

GESCHÄFTSBERICHT

2017



GBSt

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Steglitz eG

www.gbst.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	02
Organe der Genossenschaft	03
Wir erhalten und modernisieren	05
Wir bauen neu	07
Wir sind aktiv	09
01 Lagebericht	10
Grundlagen des Unternehmens	10
Wirtschaftsbericht	10
Wirtschaftliche Lage	16
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	21
Bericht des Aufsichtsrates	24
02 Jahresabschluss	26
Bilanz zum 31.12.2017	26
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017	28
Anhang	29



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder, in einem Umfeld von Wohnraum-Spekulationen, komplexen Modernisierungen und den damit einhergehenden Mietsteigerungen sowie der Veränderung der Wohnquartiere wirkt die GBSt genauso wie andere Berliner Wohnungsgenossenschaften regulierend auf den angespannten Wohnungsmarkt. Mit einem Bestand von nunmehr 3.450 Wohnungen und mehr als 5.600 Mitgliedern trägt unsere Genossenschaft ein hohes Maß an Verantwortung bei der Formung des Lebensmittelpunkts – Wohnen – aber auch im Rahmen der Gestaltung des nachbarschaftlichen sowie genossenschaftlichen Miteinanders. Seit mittlerweile 93 Jahren ist unsere Genossenschaft, in einer sich wandelnden Gesellschaft, ein Garant für eine sozialverträgliche Versorgung mit Wohnraum.

Im Mittelpunkt unseres täglichen Engagements steht der Anspruch, auch zukünftig unseren Mitgliedern bezahlbaren, attraktiven und nachbarschaftlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Durch die umfangreichen Investitionen in unsere Gebäude, Wohnungen und das Wohnumfeld wollen wir die Lebensqualität nachhaltig verbessern und unsere Wohnungsbestände an

aktuelle und zukünftige Bedürfnisse anpassen. Als Genossenschaft ist es für uns selbstverständlich, in diesem Zusammenhang die Anforderungen aller Mitglieder – egal, welchen Alters oder Familienstandes – zu berücksichtigen und immer wieder zu prüfen. Der genossenschaftliche Neubau gibt uns zusätzlich die Möglichkeit, unseren Anforderungen im Zusammenspiel mit vertretbaren Konditionen gerecht zu werden.

Ein für uns außerordentlich wichtiges und zu bewahrendes Gut stellt die durch Mitbestimmung und Mitgestaltung geprägte, genossenschaftliche Gemeinschaft dar. Wir möchten uns an dieser Stelle für die ehrenamtlichen Tätigkeiten unserer Mitglieder und Vertreter herzlich bedanken.

Lassen Sie uns gemeinsam die kommenden Herausforderungen annehmen und den Maximen – Vielfalt, Verlässlichkeit und Kontinuität – gerecht werden.

Vorstand

Lutz Siefert

Jens Wesche

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Daniel Kendzia

Dipl.-Kaufmann
Vorsitzender

Armin Schildknecht

Dipl.-Ingenieur
Stellvertretender Vorsitzender

Michael Grubert

Bürgermeister

Jens Posinski

Dipl.-Ingenieur/Wirtschaftsprüfer/
Steuerberater

Sigrid Schmidt

Dipl.-Betriebswirtin; bis 07.12.2017
Schriftführerin

Dirk Reinicke

Betriebsleiter und Bilanzbuchhalter IHK
bis 29.11.2017

Vorstand

Lutz Siefert

ab 01.01.2018

Jens Wesche

ab 01.03.2018

Karin Nolte

vom 15.09.2017 bis 31.03.2018

Thomas Ahlgrimm

bis 31.12.2017

Annette von Hänisch-von Stritzky

vom 01.03. bis 31.08.2017

Ulrich Wrusch

bis 31.03.2017



19

Wir erhalten und modernisieren

Wir setzen uns kontinuierlich dafür ein, dass unsere Gebäude und Außenanlagen erhalten bleiben und für unsere Mitglieder der Wohnraum auch zukünftig, getreu unseres genossenschaftlichen Auftrages, zur Verfügung steht. Um diesem Ziel gerecht zu werden, wurden in 2017 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Umfang von 7,6 Mio. EUR erfolgreich durchgeführt.

In Mariendorf erfolgte die Fassadendämmung, eine neue Dacheindeckung sowie die Neugestaltung der Treppenhäuser der Wohnanlage Rathaus-, Prühß-, Richter- und Prinzenstr. in Anlehnung an das bauzeitliche Erscheinungsbild. Zusätzlich wurden in sämtlichen Kellern die alten Holz- durch Metalllamellenkonstruktionen ersetzt.

In unseren Wohnanlagen Jever-, Kniephof-, Lothar-Bucher- und Schönhauser Str. in Steglitz wurde unser Konzept der energetischen Sanierung durch den Einbau neuer hochdämmender Fenster und Balkontüren weiter umgesetzt. Durch diese Maßnahmen ist es uns gelungen, die energetischen Eigenschaften genauso wie die Gebäudesubstanz nachhaltig zu verbessern, um so eine Betriebskostensenkung sowie eine nachhaltige Sicherung des Gebäudebestandes zu gewährleisten.

In unserer Lankwitzer Wohnanlage Paul-Schneider-, Mühlenstr. und Kameradenweg wurden die Erneuerung der Außenanlagen in Form von

Neugestaltung der Vorgärten, Abdichtung der Kelleraußenwände, Fertigstellung des Hofdurchgangs und der Müllaufzugsanlage weiter vorangetrieben. Bis Mitte 2018 wird die Neugestaltung des Innenhofes beendet.

In einer unserer Wohnanlagen in Reinickendorf, Hausotterstr., haben wir die Erneuerung der Außenanlagen abgeschlossen und den Mitgliederparkplatz neugestaltet sowie die Müllstandsfläche neu organisiert.

In Pankow in der Neumannstr. wurden auch 2017 wieder Treppenhäuser denkmalgerecht instandgesetzt.

Die aktive Gestaltung unserer Wohnanlagen werden wir auch in den nächsten Jahren kontinuierlich fortführen, um die Steigerung der Wohnqualität in all unseren Beständen im Fokus zu behalten.

Die laufende Instandhaltung ist der Eckpfeiler der technischen Bewirtschaftung und wichtiger Bestandteil unseres täglichen Engagements. Um unserem Anspruch – eines hohen genossenschaftlichen Standards unserer Wohnungen – weiterhin gerecht zu werden, wurde für 2018 wieder ein umfangreiches Budget für die Instandhaltung und Modernisierung eingeplant.



