



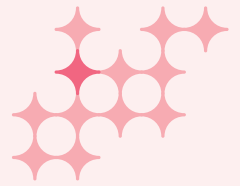
Geschäftsbericht
2023

GeWoSüd

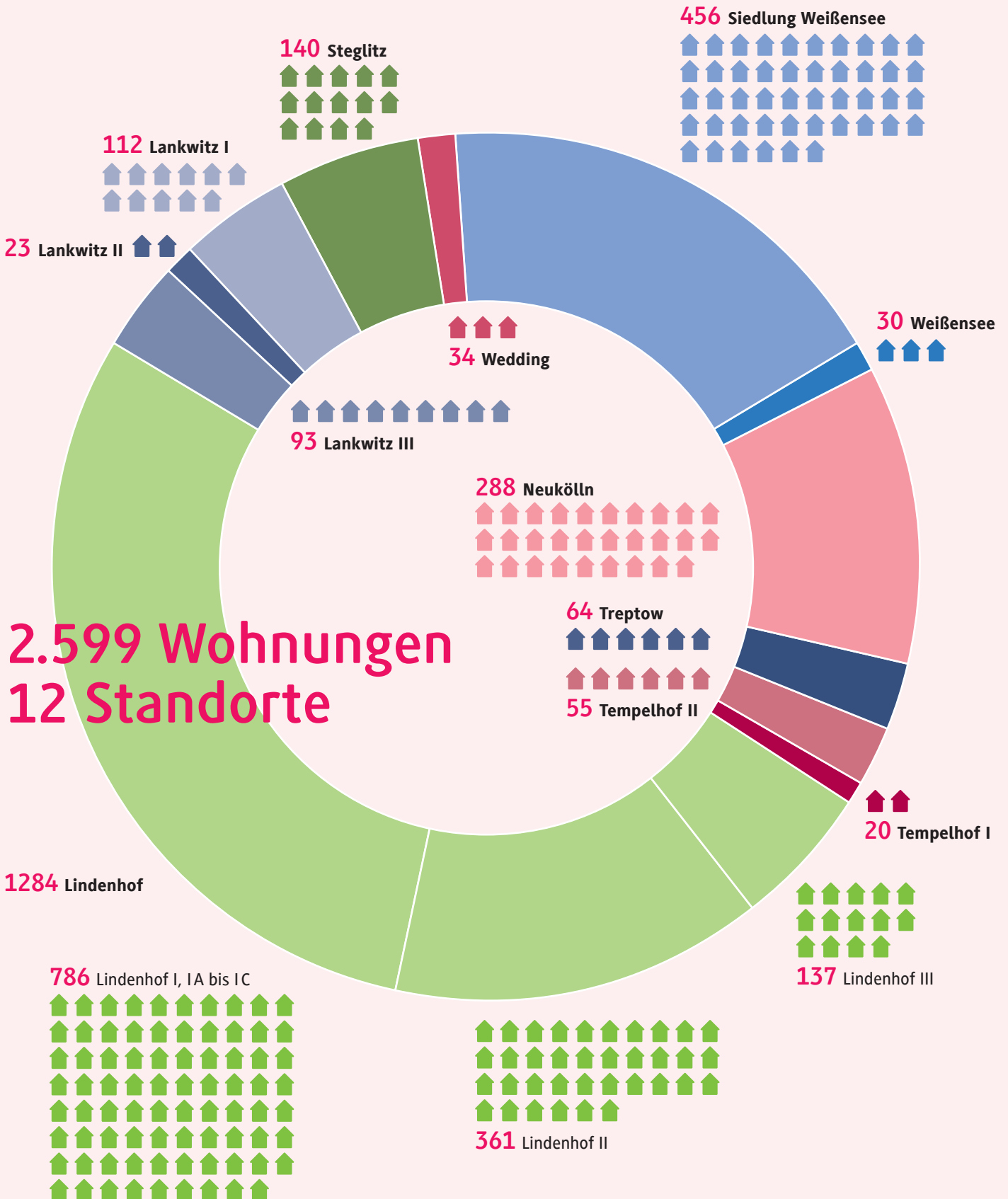


INHALT

5	Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd	26	BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023
7	GeWoSüd in Kurzform		
9	LAGEBERICHT	28	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023
9	Grundlagen des Unternehmens	29	ANHANG
9	Geschäftsmodell	29	A. Allgemeine Angaben
9	Ziele und Strategien	29	B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
9	Organisation	31	C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
9	Wirtschaftsbericht	33	D. Sonstige Angaben
9	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	35	E. Nachtragsbericht
10	Geschäftsverlauf	35	F. Gewinnverwendungsvorschlag
13	Mitglieder		
13	Personal	36	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
15	Ertragslage		
17	Finanzlage	39	BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN
17	Vermögenslage	39	Bauliche Aktivitäten
17	Finanzielle Leistungsindikatoren	41	Genossenschaftliche und soziale Aktivitäten
22	Prognose-, Chancen- und Risikobericht		

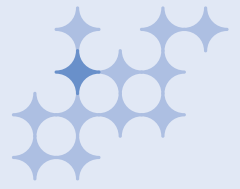


Anzahl der Wohnungen in den GeWoSüd-Wohnanlagen



Wohnanlagenübersicht der GeWoSüd

Bezeichnung	Nummer	Straßen	Anzahl	Quadratmeter
Lankwitz I	110	Kaiser-Wilhelm-Straße 98–106 A Scharzhofberger Straße 1–11, 11A	112	7.309,04
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, 33 B, 33 C, 35 Werrastraße 39, 40, 40A, 40 B, 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, 26 A–E, 28 gerade Reglinstraße 25, 27, 27 B Röblingstraße 1–23 ungerade Röblingstraße 27, 29 Röblingstraße 37/39 – 77/79 ungerade Suttnerstraße 1–23 ungerade Suttnerstraße 2–24 gerade	625	41.206,17
Lindenhof II	520	Bessemerstraße 86–102 gerade Eythstraße 16–64 gerade	361	17.469,67
Lindenhof III	530	Bessemerstraße 44–76 gerade	137	7.687,44
Lindenhof I A	540	Röblingstraße 31, 33	81	5.216,26
Lindenhof I B	550	Domnauer Straße 1 Eythstraße 37–43 ungerade	68	5.493,78
Lindenhof I C	560	Arnulfstraße 137	12	1.023,24
Tempelhof I	610	Friedrich-Karl-Straße 8–10	20	1.277,37
Tempelhof II	620	Friedrich-Wilhelm-Straße 59	55	3.744,30
Treptow	710	Fennstraße 18–22 A	64	4.506,52
Siedlung Weißensee	810	Pistoriusstraße 70–77 Jacobsohnstraße 37–39, 43–51, 51 A–G, 53, 53 A–E, ungerade Seidenberger Straße 1–14, 20–33	456	27.361,27
Weißensee	820	Berliner Allee 251 Liebermannstraße 41, 43	30	1.803,06
			2.599	157.972,17



GeWoSüd in 2023

 **2.599**

Wohnungen an 12 Standorten

33

Mitarbeiter in der Geschäftsstelle
Anzahl im Jahresdurchschnitt

4.954

Mitglieder in der Genossenschaft

157.972

Quadratmeter Wohnfläche insgesamt

120.619

Bilanzsumme
Tsd. Euro

5.719

Tsd. Euro Cashflow
aus laufender
Geschäftstätigkeit

6,39

Monatliche
Nettokaltmiete im
Jahresdurchschnitt:
Euro je Quadratmeter
Wohnfläche

42%

Eigenkapitalquote

351

Euro Restschulden je Quadratmeter
Wohn- und Gewerbefläche

1,5%

Leerstandsquote
im Jahresdurchschnitt

GeWoSüd

GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG

Eythstraße 45 · 12105 Berlin

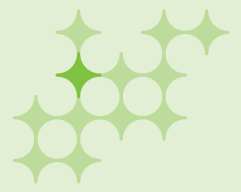
- Gegründet am 16. Juni 1919 als „Gemeinnützige Landerwerbs- und Baugenossenschaft (Dahlem-Schmargendorf) e. G.m.b.H.“
- Gegründet am 16. Dezember 1921 als „Siedlung Lindenhof e. G.m.b.H.“
- Verschmolzen am 21. Dezember 1942 zur „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Berlin-Süd e. G.m.b.H.“
- Änderung 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

		2019	2020	2021	2022	2023
Mitglieder	Anzahl	4.896	4.879	4.924	4.916	4.954
Wohnungen*	Anzahl	2.600	2.600	2.600	2.600	2.599
Wohnfläche	Quadratmeter	157.822	157.857	157.898	157.901	157.972
Nettokaltmiete im Jahresdurchschnitt	Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich	6,14	6,32	6,36	6,38	6,39
Leerstandsquote	Prozent im Jahresdurchschnitt	1,3	1,2	1,5	1,7	1,5
Mitarbeiter	Anzahl im Jahresdurchschnitt	31	31	31	33	33
Personalkosten	Tsd. Euro	2.374	2.373	2.598	2.441	2.524
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	Tsd. Euro	5.482	7.043	6.722	6.611	5.719
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete (Ist)	Prozent	16,7	15,6	15,2	13,8	13,1
Gewichteter Fremdkapitalzins	Prozent	3,1	3,0	3,0	2,8	2,7
Restschulden	Euro je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche	395	389	371	366	351
Bilanzsumme	Tsd. Euro	117.503	119.765	119.500	121.793	120.619
Eigenkapitalquote	Prozent	36	38	40	41	42

* Im Geschäftsjahr erfolgten zwei Wohnungszusammenlegungen, und durch den Ausbau eines Dachgeschosses ist eine neue Wohnung entstanden; daraus ergibt sich in der Summe die Verringerung des Wohnungsbestandes von 2.600 auf 2.599 Wohnungen. Gleichzeitig erhöhte sich die Wohnfläche durch den Dachausbau. Weitere Veränderungen der Wohnfläche ergeben sich aus dem Ausbau des Dachgeschosses eines Reihenhauses und Neuvermessungen.



Aus dem Leitbild der GeWoSüd



Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

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

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

Ziele und Strategien

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

Eine gute und sichere Wohnungsversorgung stellt die Genossenschaft durch regelmäßig hohe Investitionen in den Erhalt und in die Modernisierung ihrer Bestände sicher. Aktuell sind 61 Prozent der Bestände voll modernisiert und 36 Prozent teilmodernisiert. Im Rahmen der Möglichkeiten wird neuer Wohnraum für noch unversorgte Mitglieder geschaffen.

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

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

Organisation

Die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG ist im Genossenschaftsregister unter GnR 88 B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen. Sie wird durch zwei Vorstandsmitglieder geleitet. Die neun Mitglieder des Aufsichtsrats werden von der Mitgliederversammlung direkt gewählt.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

„Die Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft.“ So betitelt das Statistische Bundesamt seine Pressemitteilung im Januar 2024. Grund für diese Aussage: Nachdem die deutsche Wirtschaft sich in den Jahren 2021 und 2022 zunächst von den Folgen der Corona-Pandemie erholte, setzte sich diese positive Entwicklung im Jahr 2023 nicht fort – das Bruttoinlandsprodukt sank um 0,3 Prozent. Insbesondere wirkten sich die ungünstigen Finanzierungsbedingungen (aufgrund gestiegener Zinsen) und eine geringe Nachfrage aus dem In- und Ausland dämpfend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die Inflation betrug im Jahresmittel 5,9 Prozent und war damit niedriger als im Vorjahr (7,9 Prozent). Zu hoffen ist auf eine weitere positive Entwicklung; immerhin betrug die Preissteigerung im Dezember „nur noch“ 3,9 Prozent. Aber die Verbraucherpreise sind nach wie vor hoch. Das dürfte der Grund sein, warum der private Konsum im Jahr 2023 abgenommen hat. Und nicht nur der private Konsum, sondern auch der Staat reduzierte seine Ausgaben – erstmals seit fast 20 Jahren.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 um 2,1 Prozent. Die Baupreise sind hoch, die Zinsen gestiegen – das wirkte sich vor allem bremsend auf den Bau der dringend benötigten Wohnungen aus. Stark nachgefragt werden dagegen energetische Sanierungen, was sich positiv auf das Ausbaugewerbe ausgewirkt hat. Zugenommen haben gegenüber dem Jahr 2022 die Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge (plus 3,0 Prozent). Dazu beigetragen hat vor allem der Anstieg von gewerblichen Pkw-Neuzulassungen, welcher offenbar durch den bis August geltenden Umweltbonus begünstigt wurde.

