Nutzungsverhältnisse gekündigt; die Fluktuationsrate ist damit von 5,6 auf 4,7 Prozent gesunken.

Instandhaltung und Instandsetzung

Insgesamt hat die GeWoSüd im Geschäftsjahr rund 2,0 Millionen Euro für Instandhaltung und Instandsetzung ausgegeben:

- für die laufende Instandhaltung 826.500 Euro
- für die Modernisierung nach Nutzerwechsel 303.600 Euro
- für geplante und ungeplante Instandsetzungen 912.400 Euro

Modernisierung und Neubau

Für Modernisierungen, nachträgliche Neubaukosten bereits aktivierter Objekte und Bauvorbereitungskosten hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr insgesamt rund 2,3 Millionen Euro investiert.

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

- Umfassende Modernisierung der Suttnerstraße 1 und 3 (12 Wohnungen) 1.291.900 Euro
- Bauvorbereitungskosten (insbesondere für die Sanierung der Melanchthonstraße 8 und 8 A sowie für die geplante Dachaufstockung in Neukölln) 487.700 Euro
- Fensteraustausch in der Charlottenstraße 27 bis 31 100.800 Euro
- Umfassende Sanierung diverser Reihenhäuser im Lindenhof 466.100 Euro

Tabelle 4: Leerstand und Fluktuation im Jahresdurchschnitt nach Wohnanlagen

			Leerstand		Fluktuation	
			2021	2020	2021	2020
Nr.	Bezeichnung	Wohnungen	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	0,9	0,7	5,4	5,4
120	Lankwitz II	23	10,1	1,1	26,1	17,4
130	Lankwitz III, VI	93	2,2	1,4	4,3	11,8
210	Steglitz	140	0,4	0,3	2,9	2,1
310	Neukölln	288	2,0	1,0	4,9	7,3
410	Wedding	34	0,2	1,0	–	8,8
510	Lindenhof I	626	2,2	2,8	3,4	4,2
520	Lindenhof II	361	1,2	0,9	7,2	8,6
530	Lindenhof III	137	1,6	0,8	7,3	3,6
540	Lindenhof I A	81	0,9	0,2	3,7	3,7
550	Lindenhof I B	68	2,1	0,5	1,5	2,9
560	Lindenhof I C	12	–	1,0	–	–
610	Tempelhof I	20	0,4	1,0	5,0	5,0
620	Tempelhof II	55	0,6	1,1	3,6	7,3
710	Treptow	64	0,5	4,2	6,3	1,6
810	Siedlung Weißensee	456	0,5	0,1	4,4	4,4
820	Weißensee	30	–	–	–	–
insgesamt		2.600	1,5	1,2	4,7	5,6

Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr von 4.879 um 45 auf 4.924 erhöht.

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

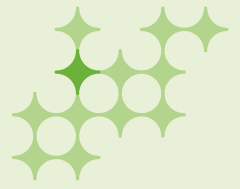
Seit dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat aus dem Jahr 2017 ist die Zahl der Mitglieder auf maximal 5.000 begrenzt. Das hat zur Folge, dass ähnlich wie in den Vorjahren eine Vielzahl von Bewerbungen nicht berücksichtigt werden konnte.

Tabelle 5: Mitgliederbewegung	
Mitgliederbestand am 1. Januar 2021	4.879
Zugänge im Geschäftsjahr durch Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)	153
Abgänge im Geschäftsjahr	108
· durch Kündigungen	47
· durch Kündigungen früherer Jahre	–
· durch Ausschluss	5
· durch Tod	33
· durch Tote früherer Jahre	7
· durch Übertragung	16
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2021	4.924

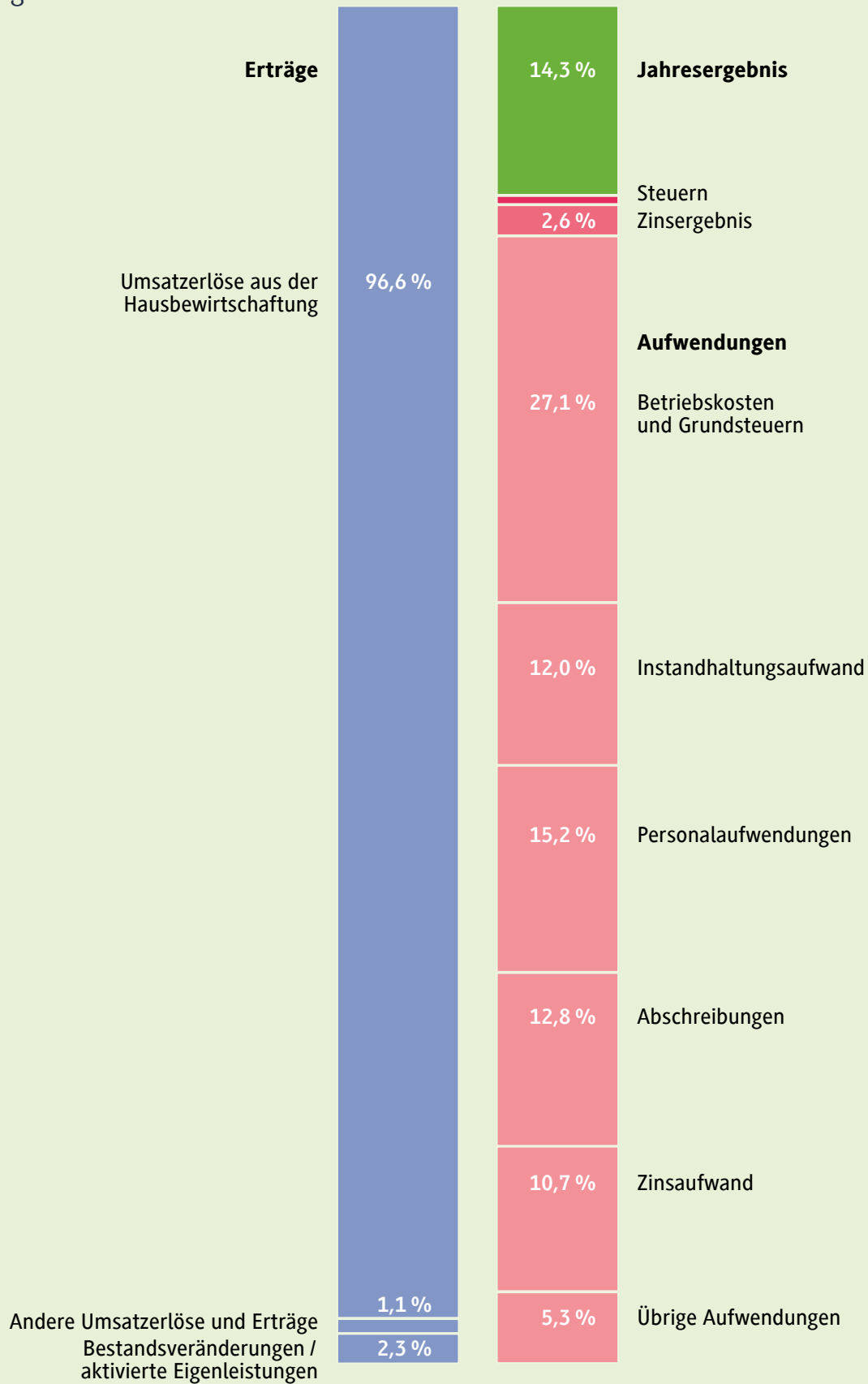
Personal

Die Tabelle 6 **Personal** zeigt die Anzahl der Beschäftigten zum 31. Dezember, die neben den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr und in den Vorjahren angestellt waren.