Wir bauen neu

Die Bestandsbewirtschaftung und der Erhalt unserer Wohnanlagen definieren unsere Kernaufgabe, der wir uns mit Herzblut widmen. Dabei werden wir die Auswirkungen unserer sich stetig weiterentwickelnden Gesellschaft auf das Wohnen berücksichtigen. Demographischer Wandel, höhere Lebenserwartungen, steigende Geburtenraten und das Bedürfnis nach neuen Formen des Zusammenlebens sowie die stetig steigenden Einwohnerzahlen unserer schönen Hauptstadt sind nur einige Schlagworte.

Daher haben wir als traditionsreiche Wohnungsbaugenossenschaft mit dem Neubau in Johannisthal/Adlershof die Erweiterung unseres Wohnungsangebots vorangetrieben. Das Startsignal für die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit je zwei bis drei Geschossen erfolgte mit einem symbolischen „ersten Spatenstich“ bereits Ende April 2016. Ende Januar 2017 konnte nach nur 9-monatiger Bauzeit in einer feierlichen Zeremonie der Richtkranz gehoben werden. Insgesamt entstanden 114 Wohnungen. Bereits Mitte Dezember 2017 fanden die ersten Wohnungsübergaben statt und inzwischen konnten alle Mitglieder ihre neue Wohnung beziehen.

Die GBSt trug mit diesem genossenschaftlichen Neubauprojekt dazu bei, dass in Zeiten

steigender Wohnungsnachfrage bezahlbarer Wohnraum geschaffen wurde. Mit der Errichtung der Gebäude in energiesparender Bauweise (KfW-Effizienzhaus 70), mit dem Ziel der Energieeinsparung und Minderung des CO₂-Ausstoßes, und der Umsetzung moderner Grundrisse und barrierefreier Erschließung haben wir auch für zukünftige Generationen ein attraktives Wohnungsangebot geschaffen. Durch die Konzeptionierung von 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit großzügigen Terrassen oder Balkonen sind wir in der Lage, die verschiedensten Bedürfnisse unserer Mitglieder zu berücksichtigen.

Bereits im Rahmen der Planung wurde auf eine generationsübergreifende und dem städtebaulichen Konzept angepasste Quartiersgestaltung Wert gelegt. Unsere Wohnanlage sowie die neu geschaffene Umgebung bieten unseren Mitgliedern alters- und familiengerechte Wohnungen, einen Kindergarten, einen Supermarkt sowie weitere sinnvolle Dienstleistungen und Services. Besonders ist in diesem Zusammenhang das Angebot an Pflege- und Betreuungsdienstleistungen hervorzuheben. Nicht nur durch die naturnahe Lage, sondern auch durch die vielen Sport- und Gesundheitsangebote wurde hier ein vielfältiges Quartier mit sehr hoher Lebensqualität geschaffen.



Wir sind aktiv

Neben unseren beliebten Hoffesten, die teilweise völlig eigenständig durch engagierte Mitglieder organisiert wurden, gab es auch in diesem Geschäftsjahr wieder viel zu entdecken: Von Leipzig – der Stadt der Dichter und Denker – über die Rotkäppchen Sektkellerei in Freyburg bis hin zum Martinsgans-Essen in der Lausitz.

Zu Beginn des Jahres zog es uns nach Leipzig. Hier wurden wir von einer engagierten Stadtführerin, die uns mit ihrem Wissen bereicherte, durch die historischen Ecken der Stadt geführt.

Ende Juni führte uns die Reise – als Geburtstagswunsch eines langjährigen GBSt-Mitgliedes – nach Freyburg/Naumburg. Dort ließen wir uns von der Rotkäppchen Sektkellerei und den Weinbergen beeindrucken.

Im August begrüßten wir unsere Mitglieder in Prenzlau mit einem fröhlichen „Ahoi“ auf dem Schiff „Onkel Albert“. Unterwegs auf dem Unter- und Oberuckersee konnten wir die schönste Schilflandschaft Deutschlands bestaunen.

Anfang September traten wir mit unseren Mitgliedern aus der Seniorenwohnanlage in Wedding eine Reise nach Stettin an. Der Tag wurde von unserem Mitglied, Herrn Dr. Wörmsdorf, organisiert und durchgeführt. Er begleitete die Stadtbesichtigung und gab uns einen Einblick in das Museum und die neue Philharmonie. Ein ausgebildeter Stadtführer hätte das nicht besser machen können!

Zum Jahresende gab es ein gemütliches Martinsgans-Essen in der Lausitz und dazu noch eine kleine Stadttour durch Luckau.

Wir sind sehr froh darüber, dass jede Tagesfahrt in so schöner Erinnerung bleibt und die Gemeinschaft unserer Genossenschaft durch unsere Aktivitäten mehr und mehr gestärkt wird.

01 Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG, gegründet am 29.04.1925, ist im Genossenschaftsregister unter der Registernummer GnR 154 B eingetragen.

Ihr Zweck ist die Förderung ihrer aktuell mehr als 5.600 Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung. Hierfür bewirtschaftet die Genossenschaft derzeit 3.450 Wohnungen im eigenen Bestand.

Der Wohnungsbestand konnte durch den Zukauf und den Neubau von Wohnungen in den vergangenen Jahren erweitert werden und soll auch in den kommenden Jahren weiterwachsen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt. Experten gehen davon aus, dass sie in die Phase der Hochkonjunktur eingetreten ist. Das

preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent (2016: 1,9 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. 2017 lag die Arbeitslosenquote mit durchschnittlich 5,7 Prozent um 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (6,1 %). Damit befindet sich Deutschland weiterhin auf dem Weg in die Vollbeschäftigung.

Sowohl die anhaltend lockere Geldpolitik der EZB als auch die weitere konjunkturelle Belebung in Europa führte zu einer steigenden Inflationsrate. 2017 lag sie mit 1,8 Prozent deutlich über dem Niveau des Vorjahres (+0,5 %) und erreichte fast das 2-Prozent-Ziel der EZB. Neben Energieprodukten wurden insbesondere auch Nahrungsmittel deutlich teurer.

Für 2018 wird angesichts eines zwar nicht risikofreien, aber dennoch positiven weltwirtschaftlichen Umfelds und einer anziehenden Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen gerechnet.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinken-

dem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %). Allerdings bleibt abzuwarten, wie sich die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Einnahmesituation auswirken.

In etlichen ländlichen Räumen fiel die positive Entwicklung allerdings schwächer aus. Teilweise konnte zwar durch den starken Zustrom von Geflüchteten 2015 der hier zu beobachtende Bevölkerungsrückgang gedämpft werden. Mittel- und längerfristig ändert das aber nichts an der hier grundsätzlich eher rückläufigen Bevölkerungsentwicklung.

Sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Regionen steigt der Neubaubedarf. Während in den Metropolen vor allem der zusätzliche Wohnungsbedarf gedeckt werden muss, stehen in metropolfurtheren Gebieten eher Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z. B. junge Familien oder Senioren) im Mittelpunkt. Als wachsende Herausforderung erweisen sich angesichts des Baubooms begrenzte Baukapazitäten und steigende Baupreise.

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich weiterhin auf einem kräftigen Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,7 Prozent im Jahr 2017 ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zum Jahr 2016 (+2,7 %) gleichgeblieben und lag weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,9 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich und Konsum, in zunehmendem Maße aber auch das Baugewerbe.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2017 mit 1,7 Prozent deutlich über dem Vorjahreswert (+0,5 %). Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten einen Anstieg von 3,7 Prozent. Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2017 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 9,0 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (9,8 %) 0,8 Prozentpunkte.

Auch 2017 setzte sich das kräftige Bevölkerungswachstum in Berlin fort. Aktuelle Zahlen liegen derzeit noch nicht vor; es wird aber mit einem Anstieg auf Vorjahresniveau gerechnet (rd. 45.000 Personen). Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2017 eine Steigerung um 1,9 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2018 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Wohnungsbewirtschaftung

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich aufgrund der Fertigstellung des Neubaus gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 7.999,13 m² erhöht.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 167 Dauernutzungsverträge für Wohnungen beendet. Zieht man die Kündigungen aufgrund von Umzügen innerhalb der Genossenschaft, die alters- und gesundheitsbedingten Kündigungen und die

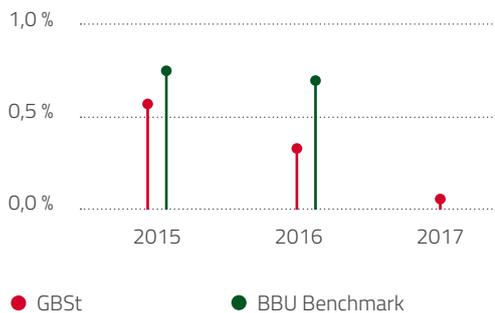
notwendigen fristlosen Kündigungen sowie eine Räumung durch die Genossenschaft ab, liegt die Anzahl der Wohnungskündigungen nur noch bei 119, was einer Quote von 3,57 Prozent entspricht.

Zum Stichtag 31.12.2017 waren zwei Wohnungen nicht vermietet, womit die Genossenschaft eine Leerstandsquote von 0,06 Prozent ausweist.

Die Genossenschaft als Eigentümerin bewirtschaftet folgenden Mietbestand:

	31.12.2017		31.12.2016	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche in m ²
Wohnungen	3.450	216.181,25	3.336	208.182,12
Gewerbereinheiten	19	2.594,08	19	2.594,08
Servicewohnungen	7	331,07	7	331,07
	3.476	219.106,40	3.362	211.107,27
Garagen/Stellplätze	549	–	458	–
Eigengenutzte Einheiten	16	1.322,39	16	1.322,39
	4.041	220.428,79	3.836	212.429,66

Leerstand zum Bilanzstichtag



Auslastung der Servicewohnungen

Wohnung	Tage
Pankow	180 *14
Reinickendorf	112
Lichtenrade	100
Rudow	90
Wedding	242 *40
Steglitz I	216 *1
Steglitz II	155 *6

**davon im Rahmen von Bau-/Modernisierungsmaßnahmen für betroffene Mitglieder*

Die Servicewohnungen wurden, wie in den Vorjahren, auch im Jahr 2017 wieder stark nachgefragt. Im Rahmen von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden vier Wohnungen betroffenen Mitgliedern für insgesamt 61 Übernachtungen zur Verfügung gestellt.

Verwaltung und personelle Verhältnisse

Die Verwaltung des eigenen Bestandes erfolgt in den Geschäftsstellen Kniephofstr. 58 in 12157 Steglitz und Prenzlauer Promenade 128 in 13189 Pankow und ist organisatorisch in die Abteilungen Finanz- und Rechnungswesen, Bestandsverwaltung sowie Technik gegliedert.

Wichtige Rechtsprechungen und gesetzliche Änderungen werden an die Mitarbeiter mithilfe von Online- und Printmedien weitergegeben. Zusätzlich werden Schulungen für Mitarbeiter organisiert, um den hohen Qualitätsansprüchen in den einzelnen Fachbereichen sowie den immer komplexeren Gegebenheiten der Informations- und Kommunikationstechnik gerecht zu werden.

Für die Beschäftigten gilt der Mantel- und Vergütungstarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der Vorstand spricht den Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat, den Vertretern und Mitgliedern an dieser Stelle seinen Dank für die geleistete Arbeit und ihr Engagement aus.

Beschäftigte zum Bilanzstichtag	2017	2016
Vorstand	2	2
Prokurist	1	1
Kaufmännische und technische Angestellte	22	21
Auszubildende	2	3
Regiehandwerker	4	6
Hauswarte <i>(davon teilzeitbeschäftigte: 9, Vorjahr 11)</i>	20	23
	51	56

Umweltschutz

Eine wichtige Rolle spielen für uns der Umweltschutz und die Nachhaltigkeit bei der Bewirtschaftung unseres Bestandes. Gerade im Wohngebäudebestand ist das Potenzial zur Reduktion klimaschädlicher Emissionen noch immer sehr groß.

Neben den bekannten Maßnahmen an den Gebäudekörpern, wie zum Beispiel der Fassadendämmung oder der Erneuerung der Fenster, liegt auch die Erneuerung von Heizungsanlagen weiterhin im Fokus. Durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken reduzieren wir in unseren Wohnanlagen den Primärenergiebedarf und somit den CO₂-Ausstoß.

Bei den Verträgen mit den Versorgern wird zusätzlich auf den Umweltschutz geachtet. Die Stromversorgung erfolgt zu 100 Prozent aus ökologischen Erzeugungsquellen, beispielsweise aus Wasser- oder Biomassekraftwerken.

Eine weitere Möglichkeit die Umwelt zu schonen, besteht im aktiven Handeln der Mitglieder. Neben allgemeinen Hinweisen zum richtigen Lüften und Heizen sowie zu der Sorgfaltspflicht im Umgang mit knappen Ressourcen stellen wir unseren Mitgliedern Verbrauchsanalysen zur Verfügung, die die Veränderungen bei den von ihnen selbst zu beeinflussenden verbrauchsabhängigen Kosten aufzeigen.