Die Berliner Wirtschaftsleistung verringerte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im ersten Halbjahr 2023 um 0,1 Prozent und damit weniger stark als der bundesweite Durchschnitt mit einer Verringerung von 0,3 Prozent. Ebenfalls positiv: Die real zur Verfügung stehenden Arbeits-einkommen stiegen im dritten Quartal 2023 um 0,3 Prozent. Obwohl die Berliner Wirtschaft also im Jahr 2023 stabil blieb, ist die Arbeitslosigkeit im Vergleich zu den übrigen Bundesländern hoch – sie weist mit 9,1 Prozent die zweit-höchste Quote aller Bundesländer auf.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 an-gespannt. Wie auch im gesamten Bundesland wurden die Ziele für den Wohnungsneubau nicht erreicht, während gleichzeitig die Berliner Bevölkerung weiter wächst.

Geschäftsverlauf

Nutzungsgebühren

Erhöhungen der Nutzungsgebühren in laufenden Nut-zungsverhältnissen wurden im Geschäftsjahr nicht durch-geführt. Der Anstieg der Nutzungsgebühren ergibt sich im Wesentlichen aus Vollausswirkungen des Vorjahres und Neuvertragsmieten; diese werden nach unseren internen Festlegungen auf den jeweiligen Mietspiegelwert abzüg-lich 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angepasst.

Somit sind auch die Sollmieten insgesamt lediglich um 45.500 Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Einen stärkeren Einfluss auf die Umsatzerlöse hatten die Be-triebskosten, die im Rahmen der Umlagenabrechnung mit den Wohnungsnutzern abgerechnet worden sind. Diese waren geprägt durch die gestiegenen Preise, besonders – aber nicht ausschließlich – für Energie. Sie stiegen gegenüber dem Vorjahr um 254.200 Euro.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Geschäftsjahr insgesamt um 351.500 Euro (Vorjahr: 308.300 Euro).

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
	2023	2022	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Sollmieten	12.404,2	12.358,7	45,5
Umlagenabrechnung	4.835,4	4.581,2	254,2
Erlösschmälerungen	- 232,1	- 275,1	43,0
Sonstiges	116,7	107,9	8,8
Gesamt	17.124,2	16.772,7	351,5

Ein Vergleich mit den Durchschnittsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen (6,70 Euro je Quadratmeter monat-lich) zeigt, dass die GeWoSüd ihre Wohnungen zu relativ günstigen Preisen anbietet (im Durchschnitt 6,41 Euro).

Tabelle 2: Nutzungsgebühren (am 31. Dezember)				
Wohnungen der GeWoSüd		GeWoSüd 2023	GeWoSüd 2022	BBU 2023
	Anzahl	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter	Euro je Quadratmeter
Preisgebundene Wohnungen (1. Förderweg)				
	122	6,08	6,08	6,76
Neubau ohne Preisbindung				
bis 2000	49	8,03	7,99	7,57
ab 2001	138	9,24	9,23	10,74
Wohnungen ohne Preisbindung				
bis 1948	1.075	6,29	6,28	6,87
von 1949 bis 1972	1.215	5,97	5,93	6,33
Gesamtdurchschnitt / Summe	2.599	6,41	6,38	6,70

Leerstand

Der Leerstand zum Stichtag 31. Dezember 2023 ist gegenüber dem Vorjahr von 1,6 Prozent auf 1,3 Prozent gesunken. Auch der Leerstand im Jahresdurchschnitt ist gesunken: von 1,7 Prozent auf 1,5 Prozent. Diese Entwicklung ergibt sich vor allem daraus, dass der Leerstand im Zusammenhang mit Modernisierungen und Instandsetzungen zurückgegangen ist (von 1,0 Prozent im Vorjahr auf 0,6 Prozent im Geschäftsjahr). Grund dafür ist, dass im Jahr 2023 – im Gegensatz zu den Vorjahren – keine umfangreichen Modernisierungen gesamt

Gebäude stattgefunden haben, bei denen Wohnungsnutzer während der Bauzeit vorübergehend in Ersatzwohnungen untergebracht wurden. Die im Rahmen von Mieterwechseln durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nahmen im Berichtsjahr deutlich zu, was zu längeren Leerständen führte. Während im Jahr 2022 insgesamt 28 Wohnungen saniert wurden, waren es im Geschäftsjahr 47.

Außerdem wirkten sich die Kapazitätsengpässe der Handwerksunternehmen negativ auf den Leerstand aus.

Fluktuation

Im Geschäftsjahr wurden 132 (Vorjahr: 115) Nutzungsverhältnisse gekündigt; die Fluktuationsrate ist damit von 4,5 auf 5,1 Prozent gestiegen. (Tabelle 4 „Leerstand und Fluktuation im Jahresdurchschnitt nach Wohnanlagen“ siehe folgende Seite 12)

Tabelle 3: Gründe für den Wohnungsleerstand		
	GeWoSüd am 31.12.2023	GeWoSüd am 31.12.2022
Vermietungsschwierigkeiten	0,0 %	0,0 %
Instandsetzung/Modernisierung	0,6 %	1,0 %
Mieterwechsel	0,7 %	0,6 %
insgesamt	1,3 %	1,6 %

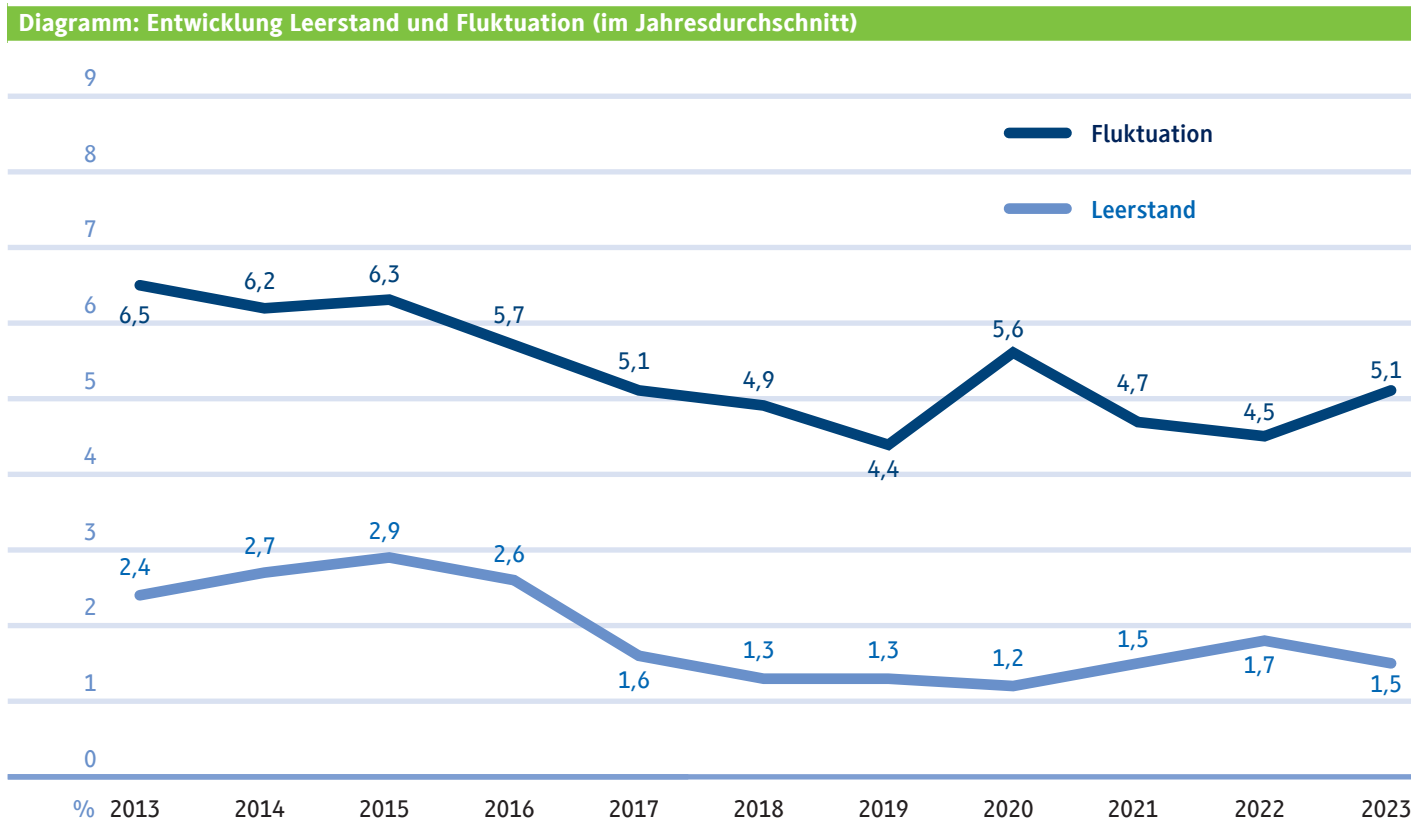


Tabelle 4: Leerstand und Fluktuation im Jahresdurchschnitt nach Wohnanlagen

			Leerstand		Fluktuation	
			2023	2022	2023	2022
Nr.	Bezeichnung	Wohnungen	%	%	%	%
110	Lankwitz I	112	0,7	1,6	5,4	7,1
120	Lankwitz II	23	11,4	39,5	4,3	21,7
130	Lankwitz III, VI	93	2,1	2,2	5,4	6,5
210	Steglitz	140	0,5	0,6	3,6	2,1
310	Neukölln	288	1,0	0,9	4,5	2,8
410	Wedding	34	0,0	2,2	0,0	8,8
510	Lindenhof I	625	2,0	1,8	4,0	3,2
520	Lindenhof II	361	1,7	1,3	9,4	5,8
530	Lindenhof III	137	1,6	2,5	2,2	5,8
540	Lindenhof I A	81	0,6	2,3	3,7	7,4
550	Lindenhof I B	68	2,5	0,3	4,4	1,5
560	Lindenhof I C	12	0,0	2,8	0,0	0,0
610	Tempelhof I	20	7,3	2,3	15,0	5,0
620	Tempelhof II	55	0,2	0,6	3,6	3,6
710	Treptow	64	1,1	6,8	4,7	4,7
810	Siedlung Weißensee	456	0,7	0,0	4,8	4,2
820	Weißensee	30	3,3	0,0	13,3	6,7
insgesamt		2.599	1,5	1,7	5,1	4,5

Instandhaltung und Instandsetzung

Insgesamt hat die GeWoSüd im Geschäftsjahr rund 3,0 Millionen Euro für Instandhaltung und Instandsetzung ausgegeben (Vorjahr: 2,6 Millionen Euro). Deutlich zugenommen haben die Ausgaben für die Instandsetzung und Modernisierung von einzelnen Wohnungen im Zuge der Neuvermietung (636.300 Euro gegenüber 291.000 Euro im Vorjahr). Wie bereits oben erwähnt, wurden im Vergleich zum Vorjahr deutlich mehr solcher Wohnungen saniert. Dies und die gestiegenen Preise für Handwerkerleistungen führten zu den höheren Kosten.

	2023	2022
	Euro	Euro
Instandhaltungsaufwand	3.014.600	2.613.500
und zwar für		
laufende Instandhaltung	1.138.000	1.085.700
Modernisierung nach Nutzerwechsel	636.300	291.000
geplante und ungeplante Instandsetzungen	1.240.300	1.236.800

Modernisierung und Neubau

In Modernisierungen, nachträgliche Neubaukosten bereits aktivierter Objekte und Bauvorbereitungskosten hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr insgesamt rund 1,8 Millionen Euro investiert.