Tabelle 6: Personal, Stichtag 31.12.			
	2021	2020	2019
Kaufmännische Mitarbeiter	16	15	15
vollbeschäftigt	11	12	12
· davon Sozialarbeit	1	2	2
· davon Archiv	1	1	1
teilbeschäftigt	5	3	3
· davon Archiv	–	–	–
Technische Mitarbeiter	5	6	6
vollbeschäftigt	4	6	6
teilbeschäftigt	1	–	–
Gewerbliche Mitarbeiter	9	9	9
vollbeschäftigt	6	6	6
· davon Bewirtschaftung Café am See	–	–	–
teilbeschäftigt	3	3	3
· davon Bewirtschaftung Café am See	1	1	1
Auszubildende	1	1	1
insgesamt	31	31	31
vollbeschäftigt	21	24	24
teilbeschäftigt	9	6	6
in Ausbildung	1	1	1
Und geringfügig Beschäftigte	4	6	6



Ertragslage 2021



Ertragslage

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 40.800 Euro gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (193.400 Euro) und gestiegenen Bestandsveränderungen und Eigenleistungen (121.400 Euro), denen gesunkene andere Umsatzerlöse und Erträge (-274.000 Euro) gegenüberstehen.

Die Aufwendungen sind um 133.100 Euro gestiegen: die Betriebskosten und Grundsteuern um 180.100 Euro, die Personalkosten um 225.700 Euro und die Abschreibungen um 94.200 Euro. Der Anstieg der Personalkosten

resultiert vor allem aus einer höheren Zuführung zu den Pensionsrückstellungen (306.500 Euro gegenüber 81.400 Euro im Vorjahr), während die Löhne und Gehälter nahezu unverändert geblieben sind (1,8 Millionen Euro).

Verringert haben sich der Instandhaltungsaufwand, der Zinsaufwand und die übrigen Aufwendungen.

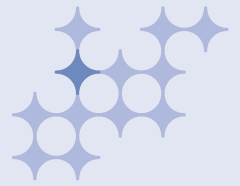
Das Geschäftsergebnis hat sich um 92.300 Euro verringert und das Jahresergebnis um 149.000 Euro. Das negative Zinsergebnis ergibt sich aus dem errechneten Zinsanteil, der in den Pensionsrückstellungen enthalten ist.

Tabelle 7: Ertragslage					
	2021		2020		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.464,4	96,6	16.271,0	95,7	193,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	190,3	1,1	464,3	2,7	-274,0
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	385,6	2,3	264,2	1,6	121,4
Erträge	17.040,3	100,0	16.999,5	100,0	40,8
Betriebskosten und Grundsteuern	-4.598,3	-27,0	-4.418,2	-26,0	-180,1
Instandhaltungsaufwand	-2.042,5	-12,0	-2.162,7	-12,7	120,2
Personalaufwendungen	-2.598,2	-15,2	-2.372,5	-14,0	-225,7
Abschreibungen	-2.181,0	-12,8	-2.086,8	-12,3	-94,2
Zinsaufwand	-1.826,3	-10,7	-1.914,3	-11,3	88,0
Übrige Aufwendungen	-901,4	-5,3	-1.060,1	-6,2	158,7
Aufwendungen	-14.147,7	-83,0	-14.014,6	-82,5	-133,1
Geschäftsergebnis	2.892,6	17,0	2.984,9	17,5	-92,3
Zinsergebnis	-441,5		-385,3		-56,2
Steuern	-10,5		-10,0		-0,5
Jahresergebnis	2.440,6		2.589,6		-149,0

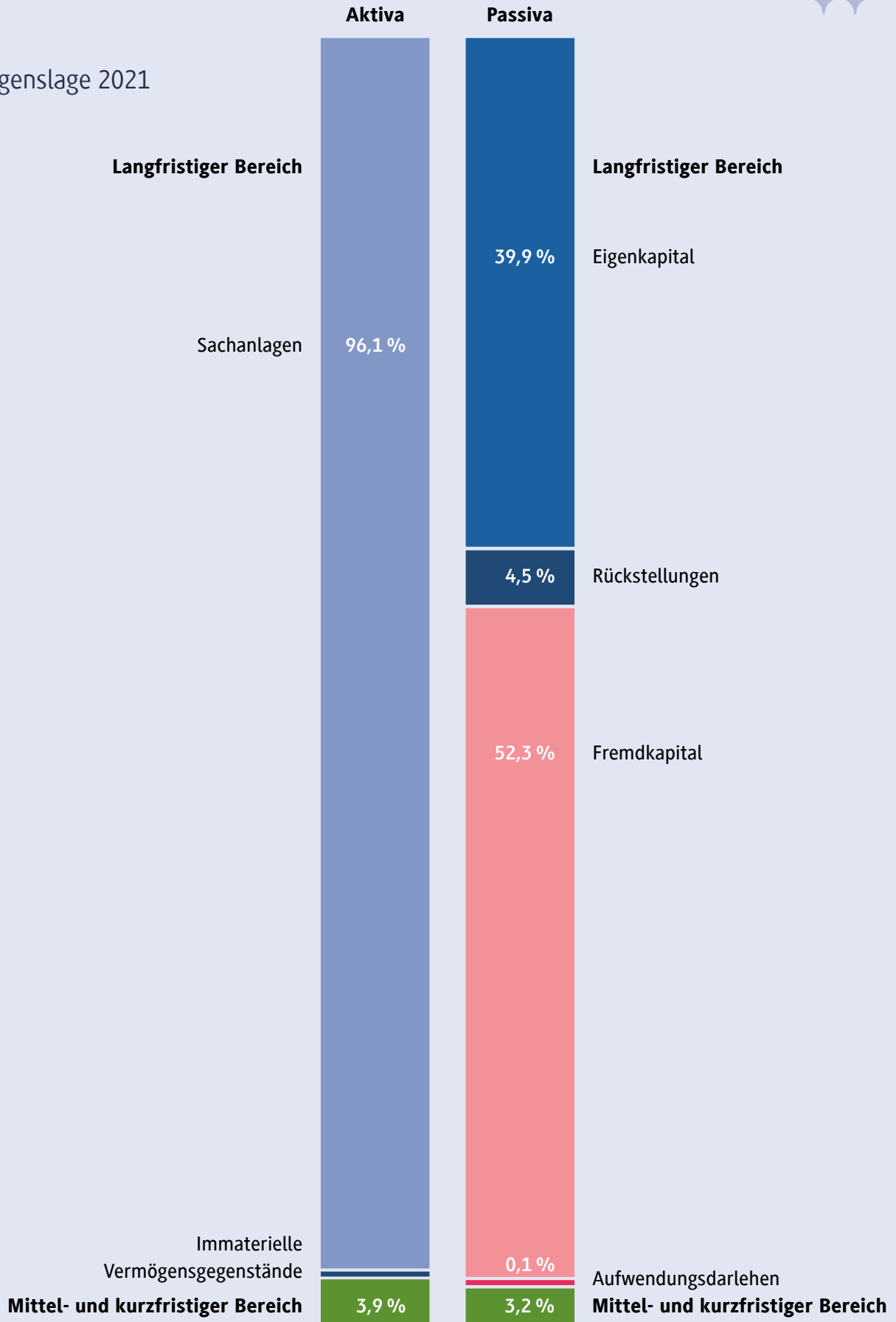
Tabelle 8: Finanzlage			
	2021	2020	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	2.440,6	2.589,6	-149,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.181,0	2.086,8	94,2
Veränderung der Rückstellungen	597,8	393,3	204,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-412,7	-200,8	-211,9
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-	-
Veränderungen im Umlaufvermögen	-85,0	-306,3	221,3
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	-277,6	171,9	-449,5
Zinsaufwand	2.267,8	2.299,6	-31,8
Zinsertrag	-0,4	-1,5	1,1
Ertragsteueraufwand	10,5	10,0	0,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.722,0	7.042,6	-320,6
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-2.433,0	-2.770,4	337,4
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	-	-	-
Erhaltene Zinsen	0,4	1,5	-1,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.432,6	-2.768,9	336,3
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.034,9	-3.018,9	-16,0
gezahlte Zinsen	-1.820,1	-1.908,1	88,0
Veränderung Geschäftsguthaben	150,8	147,3	3,5
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	245,0	2.000,0	-1.755,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-	-	-
Ertragsteuern	-10,5	-10,0	-0,5
Gewinnausschüttung	-491,4	-	-491,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.961,1	-2.789,7	-2.171,4
Veränderung des Finanzmittelbestands	-671,8	1.484,0	-2.155,8
Entwicklung des Finanzmittelbestands			
Stand 1. Januar	4.114,3	2.630,3	1.484,0
Veränderung der liquiden Mittel	-671,8	1.484,0	-2.155,8
Veränderung Geldanlagen	-	-	-
Stand 31. Dezember	3.442,5	4.114,3	-671,8