Vertreterversammlung

Am 28. Juni 2017 fand im Best Western Hotel Steglitz International die ordentliche Vertreterversammlung statt.

Mit Eröffnung der Sitzung um 18:05 Uhr waren 43 Vertreter, 26 Gäste und ein Vertreter des gesetzlichen Prüfungsverbandes anwesend.

Gemäß der Tagesordnung erfolgte durch einen Vertreter des gesetzlichen Prüfungsverbandes der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2015 sowie dessen Beschluss.

Frau von Hänisch-von Stritzky informierte, nach dem Sie sich als neuer technischer Vorstand vorstellte und über Ihre Person berichtete, über die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft im Jahre 2016.

Es wurde über die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Jahres 2016 sowie die zurzeit günstigen Finanzierungsmöglichkeiten berichtet. Weiterhin wurden betriebswirtschaftliche Kennzahlen und Vergleichszahlen des Verbandes beschrieben. Dazu wurden die Umsatzsteigerung und die Steigerung des Jahresergebnisses im Jahresvergleich dargestellt.

Der Vorstand berichtete anschließend über die Maßnahmen des Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms. Die Arbeiten in den einzelnen Wirtschaftseinheiten wurden ausführlich beschrieben. Im Anschluss wurde noch ein kurzer Überblick zu dem Neubau in Johannisthal/Adlershof gegeben.

Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Kendzia, erstattete den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 und verwies auf die moderate Mietenpolitik, die sich in den geringen Mieterhöhungen widerspiegelt. Am Ende seiner Ausführungen bedankte er sich bei dem ehemaligen Vorstandsmitglied, Herrn Wrusch, für seine hervorragende Arbeit in der GBSt.

Anschließend erfolgte durch einen Vertreter des gesetzlichen Prüfungsverbandes der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2016 sowie dessen Beschluss. Im Gegensatz zu den Vorjahren war dies erstmalig möglich, da die Prüfung des Vorjahres durch den Verband bereits vor der Vertreterversammlung erfolgreich durchgeführt werden konnte.

Die Beschlussfassungen über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016 sowie die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ausschüttung der Dividende erfolgten im Anschluss.

Gemäß den satzungsmäßigen Bestimmungen schieden Herr Dirk Reinicke und Herr Armin Schildknecht turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus. Beide wurden erneut als Kandidaten vorgeschlagen und mit der erforderlichen Mehrheit der Stimmen gewählt.

Sämtliche Tagesordnungspunkte gemäß der Einladung zu dieser ordentlichen Vertreterversammlung wurden abgehandelt.

Die Versammlung endete um 19:45 Uhr.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

		2017	2016
		TEUR	TEUR
Aktiva			
Langfristiger Bereich	Immaterielle VG und Sachanlagen	120.847,3	109.985,8
	Finanzanlagen	51,4	51,4
		120.898,7	110.037,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Forderungen und sonstige VG	173,0	258,7
	Liquide Mittel	4.127,2	4.543,9
	RAP	4,7	6,4
		4.304,9	4.809,0
Bilanzvolumen		125.203,6	114.846,2
Passiva			
Langfristiger Bereich	Eigenkapital	47.872,7	44.715,2
	Fremdkapital	72.509,3	65.981,2
	Pensionsrückstellungen	840,1	838,9
	Langfristige Rückstellungen	4,1	4,1
		121.226,2	111.539,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Rückstellungen	338,2	297,6
	Verbindlichkeiten	3.546,1	2.918,7
	Dividendenausschüttung	93,1	90,5
		3.977,4	3.306,8
Bilanzvolumen		125.203,6	114.846,2

Der Anstieg der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen beruht auf den Zugängen von 13.714,7 TEUR, denen Abgänge von 23,2 TEUR und planmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres von 2.830,0 TEUR gegenüberstehen. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus den Baukosten für den Neubau Johannisthal/Adlershof (11.052,5 TEUR) und den Herstellungskosten für die Modernisierung der Wohnanlagen in Mariendorf (2.593,9 TEUR). Die Abgänge betreffen vornehmlich Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Die Verringerung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie des Neubaufvorhabens.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 0,8 Prozent auf 96,6 Prozent, wobei sich der Anteil der langfristigen Finanzierung von 97,1 Prozent auf 96,8 Prozent verringerte. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 327,5 TEUR im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das Eigenkapital hat sich, wie in den Vorjahren, auch in 2017 signifikant erhöht. Die Steigerung um 3.157,5 TEUR resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis.

Entwicklung Eigenkapital (TEUR)



Ertragslage

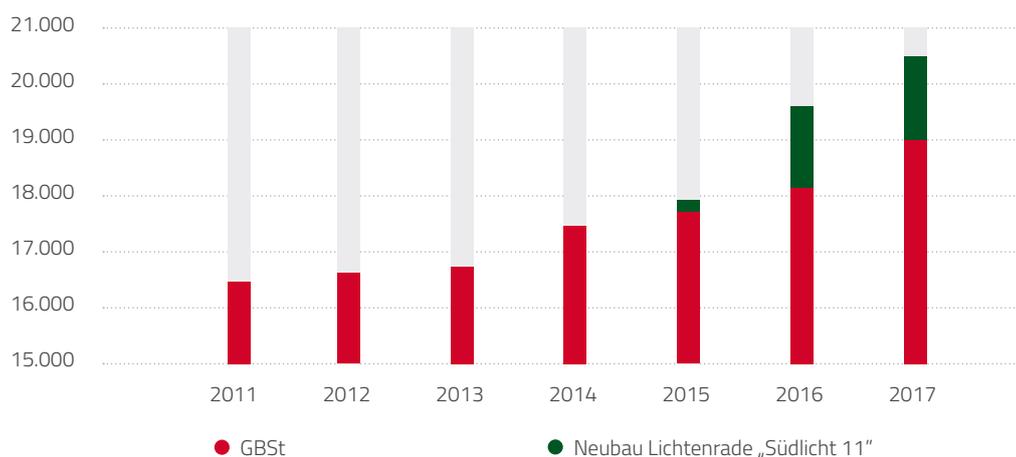
Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	20.550,0	19.612,4
Sonstige Erträge	155,4	189,8
Bestandsveränderungen	214,4	307,9
	20.919,8	20.110,1
Betriebskosten und Grundsteuern	5.192,2	4.926,5
Instandhaltungsaufwand	5.069,4	3.947,9
Personalaufwand	2.980,0	2.634,0
Abschreibungen	2.830,0	2.891,0
Zinsaufwand	958,9	1.059,4
Sonstiger Aufwand	707,0	799,00
	17.737,5	16.257,8
Betriebsergebnis	3.182,3	3.852,3
Finanzergebnis	5,4	5,5
Ergebnis vor Steuern	3.187,7	3.857,8
Steuern	124,1	159,9
Jahresergebnis	3.063,6	3.697,9

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresergebnis von 3.063,6 TEUR ab, das sich aus einem positiven Betriebsergebnis

von 3.182,3 TEUR, einem positiven Finanzergebnis von 5,4 TEUR und einem Steueraufwand von 124,1 TEUR zusammensetzt.