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

- Umfassende Modernisierung der Melanchthonstraße 8 und 8 A 950.000 Euro
- Umfassende Sanierung diverser Reihenhäuser im Lindenhof 505.000 Euro
- Bauvorbereitungskosten Neubau Charlottenstraße 256.000 Euro

Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder ist im Geschäftsjahr von 4.916 um 38 auf 4.954 gestiegen.

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

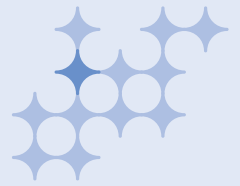
Seit dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat aus dem Jahr 2017 ist die Zahl der Mitglieder auf maximal 5.000 begrenzt. Das hat zur Folge, dass ähnlich wie in den Vorjahren eine Vielzahl von Bewerbungen nicht berücksichtigt werden konnte.

Tabelle 5: Mitgliederbewegung	
Mitgliederbestand am 1. Januar	4.916
Zugänge im Geschäftsjahr durch Neuaufnahme (einschließlich Übertragungen)	155
Abgänge im Geschäftsjahr	117
· durch Kündigungen	45
· durch Kündigungen früherer Jahre	–
· durch Ausschluss	7
· durch Tod	34
· durch Tote früherer Jahre	10
· durch Übertragung	21
Mitgliederbestand am 31. Dezember	4.954

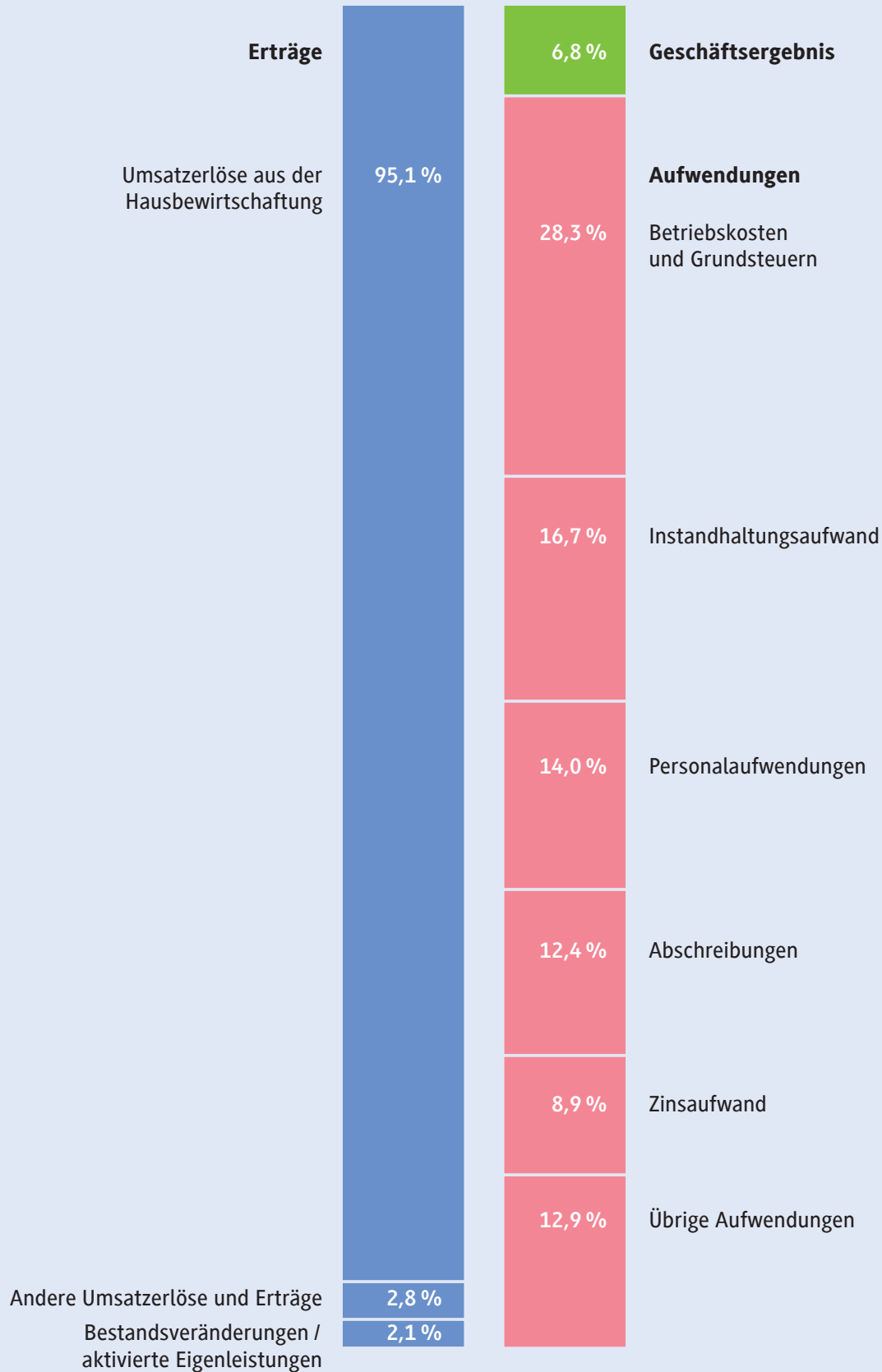
Personal

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

Tabelle 6: Personal, Stichtag 31.12.			
	2023	2022	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	18	18	16
vollbeschäftigt	13	12	11
· davon Sozialarbeit	1	1	1
· davon Archiv	0	1	1
teilbeschäftigt	5	6	5
· davon Sozialarbeit	1	1	–
Technische Mitarbeiter	7	6	5
vollbeschäftigt	6	4	4
davon teilbeschäftigt	1	2	1
Gewerbliche Mitarbeiter	9	10	9
vollbeschäftigt	4	7	6
teilbeschäftigt	5	3	3
· davon Bewirtschaftung Café am See	1	1	1
Auszubildende	1	1	1
insgesamt	35	35	31
davon vollbeschäftigt	23	23	21
davon teilbeschäftigt	11	11	9
davon in Ausbildung	1	1	1
Und geringfügig Beschäftigte	3	2	4



Ertragslage 2023



Ertragslage

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 628.700 Euro gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ein Plus von 351.500 Euro) und den gestiegenen anderen Umsatzerlösen und Erträgen (ein Plus von 216.300 Euro).

Die Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Millionen Euro gestiegen. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Bewirtschaftungskosten um rund 790.500 Euro (für Betriebs- und Instandhaltungskosten) und der übrigen Aufwendungen um rund 1,2 Millionen Euro.

Dieses Ergebnis wiederum resultiert im Wesentlichen aus zwei Schadenersatzforderungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen, welche von der GeWoSüd in der Vergangenheit geltend gemacht worden sind.

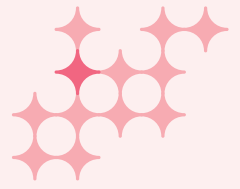
Im ersten Fall hatte die GeWoSüd in der ersten Instanz (vor dem Landgericht) ihre Forderungen in Höhe von rund 1,5 Millionen Euro erfolgreich eingeklagt,

verlor aber in der Berufungsverhandlung vor dem Kammergericht. Eine Revision ist nicht zulässig. Die GeWoSüd hat die Möglichkeit, eine Nichtzulassungsbeschwerde vor dem Bundesgerichtshof einzulegen. Eine Entscheidung darüber ist noch nicht getroffen. Aufgrund des Niederstwertprinzips wurde eine Wertberichtigung der Forderung vorgenommen und eine Rückstellung für etwaige Gerichts- und Anwaltskosten gebildet. Daraus resultiert insgesamt ein Aufwand in Höhe von rund 920.000 Euro.

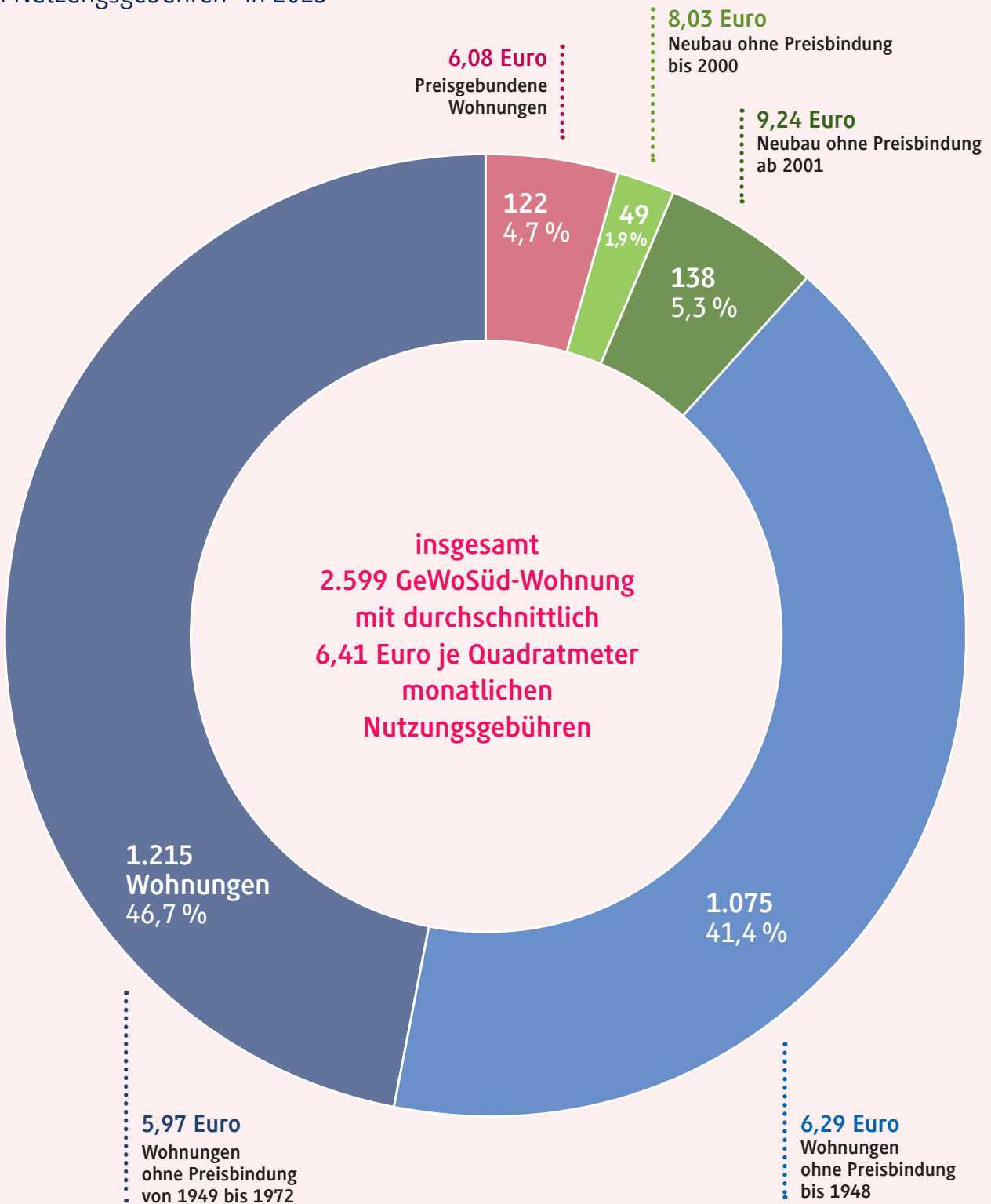
Im zweiten Fall gewann die GeWoSüd. Die Beklagten haben allerdings nach dem Urteil Insolvenz angemeldet. Daher wurde auch hier vorsichtshalber die Forderung in Höhe von rund 172.000 Euro abgeschrieben.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklung von Aufwand und Ertrag hat sich das Geschäftsergebnis um 1,4 Millionen Euro verringert. Das negative Zinsergebnis ergibt sich aus dem errechneten Zinsanteil, der in den Pensionsrückstellungen enthalten ist. Das Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 112.200 Euro verbessert.