Tabelle 9: Vermögenslage

	2021		2020		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15,6	–	22,6	–	–7,0
Sachanlagen	110.551,5	96,1	110.361,2	95,6	190,3
	110.567,1	96,1	110.383,8	95,6	183,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	42,2	–	31,0	–	11,2
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	947,6	0,8	921,2	0,8	26,4
Liquide Mittel	3.442,5	3,1	4.114,3	3,6	–671,8
Rechnungsabgrenzungsposten	26,1	–	10,3	–	15,8
	4.458,4	3,9	5.076,8	4,4	–618,4
Bilanzvolumen	115.025,5	100,0	115.460,6	100,0	–435,1
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	45.864,6	39,9	43.528,1	37,7	2.336,5
Rückstellungen	5.120,1	4,5	4.475,1	3,9	645,0
Fremdkapital	60.211,9	52,3	63.001,8	54,6	–2.789,9
Aufwendungsdarlehen	58,3	0,1	58,3	0,1	–
	111.254,9	96,8	111.063,3	96,3	191,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.659,6	1,4	1.706,9	1,5	–47,3
Verbindlichkeiten	1.856,1	1,6	2.199,0	1,8	–342,9
Dividendenausschüttung	254,9	0,2	491,4	0,4	–236,5
	3.643,2	3,2	4.397,3	3,7	–626,7
Bilanzvolumen	115.025,5	100,0	115.460,6	100,0	–435,1



Vermögenslage 2021



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 3,4 Millionen Euro.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt rund 6,7 Millionen Euro (Vorjahr: 7,0 Millionen Euro). Nach Abzug der gezahlten Zinsen (1.820.100 Euro) und der planmäßigen Tilgung (3.034.900 Euro) verbleibt ein Überschuss von 1.856.500 Euro. Damit ist die Kapitaldienstfähigkeit gegeben. Die Genossenschaft nahm neue Darlehen in Höhe von 245.000 Euro auf, die verwendet wurden, um die Investitionen in Höhe von 2,4 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	6.531.300
zuzüglich Ergebnismrücklagen	36.910.000
zuzüglich Bilanzgewinn	2.736.400
abzüglich Dividendenausschüttung	-254.900
abzüglich des im Anhang ausgewiesenen Aufwendungsdarlehens	-58.200
Eigenkapital	45.864.600

Das langfristige Vermögen der GeWoSüd ist um rund 183.300 Euro gestiegen. Dieses Ergebnis resultiert aus Investitionen in Sachanlagen von rund 2,4 Millionen Euro, im Wesentlichen durch Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, denen planmäßige Abschreibungen von rund 2,2 Millionen Euro gegenüberstehen.

Das langfristige Kapital ist um 191.600 Euro gestiegen. Dieses Ergebnis ergibt sich aus einem Anstieg des Eigenkapitals (2,3 Millionen Euro), einem Anstieg der Rückstellungen (645.000 Euro) und verringertem Fremdkapital (2,8 Millionen Euro). Die Vermögenslage ist ausgeglichen. Das langfristige Vermögen in Höhe von 110,6 Millionen Euro wird mit 111,3 Millionen Euro langfristig finanziert.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020
Eigenkapitalquote	40,0 %	37,7 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.722,0 Tsd. Euro	7.042,6 Tsd. Euro
Nutzungsgebühren je Quadratmeter / Monat (Stichtag 31.12.)	6,36 Euro	6,32 Euro
· preisgebunden	6,08 Euro	6,08 Euro
· freifinanziert		
· Neubau	8,90 Euro	8,72 Euro
· Alt- und Wiederaufbau	6,08 Euro	6,04 Euro
Zinsen / Netto-Kaltmiete	15,2 %	15,6 %
Kapitaldienst / Netto-Kaltmiete	40,3 %	41,0 %
durchschnittlicher Zinssatz Darlehen	3,0 %	3,0 %
Instandhaltung je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	12,58 Euro	13,32 Euro
Neubau und Modernisierung (aktiviert) je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	14,56 Euro	16,71 Euro

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für den mittleren Prognosezeitraum von 2022 bis 2026 erwartet die GeWoSüd positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

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

Die GeWoSüd plant in dem angegebenen Zeitraum Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem Umfang von 13,0 Millionen Euro und Investitionen in einem Umfang von 24,6 Millionen Euro.

Seit Jahren befand sich unsere Wirtschaft in einer historischen Niedrigzinsphase. Dadurch waren mehr Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand möglich geworden als vor zehn oder fünfzehn Jahren angenommen. Durch den Ukraine-Krieg werden sich die Vorzeichen vermutlich verschlechtern. Deutlich gestiegene Baupreise und gestiegene Zinsen sind aktuell schon zu beobachten – zwei Faktoren, die Investitionen beeinträchtigen. Auch der unerwartete Annahme-Stopp von Anträgen auf Bundesmittel für energiesparende Maßnahmen (KfW-Mittel) und die allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen trägt zur Unsicherheit hinsichtlich der Finanzierungsbedingungen und der Wirtschaftlichkeit von Neubau und Modernisierungen bei.

Genauere und quantitative Aussagen zu den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer des Krieges ab und den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen. Wir müssen allerdings mit negativen Abweichungen zur bisherigen Planung rechnen – zumindest was einzelne Kennzahlen betrifft.

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.

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

Bereits gegen Ende 2021 sind die Energiepreise gestiegen. Wenn dieser Trend anhält oder sich gar noch infolge des Ukraine-Krieges verstärkt, könnte dies zu einer erheblichen Mehrbelastung unserer Wohnungsnutzer führen. Zudem können auch Engpässe bei der Energieversorgung nicht ausgeschlossen werden.

Infolge des Krieges in der Ukraine kann es zu Lieferengpässen und Preissteigerungen kommen, die sich ungünstig auf bestehende und geplante Bauprojekte auswirken können. Maßnahmen können sich verzögern und verteuern.

Außerdem verdeutlicht der Krieg, dass wir uns verstärkt um Energieeffizienz kümmern müssen und um die Verringerung des Verbrauchs an fossilen Brennstoffen. Das wird nicht nur für die GeWoSüd, sondern für die gesamte Branche eine Herausforderung, insbesondere, wenn sich die aufgezeigten negativen Rahmenbedingungen nicht bessern: von Lieferengpässen über Fachkräftemangel und Preissteigerungen bis zu verschlechterten Finanzierungsbedingungen und Förderungsmöglichkeiten. Darüber hinaus ist in der aktuellen Situation schwer absehbar, in welchem Maß die Wohnungsnutzer unserer Genossenschaft durch negative wirtschaftliche Entwicklungen belastet werden.

Finanzrisiken

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

Zum Ende des Geschäftsjahres bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rund 60 Millionen Euro. Davon wurden für rund 20 Millionen Euro Prolongationen auf Forward-Basis abgeschlossen, die das Zinsänderungsrisiko deutlich verringern. Das ist besonders in der aktuellen Situation wichtig, in der die Zinsen stetig steigen.