Entwicklung Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (TEUR)



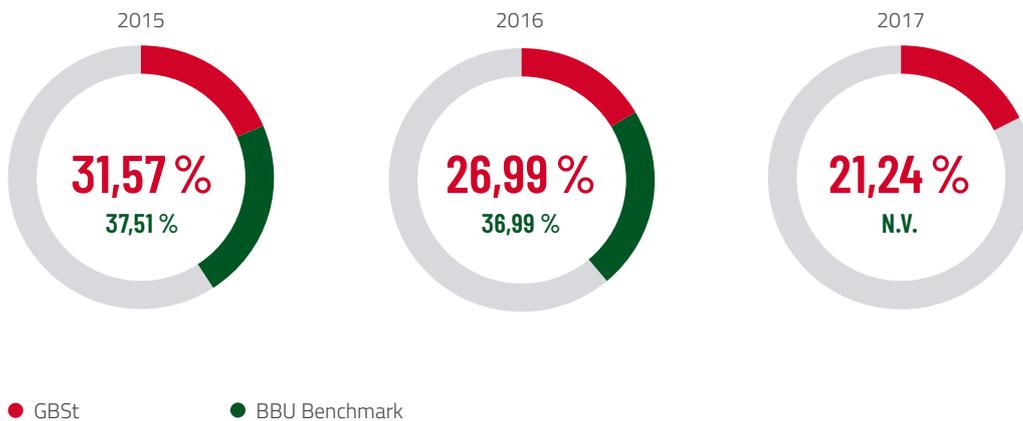
Das Finanzergebnis (5,4 TEUR) resultiert überwiegend aus Beteiligungserträgen sowie sonstigen Zinserträgen.

Die Verringerung der steuerlichen Belastung in 2017 ist durch das geringere Jahresergebnis begründet.

Finanzlage

	2017	2016
Cashflow-Analyse	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.571,9	6.744,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.698,0	-13.991,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.709,4	6.137,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-416,7	-1.109,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.127,2	4.543,9

Kapitaldienst im Vergleich zur Istmiete in Prozent (ohne Sondertilgung)



Zum 31. Dezember 2017 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 4.127,2 TEUR (Vorjahr: 4.543,9 TEUR). Der Rückgang des Finanzmittelbestandes um 416,7 TEUR ist im Wesentlichen auf die Investitionen in das Anlagevermögen von 13.714,7 TEUR zurückzuführen, denen Kreditaufnahmen abzüglich Kreditablösungen/Sondertilgungen von 11.800,1 TEUR sowie eine Erhöhung der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten um 627,4 TEUR und der planmäßigen Tilgung um 484,7 TEUR gegenüberstehen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von -5.271,0 TEUR zu bedienen.

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Durch die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes sowie die aktuelle Nachfragesituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt werden wir die Leerstands- und Fluktuationsquote auf dem derzeitigen Niveau halten können. Der Neubau in Johannisthal/Adlershof ermöglicht es uns, von den aktuell günstigen Rahmenbedingungen zu profitieren und die Mitglieder durch eine genossenschaftliche Wohnungsversorgung gemäß unserer Satzung zu fördern.

In der mittelfristigen Wirtschaftsplanung spiegelt sich diese Prognose in steigenden Umsatzerlösen und einem Jahresüberschuss von 3.326 TEUR für das Geschäftsjahr 2018 wider.

Bei den Bestandsobjekten gehen wir aufgrund moderater Neuvermietungsanschläge und Mietanpassungen von einer jährlichen Steigerung von einem Prozent aus. Ausgenommen sind hierbei die Steigerungen durch die Staffelmietverträge des Neubaus Lichtenrade und Johannisthal/Adlershof. Der Erstbezug für das Neubauprojekt in Johannisthal/Adlershof wurde zu Beginn des Jahres 2018 realisiert.

Der Bestand an liquiden Mitteln wird entsprechend der Planung zum Jahresende 2018 etwa 3.246 TEUR betragen. Dabei beruht der Rückgang der liquiden Mittel im Vergleich zur Basisbilanz 2017 insbesondere aus dem weiterhin ambitionierten Instandhaltungs- und Modernisierungsplan. Mit einem Volumen von rund 5.938 TEUR, welches fast ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert wird, bewegen wir uns in etwa auf dem Niveau der Vorjahre.

Ebenso wird neben der erneut geplanten Sondertilgung bestehender Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern in Höhe von 1.000 TEUR auch die kurzfristige Refinanzierung über den EURIBOR um 2.000 TEUR zurückgefahren.

Insgesamt zeichnet sich gemäß der Mittelfristplanung eine anhaltend positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ab. Dank steigender Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen weiterhin kompensiert. Das Jahresergebnis wird bis zum Jahr 2022 auf etwa 5.243 TEUR ansteigen.

Daraus resultierend wird auch das Eigenkapital auf etwa 70.788 TEUR im Jahr 2022 ansteigen. Dank der sich positiv entwickelnden liquiden Mittel kann die kurzfristige Refinanzierung über den EURIBOR bis zum Jahr 2020 vollständig zurückgeführt und auch die Sondertilgung in Höhe von 1.000 TEUR weiterhin vorgenommen werden. Die langfristigen Verbindlichkeiten werden somit insgesamt vorfristig zurückgezahlt. Die Spielräume für zusätzliche Investitionen, sowohl in unseren Bestand als auch in mögliche Neubauprojekte, halten wir uns dennoch offen.

Chancen- und Risiken des Kerngeschäfts

Wir werden uns weiterhin auf die Bewirtschaftung der sich in unserem Bestand befindenden Wohnungen konzentrieren. Eine wesentliche negative Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist dabei nicht abzusehen.

Berlin entwickelt sich seit Jahren positiv, sowohl wirtschaftlich als auch kulturell. Die Bevölkerung wächst infolgedessen kontinuierlich und die Nachfrage nach Wohnraum bleibt unverändert auf einem hohen Niveau.

