

# GESCHÄFTSBERICHT

# 2018



**GBSt**

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Steglitz eG

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



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	03
Das ist die GBSt	04
Bericht des Aufsichtsrats	06
Wir entwickeln unseren Bestand	09
Wir treten in Dialog	11
Wir fördern das Miteinander	13
<b>01 Lagebericht</b>	<b>14</b>
Grundlagen des Unternehmens	14
Wirtschaftsbericht	14
Wirtschaftliche Lage	20
Prognosebericht	26
Chancen- und Risikobericht	27
<b>02 Jahresabschluss</b>	<b>29</b>
Bilanz zum 31.12.2018	29
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018	31
Anhang	32
Unser Wohnungsbestand	40

**Herausgeber**

Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG

**Layout**

zweiband.media

Agentur für Mediengestaltung  
und -produktion GmbH

**Druck**

PieReg Druckcenter Berlin GmbH

**Fotos**

S. 03/11/13 ©Tobias Koch | DREIDREIEINS Fotografie

S. 09 ©Michael Zalewski | [www.mizafo.de](http://www.mizafo.de)

**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.



## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder, in Zeiten, in denen über Mietensteigerung, Wohnungsknappheit, Mietendeckelung und Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen diskutiert wird, verstehen wir uns als verlässlichen Partner unserer Mitglieder. Mit einer sozial verträglichen Mietpolitik leisten wir nicht nur einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag, indem wir regulierend auf den angespannten Wohnungsmarkt einwirken. Gleichzeitig sichern wir damit die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auch für die zukünftigen Generationen unserer Genossenschaft.

In einer Gemeinschaft, die geprägt ist von Mitbestimmung und Teilhabe, ist es unser Ziel, dieses wertvolle Gut zu bewahren und zu stärken. Um diesem gerecht zu werden, ermöglichen wir aktive Mitgestaltung unter anderem mit unserer Mitgliederbefragung. Diese Möglichkeit nutzten mit ihrer Teilnahme 38 Prozent der Haushalte in unseren Wohnanlagen sowie 20 Prozent der Mitglieder, die nicht in einer Wohnung der GBSt leben.

Für die gute Beteiligungsquote möchten wir uns bei allen teilnehmenden Mitgliedern bedanken. Die Umfrageergebnisse lassen eine allgemein

hohe Zufriedenheit mit unserer Genossenschaft erkennen. Gute Noten gab es beispielsweise in den Bereichen Wohnung und Mitgliederbindung. Selbstverständlich greifen wir auch Kritik auf, die wir als Handlungsauftrag ernst nehmen.

In unserer Mitgliederteilhabe nimmt das Vertretoramt einen wichtigen Stellenwert ein. Mit dem Ziel, die Transparenz und Kommunikation zu erhöhen, haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die VertreterDialoge zum genossenschaftlichen Austausch mit unseren Vertretern sowie Ersatzvertretern initiiert und durchweg positive Resonanz erfahren. Das macht uns Mut, denn es zeigt, dass der 2018 eingeschlagene Weg ein richtiger und wichtiger ist. Unsere Mitglieder geben uns dabei die Richtung vor.

Wir bedanken uns bei allen, die uns mit ihrem ehrenamtlichen Engagement auf diesem Weg begleitet haben und ihn auch in Zukunft mit uns beschreiten.