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

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 Prüfroutinen 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 inklusive der relevanten Nebenbuchhaltungen, die Verwaltung der Dauernutzungsverträge inklusive Mietberechnung und Mieteinzug und die Archivierung in einer elektronischen Mieterakte mit dem Programm Archiv kompakt, das an Wodis Sigma angebunden ist.

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

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

Die GeWoSüd hat 2021 eine Versicherung von Datenschutzverletzungen und Risiken der Informationstechnologie (Cyber-Schutz) abgeschlossen.

Datenschutz

Mit Wirkung zum 1. April 2017 hatte die GeWoSüd erstmals einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt. Dieser legte im Dezember 2017 einen umfangreichen Bericht vor.

Darüber hinaus fand eine erste Schulung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt. Weitere Termine finden mindestens einmal jährlich statt, um über Neuerungen zu informieren. Die letzte Unterweisung fand am 13. August 2019 statt. Aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie fanden in den Jahren 2020 und 2021 keine Unterweisungen vor Ort statt.

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 fertiggestellt und wird seitdem laufend an die Anforderungen des neuen europäischen und nationalen Datenschutzrechts angepasst.

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

Abwägung Chancen und Risiken

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

Noch ist unklar, in welchem Maße sich der Krieg in der Ukraine mittel- oder langfristig auf unsere Wirtschaft auswirken und in welchem Maße unsere Genossenschaft davon betroffen sein wird. Ähnliches gilt für die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie. Zurzeit sieht es so aus, dass die Pandemie keinen besonderen Einfluss mehr auf unser wirtschaftliches und soziales Leben nimmt. Aber ob es so bleibt, wird sich erst im Laufe des Jahres erweisen.

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt sollten Einnahmeausfälle aufgrund von Leerstand in einem nur geringen Maß auftreten.

Sollten aber die negativen Auswirkungen insbesondere durch den Ukrainekrieg bestätigt oder gar verstärkt werden, so können vorgesehene Baumaßnahmen angepasst oder verschoben werden. Da die Wohnungen der GeWoSüd weitgehend saniert sind, würden solche Plananpassungen keine beträchtlichen Auswirkungen auf den Wohnungsbestand und dessen Nachfrage haben – zumal genossenschaftliche Wohnungen weiterhin ein gutes Preis-/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 2021

Aktiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Anlagevermögen				
A. Immaterielle Vermögensgegenstände		22.621,49		26.848,69
B. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	107.408.640,67		107.367.618,53	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.882.997,96		1.972.125,00	
Maschinen	15.776,27		18.905,84	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.670,36		126.211,77	
Anlagen im Bau	128.317,28		295.593,74	
Bauvorbereitungskosten	970.097,02	110.551.499,56	580.735,53	110.361.190,41
Anlagevermögen insgesamt		110.567.127,21		110.383.811,90
II. Umlaufvermögen				
A. Vorräte				
Unfertige Leistungen	4.474.997,76		4.303.929,08	
Andere Vorräte	42.171,46	4.517.169,22	31.007,31	4.334.936,39
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	78.084,15		58.614,07	
Sonstige Vermögensgegenstände	869.460,58	947.544,73	862.591,32	921.205,39
C. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.442.518,30		4.114.270,04
III. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		26.110,92		10.302,13
IV. Bilanzsumme		119.500.470,38		119.764.525,85

Passiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Eigenkapital				
A. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder	97.650,00		114.750,00	
verbleibenden Mitglieder	6.531.290,00		6.380.500,00	
aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 610,00 Euro Vorjahr: 500,00 Euro)	20.250,00	6.649.190,00	13.950,00	6.509.200,00
B. Ergebnismrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	4.730.000,00		4.480.000,00	
Andere Ergebnismrücklagen	32.180.000,00	36.910.000,00	29.080.000,00	33.560.000,00
C. unverteilter Bilanzgewinn				
unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres	–	–	1.817.667,03	1.817.667,03
D. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	545.835,54		–	
Jahresüberschuss	2.440.610,76		2.589.586,33	
Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	– 250.000,00	2.736.446,30	– 270.000,00	2.319.586,33
Eigenkapital insgesamt		46.295.636,30		44.206.453,36
II. Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	5.120.117,00		4.475.092,00	
Steuerrückstellungen	10.500,00		10.000,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.300.000,00		1.300.000,00	
Sonstige Rückstellungen	349.110,09	6.779.727,09	396.865,81	6.181.957,81
III. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.318.780,33		63.120.362,91	
Erhaltene Anzahlungen	5.047.558,28		5.043.614,92	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.324,66		171.898,15	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	734.469,27		951.107,20	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 27.528,17 Euro, Vorjahr: 28.116,84 Euro)	116.974,45	66.425.106,99	89.131,50	69.376.114,68
IV. Bilanzsumme		119.500.470,38		119.764.525,85

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	16.464.385,82		16.271.011,87	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.750,99	16.505.136,81	27.592,30	16.298.604,17
2. Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen		171.068,68		31.240,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		214.531,57		233.003,54
4. Sonstige betriebliche Erträge		149.173,96		435.235,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Betriebskosten	- 4.083.724,91		- 3.903.730,74	
Instandhaltungskosten	- 2.042.513,75		- 2.162.682,97	
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 3.630,62	-6.129.869,28	- 5.913,71	- 6.072.327,42
6. Rohergebnis		10.910.041,74		10.925.755,90
7. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	- 1.835.657,82		- 1.839.054,56	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 762.573,17	- 2.598.230,99	- 533.448,13	- 2.372.502,69
(davon für Altersversorgung 433.476,11 Euro; Vorjahr 196.517,04 Euro)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 2.180.977,76		- 2.086.758,53
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 897.052,72		- 1.053.362,49
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		358,98		1.474,38
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.267.822,16		- 2.299.619,96
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 10.501,05		- 10.000,00
13. Ergebnis nach Steuern		2.955.816,04		3.104.986,61
14. Sonstige Steuern		- 515.205,28		- 515.400,28
15. Jahresüberschuss		2.440.610,76		2.589.586,33
16. Gewinnvortrag		545.835,54		-
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		- 250.000,00		- 270.000,00
18. Bilanzgewinn		2.736.446,30		2.319.586,33

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 drei und fünf Jahren zugrunde gelegt. Geschäfts- und andere Bauten wurden mit 2 bzw. 3 Prozent linear abgeschrieben. Außenanlagen werden mit 10 Prozent linear abgeschrieben.

Bei Maschinen sowie den Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgte die lineare Abschreibung über 3 bis 23 Jahre. Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von 250 Euro bis 1.000 Euro wurden im Jahr der Anschaffung gemäß § 6 Abs. 2 EStG zu einem Sammelposten zusammengefasst. Sie werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben. Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 214.531,57 Euro aktiviert.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beziehen sich auf Vorleistungen für noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, gekürzt um die Betriebskosten, die sich auf leerstehende Objekte beziehen. Die Heizölvorräte wurden nach der Fifo-Methode bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Pensionsrückstellung erfolgte gemäß § 253 HGB. Nach § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB sind Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr abzuzinsen, dabei ergibt sich der durchschnittliche Marktzinssatz bei sonstigen Rückstellungen aus dem Durchschnitt der letzten sieben Jahre. Bei Altersversorgungsverpflichtungen wurde dieser Zeitraum jedoch zur Abmilderung der Niedrigzinsphase auf zehn Jahre verlängert. Die Regelungen des § 253 Absatz 2 HGB bleiben unverändert.