Tabelle 7: Ertragslage					
	2023		2022		Veränderung
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.124,2	95,1	16.772,7	96,5	351,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	505,9	2,8	289,6	1,7	216,3
Bestandsveränderungen / aktivierte Eigenleistungen	385,2	2,1	324,3	1,8	60,9
Erträge	18.015,3	100,0	17.386,6	100,0	628,7
Betriebskosten und Grundsteuern	-5.099,6	-28,3	-4.710,3	-27,1	-389,4
Instandhaltungsaufwand	-3.014,6	-16,7	-2.613,5	-15,0	-401,1
Personalaufwendungen	-2.523,8	-14,0	-2.440,7	-14,0	-83,1
Abschreibungen	-2.226,1	-12,4	-2.184,9	-12,6	-41,2
Zinsaufwand	-1.600,1	-8,9	-1.672,8	-9,6	72,7
Übrige Aufwendungen	-2.324,7	-12,9	-1.107,0	-6,4	-1.217,7
Aufwendungen	-16.788,9	-93,2	-14.729,2	-84,7	-2.059,8
Geschäftsergebnis	1.226,4	6,8	2.657,4	15,3	-1.431,1
Zinsergebnis	-59,6		-171,8		112,2
Steuern	-		-		-
Jahresergebnis	1.166,8		2.485,6		-1.318,9



Anzahl der GeWoSüd-Wohnungen nach Nutzungsgebühren* in 2023



* Nutzungsgebühren je Quadratmeter / Monat (Stichtag 31. Dezember)

Finanzlage

Tabelle 8 (auf Seite 19) 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 4,3 Millionen Euro.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 5,7 Millionen Euro (Vorjahr: 6,6 Millionen Euro). Nach Abzug der gezahlten Zinsen (1.595.300 Euro) und der planmäßigen Tilgung (2.973.000 Euro) verbleibt ein Überschuss von 1.150.700 Euro, d. h. die Einnahmen aus dem laufenden Geschäft waren mehr als ausreichend, um den Kapitaldienst an die Banken leisten zu können (Kapitaldienstfähigkeit). Die Genossenschaft nahm neue Darlehen in Höhe von 4,8 Millionen Euro auf, die verwendet wurden, um langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 4,3 Millionen Euro abzulösen; mit den übrigen rund 500.000 Euro wurden die Investitionen in Höhe von 1,9 Millionen Euro finanziert. Die übrigen 1,4 Millionen Euro wurden mit den im Geschäftsjahr erzielten Überschüssen und vorhandenem Bankguthaben finanziert.

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

Vermögenslage

Die Tabelle 9 (auf Seite 21) zeigt die Vermögenslage der GeWoSüd.

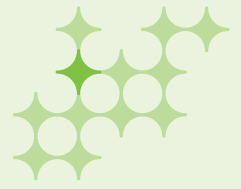
Das langfristige Vermögen ist um 463.700 Euro gesunken. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den Investitionen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen von 1,8 Millionen Euro, denen planmäßige Abschreibungen von rund 2,2 Millionen Euro gegenüberstehen.

Das langfristige Kapital ist um 1,5 Millionen Euro gesunken. Dieses Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus gestiegenem Eigenkapital (plus 957.800 Euro) und einem verringerten Fremdkapital (minus 2,5 Millionen Euro). Das langfristige Vermögen in Höhe von 110,7 Millionen Euro wird mit 111,4 Millionen Euro langfristig finanziert. Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus:

	Euro
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.675.600
zuzüglich Ergebnismrücklagen	41.450.000
zuzüglich Bilanzgewinn	1.333.700
abzüglich Dividendenausschüttung	- 264.300
abzüglich des im Anhang ausgewiesenen Aufwendungsdarlehens	- 58.200
Eigenkapital	49.136.800

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2023	2022
Eigenkapitalquote	42,4 %	41,1 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.719,0 Tsd. Euro	6.600,0 Tsd. Euro
Nutzungsgebühren je Quadratmeter / Monat (Stichtag 31.12.)	6,41 Euro	6,38 Euro
· preisgebunden	6,08 Euro	6,08 Euro
· freifinanziert		
· Neubau	8,93 Euro	8,92 Euro
· Alt- und Wiederaufbau	6,13 Euro	6,10 Euro
Zinsen / Netto-Kaltmiete	12,9 %	13,8 %
Kapitaldienst / Netto-Kaltmiete	37,0 %	38,4 %
durchschnittlicher Zinssatz Darlehen	2,7 %	2,8 %
Instandhaltung je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	18,57 Euro	16,10 Euro
Neubau und Modernisierung (aktiviert) je Quadratmeter Wohn- / Nutzfläche	10,91 Euro	17,37 Euro



Finanzlage 2023

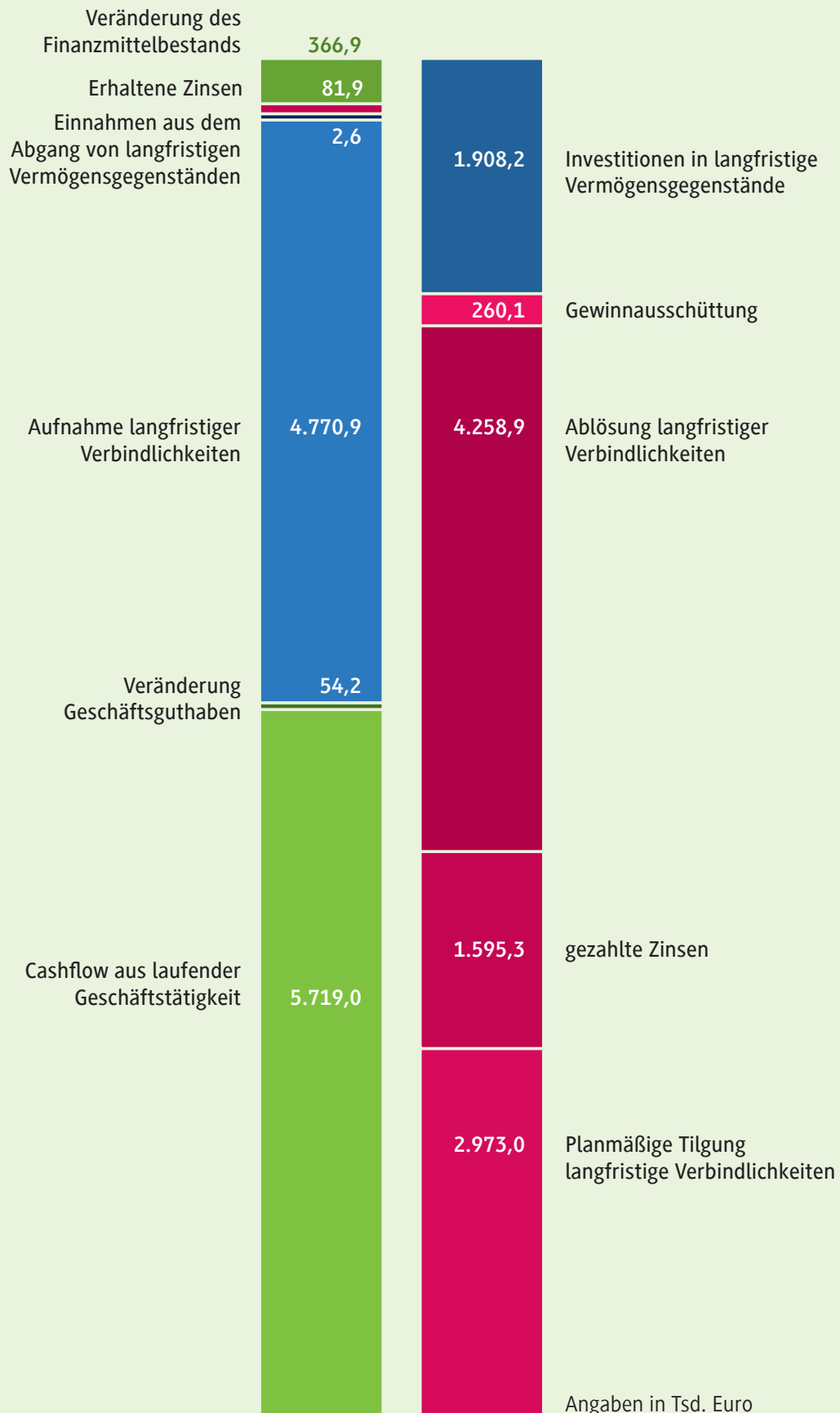
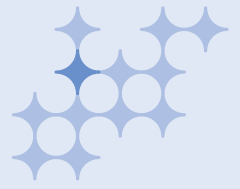


Tabelle 8: Finanzlage

	2023	2022	Veränderung
	Tsd. Euro	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Laufende Geschäftstätigkeit			
Periodenergebnis	1.166,8	2.485,6	-1.318,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.226,1	2.184,9	41,2
Veränderung der Rückstellungen	254,6	148,7	105,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	894,1	-110,2	1.004,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,6	-	-2,6
Veränderungen im Umlaufvermögen	-412,6	-343,5	-69,1
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	14,8	390,1	-375,3
Zinsaufwand	1.659,7	1.844,6	-184,9
Zinsertrag	-81,9	-0,2	-81,7
Ertragssteueraufwand	-	-	-
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.719,0	6.600,0	-881,0
Investitionstätigkeit			
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-1.908,2	-2.638,4	730,2
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	2,6	-	2,6
Erhaltene Zinsen	81,9	0,2	81,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.823,7	-2.638,2	814,5
Finanzierungstätigkeit			
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.973,0	-2.998,0	25,0
gezahlte Zinsen	-1.595,3	-1.667,9	72,6
Veränderung Geschäftsguthaben	54,2	90,0	-35,8
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	4.770,9	2.134,7	2.636,2
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-4.258,9	-	-4.258,9
Ertragssteuern	-	-	-
Gewinnausschüttung	-260,1	-254,9	-5,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.262,2	-2.696,1	-1.566,1
Veränderung des Finanzmittelbestands	-366,9	1.265,5	-1.632,4
Entwicklung des Finanzmittelbestands			
Stand 1. Januar	4.708,0	3.442,5	1.265,5
Veränderung der liquiden Mittel	-366,9	1.265,5	-1.632,4
Veränderung Geldanlagen	-	-	-
Stand 31. Dezember	4.341,1	4.708,0	-366,9