Vorstand

Lutz Siefert

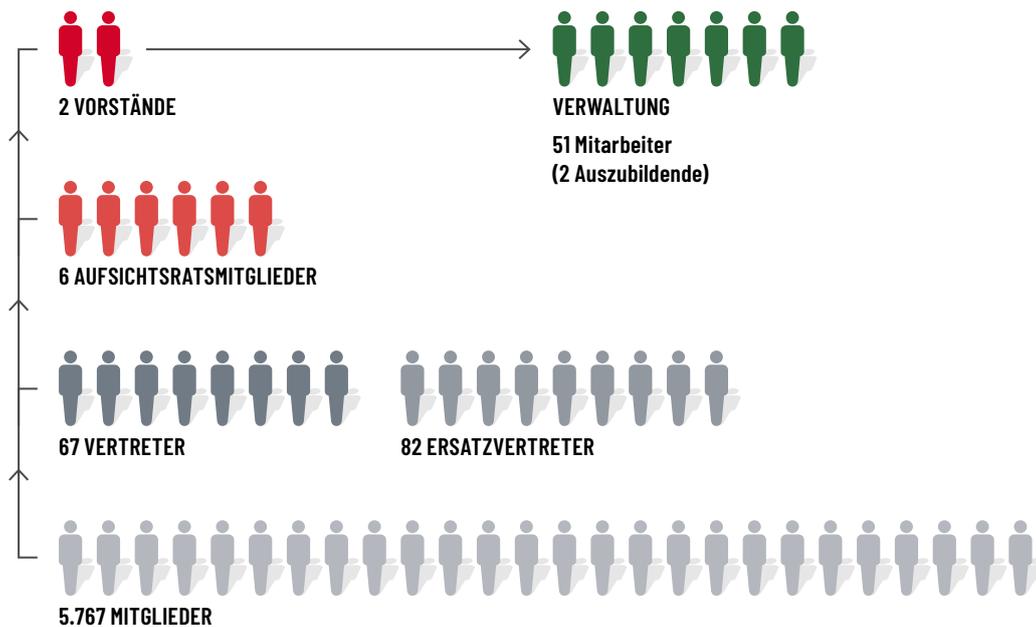
Jens Wesche

# Das ist die GBSt

## Überblick GBSt

	2014	2015	2016	2017	<b>2018</b>
<b>Bilanzsumme (TEUR)</b>	94.928,8	110.643,8	120.919,0	131.515,2	<b>127.988,8</b>
<b>Anlagevermögen (TEUR)</b>	74.704,0	98.933,7	110.037,2	120.898,7	<b>117.889,3</b>
<b>Eigenkapital (TEUR)</b> <i>(Bilanz)</i>	40.104,9	41.224,6	44.875,1	48.027,9	<b>51.563,6</b>
Wohneinheiten	3148	3336	3336	3450	3450
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	193.667	208.088	208.182	216.181	215.500
Gewerbeeinheiten	19	19	19	19	19
Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	2.341	2.594	2.594	2.594	2.579
Fluktuation	5,7 %	6,2 %	5,7 %	4,8 %	5,9 %
Leerstand Wohnungen	0,4 %	1,1 %	0,4 %	0,1 %	0,2 %

## Die Organe der GBSt



Zum Stichtag 31.12.2018 hatte die GBSt 5.767 **Mitglieder**. Diesen wird durch die Satzung ermöglicht, ihr Mitbestimmungsrecht durch die Wahl der **Vertreter** für die Vertreterversammlung oder als gewählte Vertreter durch Beschlussfassung auszuüben. Die Vertreterversammlung besteht aus 67 von den Mitgliedern der GBSt gewählten Vertretern sowie 82 Ersatzvertretern. Turnusmäßig findet alle fünf Jahre eine Vertreterwahl statt, die nächste im Jahr 2021.

Von der Vertreterversammlung werden die Aufsichtsratsmitglieder für drei Jahre gewählt. Satzungsgemäß besteht der **Aufsichtsrat** aus mindestens drei Mitgliedern, wobei die Vertreterversammlung eine höhere Zahl festsetzen kann. Dem Aufsichtsrat gehören derzeit sechs

Mitglieder an, die den **Vorstand** in seiner Geschäftsführung fördern und überwachen. Ihre Rechte und Pflichten werden dabei durch das Gesetz und die Satzung begrenzt.

Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern und wird vom Aufsichtsrat für die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine Wiederbestellung ist laut Satzung aber zulässig. Die Vorstandsmitglieder leiten die Genossenschaft in eigener Verantwortung unter Beachtung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Beschränkungen. Der Vorstand ist verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Dazu gehört auch der Aufbau einer Verwaltung mit Mitarbeitern. Die GBSt beschäftigt derzeit 51 Mitarbeiter inklusive 2 Auszubildende.