Hierbei kommen nachfolgend beschriebene Bewertungsansätze zur Anwendung: Die Berechnung der Pensionsrückstellung wurde nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik auf der Grundlage der Richttafel 2018 G von Prof. Klaus Heubeck vorgenommen. Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rechnungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren (10 Jahres-Durchschnitt) mit 1,87 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 31.12.2021 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 Rege-

lung von sieben Jahren (Zinssatz von 1,35 Prozent) macht einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 455.262,00 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 61,73 Euro.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Bruttowerte					
	Anschaffungs- Herstellungskosten per 1.1.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Anschaffungs- Herstellungskosten per 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Immaterielle Vermögensgegenstände	346.614,96	–	1.116,30	–	–	345.498,66
B. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	156.770.126,75	1.715.203,73	–	371.199,00	–	158.856.529,48
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.561.192,42	1.770,23	–	–	–	3.562.962,65
Maschinen	115.082,47	–	5.135,50	–	–	109.946,97
Betriebs- und Geschäftsausstattung	537.664,52	54.035,08	4.702,95	–	–	586.996,65
Anlagen im Bau	295.593,74	105.580,31	–	–	– 272.856,77	128.317,28
Bauvorbereitungskosten	580.735,53	487.703,72	–	–	– 98.342,23	970.097,02
	161.860.395,43	2.364.293,07	9.838,45	371.199,00	– 371.199,00	164.214.850,05
Anlagevermögen insgesamt	162.207.010,39	2.364.293,07	10.954,75	371.199,00	-371.199,00	164.560.348,71

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 2021, die, gekürzt um Kosten von leerstehenden Mietobjekten mit 63.500,00 Euro, in Höhe von 4.474.997,76 Euro ausgewiesen sind.

3. Forderungen

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 15.790,37 Euro wertberichtigt.

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

4. Rücklagenspiegel					
	Bestand am 1.1.2021	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			Bestand am 31.12.2021
		2019	2020	2021	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
a) gesetzliche Rücklage	4.480.000,00	–	–	250.000,00	4.730.000,00
b) andere Ergebnismrücklagen	29.080.000,00	1.300.000,00	1.800.000,00	–	32.180.000,00
	33.560.000,00	1.300.000,00	1.800.000,00	250.000,00	36.910.000,00

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen per 1.1.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2021	Buchwerte zum 31.12.2021	Buchwerte zum 31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	323.993,47	6.993,84	1.116,30	329.871,01	15.627,65	22.621,49
	49.402.508,22	2.045.380,59	–	51.447.888,81	107.408.640,67	107.367.618,53
	1.589.067,42	90.897,27	–	1.679.964,69	1.882.997,96	1.972.125,00
	96.176,63	3.129,57	5.135,50	94.170,70	15.776,27	18.905,84
	411.452,75	34.576,49	4.702,95	441.326,29	145.670,36	126.211,77
	–	–	–	–	128.317,28	295.593,74
	–	–	–	–	970.097,02	580.735,53
	51.499.205,02	2.173.983,92	9.838,45	53.663.350,49	110.551.499,56	110.361.190,41
	51.823.198,49	2.180.977,76	10.954,75	53.993.221,50	110.567.127,21	110.383.811,90

4. Rücklagenspiegel

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

5. Rückstellungen

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

· Pensionsverpflichtungen	5.120.117,00 Euro
· Bauinstandhaltung	1.300.000,00 Euro
Sonstige Rückstellungen:	
· Jahresabschluss- und Verwaltungskosten	188.334,49 Euro
· Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	45.500,00 Euro
· Betriebskosten	101.000,00 Euro
· Prozesskosten	14.275,60 Euro

6. In den Verbindlichkeiten

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

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2021

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen, der unten dargestellt ist. Es bestehen für Darlehen in Höhe von 20,3 Millionen Euro Forwardvereinbarungen bis längstens 2024.

8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen in Höhe von 75,8 Millionen Euro. Mit Bezug auf das bestehende Aktivierungswahlrecht wurde auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern verzichtet.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind in folgenden Positionen wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

· Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	107.901,38 Euro
--	-----------------

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

· Abschreibungen auf Mietforderungen	18.230,94 Euro
Zinsen und ähnliche Aufwendungen:	
· Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung zum 31.12.2021	441.500,00 Euro

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

Als außergewöhnlich muss die Erlösschmälerung aufgrund des Berliner Mietendeckels in Höhe von 151.089,15 Euro (Vorjahr: 264.344,95 Euro) benannt werden. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wurde zum 23. Februar 2020 erlassen. Am 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht dieses Gesetz für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt und somit aufgehoben. Die Mitgliederversammlung beschloss, auf die Rückforderung der Beträge zu verzichten.

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2021

	Gesamtbetrag		bis 1 Jahr	
	2021	2020	2021	2020
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.318.780,33	63.120.362,91	3.152.576,00	3.137.865,08
2. Erhaltene Anzahlungen	5.047.558,28	5.043.614,92	5.047.558,28	5.043.614,92
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.324,66	171.898,15	207.324,66	171.898,15
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	734.469,27	951.107,20	556.500,83	731.583,35
5. Sonstige Verbindlichkeiten	116.974,45	89.131,50	116.974,45	89.131,50
	66.425.106,99	69.376.114,68	9.080.934,22	9.174.093,00

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen für Bauvorhaben, die erst im Geschäftsjahr 2022 fertig gestellt werden:

- Sanierung Reihenhaus
Domnauer Straße 32 140.218,86 Euro
- Sanierung 3-Familienhaus
Arnulfstraße 117/118 484.772,31 Euro
- Bad- und Strangsanierung
Melanchthonstraße 8 und 8 A 1.858.017,88 Euro
- Fenstersanierung
Charlottenstraße 27–31 156.388,14 Euro

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

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

Bruttowert	58.253,40 Euro
Barwert	13.724,50 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

Norbert Reinelt	Dipl.-Ing. Architekt	bis 30.04.2021
Matthias Löffler	Dipl.-Kaufmann	
Walter Schuller	Dipl.-Ing. Architekt	

Prokuristin

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

Markus Hofmann	Dipl.-Verwaltungswirt	Vorsitzender
Michael Schwanke	Dipl.-Verwaltungswirt	stellv. Vorsitzender
Andreas Baldow	Dipl.-Ingenieur	Schriftführer
Florian Leuthner	Verw.-Wissenschaftler	bis 30.06.2021
Carsten Benjamin Plank	Dipl.-Politologe	seit 01.07.2021
Astrid Giese	Dipl.-Kauffrau	
Heike Kolar	Buchhalterin	
Sabine Löbner	Juristin	
Nicole Stöhr	Dipl.-Bauingenieurin	stellv. Schriftführerin seit 01.07.2021
Sibylle Wolter	Dipl.-Ingenieurin	

Restlaufzeit 1–5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		grundpfandrechlich gesichert	
2021	2020	2021	2020	2021	2020
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
12.793.036,59	12.675.218,66	44.373.167,74	47.307.279,17	60.211.907,07	63.120.362,91
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
177.968,44	219.523,85	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
12.971.005,03	12.894.742,51	44.373.167,74	47.307.279,17	60.211.907,07	63.120.362,91

Aus dem Leitbild der GeWoSüd



Beschäftigte Arbeitnehmer in 2021 (durchschnittlich)		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	12	5
Technische Mitarbeiter	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	6	3
Auszubildende	1	–
Gesamt	23	9

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

Mitgliederbewegung		
	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	4.879	42.540
Zugang 2021	153	2.048
Abgang 2021	108	1.042
Ende 2021	4.924	43.546

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 150.790,00 Euro erhöht.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Die Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GeWoSüd, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.440.610,76 Euro. Zuzüglich des Gewinnvortrages in Höhe von 545.835,54 Euro ergibt sich ein zu verteiler Betrag in Höhe von 2.986.446,30 Euro. Gemäß § 39 der Satzung wird in die gesetzliche Rücklage ein Betrag in Höhe von 250.000,00 Euro eingestellt. Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 2.736.446,30 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 254.920,00 Euro auszuschütten (4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2021).