Mit der Fertigstellung unseres Neubaus in Johannisthal/Adlershof werden wir dem satzungsgemäßen Zweck unserer Genossenschaft gerecht,

unsere Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu fördern. Mit Blick auf diese Maßnahmen können wir sowohl von der allgemeinen Entwicklung Berlins profitieren als auch unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen sowie unseren Bestand weiterentwickeln.

Mit unserem Engagement im sozialen Bereich und der Mitgliederbetreuung leisten wir einen wichtigen Beitrag für ein nachhaltiges nachbarschaftliches Miteinander, das aufgrund des demografischen Wandels immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Die in Berlin seit dem 1. Juni 2015 geltende „Mietpreisbremse“ lässt auch weiterhin keine negativen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft erkennen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Zum 31.12.2017 bestehen noch zwei Aufwendungsdarlehen in Höhe von 3.401,7 TEUR. Der Zins- und Tilgungsbeginn für diese Darlehen erfolgt voraussichtlich ab dem Jahr 2021 bzw. 2028.

Die im Rahmen der Neubauvorhaben aufgenommenen langfristigen Fremdmittel sind mit einer

Laufzeit von bis zu 30 Jahren bei gleichbleibend günstigen Zinssätzen finanziert. Des Weiteren wurden für die umfangreichen Investitionen kurzfristige variable Darlehen auf EURIBOR-Basis aufgenommen, wodurch zum einen der sehr attraktive Marktzins für variable Darlehen ausgenutzt und zum anderen eine hohe Flexibilität bei der Höhe sowie der Verwendung der eigenen liquiden Mittel erreicht wurde.

Risikomanagement

Zu den wesentlichen Bestandteilen der Geschäftssteuerung und Kontrolle der Genossenschaft gehört ein aktives Risikomanagementsystem.

Die Genossenschaft hat ihr Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, alle relevanten Markt-, Objekt-, Finanz- und Betriebsrisiken durch fortlaufende Überwachung frühzeitig zu erkennen und den Vorstand möglichst schnell und umfassend darüber zu informieren, wenn festgelegte Grenzwerte überschritten werden. Neben den bestandsgefährdenden Risiken werden auch regelmäßig Abweichungen im Hinblick auf die kurz-, mittel- und langfristige Planung geprüft.

Die Elemente des RMS gliedern sich in:

- Monatsabschlüsse und Quartalsberichte
- Risikobericht (Risikoerfassung und Risikobewertung)
- Risikokennzahlen mit Festlegung von kritischen Werten
- Mikrozensus
- mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne, die unter Veränderung von Prämissen analysiert werden
- langfristige Bauplanung, die ständig aktualisiert und fortgeschrieben wird
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat
- laufende Liquiditätsplanung/-überwachung

Bericht des Aufsichtsrates

Das Neubauvorhaben in Johannisthal/Adlershof wurde in 2017 abgeschlossen. Es ist damit ein weiterer Meilenstein unserer Aktivitäten, bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu schaffen und unseren Bestand weiter marktorientiert zu entwickeln, gesetzt worden. Dazu trägt auch das fortgesetzte Modernisierungsprogramm bei.

Der Trend einer steigenden Mietpreisentwicklung in Berlin hält weiter an. Wir waren daher auch im Jahr 2017 bemüht, mit unserer genossenschaftlichen Mietpolitik einen moderaten Weg zu gehen und unter den gesetzlich möglichen Mieterhöhungen zu bleiben.

Der Aufsichtsrat hielt im Berichtszeitraum des Jahres 2017 14 Sitzungen ab. In weiteren acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat über die Lage der Genossenschaft unterrichtet. Die hohe Zahl von Aufsichtsratssitzungen in 2017 war notwendig, um den ordentlichen Geschäftsablauf der Genossenschaft trotz der Wechsel im Vorstand sicherzustellen. Diese starke Inanspruchnahme der Aufsichtsratsmitglieder führte unter anderem dazu, dass zwei Mitglieder des Aufsichtsrats zum Jahresende 2017 ihr Mandat niederlegten. Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit und das große Engagement für die Genossenschaft!

Der Aufsichtsrat hat innerhalb der ihm durch das Genossenschaftsgesetz und die Satzung gezogenen Grenzen den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Er konnte sich stets von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugen. Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung wurden in gemeinsamen Sitzungen beraten und, soweit nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung erforderlich, beschlossen. Es wurden ebenfalls in den gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand Beschlüsse zu den Gegenständen der Tagesordnung gemäß der Satzung gefasst. Der Rechnungsprüfungs- und der Bauausschuss des Aufsichtsrates waren im Jahr 2017 ebenfalls tätig.

Im Mai und Juni 2017 wurde in der Genossenschaft die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. – Prüfungsverband – für das Geschäftsjahr 2016 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt. Der schriftliche Prüfungsbericht vom 02. Juni 2017 wurde dem Aufsichtsrat und dem Vorstand vom Prüfungsverband übersandt. Über das Ergebnis haben Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung beraten. Es wurde dabei einvernehmlich festgestellt, dass der Prüfungsbericht 2016 keinen Anlass

für sofortige Maßnahmen von Vorstand und Aufsichtsrat beinhaltet.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat in vollständiger Fassung das Inventar, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017 im April 2018 vorgelegt. Dieser wurde vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstandes an, einen Betrag in Höhe von 306.361,00 EUR in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag in Höhe von 3.063.602,87 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen und einen Betrag in Höhe von 93.100,80 EUR als Dividendenausschüttung zu verwenden.

In der Vertreterversammlung am 28. Juni 2017 wurde der Jahresabschluss 2016 festgestellt sowie der Bericht des Prüfungsverbandes über den Jahresabschluss 2015 und 2016 von den Vertretern genehmigt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand wurden entlastet.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeitern und allen Mitgliedern Dank und Anerkennung für die erfolgreich geleistete Arbeit aus und möchte an dieser Stelle den in 2017 ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedern für ihre besonderen Leistungen für die Genossenschaft danken.