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in 2018 gemäß seiner ihm durch das Genossenschaftsgesetz und die Satzung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG gegebenen Aufgaben den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Die großen Veränderungen innerhalb des Vorstands und des Aufsichtsrats in den Jahren 2017 und 2018 führten zu einer Verunsicherung innerhalb der Genossenschaft. Mit der Unterstützung von Karin Nolte als scheidendes Vorstandsmitglied gelang es, den Vorstand in 2018 durch die Bestellung von Lutz Siefert ab 1. Januar sowie Jens Wesche ab 1. März neu aufzustellen. Im Aufsichtsrat gab es 2018 ebenfalls Veränderungen. Mit Gabriele Segeritz, Bernhard Beckendorf und Thomas Hoch wurden drei engagierte Genossenschaftsmitglieder auf der Vertreterversammlung am 27. Juni 2018 in den Aufsichtsrat gewählt. Auf ihre verantwortungsvolle Aufgabe wurden sie anschließend in einer Schulung des Verbandes BBU vorbereitet. Der Aufsichtsrat hat sich das Ziel gesetzt, Mitglieder und Vertreter für ein stärkeres Engagement und eine höhere Identifikation mit der Genossenschaft zu begeistern. Erste Schritte dahin wurden mit der Mitgliederbefragung und den VertreterDialogen unternommen.

Der Aufsichtsrat baut für die Zukunft einen aktiven Austausch und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem neuen Vorstand auf. Über die Lage der Genossenschaft unterrichteten uns die Vorstände in vier gemeinsamen Sitzungen. Auf dieser Grundlage konnten wir uns stets von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugen. Weitere Beratungen, teils mit Beteiligung des Bau- und Rechnungsprüfungsausschusses, dienten der Beschlussfassung von Bauplänen, Instandhaltungsaufwendungen oder Gegenständen der Tagesordnung gemäß Satzung. Insgesamt hielt der Aufsichtsrat zehn Sitzungen in 2018 ab.

Um die Entwicklung der Genossenschaft in Zeiten steigender Mieten und knappen Wohnraums auf ein sicheres Fundament zu stellen und das eigene Werteverständnis im Blick zu behalten, arbeiteten der Aufsichtsrat und der Vorstand in 2019 bei einer gemeinsamen Klausurtagung vier Handlungsschwerpunkte aus. In den Bereichen „Bestandsentwicklung und Bauen“, „Soziales und Fürsorge“, „Kommunikation und Teilhabe“ sowie „Zusammenleben und Nachbarschaften“ soll die Genossenschaft durch geeignete Maßnahmen gestärkt und zukunftsorientiert entwickelt werden.

Um weiteren Wohnraum zu schaffen, gibt es Überlegungen zu Nachverdichtungen auf den eigenen Grundstücken der GBSt. Dabei sollen neue Wohnungen stets unter Abwägung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und mit dem Ziel geplant werden, den Bestand bedarfsgerecht und gemäß unserem satzungsgemäßen Auftrag zu ergänzen. Der Erwerb geeigneter Bauflächen gestaltet sich aufgrund der hohen Grundstückspreise sowie des fehlenden Angebots derzeit schwierig.

Im Februar, Mai und Juni 2018 wurde die GBSt durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. – Prüfungsverband – für das Geschäftsjahr 2017 nach gesetzlichen Vorschriften gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht vom 1. Juni 2018 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 aus dem Prüfungsbericht 2017 keine Veranlassung für dringliche Maßnahmen von Vorstand und Aufsichtsrat hervorgeht.

Der Bericht des Prüfungsverbandes über den Jahresabschluss 2017 wurde anschließend in

der Vertreterversammlung am 27. Juni 2018 genehmigt. Die anwesenden Vertreter haben den Jahresabschluss 2017 durch Beschluss festgestellt sowie dem Aufsichtsrat und Vorstand ihre Entlastung erteilt.

Im Mai 2019 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat in vollständiger Fassung das Inventar, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 vorgelegt. Dieser wurde vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstandes an, einen Betrag in Höhe von 356.313,00 EUR in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag in Höhe von 1.425.251,83 EUR in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen sowie einen Betrag in Höhe von 100.569,60 EUR als Dividendenausschüttung zu verwenden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung am 26. Juni 2019, den Jahresabschluss 2018 zu beschließen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeitern sowie allen Vertretern und Mitgliedern seinen Dank und seine Anerkennung für die erfolgreich geleistete Arbeit in 2018 aus.

Berlin, im Mai 2019

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Michael Grubert



# Wir entwickeln unseren Bestand

Wir setzen uns kontinuierlich dafür ein, dass unsere Gebäude und Außenanlagen erhalten bleiben und wir unsere Mitglieder auch zukünftig mit bedarfsgerechtem Wohnraum versorgen können. Um diesem Ziel gerecht zu werden, wurden in 2018 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Umfang von 6,2 Mio. Euro erfolgreich durchgeführt.