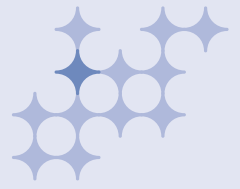
Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einen Betrag in Höhe von 2.200.000,00 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag in Höhe von 281.526,30 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 17. Mai 2022

Der Vorstand



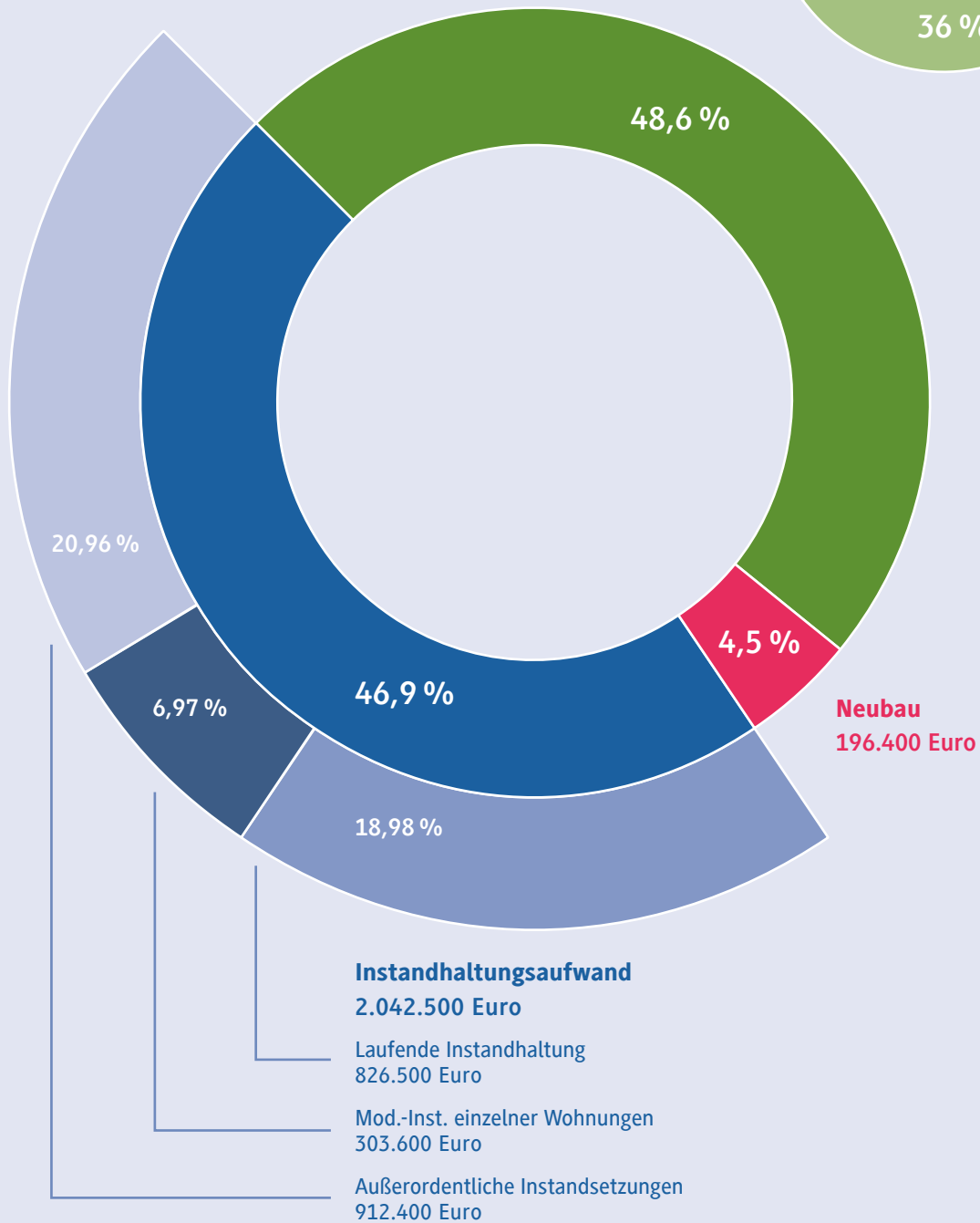
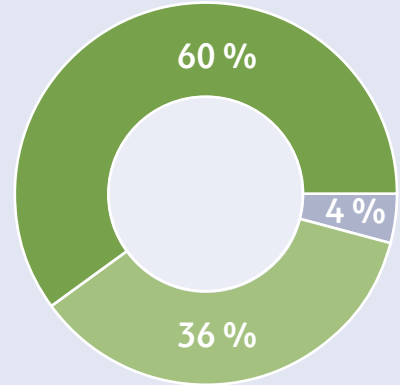
Matthias Löffler | Walter Schuller



Investitionen der GeWoSüd im Jahr 2021 in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

Modernisierung
2.113.900 Euro

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



BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Jahr 2021 hat die GeWoSüd insgesamt 4,4 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Das entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 27 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die baulichen Maßnahmen teilen sich auf in

	2021	2020
	Euro	Euro
Instandhaltungsaufwand	2.042.500	2.162.700
Laufende Instandhaltung	826.500	939.800
Mod.-Inst. einzelner Wohnungen	303.600	184.100
Außerordentliche Instandsetzungen	912.400	1.038.800
Modernisierung	2.113.900	2.016.400
Neubau	196.400	671.100
Gesamt	4.352.800	4.850.200

Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung hat die GeWoSüd im Berichtsjahr 826.500 Euro aufgewandt. Dies entspricht durchschnittlichen Ausgaben von 5 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Insgesamt wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung 3.705 Einzelaufträge, verteilt über alle Wohnanlagen, bearbeitet.

Modernisierung einzelner Wohnungen

Neben den Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung hat die GeWoSüd weitere 303.600 Euro in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert, häufig im Zuge von Nutzerwechseln. Dadurch wurden in 2021 zusätzlich zu den geplanten Modernisierungsmaßnahmen weitere 21 Wohnungen und ein Gewerbe modernisiert.

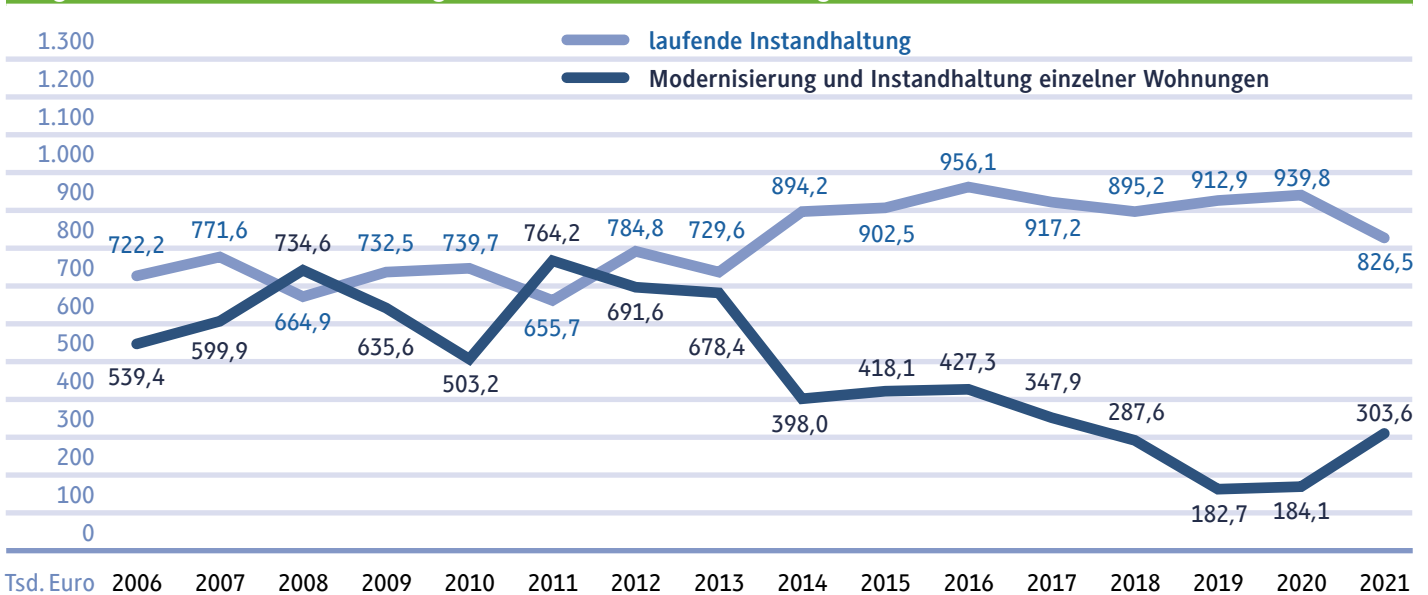
Außerordentliche Instandhaltung

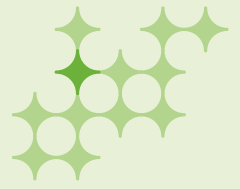
Für die außerordentliche Instandhaltung sind Kosten in Höhe von ca. 912.400 Euro angefallen.