Berlin, im Mai 2018

02 Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2017

Aktiva	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
	32.635,75	23.244,73
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.276.612,76	97.473.914,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.335.053,40	1.385.505,57
3. Technische Anlagen und Maschinen	8.239,67	11.753,02
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	194.743,42	241.894,02
5. Anlagen im Bau	0,00	10.837.008,99
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	12.495,00
	120.814.649,25	109.962.571,13
III. Finanzanlagen		
	51.400,00	51.400,00
Anlagevermögen insgesamt	120.898.685,00	110.037.215,86
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	5.612.100,99	5.397.656,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	61.340,15	67.887,33
2. Sonstige Vermögensgegenstände	111.615,70	190.796,32
	172.955,85	258.683,65
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.826.819,48	5.219.033,66
C. Aktive Rechnungsabgrenzung		
Rechnungsabgrenzungsposten	4.680,01	6.381,55
Bilanzsumme	131.515.241,33	120.918.971,11

Passiva	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	61.600,00	69.440,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.517.760,00	2.330.720,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	480,00	0,00
	2.579.840,00	2.400.160,00
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 306.361,00 EUR</i> <i>31.12.2016: 369.793,00 EUR</i>	5.437.062,05	5.130.701,05
2. Bauerneuerungsrücklage	1.164.765,40	1.164.765,40
3. Andere Ergebnismrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.664.141,07 EUR</i> <i>31.12.2016: 3.237.624,98 EUR</i>	38.753.152,45	36.089.011,38
	45.354.979,90	42.384.477,83
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	3.063.602,87	3.697.920,38
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	2.970.502,07	3.607.417,98
	93.100,80	90.502,40
Eigenkapital insgesamt	48.027.920,70	44.875.140,23
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	840.087,00	838.877,00
2. Steuerrückstellungen	256.135,61	233.443,51
3. Sonstige Rückstellungen	86.145,23	68.288,42
	1.182.367,84	1.140.608,93
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.093.865,28	57.302.480,90
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.462.426,91	8.735.006,01
3. Erhaltene Anzahlungen	6.506.960,92	6.380.694,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	956.509,66	834.838,06
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.010.724,14	1.507.858,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon i. R. d. sozialen Sicherheit: 194,97 EUR; 31.12.2016 EUR: 0,00</i> <i>davon aus Steuern: 42.886,05 EUR; 31.12.2016 EUR: 83.464,96</i>	274.465,88	142.343,76
	82.304.952,79	74.903.221,95
Bilanzsumme	131.515.241,33	120.918.971,11

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	20.549.967,80	19.612.384,89
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	214.444,60	307.873,77
3. Sonstige betriebliche Erträge	155.442,25	189.793,95
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.643.987,42	8.252.307,04
5. Rohergebnis	11.275.867,23	11.857.745,57
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.505.494,85	2.194.124,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon Altersversorgung: 42.951,83 EUR; 31.12.2016: 27.449,44 EUR</i>	474.461,03	439.835,72
	2.979.955,88	2.633.960,47
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.830.005,75	2.891.005,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	694.136,37	792.334,50
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.542,00	1.542,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.812,13	3.968,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	958.869,11	1.059.429,07
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	124.094,86	159.920,01
13. Ergebnis nach Steuern	3.694.159,39	4.326.606,37
14. Sonstige Steuern	630.556,52	628.685,99
15. Jahresüberschuss	3.063.602,87	3.697.920,38
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.970.502,07	3.607.417,98
17. Bilanzgewinn	93.100,80	90.502,40

Anhang

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg. Nr. 154 B).

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagen-, Rücklagen- und Verbindlichkeitspiegel).

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde in ihrer aktuellen Fassung beachtet.

Die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke sind jeweils in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der jeweiligen Nutzungsdauer, die bei Geschäftsbauten mit 45 Jahren, bei Wohngebäuden mit 50 Jahren, Außenanlagen mit zehn bzw. 19 Jahren, bei technischen Anlagen und Maschinen mit sieben bis zehn Jahren, sowie bei den übrigen Gegenständen des abnutzbaren Anlagevermögens zwischen drei bis 23 Jahren angenommen werden. Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Zugänge des abnutzbaren Anlagevermögens linear abgeschrieben.

Forderungen werden mit ihrem Nennbetrag, unter Beachtung der Grundsätze der Einzelbewertung, des Vollständigkeitsgebots, des Vorsichtsprinzips und dem strengen Niederstwertprinzips angesetzt. Entsprechende Einzelwertberichtigungen wurden vorgenommen. Pauschalwertberichtigungen wurden nicht gebildet.

Alle Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag ausgewiesen, soweit nicht Abwertungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich waren.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2010 nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Nach diesem Verfahren errechnet sich die Höhe der Pensionsverpflichtungen aus der zum Bilanzstichtag verdienten Anwartschaft unter Berücksichtigung zukünftiger Rentensteigerungen. Der ermittelte Betrag wird pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die anderen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern handelt es sich um ein Darlehen, das von einem deutschen Versicherungsunternehmen mit einer günstigen Zinsbindung von 30 Jahren bei vollständiger Tilgung gewährt wurde.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Anlagenpiegel per 31.12.2017

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	162.956,95	30.456,01	0,00	0,00	193.412,96
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	162.956,95	30.456,01	0,00	0,00	193.412,96
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	149.816.142,14	2.593.919,13	0,00	21.889.512,60	174.299.573,87
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.121.622,41	0,00	0,00	0,00	2.121.622,41
3. Technische Anlagen und Maschinen	126.741,68	0,00	0,00	0,00	126.741,68
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	930.691,34	37.787,24	59.861,14	0,00	908.617,44
5. Anlagen im Bau	10.837.008,99	11.052.503,61	0,00	-21.889.512,60	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	12.495,00	0,00	12.495,00	0,00	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	163.844.701,56	13.684.209,98	72.356,14	0,00	177.456.555,40
III. Finanzanlagen	51.400,00	0,00	0,00	0,00	51.400,00
Finanzanlagen gesamt	51.400,00	0,00	0,00	0,00	51.400,00
Anlagevermögen gesamt	164.059.058,51	13.714.665,99	72.356,14	0,00	177.701.368,36

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibungen 2017	Abschreibungen auf Abgänge 2017	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
139.712,22	21.064,99	0,00	160.777,21	32.635,75	23.244,73
139.712,22	21.064,99	0,00	160.777,21	32.635,75	23.244,73
52.342.227,61	2.680.733,50	0,00	55.022.961,11	119.276.612,76	97.473.914,53
736.116,84	50.452,17	0,00	786.569,01	1.335.053,40	1.385.505,57
114.988,66	3.513,35	0,00	118.502,01	8.239,67	11.753,02
688.797,32	61.746,74	36.670,04	713.874,02	194.743,42	241.894,02
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.837.008,99
0,00	12.495,00	12.495,00	0,00	0,00	12.495,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
53.882.130,43	2.808.940,76	49.165,04	56.641.906,15	120.814.649,25	109.962.571,13
0,00	0,00	0,00	0,00	51.400,00	51.400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	51.400,00	51.400,00
54.021.842,65	2.830.005,75	49.165,04	56.802.683,36	120.898.685,00	110.037.215,86