Vermögenslage 2023

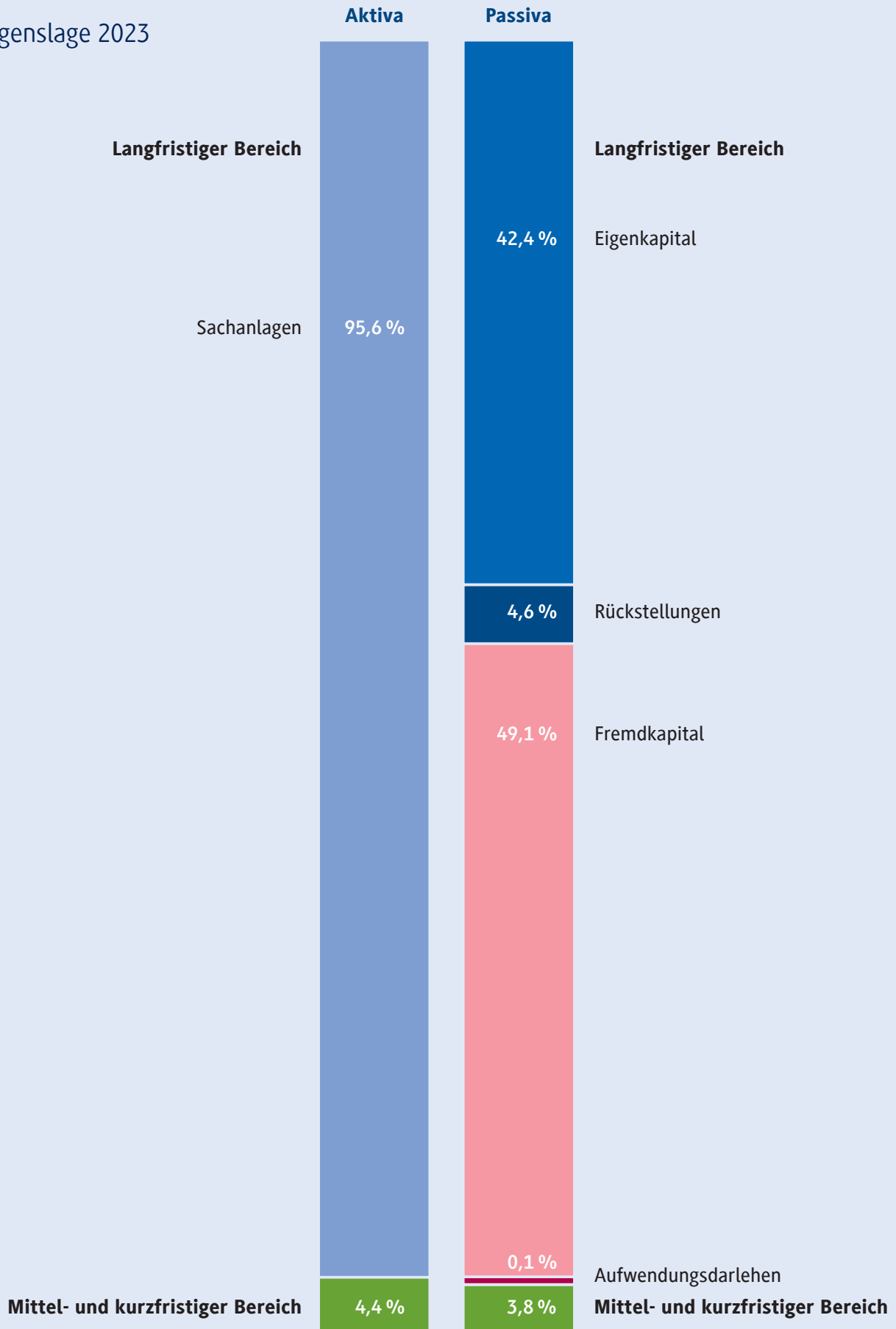


Tabelle 9: Vermögenslage

	2023		2022		Veränderungen
	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro	%	Tsd. Euro
Aktiva					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,8	0,0	14,9	0,0	-7,1
Sachanlagen	110.694,7	95,6	111.151,3	94,9	-456,6
	110.702,5	95,6	111.166,2	94,9	-463,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Vorräte	22,3	0,0	30,2	0,0	-7,9
Forderungen und übrige Vermögensgegenstände	710,9	0,6	1.237,5	1,1	-526,6
Liquide Mittel	4.341,1	3,7	4.708,1	4,0	-367,0
Rechnungsabgrenzungsposten	14,6	0,0	26,5	0,0	-11,9
	5.088,9	4,4	6.002,3	5,1	-913,4
Bilanzvolumen	115.791,4	100,0	117.168,5	100,0	-1.377,1
Passiva					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	49.136,7	42,4	48.178,9	41,1	957,8
Rückstellungen	5.287,6	4,6	5.270,0	4,5	17,6
Fremdkapital	56.887,6	49,1	59.348,6	50,7	-2.461,0
Aufwendungsdarlehen	58,3	0,1	58,3	0,1	0,0
	111.374,2	96,2	112.855,8	96,4	-1.481,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	1.895,4	1,6	1.658,4	1,4	237,0
Verbindlichkeiten	2.261,5	2,0	2.393,0	2,0	-131,5
Dividendenausschüttung	264,3	0,2	261,3	0,2	3,0
	4.417,2	3,8	4.312,7	3,6	104,5
Bilanzvolumen	115.791,4	100,0	117.168,5	100,0	-1.377,1

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für den mittleren Prognosezeitraum von 2024 bis 2028 erwartet die GeWoSüd positive Jahresergebnisse und eine gesicherte Liquidität.

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

Die GeWoSüd plant in dem angegebenen Zeitraum Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem Umfang von 17,4 Millionen Euro und Investitionen in einem Umfang von 41,9 Millionen Euro.

Baupreise und Finanzierung

In Deutschland und besonders in Berlin werden dringend neue Wohnungen gebraucht. Im ersten Jahresdrittel 2024 haben sich rund 550 Menschen um eine Aufnahme in die GeWoSüd beworben – so stark ist die Nachfrage nach (Genossenschafts-)Wohnungen. Viele Mitglieder der GeWoSüd sind noch nicht mit Wohnraum versorgt. Auch aufgrund der weiterhin geringen Fluktuation kann der Bedarf an Wohnraum nicht allein durch den vorhandenen Bestand gedeckt werden. Daher ist auch die Errichtung von neuen Wohnungen Teil der von uns geplanten Investitionen. Wenn sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändern, ist der Wohnungsneubau nach unserer Einschätzung aber nur mit einer Beteiligung öffentlicher Förderung wirtschaftlich vertretbar.

Der Krieg in der Ukraine hält seit über zwei Jahren an; ein Ende scheint weiterhin nicht in Sicht zu sein. Die Inflation hat sich seit Beginn des Krieges stark erhöht: Die Wohnungswirtschaft ist insbesondere von dem Anstieg der Preise für Bauleistungen betroffen. Nach über 16 Prozent im Jahr 2022 und noch einmal 8,5 Prozent im Berichtsjahr haben wir in kurzer Zeit eine Preissteigerung erfahren, mit der wir vor wenigen Jahren nicht gerechnet haben.

Um der steigenden Inflation entgegenzuwirken, erhöhte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen, mit der Konsequenz, dass Baukredite nur zu deutlich schlechteren Konditionen erhältlich sind als noch zu Beginn des Jahres 2022. Auch diese Entwicklung hält an. Während wir vor dem Jahr 2022 eine lange Phase hatten, in der steigende Baukosten begleitet wurden von sinkenden oder stabil niedrigen Zinsen, sind seit dem Jahr 2022 beide Faktoren gestiegen. Die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsneubau hat sich damit in kurzer Zeit drastisch verschlechtert.

Wir werden beobachten, wie sich die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen in diesem und den nächsten Jahren entwickeln, um zu prüfen, ob unsere Annahmen über die Auswirkungen der geplanten Investitionen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft weiterhin plausibel sind. Neben dem Neubau und der Modernisierung des bestehenden Wohnraums werden Maßnahmen zur Energie- und CO₂-Einsparung im Fokus unserer Investitionstätigkeit der nächsten Jahre stehen.

Energie- und CO₂-Einsparungsmaßnahmen

Die GeWoSüd hat im Rahmen ihrer Modernisierungstätigkeit seit Mitte der 1990er Jahre auch kontinuierlich in energiesparende Maßnahmen investiert, womit wir in einer guten Ausgangsposition stehen. Aber die Anforderungen steigen weiter – sowohl durch gesetzliche Vorgaben als auch durch steigende Energiepreise –, sodass in den kommenden Jahren weitere Investitionen vorgenommen werden müssen.

Die GeWoSüd hat im Berichtsjahr ein Ingenieurbüro beauftragt, Vorschläge für eine Strategie zu entwickeln mit der Zielstellung, den Energieverbrauch der Gebäude und den Anteil an fossilen Energieträgern zu verringern. Wir gehen davon aus, dass durch die Umsetzung sinnvoller und notwendiger Investitionen, durch die Verteuerung der fossilen Energieträger über die CO₂-Preise und durch die verschärften Normen des Baurechts beträchtliche Kosten in den nächsten Jahren auf die Genossenschaft zukommen werden. Nach einer vorläufigen Schätzung rechnen wir damit, rund 40 Millionen Euro in den kommenden Jahren für die energetische Verbesserung unserer Gebäude aufwenden zu müssen.

Risikobericht

Grundlage der Entscheidungen über Investitionen in Neubau und Modernisierung ist ein Zehnjahresplan, der Gegenstand der Beratungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist. Mindestens einmal jährlich wird dieser Plan an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Zuletzt wurden im November 2023 die aktuellen Entwicklungen in den Zehnjahresplan einbezogen: Der Anstieg der Baukosten, die Zinserhöhungen und steigende Betriebs-, insbesondere Heizkosten wurden angemessen berücksichtigt. Der Zehnjahresplan ist Grundlage für die jährliche Wirtschaftsplanung, die gemäß Satzung in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat verabschiedet wird.

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

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

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

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

Energieversorgung und Energiepreise

Die Wohnungen der GeWoSüd werden (mit Ausnahme einer Öl-Heizung) mit Gas, Fernwärme oder Nahwärme versorgt. Während die Gaslieferungen noch bis zum Ende des Jahres 2023 zu einem festen Preis erfolgten, bestehen bei den Nah- und Fernwärmelieferungsverträgen Preis-anpassungsklauseln, aus denen sich erhebliche Preisanstiege ergeben haben, die allerdings durch die von der Bundesregierung beschlossene Wärme- und Gaspreisbremse begrenzt worden sind und damit unsere Wohnungsnutzer entlasten. Inzwischen sind die Marktpreise für Gas wieder deutlich gesunken. Wie sich die Preise jedoch entwickeln werden, ist nicht vorhersehbar. Auf jeden Fall gehen wir weiterhin davon aus, dass die Energiekosten nicht wieder das niedrige Niveau erreichen, auf dem sie sich vor dem Krieg in der Ukraine befunden haben.

Finanzrisiken

Die GeWoSüd hat ihre Verbindlichkeiten auf mehrere Kreditinstitute aufgeteilt. Zur Absicherung gegen zukünftige Zinsrisiken nutzte der Vorstand die Möglichkeit von Forward-Darlehen und, wo dies sinnvoll erschien, den Abschluss von Darlehen mit langen Zinsbindungen, zum Teil bis zum Ende der planmäßigen Rückzahlung. Dadurch wurden Zinsänderungsrisiken verringert. Das bedeutet, die GeWoSüd verzichtete auf kurzfristige Optimierung zugunsten einer höheren langfristigen Sicherheit. Diese Strategie zahlt sich jetzt aus, in einer Zeit, in der die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen deutlich angezogen haben.

Zum Ende des Geschäftsjahres bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von rund 56,9 Millionen Euro. Die Kapitaldienstquote hat sich von 38,4 Prozent im Vorjahr auf 37,0 Prozent verringert, die Zinsquote von 13,8 auf 12,9 Prozent. Aufgrund der aktuellen negativen Rahmenbedingungen rechnen wir mittelfristig wieder mit einem Anstieg dieser Kennzahlen. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung strebt die GeWoSüd an, die Kapitaldienstquote nicht über 50 Prozent steigen zu lassen.

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

Verkehrssicherungskontrolle

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

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

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

In die regelmäßigen Prüfroutinen sind die Mitarbeite-rinnen und Mitarbeiter der technischen Abteilung und der Wohnungsverwaltung sowie die Hausbesorgerinnen und Hausbesorger vor Ort eingebunden. Die Ergebnisse der Kontrollen werden regelmäßig in einem Bericht festgehalten und dem Vorstand vorgelegt.

Compliance

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

Dieser umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

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

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

IT

Die zentralen Aufgaben des Geschäftsbetriebs werden mit Hilfe des ERP-Systems Wodis Sigma der Firma Aareon GmbH 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 GmbH 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.

Datenschutz

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

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

Anfang des Jahres 2023 fand der erste Teil eines Online-Schulungsprogramms statt, mit dessen Hilfe durch regelmäßige Schulungen das Bewusstsein der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Risiken im Bereich des Datenschutzes verstärkt werden soll. Dieses wurde im Jahr 2024 mit einem zweiten Teil fortgesetzt.

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

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

Abwägung Chancen und Risiken

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

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

Weiterhin ist es schwierig, verlässliche, quantifizierbare Aussagen über die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und der angespannten Situation im Nahen Osten und der Energiekrise auf die wirtschaftliche Entwicklung der GeWoSüd zu treffen.