Im Wesentlichen setzen sich diese Ausgaben wie folgt zusammen:

Budgets Technik	375.000 Euro
geplante Instandsetzungen in allen Wohnanlagen	386.200 Euro
Unvorhergesehenes	66.500 Euro

Diagramm 3: Laufende Instandhaltungskosten und Einzelmodernisierungen





GeWoSüd in 2021

4,4

Millionen Euro insgesamt
für Instandhaltung, Instandsetzung
und Modernisierung

120.800

Euro Investition in die beiden Aufzuganlagen
im Hochhaus Röblingstraße 31, 33

3.705

Aufträge aus der laufenden Instandhaltung

10

Tausend Euro
für das Anlegen von
Wildblumenwiesen

5

Euro durchschnittliche Ausgaben
pro Quadratmeter Nutzfläche
für die laufende Instandhaltung

27

Euro durchschnittlichen Ausgaben
pro Quadratmeter Nutzfläche
für die Investition in die Bestände

14

Zeilenbauten im Lindenhof wurden umfassend
modernisiert und instandgesetzt



40.900

Euro für Nach- oder Neupflanzungen
von Bäumen

466.100

Euro für die Sanierung der historischen
Reihenhäuser im Lindenhof

Budgets Technik

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

In 2021 wurden hiermit u. a.

- 40.900 Euro für Nach- oder Neupflanzungen von Bäumen,
- 10.000 Euro für das Anlegen von Wildblumenwiesen,
- 19.700 Euro in Algenbeseitigung an Fassaden und
- 65.700 Euro in die Sanierung von Wohnungen mit Floor-Flex-Platten investiert.

Weitere 234.000 Euro hat die Genossenschaft in die Instandhaltung ihrer technischen Anlagen investiert und im Wesentlichen 223.500 Euro für Maßnahmen zur Brandschottung ausgegeben.

Geplante Instandsetzung in allen Wohnanlagen

Für geplante Instandsetzungsmaßnahmen sind im Berichtsjahr 486.200 Euro in die Bestände investiert worden.

Dazu gehörten

- die Modernisierung der beiden Aufzuganlagen im Hochhaus Röblingstraße 31, 33 mit einer Investition von 120.800 Euro,
- die erste Hälfte des Fensteraustausches im Zeilenbau Charlottenstraße 27 – 29 mit einem Mitteleinsatz von 91.000 Euro und
- die Fortsetzung der Fassadendämmung in der Pistoriusstraße 72 A – 73 in einer Größenordnung von 66.700 Euro.

Unvorhergesehenes

Für nicht vorhersehbare Instandsetzungsmaßnahmen ist im Bauplan regelmäßig ein Betrag von 200.000 Euro eingestellt. In 2021 wurden aus diesem Budget 66.500 Euro verbraucht.

Modernisierung

2.113.900 Euro wurden in 2021 in aktivierte Modernisierungsmaßnahmen investiert.

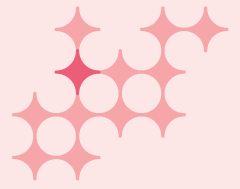
Unter anderem sind darin die Kosten für folgende wesentlichen Maßnahmen enthalten:
466.100 Euro flossen in die Planung, Modernisierung und den Dachausbau der historischen Reihenhäuser im Lindenhof (Arnulfstraße 30, 117/118, Domnauer Straße 23/24, 32 und Reglinstraße 2)

1,3 Millionen Euro wurden in die Modernisierung der 12 Wohnungen in dem Gebäude Suttnerstraße 1 und 3 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 wurden, 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 mittlerweile alle 14 Zeilenbauten im Lindenhof umfassend modernisiert und instandgesetzt worden und unsere Mitglieder sind zu sozialverträglichen Nutzungsgebühren wieder in ihre Wohnungen zurückgezogen. In Vorbereitung einer vom Maßnahmenkatalog ähnlichen Zeilensanierung in der Wohnanlage Melanchthonstraße 8, 8 A in Lankwitz wurden im Berichtsjahr Planungsleistungen in einer Größenordnung von 202.800 Euro getätigt.

Neubautätigkeit

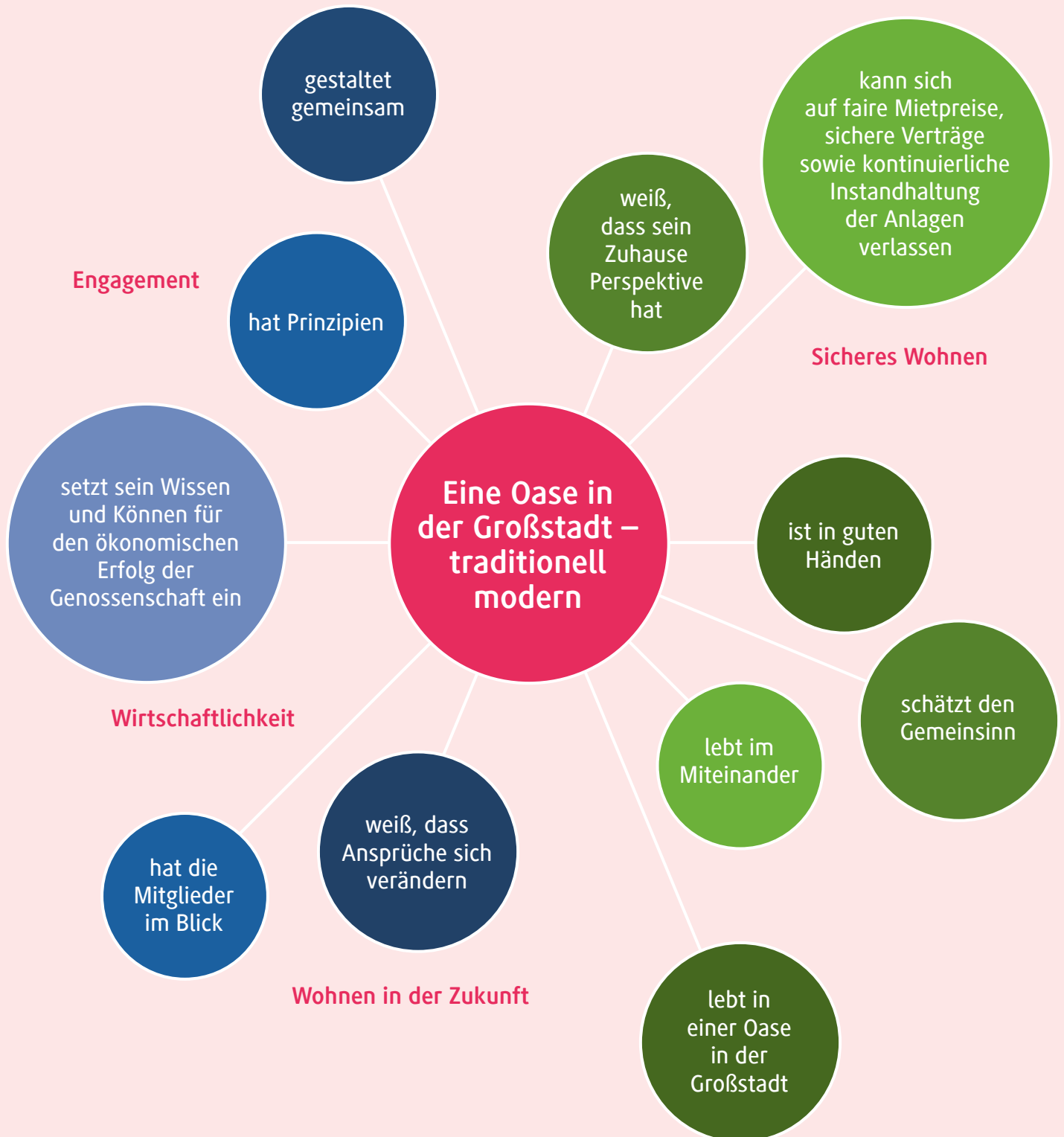
Für die geplanten Dachausbauten in Neukölln sind 187.900 Euro an Planungskosten angefallen.