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2017

	Gesamtbetrag (Vorjahr) EUR	davon mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr (Vorjahr) EUR	1 bis 5 Jahre (Vorjahr) EUR	über 5 Jahre (Vorjahr) EUR	gesichert durch Grund- pfandrechte (Vorjahr) EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.093.865,28 (57.302.480,90)	11.048.339,52 (23.337.521,88)	10.170.478,56 (6.804.206,15)	43.875.047,20 (27.160.752,87)	65.093.865,28 (57.302.480,90)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.462.426,91 (8.735.006,01)	359.946,18 (285.513,51)	1.386.775,16 (1.050.731,44)	5.715.705,57 (7.398.761,06)	7.462.426,91 (8.735.006,01)
3. Erhaltene Anzahlungen	6.506.960,92 (6.380.694,54)	6.506.960,92 (6.380.694,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	956.509,66 (834.838,06)	256.932,37 (159.666,34)	699.577,29 (675.171,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.010.724,14 (1.507.858,68)	1.562.614,60 (1.067.456,99)	448.109,54 (440.401,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	274.465,88 (142.343,76)	249.784,39 (116.685,04)	24.681,49 (25.658,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Summe	82.304.952,79 (74.903.221,95)	19.984.577,98 (31.347.538,30)	12.729.622,04 (8.996.169,72)	49.590.752,77 (34.559.513,93)	72.556.292,19 (66.037.486,91)

C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In dem Posten Bauvorbereitungskosten waren 12,5 TEUR für die Planung des Erweiterungsbaus der WIE 043 enthalten. Die Kosten wurden außerplanmäßig abgeschrieben, da eine Ausführung nicht mehr geplant ist.

Der Posten Unfertige Leistungen von 5.612,1 TEUR entspricht in voller Höhe den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2017.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 3,68 Pro-

zent (Ende Dezember 2017; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 2,80 Prozent (Ende Dezember 2017; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 57,8 TEUR.

Der Posten Steuerrückstellungen weist eine steuerliche Belastung in Höhe von 256,1 TEUR aus. Davon entfallen auf Ausschüttungsbelastungen, für die Dividenden der Jahre 2015–2017, 55,1 TEUR sowie 201,0 TEUR auf Tarifbelastungen aufgrund der positiven Jahresergebnisse in den Jahren 2016 und 2017.

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 6.507,0 TEUR betreffen ausschließlich Vorauszahlungen für Betriebskosten.

Sonstige Rückstellungen im Wesentlichen	TEUR
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	47,0
Berufsgenossenschaft	17,2
Summe	64,2

II. Rücklagenspiegel

Die Rücklagen veränderten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand 31.12.2016 TEUR	Einstellungen 2017 TEUR	Stand 31.12.2017 TEUR
Gesetzliche Rücklage	5.130,7	306,4	5.437,1
Bauerneuerungsrücklage	1.164,8	0,0	1.164,8
Andere Ergebnisrücklagen	36.089,0	2.664,1	38.753,1
Summe	42.384,5	2.970,5	45.355,0

Gemäß § 40 der Satzung wurden zehn Prozent des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage und ein Betrag in Höhe von 2.664,1 TEUR in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

III. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 1 und 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In dem Posten sonstige betriebliche Erträge werden Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 37,5 TEUR ausgewiesen.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Betriebskosten (4.566,2 TEUR), Instandhaltungskosten (5.069,4 TEUR) und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (8,4 TEUR) enthalten.

Der Posten Abschreibungen enthält unter anderem die Aufwendungen in Höhe von 12,5 TEUR im Zusammenhang mit der nicht mehr geplanten Realisierung eines Erweiterungsbaus.

Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 53,9 TEUR ausgewiesen.

Weitere Positionen mit aperiodischen Erträgen/ Aufwendungen und/oder außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung liegen nicht vor.

IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.063,6 TEUR ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 306,4 TEUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Des Weiteren wurden 2.664,1 TEUR auf Grundlage eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 93,1 TEUR (4,0 % des heranzuziehenden Geschäftsguthabens) als Dividende auszuschütten.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen keine in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Durchschnittliche Anzahl beschäftigter Arbeitnehmer im Geschäftsjahr	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Vorstand	2	–
Kaufmännische Mitarbeiter	12	–
Technische Mitarbeiter	9	2
Regiehandwerker	6	–
Hauswarte und andere gewerbliche Mitarbeiter	13	8

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand: 31.12.2016	5.417	14.567
Zugänge: 2017	379	1.580
Abgänge: 2017	155	404
Stand 31.12.2017	5.641	15.743

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 187,0 TEUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.782,1 TEUR auf 1.852,5 TEUR erhöht. Ein Geschäftsanteil beträgt 160,00 EUR.

Es wurden zugunsten des Geschäftsleitungsorgans bzw. des Aufsichtsrates keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 Prozent an anderen Unternehmen.

E. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens eingetreten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.,
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Daniel Kendzia

Dipl.-Kaufmann
Vorsitzender

Armin Schildknecht

Dipl.-Ingenieur
Stellvertretender Vorsitzender

Michael Grubert

Bürgermeister

Jens Posinski

Dipl.-Ingenieur/Wirtschaftsprüfer /
Steuerberater

Sigrid Schmidt

Dipl.-Betriebswirtin; bis 07.12.2017
Schriftführerin

Dirk Reinicke

Betriebsleiter und Bilanzbuchhalter IHK
bis 29.11.2017

Vorstand

Lutz Siefert

ab 01.01.2018

Jens Wesche

ab 01.03.2018

Karin Nolte

vom 15.09.2017 bis 31.03.2018

Thomas Ahlgrimm

bis 31.12.2017

Annette von Hänisch-von Stritzky

vom 01.03. bis 31.08.2017

Ulrich Wrusch

bis 31.03.2017

Berlin, 18. Mai 2018



Lutz Siefert

Vorstand



Jens Wesche

Vorstand

Herausgeber

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Steglitz eG

Layout

zweiband.media
Agentur für Mediengestaltung
und -produktion GmbH

Druck

PieReg Druckcenter Berlin GmbH

Fotos

S. 02 ©Tobias Koch | DREIDREIEINS Fotografie
S. 05/07©Michael Zalewski | www.mizafo.de
S. 09 ©GBSt

Haftungsausschluss

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen. Diese basieren auf aktuellen Einschätzungen und unterliegen dementsprechend Risiken und Unsicherheiten. Insofern können die tatsächlich eintretenden Ereignisse von den hier formulierten Aussagen abweichen.



GBSt

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Steglitz eG

Kniephofstraße 58
12157 Berlin

T +49 (0) 30-790801-0
F +49 (0) 30-790801-99
@ info@gbst.de

www.gbst.de