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

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Aktiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Anlagevermögen				
A. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.797,21		14.951,35
B. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	107.579.686,50		105.472.575,68	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.701.203,50		1.792.100,73	
Maschinen	10.991,37		14.291,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	123.934,05		134.850,36	
Anlagen im Bau	12.257,00		2.887.364,48	
Bauvorbereitungskosten	1.266.584,11	110.694.656,53	850.089,35	111.151.271,60
Anlagevermögen insgesamt		110.702.453,74		111.166.222,95
II. Umlaufvermögen				
A. Vorräte				
Unfertige Leistungen	4.827.651,76		4.624.800,22	
Andere Vorräte	22.294,90	4.849.946,66	30.231,55	4.655.031,77
B. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	124.660,27		129.005,70	
Sonstige Vermögensgegenstände	586.290,47	710.950,74	1.108.492,71	1.237.498,41
C. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.341.143,59		4.708.036,72
III. Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.566,43		26.484,19
IV. Bilanzsumme		120.619.061,16		121.793.274,04

Passiva				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Eigenkapital				
A. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder				
ausgeschiedenen Mitglieder	114.000,00		105.450,00	
verbleibenden Mitglieder	6.675.550,00		6.621.339,60	
aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.850,00 Euro Vorjahr: 560,40 Euro)	1.950,00	6.791.500,00	14.700,00	6.741.489,60
B. Ergebnismrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	5.100.000,00		4.980.000,00	
Andere Ergebnismrücklagen	36.350.000,00	41.450.000,00	34.380.000,00	39.360.000,00
C. unverteilter Bilanzgewinn				
D. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	286.957,30		281.526,30	
Jahresüberschuss	1.166.762,07		2.485.560,60	
Einstellungen in die Ergebnismrücklagen	- 120.000,00	1.333.719,37	- 250.000,00	2.517.086,90
Eigenkapital insgesamt		49.575.219,37		48.618.576,50
II. Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	5.287.644,00		5.269.985,00	
Steuerrückstellungen	0,00		10.500,00	
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.300.000,00		1.300.000,00	
Sonstige Rückstellungen	595.350,94	7.182.994,94	347.929,17	6.928.414,17
III. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.952.424,44		59.425.445,39	
Erhaltene Anzahlungen	5.667.675,48		5.397.517,06	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	234.112,10		231.311,87	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	891.281,97		1.072.464,16	
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 28.748,50 Euro, Vorjahr: 26.964,64 Euro)	115.352,86	63.860.846,85	119.544,89	66.246.283,37
IV. Bilanzsumme		120.619.061,16		121.793.274,04

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
aus der Hausbewirtschaftung	17.124.204,81		16.772.670,73	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.559,24	17.165.764,05	30.101,98	16.802.772,71
2. Erhöhung des Bestandes unfertiger Leistungen		202.851,54		149.802,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		182.400,49		174.453,34
4. Sonstige betriebliche Erträge		382.365,17		259.381,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Betriebskosten	- 4.583.513,93		- 4.193.876,24	
Instandhaltungskosten	- 3.014.625,51		- 2.613.535,20	
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 14.971,39	- 7.613.110,83	- 2.908,25	- 6.810.319,69
6. Rohergebnis		10.320.270,42		10.576.090,34
7. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	- 1.913.029,30		- 1.810.658,62	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	- 610.768,95	- 2.523.798,25	- 630.067,01	- 2.440.725,63
(davon für Altersversorgung 233.981,76 Euro; Vorjahr 268.619,85 Euro)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 2.226.092,29		- 2.184.885,27
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 2.309.695,96		- 1.104.129,96
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		81.933,62		161,37
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 1.659.704,71		- 1.844.554,49
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-		-
13. Ergebnis nach Steuern		1.682.912,83		3.001.956,36
14. Sonstige Steuern		- 516.150,76		- 516.395,76
15. Jahresüberschuss		1.166.762,07		2.485.560,60
16. Gewinnvortrag		286.957,30		281.526,30
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		- 120.000,00		- 250.000,00
18. Bilanzgewinn		1.333.719,37		2.517.086,90

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 Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, 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 182.400,49 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 und den Anteil des Vermieters gemäß CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. 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 1,82 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 31.12.2023 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 (Zinssatz von 1,82 Prozent)

und der abgelösten Regelung von sieben Jahren (Zinssatz von 1,74 Prozent) macht einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 68.693,00 Euro aus. 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 512,30 Euro.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2023						
	Bruttowerte					
	Anschaffungs- Herstellungskosten per 1.1.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Anschaffungs- Herstellungskosten per 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Immaterielle Vermögensgegenstände	351.717,60	–	–	–	–	351.717,60
B. Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	158.963.146,90	1.318.902,90	–	2.875.107,48	–	163.157.157,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.562.962,65	–	–	–	–	3.562.962,65
Maschinen	111.647,93	–	–	–	–	111.647,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	609.237,99	26.925,42	30.302,37	–	–	605.861,04
Anlagen im Bau	2.887.364,48	–	–	–	– 2.875.107,48	12.257,00
Bauvorbereitungskosten	850.089,35	454.743,13	38.248,37	–	–	1.266.584,11
	166.984.449,30	1.800.571,45	68.550,74	2.875.107,48	– 2.875.107,48	168.716.470,01
Anlagevermögen insgesamt	167.336.166,90	1.800.571,45	68.550,74	2.875.107,48	– 2.875.107,48	169.068.187,61

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 2023, die, gekürzt um Kosten von leerstehenden Mietobjekten mit 70.000,00 Euro und gekürzt aufgrund des ab 01.01.2023 gültigen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO2KostAufG) in Höhe von 35.000,00 Euro, in Höhe von 4.827.651,76 Euro ausgewiesen sind.

3. Forderungen

mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Die Forderungen aus der Vermietung sind mit 4.351,67 Euro wertberichtigt.

Der Posten *Sonstige Vermögensgegenstände* enthält eine Schadenersatzforderung in Höhe von 1.470.109,75 Euro.

Unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips war diese Forderung bereits mit 50 Prozent wertberichtigt. Nachdem die GeWoSüd den Prozess vor dem Landgericht gewann, legte die Gegenseite Berufung vor dem Kammergericht ein; unsere Klage wurde dort abgewiesen. Eine Revision ist nicht zulässig. Die GeWoSüd wird daher prüfen, ob eine Nichtzulassungsbeschwerde vor dem Bundesgerichtshof eingelegt werden kann. Unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips haben wir für das Geschäftsjahr eine weitere Wertberichtigung bis auf 1,00 Euro vorgenommen.

Weitere wesentliche Positionen sind Rückforderungsansprüche aus Versorgerabrechnungen sowie Forderungen an die Versicherungsunternehmen aus laufenden Schadensregulierungen. Erstmals seit dem Geschäftsjahr 2018 ist wieder eine Rückforderung aufgrund einbehaltener Zinsabschlagsteuer gegenüber dem Finanzamt enthalten.

4. Rücklagenspiegel

Die Entwicklung der Ergebnisrücklagen sind dem Rücklagenspiegel (auf der folgenden Seite 32) zu entnehmen.

Abschreibungen				Buchwerte		
	kumulierte Abschreibungen per 1.1.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2023	Buchwerte zum 31.12.2023	Buchwerte zum 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	336.766,25	7.154,14	–	343.920,39	7.797,21	14.951,35
	53.490.571,22	2.086.899,56	–	55.577.470,78	107.579.686,50	105.472.575,68
	1.770.861,92	90.897,23	–	1.861.759,15	1.701.203,50	1.792.100,73
	97.356,93	3.299,63	–	100.656,56	10.991,37	14.291,00
	474.387,63	37.841,73	30.302,37	481.926,99	123.934,05	134.850,36
	–	–	–	–	12.257,00	2.887.364,48
	–	–	–	–	1.266.584,11	850.089,35
	55.833.177,70	2.218.938,15	30.302,37	58.021.813,48	110.694.656,53	111.151.271,60
	56.169.943,95	2.226.092,29	30.302,37	58.365.733,87	110.702.453,74	111.166.222,95

4. Rücklagenspiegel				
	Bestand am 1.1.2023	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss		Bestand am 31.12.2023
		2022	2023	
	Euro	Euro	Euro	Euro
a) gesetzliche Rücklage	4.980.000,00	–	120.000,00	5.100.000,00
b) andere Ergebnismrücklagen	34.380.000,00	1.970.000,00	–	36.350.000,00
	39.360.000,00	1.970.000,00	120.000,00	41.450.000,00

5. Rückstellungen

wurden für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

- Pensionsverpflichtungen 5.287.644,00 Euro
- Bauinstandhaltung 1.300.000,00 Euro
- Sonstige Rückstellungen:
- Jahresabschluss- und
Verwaltungskosten 207.027,79 Euro
- Prüfungsgebühren und
Steuerberatungskosten 64.853,14 Euro
- Betriebskosten 139.000,00 Euro
- Prozesskosten 184.470,01 Euro

6. In den Verbindlichkeiten

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

7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2023

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen, der unten dargestellt ist. Es bestehen für Darlehen in Höhe von 7,2 Millionen Euro Forwardvereinbarungen bis längstens 2024.

	7. Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2023			
	Gesamtbetrag		bis 1 Jahr	
	2023	2022	2023	2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.952.424,44	59.425.445,39	10.327.885,07	3.048.680,06
2. Erhaltene Anzahlungen	5.667.675,48	5.397.517,06	5.667.675,48	5.397.517,06
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	234.112,10	231.311,87	234.112,10	231.311,87
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	891.281,97	1.072.464,16	702.129,17	920.912,10
5. Sonstige Verbindlichkeiten	115.352,86	119.544,89	115.352,86	119.544,89
	63.860.846,85	66.246.283,37	17.047.154,68	9.717.965,98

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

8. Latente Steuern

Aktive latente Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen in Höhe von 71,9 Millionen Euro. Mit Bezug auf das bestehende Aktivierungswahlrecht wurde auf den Ansatz von aktiven latenten Steuern verzichtet.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge

- Erträge aus der Auflösung
von Rückstellungen 161.157,47 Euro

Sonstige betriebliche Aufwendungen

- Verluste aus dem Abgang von Gegenständen
des Anlagevermögens 38.248,37 Euro
- Abschreibungen auf Mietforderungen 41.983,97 Euro
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen
- Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung
zum 31.12.2023 59.620,00 Euro

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

D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende finanzielle Verpflichtungen aus Bauverträgen für Bauvorhaben, die erst im Geschäftsjahr 2024 oder später fertiggestellt werden:

- Komplettsanierung Röblingstraße 37/39 35.128,45 Euro
- Fassadensanierung WDVS
Friedrich-Karl-Straße 8–10 194.572,52 Euro
- Komplettsanierung Arnulfstraße 18 36.362,39 Euro
- Komplettsanierung Arnulfstraße 3 51.286,23 Euro
- Komplettsanierung Arnulfstraße 8 97.350,60 Euro
- Komplettsanierung Arnulfstraße 9 96.239,93 Euro
- Geplanter Neubau Charlottenstraße 401.407,27 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	15.274,04 Euro
Tilgungssatz	2 Prozent
Tilgungsbeginn	2048

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

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

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

Mitglieder des Vorstands

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

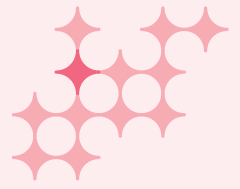
Prokura

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Restlaufzeit 1 – 5 Jahre		Restlaufzeit über 5 Jahre		grundpfandrechtlich gesichert	
2023	2022	2023	2022	2023	2022
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
12.207.213,04	14.733.380,84	34.417.326,33	41.643.384,49	56.952.424,44	59.348.586,69
–	–	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
189.152,80	151.552,06	–	–	–	–
–	–	–	–	–	–
12.396.365,84	14.884.932,90	34.417.326,33	41.643.384,49	56.952.424,44	59.348.586,69