Während 2017 in unseren Wohnanlage in Lankwitz die repräsentativen Vorgartenbereiche erneuert wurden, erfolgte 2018 die Neugestaltung des Innenhofs. Durch die Bepflanzung mit Stauden unterschiedlicher Blütezeit sowie die Schaffung kleinerer Funktionsräume wie Spielplatz und Sitzgelegenheiten konnte die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht werden.

Im Herbst 2018 standen in unserer Wohnanlagen in Mariendorf ebenfalls die Außenbereiche im Fokus. Die Fassadenarbeiten im Vorjahr hatten den Vorgärten stark zugesetzt, so dass umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen notwendig waren. Dabei wurden die vorhandenen Hecken ergänzt und die Vorgärten als Stauden- und Kiesflächen angelegt. Mit dem Ziel der weiteren Aufwertung dieser Wohnanlagen werden wir uns in 2019 der Neugestaltung der Innenhöfe widmen.

Die denkmalgerechte Sanierung der Treppenhäuser in unseren Pankower Wohnanlagen, die wir seit 2002 durchführen, haben wir auch 2018 fortgesetzt und werden diese in 2019 abschließen. Sechs Treppenhäuser in der Granitzstraße 9-14 wurden gemäß den Denkmalschutzrichtlinien farblich wiederhergestellt sowie in drei Treppenhäusern der Bodenbelag ausgetauscht. Außerdem erhielten alle Hausaufgänge eine neue Briefkastenanlage. In den Häusern der Stubnitzstraße 2-14 wurden darüber hinaus die aus den 1990iger Jahren stammenden Hauptversorgungstrassen von den Dachböden in die Kellergeschosse verlegt und die Heizungsverteilungsleitungen erneuert.

Unser Konzept der energetischen Sanierung haben wir 2018 mit dem Einbau neuer hochdämmender Fenster und Balkontüren in insgesamt 222 Wohnungen in Steglitz, Lichtenfelde und Reinickendorf weiterverfolgt. Dieses werden wir auch in 2019 mit dem Fenstertausch in 100 Wohnungen im Weddinger Bestand fortsetzen.

Mit Blick auf die Steigerung der Wohnqualität werden wir die aktive Gestaltung unserer Wohnanlagen stetig vorantreiben.



# Wir treten in Dialog

Die GBSt feiert bald ihren 100. Geburtstag, was Anlass bietet für Gedanken, wie ihr Weg auch künftig erfolgreich gestaltet werden kann. Mit Blick auf das Jubiläumsjahr 2025 setzten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit der Frage auseinander, welches Werteverständnis unsere Genossenschaft heute und in Zukunft für sich beansprucht. Als Ergebnis dieses Anfang 2019 durchgeführten 1. Steglitzer Dialogs wurden Leitideen herausgearbeitet, die das genossenschaftliche Handeln als Grundpfeiler stützen sollen.

Im Laufe ihrer wechselvollen Geschichte musste sich die GBSt schon so mancher Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt stellen und versuchte, diese stets im Sinne und zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder zu bewältigen. Damals wie heute liegt ihre wichtigste Aufgabe in der Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum. Deshalb wird auch in Zukunft das Hauptaugenmerk auf der Pflege und Entwicklung unseres Bestands liegen. Darüber hinaus sind Neubauvorhaben auf unseren eigenen Grundstücken und der Erwerb zusätzlicher Flächen denkbar. Dabei werden neue Wohnungen stets mit dem Ziel geplant, das Angebot bedarfsgerecht zu ergänzen.

Einen weiteren Schwerpunkt setzen wir beim Ausbau der Teilhabe in unserer Genossenschaft, beispielsweise mit Maßnahmen in Vorbereitung auf die 2021 anstehenden Vertreterwahlen. Damit möchten wir einerseits unsere Vertreter bekannter machen und andererseits andere interessierte Mitglieder für dieses Ehrenamt begeistern. Ein erstes wirksames Instrument sind unsere in 2019 neu eingeführten VertreterDialoge. Durch diese Form des genossenschaftlichen Austauschs zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertretern sowie Ersatzvertretern wollen wir mehr Transparenz schaffen. Unsere Mitgliederbefragung ist ein weiteres Mittel, um die Mitbestimmung zu erhöhen. Damit ermöglichen wir allen Mitgliedern, den zukünftigen Weg der Genossenschaft höchstpersönlich mitzugestalten.