Aus dem Leitbild der GeWoSüd

Wer bei der GeWoSüd arbeitet, ...

Wer bei der GeWoSüd wohnt, ...



Genossenschaftliches Leben und soziale Aktivitäten

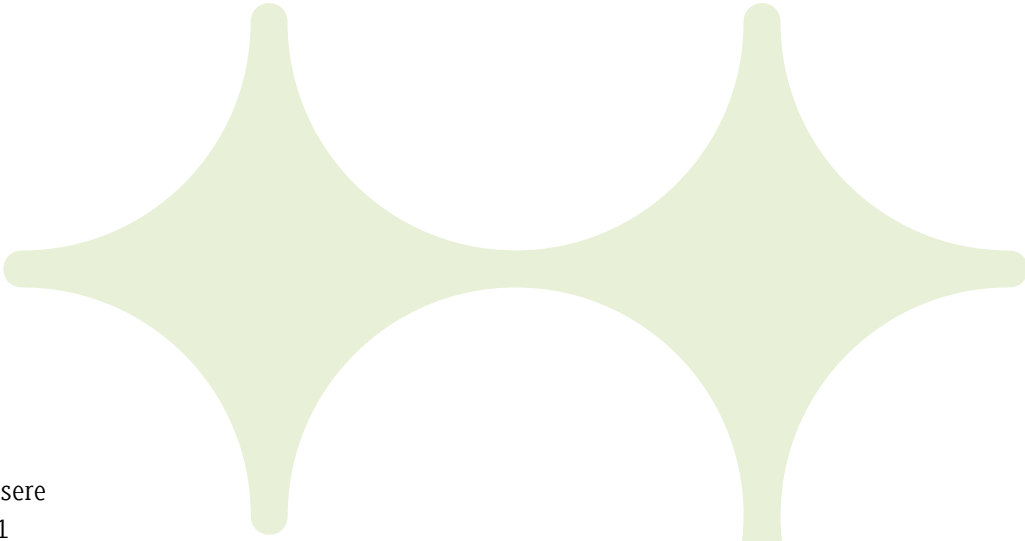
Wie das vorangegangene Jahr war auch in 2021 das genossenschaftliche Miteinander durch große Einschränkungen durch die Corona-Pandemie geprägt. Der Präsenzzugang zur Geschäftsstelle wurde wo möglich reduziert. Die Kommunikation fand zur Reduktion der Kontakte in weiten Teilen telefonisch oder digital, häufig aus dem Home-Office statt. Auch die Angebote in den Nachbarschaftstreffs mussten weiter eingestellt und fast alle für das Jahr 2021 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. Auch die langjährigen „Helfer im Kiez“, Langzeitarbeitslose, die im Rahmen von Beschäftigungsprojekten eingesetzt werden, konnten Bedürftige zwar nicht mehr auf Spaziergängen sowie zu Ärzten begleiten, zumindest aber ein Angebot zu Einkaufsunterstützungen mit möglichst kontaktfreier Übergabe anbieten.

In den Wohnanlagen Lindenhof, Weißensee, Neukölln, Tempelhof, Lankwitz und Steglitz haben in 2021 immerhin 105 Aktivitäten, meist draußen unter freiem Himmel, durchgeführt von Mitgliedern mit Unterstützung der Genossenschaft, stattgefunden. Größere Feste fanden nicht statt. Im Sommer konnte zumindest ein gemeinsames Picknick durchgeführt und die ehrenamtlich tätigen Wasserspender endlich zu einem Essen in den Biergarten der Pizzeria bei glücklicherweise gutem Wetter eingeladen werden. Statt den ebenfalls abgesagten Weihnachtsfeiern und dem Wintermarkt wurde mit Adventskonzerten und zusätzlichen, geschmückten Tannenbäumen weihnachtliche Stimmung in alle Wohnanlagen gebracht. Auch im Jahr 2021 wurde ein Online-Adventskalender angeboten, der sich wieder großer Beteiligung unserer Mitglieder erfreute.

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 unsere Mitgliederbetreuung. Besonders wichtige Themen waren allgemeine Sozialberatung (einschließlich der Beantragung von Pflegegraden oder die Wiedereingliederung in die gesetzliche Krankenkasse), Mietschulden, Hilfen bei Wohnraumanpassungen und vermittelnde Gespräche bei Nachbarschaftskonflikten.

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 16 Helfer über Beschäftigungsmaßnahmen bei der GeWoSüd eingesetzt. Vor Ausbruch der Pandemie unterstützten sie dabei etwa 50 Mitglieder, davon etwa 30 regelmäßig.

Wichtig ist uns auch die Unterstützung unserer Wohnungsnutzer während einer Sanierungsmaßnahme. Dies war 2021 bei der Strangsanierung in der Suttnerstraße 1 und 3 der Fall. Die betroffenen Personen wurden umfassend informiert und entsprechend ihren individuellen Bedürfnissen beraten. Es wurden Umsetzwohnungen zur Verfügung gestellt und die damit verbundenen 16 Umzüge organisiert und begleitet. Bei Bedarf wurden auch weitergehende Hilfen wie Packhilfen, die Ummeldung des Telefons und Weiteres für den Nutzer organisiert.



Zum Gedenken an unsere
im Geschäftsjahr 2021
verstorbenen Mitglieder:

Mohammad Yaqoob Baluch
Ingeborg Behnemann
Inge Bethge
Ingeborg Bohn
Margarete Bolz
Günter Borowski
Tomasz Cielebak
Margarete Cyranik
Heinz Döring
Monika Driebusch
Bernd Dröse
Dagmar Ebner
Wolfgang Eder
Dirk Freist
Margarete Fromm
Rosemarie Gumbert
Sefik Habibija
Erika Herczeg
Peter Hippe
Birgit Hörner
Helga Htenelis
Jürgen Jenek
Gert Julius
Cornelia Kalinna
Christian Klüggen
Ursula Koslowski
Andreas Kriese
Margarete Krupski
Axel Look

Klaus Marschner
Ursula May
Jürgen Mesenberg
Peter Molnos
Gerd-Kristian Nawe
Bärbel Pfund
Doris Runge
Hans-Günter Rusch
Bernd Scheel
Prof. Dr. Uwe Scheffler
Kurt Schulz
Ingrid Sonnwald
Angelika Steindorf
Hiltrud Thurner-Knoll
Marianne Venzlaff
Eberhard Vormeier
Ursula Well
Erich Wessely
Ilse Wulf

Wir werden ihnen ein ehrendes Gedenken bewahren.

GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG



traditionell modern

Vorstand

Matthias Löffler

Walter Schuller

Aufsichtsratsvorsitzender

Markus Hofmann

Eythstraße 45

12105 Berlin

Telefon 030 754491-0

Telefax 030 754491-20

info@gewosued.de

www.gewosued.de