GeWoSüd in 2023

33 Mitarbeiter

durchschnittlich in 2023 beschäftigt



17 Kaufmännische Mitarbeiter
(12 vollbeschäftigt, 5 teilbeschäftigt)

6 Technische Mitarbeiter
(5 vollbeschäftigt, 1 teilbeschäftigt)

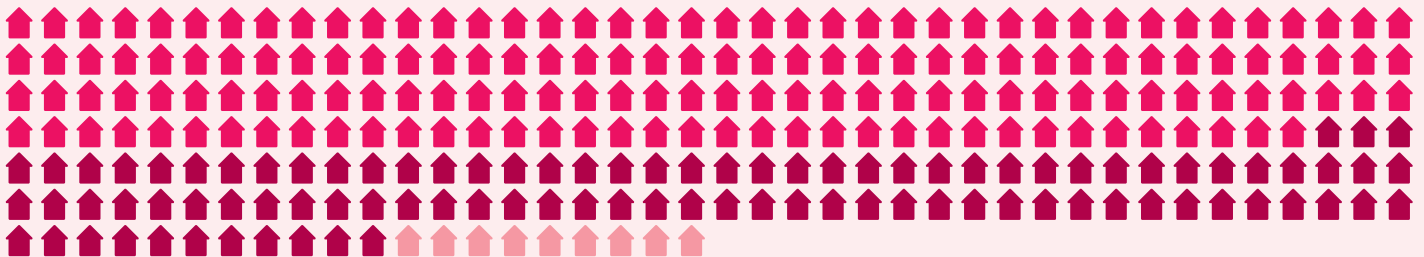
9 Gewerbliche Mitarbeiter
(5 vollbeschäftigt, 4 teilbeschäftigt)

1 Auszubildende

4 zusätzlich geringfügig Beschäftigte



4.954 Mitglieder



2.599 Wohnungen

🏠 61 % vollmodernisiert
🏠 36 % teilmodernisiert

Beschäftigte Arbeitnehmer in 2023 (durchschnittlich)		
Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	12	5
Technische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	4
Auszubildende	1	–
Gesamt	23	10

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

Mitgliederbewegung		
	Mitglieder	Anteile
Anfang 2023	4.916	44.146
Zugang 2023	155	1.404
Abgang 2023	117	1.026
Ende 2023	4.954	44.524

Im Geschäftsjahr haben sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 54.210,40 Euro erhöht.

E. Nachtragsbericht

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, außer, dass wir das nicht in der Bilanz vermerkte Aufwendungsdarlehen in Höhe von 58.253,40 Euro zum 30.06.2024 zurückzahlen werden.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.166.762,07 Euro. Zuzüglich des Gewinnvortrages in Höhe von 286.957,30 Euro ergibt sich ein zu verteiler Betrag in Höhe von 1.453.719,37 Euro. Gemäß § 39 der Satzung wird in die gesetzliche Rücklage ein Betrag in Höhe von 120.000,00 Euro eingestellt. Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.333.719,37 Euro.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 264.319,58 Euro auszuschütten (4 Prozent auf das Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2023).

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, einen Betrag in Höhe von 780.000,00 Euro in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen und den verbleibenden Betrag in Höhe von 289.399,79 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 7. Mai 2024

Der Vorstand

Matthias Löffler | Walter Schuller

Der Aufsichtsrat hat auch im für die GeWoSüd erfolgreichen Geschäftsjahr 2023 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung festgelegten Aufgaben umfassend und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und die getroffenen Maßnahmen überwacht.

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

Darüber hinaus ließ sich der Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich und mündlich über das operative Geschäft, die Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage der GeWoSüd sowie die Risikosituation, das Risikomanagement, das interne Kontrollsystem der Geschäftsstelle und die Compliance umfassend informieren. Die Prüfung der vorgelegten Berichte durch den Aufsichtsrat ergab, dass gegen die Geschäftsführung der Genossenschaft während des Geschäftsjahres 2023 keine Einwände zu erheben sind. Die Geschäftspolitik des Vorstands, die auf den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands der GeWoSüd sowie auf klimafreundliche Verbesserungen, daraus resultierende bezahlbare Kosten für Energie und CO₂-Bepreisung sowie auf sozial verantwortbare Nutzungsgebühren ausgerichtet ist, unterstützt der Aufsichtsrat ausdrücklich. Der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2023 der GeWoSüd zeigt, dass sozial verantwortliches Handeln und wirtschaftlicher Erfolg sich nicht ausschließen.

Für seine laufende Arbeit hat der Aufsichtsrat wie auch in den Vorjahren zwei Kommissionen gebildet: Die Revisionskommission und die Baukommission (zugleich auch Gartenkommission). Den Kommissionen obliegt es, aktuelle Themen vertieft zu beraten und für den gesamten Aufsichtsrat vor- oder nachzubereiten. Zum Teil wurden den Kommissionen vom Aufsichtsrat einzelne Aufgaben, zumeist Prüfaufträge, fest zugewiesen. Die Revisions- und Baukommission tagten dazu im Jahr 2023 viermal. Die Vorsitzenden der Kommissionen haben den Aufsichtsrat regelmäßig über ihre Arbeit informiert.

Der Prüfungsbericht für das Jahr 2022 verdeutlicht erneut, dass der konsequente Einsatz des über viele Jahre etablierten und an neue Erfordernisse stets angepassten Prüf- und Berichtssystems des Aufsichtsrats eine hohe Gewähr für die Solidität und Ordnungsmäßigkeit des wirtschaftlichen Handelns der GeWoSüd bietet. Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2022 wurde dabei durch den Prüfungsverband BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. durchgeführt. Der vorgelegte Prüfungsbericht wurde gemäß der gesetzlichen Vorgaben unverzüglich mit dem Wirtschaftsprüfer erörtert. Der Bericht enthält keinerlei Beanstandungen und bestätigt erneut die ordnungsgemäße Führung der Geschäfte der Genossenschaft.

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

In der satzungsgemäßen ordentlichen Jahresmitgliederversammlung erfolgte die turnusmäßige Ersatzwahl für den neunköpfigen Aufsichtsrat. Folgende Wohnungsgenoss*innen wurden dabei wieder in den Aufsichtsrat gewählt: Andreas Baldow, Heike Kolar und Sabine Löbner.

Auch in diesem Jahr gilt der aufrichtige Dank des Aufsichtsrats dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der GeWoSüd für ihre erfolgreiche und zuverlässige Arbeit im Geschäftsjahr zum Wohle der Genossenschaft. Ein besonderer Dank aber geht an die zahlreichen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer für ihr stetes und großes Engagement, das sie bei Nachbarschaftsfesten, bei der Begleitung älterer, hilfsbedürftiger Mitglieder, bei der Pflege von Grünflächen und der Bewässerung unserer vielen Bäume und bei vielen anderen Aktivitäten im vergangenen Geschäftsjahr gezeigt haben.

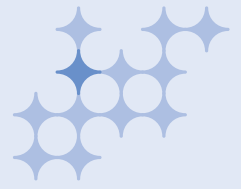
All das, die kluge Vorausschau und Leitung durch den Vorstand, die kompetente und zielgerichtete Aufgabenerledigung durch die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, das Kümern und sich engagieren für andere Mitglieder und für unsere gesamte Genossenschaft durch die Ehrenamtlichen macht die GeWoSüd zu dem, was sie seit über hundert Jahren ist und bleibt: Ein Ort des Miteinanders, ein lebenswertes Refugium für Menschen jeden Alters, jeder Religion und Ethnie und jeden Geschlechts sowie jeder geschlechtlicher Identität. Eine sichere „Oase in der Großstadt“ für alle ihre Mitglieder.

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.

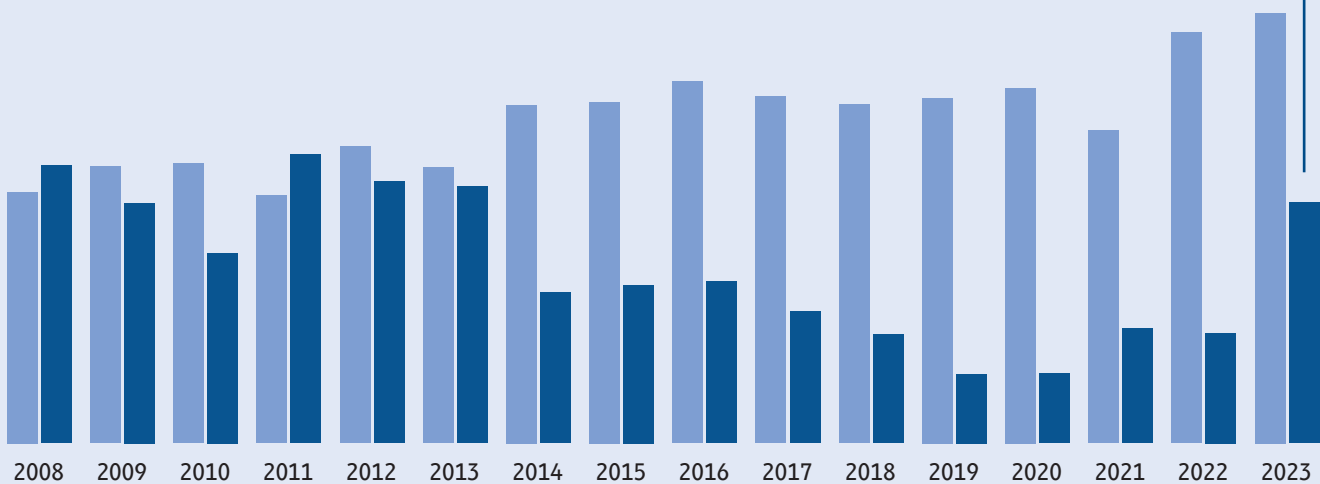
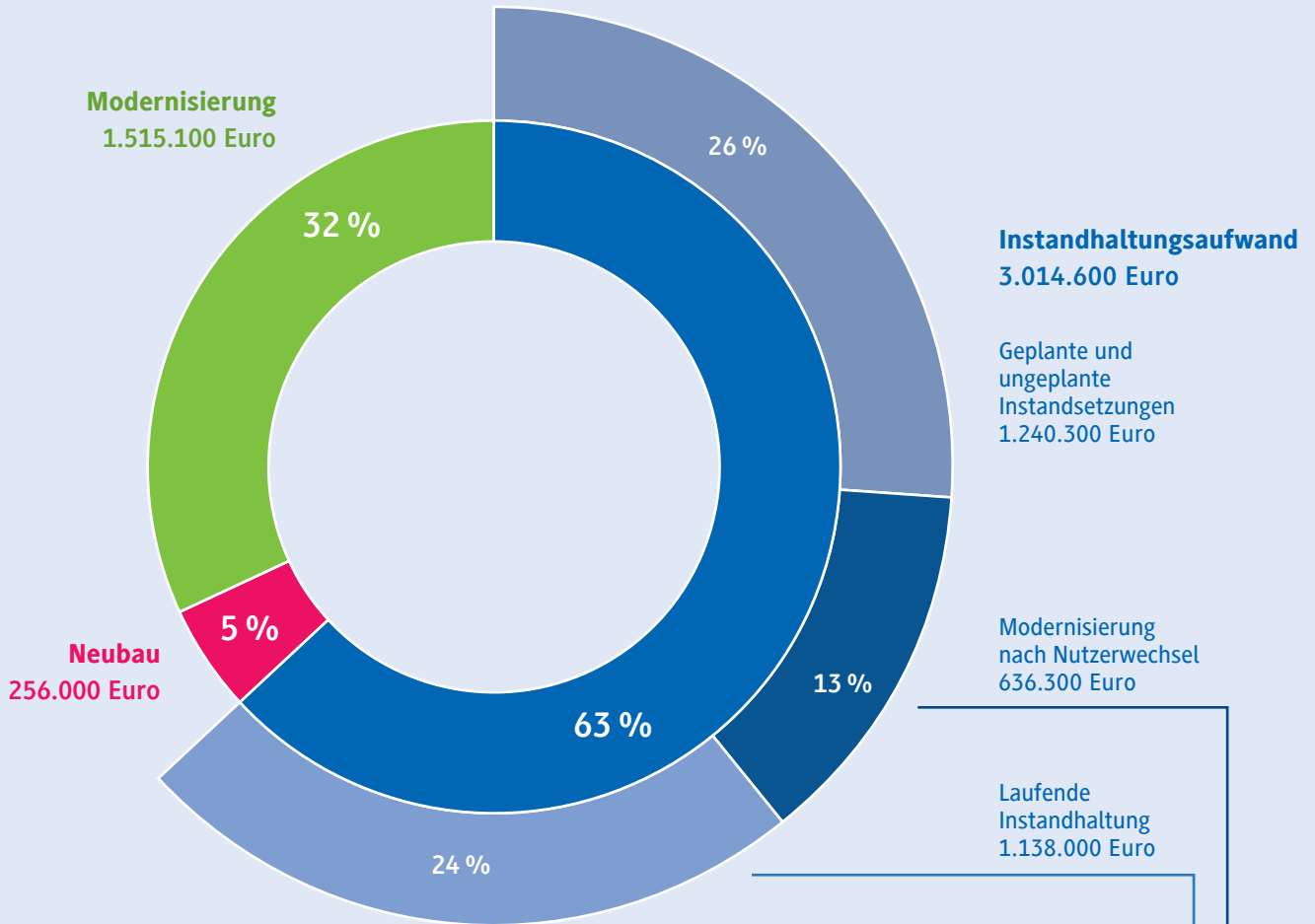
Berlin, den 7. Mai 2024



Markus Hofmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Investitionen der GeWoSüd im Jahr 2023 in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau



BERICHT ÜBER BAULICHE, GENOSSENSCHAFTLICHE UND SOZIALE AKTIVITÄTEN

Bauliche Aktivitäten

Im Jahr 2023 hat die GeWoSüd insgesamt 4,8 Millionen Euro in ihre Bestände investiert. Die baulichen Maßnahmen teilen sich wie folgt auf:

	2023	2022
	Euro	Euro
Instandhaltungsaufwand	3.014.600	2.613.500
und zwar für		
laufende Instandhaltung	1.138.000	1.085.700
Modernisierung nach Nutzerwechsel	636.300	291.000
geplante und ungeplante Instandsetzungen	1.240.300	1.236.800
Modernisierung	1.515.100	2.689.700
Neubau	256.000	158.500
Gesamt	4.785.700	5.461.700

Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung hat die GeWoSüd im Berichtsjahr 1,1 Millionen Euro aufgewandt. Das entspricht einem Anstieg von 4,8 Prozent, der hauptsächlich aus den Preiserhöhungen bei Handwerk und Dienstleistungen sowie im Baugewerbe resultiert. Insgesamt wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung rund 4.000 Einzelaufträge vergeben, das sind je Arbeitstag rund 15 Aufträge.

Modernisierung einzelner Wohnungen

Neben den Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung hat die GeWoSüd außerdem 636.300 Euro in die Modernisierung einzelner Wohnungen investiert, häufig im Zuge von Nutzerwechseln. Neben allgemeinen Preissteigerungen resultiert der Anstieg der Kosten von 291.000 Euro im Vorjahr im Wesentlichen daraus, dass die Anzahl der modernisierten Wohnungen von 28 auf 47 gestiegen ist.

Geplante und ungeplante Instandsetzungen

Für die geplante und ungeplante Instandsetzung sind Kosten in Höhe von 1.240.300 Euro entstanden. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus den regelmäßig bereitgestellten Budgets der technischen Abteilung sowie einzelnen Projekten und Maßnahmen, die sich wie folgt darstellen:

Budgets Technik

Im Rahmen der Instandsetzungsplanung werden für besondere Bereiche des Bestandes jährlich Budgets aufgestellt. Im Jahr 2023 wurden hiervon u. a.

- rund 57.000 Euro für die Umgestaltung des Innenhofes Pistoriusstraße in der Siedlung Weißensee verwendet,
- rund 61.000 Euro in Wohnumfeldmaßnahmen wie Treppenhausrenovierungen investiert und
- rund 269.000 Euro für Schadstoffsanierungen aufgewandt.

Projekte und Maßnahmen

Für geplante Instandsetzungsmaßnahmen hat die GeWoSüd im Berichtsjahr rund 600.000 Euro in die Bestände investiert. Dazu gehören insbesondere

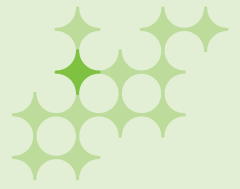
- die Modernisierung von zwei Aufzugsanlagen in der Eythstraße 41 und 43 mit Kosten von rund 170.000 Euro
- sowie von zwei Aufzugsanlagen in der Charlottenstraße mit Kosten von rund 170.000 Euro
- und die Anbringung eines außenliegenden Sonnenschutzes in der Wohnanlage Steglitz für rund 220.000 Euro.

Außerdem wurden im Jahr 2023 für ungeplante und unvorhergesehene Instandsetzungsmaßnahmen rund 185.000 Euro ausgegeben.

Modernisierung

Für aktivierte Modernisierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr insgesamt 1,8 Millionen Euro investiert. Im Wesentlichen setzt sich dieser Betrag aus folgenden Maßnahmen zusammen:

Rund 500.000 Euro wurden in Planung, Modernisierung und den Dachausbau der denkmalgeschützten Reihenhäuser investiert, insbesondere für die umfassende Sanierung der Häuser in der Arnulfstraße 117/118, in der Arnulfstraße 18, in der Arnulfstraße 3, in der Röblingstraße 37/39 sowie den Abschluss der Fassadensanierung (darunter speziell das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems) in der Arnulfstraße 25 bis 33.



GeWoSüd in 2023

540

Veranstaltungen in unseren
Gemeinschaftseinrichtungen

8

Open-Air-Veranstaltungen

4

Bienenvölker

140

Gläser Honig

4,8

Millionen Euro für
Instandhaltung,
Instandsetzung
und Modernisierung

15

Helfer im Kiez

6

Umzüge aus
Umsetzwohnungen
wurden organisiert
und begleitet



7.200

Mittagessen wurden
im Café am See gekocht

120



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

150

Mitglieder nutzen unseren
Service Mitgliederbetreuung

Für den zweiten Teil der umfassenden Modernisierung von 23 Wohnungen in der Melanchthonstraße 8 und 8 A, mit Abschluss der Arbeiten in den Wohnungen, aber vor allem mit Schwerpunkt in der Gebäudehülle (Arbeiten an der Fassade, an der Dachdämmung, sowie der PV-Anlage) wurden im Berichtsjahr 950.000 Euro ausgegeben.

Neubautätigkeit

Rund 250.000 Euro wurden für die vorbereitende Planung zweier Neubauten in der Wohnanlage Charlottenstraße investiert.

CO₂-Bilanz

Auf Basis der abgerechneten Energieverbräuche des Jahres 2022 haben wir die folgenden CO₂-Emissionen ermittelt – bezogen auf Beheizung sowie Warmwassererzeugung und unterteilt nach den unterschiedlichen Anlagenarten.

Heizungsart	CO ₂ in kg/m ² a
Blockheizkraftwerke	21,6
Fernwärme	20,7
Gaszentralheizung	29,5
Öl	33,7
Durchschnitt	28,9

Die Wohnanlagen, die durch Fernwärme oder Blockheizkraftwerke mit Wärme versorgt werden, weisen im Durchschnitt die niedrigsten CO₂-Emissionen auf. Das ist zum einen darauf zurückzuführen, dass diese beiden Formen der Beheizung effizient sind und zum anderen, dass diese Gebäude auch – zumindest teilweise – energetisch saniert worden sind. Über 60 Prozent unseres Bestandes werden mit diesen beiden Heizungsarten versorgt.

Genossenschaftliche und soziale Aktivitäten

2023 war einiges los in unseren Nachbarschaftstreffs. Dank der starken Unterstützung durch unsere ehrenamtlich tätigen Mitglieder, Kooperationspartner und Helfer konnten wir an den verschiedenen Standorten insgesamt rund 540 Aktivitäten für unsere Bewohner anbieten.

Dabei fanden auch in diesem Jahr viele Veranstaltungen unter freiem Himmel statt: Der Ostermarkt am ersten Aprilwochenende bildete den Auftakt für unsere Open-Air Veranstaltungen, es folgten Hoffeste in Neukölln und für unsere Mitglieder aus Steglitz und Lankwitz ein gemeinsames Fest in der Charlottenstraße. Weitere Hoffeste gab es in Weißensee zusammen mit unseren Nachbarinnen und Nachbarn von der GESOBAU. In der Liebermannstraße/Berliner Allee veranstalteten unsere Nutzerinnen und Nutzer ein von der GeWoSüd unterstütztes selbstorganisiertes Fest. Hervorgehoben werden sollte das Kinderfest für Junge und auch Junggebliebene im Lindenhof. Das Fest war mit geschätzten 2.000 Besucherinnen und Besuchern ein großer Erfolg. Dieser Erfolg war nur möglich durch die Unterstützung von 110 ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern. Unsere Genossenschaft wird auch durch die ehrenamtlichen Wasserspender unterstützt, die Sorge tragen, dass gerade junge Bäume durch den Sommer gekommen sind. Zum Abschluss der Gießzeit wurden die Wasserspender im Oktober zu einem gemeinsamen Essen eingeladen. Den Abschluss der Freiluftveranstaltungen bildeten im Dezember der Wintermarkt im Lindenhof und ein Weihnachtsgrillen in Weißensee.

Die GeWoSüd beteiligte sich in der Weihnachtszeit auch an den selbst organisierten Adventsfenstern im Lindenhof. Insgesamt fanden vier Seniorenweihnachtsfeiern statt: In der Wohnanlage Neukölln, in der Friedrich-Wilhelm-Straße 59 und im alten Waschhaus in Weißensee stimmten wir uns gemeinsam mit unseren Nutzerinnen und Nutzern auf Weihnachten ein. Den Abschluss des Veranstaltungskalenders bildete im Lindenhofer Tanzclub Carat die größte Seniorenweihnachtsfeier der GeWoSüd mit gut 120 Mitgliedern. Damit endete das Jahr auch mit einem Jubiläum – es war die 20. Seniorenweihnachtsfeier im Lindenhof.

Zum Gedenken an unsere
im Geschäftsjahr 2023
verstorbenen Mitglieder

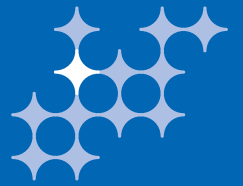
Edeltraud Andrecht
Ursula Beitz
Manfred Brose
Maria Bütow
Karola Busse
Ekrem Canpolat
Ingrid Carlshon
Daniela Cranz
Hans-Ulrich Dietz
Bernd Enskat
Jürgen Faul
Henry Fehr
Michael Felix
Horst Freyer
Silvia Günther
Wolfgang Gutsche
Werner Heising
Hanna Himmighoffen-Schulze
Karsten Hübner
Renate Hunscha-Heinrichs
Norbert Kasischke
Hannelore Kirchner
Felicitas Kleber
Eva Klöckner
Peter Klose
Manfred Knoche
Viola Kobszick
Heinz Kühne
Hans-Ulrich Lehmann
Frank Märten
Volker Maleitzke
Gerd Manthey
Bernhard Mechsner
Herbert Meyer
Carola Moldenhauer
Eva Nanos
Harry Neek

Anny Neubert
Jürgen Neumann
Thomas Neumann
Werner Noll
Günter Otto
Dr. Klaus Pescht
Waltraud Prill
Monika Radtke
Marianne Reisenberg
Günter Schroeder
Marianne Schwarz
Gerd Seidel
Bernd Seeland
Brigitta Specht
Alfred Steinborn
Valerij Strauß
Selahattin Sönmez
Fritz Ulrich
Gisela Vogel
Frank Wende
Edeltraud Werner
Dieter Wittenberg

Wir werden ihnen ein ehrendes
Gedenken bewahren.

GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG



traditionell modern



GeWoSüd

Genossenschaftliches Wohnen
Berlin-Süd eG



traditionell modern

Vorstand

Matthias Löffler

Walter Schuller

Aufsichtsratsvorsitzender

Markus Hofmann

Eythstraße 45

12105 Berlin

Telefon 030 754491-0

Telefax 030 754491-20

info@gewosued.de

www.gewosued.de