Darüber hinaus wollen wir das Bewusstsein dafür schärfen, was es bedeutet, in einer Genossenschaft zu leben, und wie über gegenseitige Rücksichtnahme ein harmonisches Miteinander entstehen kann. Mit verständlichen Regeln sowie Möglichkeiten der Begegnung und des Austauschs möchten wir künftig noch mehr zur Stärkung der Nachbarschaften in unseren Wohnanlagen beitragen. Dazu gehören auch die Förderung des ehrenamtlichen Engagements und der Selbsthilfe sowie genossenschaftliche Fürsorgeleistungen.



# Wir fördern das Miteinander

Nach dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbstorganisation fanden auch 2018 wieder zahlreiche Veranstaltungen von Mitgliedern für Mitglieder statt. Wir begrüßen dieses ehrenamtliche Engagement, das aus unserer Mitgliedschaft heraus entsteht, und unterstützen es durch die kostenfreie Bereitstellung unserer Räumlichkeiten für Gruppen ebenso wie mit finanzieller Beteiligung an Festen in den Wohnanlagen.

Selbstverständlich laden auch wir unsere Mitglieder zum gemeinsamen Feiern ein. Im April 2018 haben wir beispielsweise mit den Bewohnern unseres Neubauquartiers in Johannisthal/Adlershof ein rauschendes Willkommensfest gefeiert. Von Mai bis Oktober standen zudem zahlreiche Hoffeste auf dem Programm – ob zur Einweihung des Spielplatzes in Reinickendorf, im Sinne einer „Nachbarschaftlichen Tafel“ wie in Charlottenburg, anlässlich des Bauabschlusses der Außenanlagen in Lankwitz und Mariendorf oder einfach, um den Sommer willkommen zu heißen, wie in Lichtenrade, Steglitz und Wedding.

Darüber hinaus organisierten wir für unsere reisefreudigen Mitglieder wieder thematische Tagesfahrten, die mal zum Spargelessen nach Bad Belzig, mal ins Kloster Chorin und zum Schiffshebewerk Niederfinow führten. Anderntags ging es für die Busreisegruppe auf ein Gestüt in die Märkische Schweiz sowie nach Lychen, von wo aus sie mit dem Schiff nach Himmelfort übersetzte.

Beim alljährlichen Ehrenamtstreffen im Oktober 2018 dankten wir unseren engagierten Mitgliedern für ihren Einsatz für ein genossenschaftliches Miteinander. Schließlich tragen sie mit ihrem Engagement maßgeblich dazu bei, dass sich Nachbarn begegnen und so besser kennen lernen. Die gemeinsame Begegnung hilft, Verständnis füreinander auf- und Konflikte abzubauen.

Das Zusammenkommen auf Veranstaltungen bietet unseren Mitgliedern außerdem die Gelegenheit, sich mit ihren Vertretern sowie dem Aufsichtsrat und dem Vorstand auszutauschen. Den eingeschlagenen Weg der verstärkten Transparenz und Kommunikation werden wir kontinuierlich fortsetzen.

# 01 Lagebericht

## Grundlagen des Unternehmens

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG (GBSt), gegründet am 29.04.1925, ist im Genossenschaftsregister unter der Registernummer GnR 154 B eingetragen. Die Satzung der GBSt wurde letztmalig von der Vertreterversammlung am 13.06.2012 geändert; ihre Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 13.07.2012.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer 5.767 Mitglieder (Stichtag 31.12.2018) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung bei gleichzeitiger Erhaltung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit. Hierfür bewirtschaftet die Genossenschaft derzeit 3.450 Wohnungen im

eigenen Bestand. Die Vermietung und Verwaltung der eigenen Bestandswohnungen war, wie in den Vorjahren, der maßgebliche Umsatzträger.

Der Bestand konnte in den vergangenen Jahren durch den Neubau von Wohnungen erweitert werden und soll auch in den kommenden Jahren – unter Einhaltung selbst gesetzter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen – weiterwachsen.

Durch die Gestaltung der Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und sozialer Aspekte und die Forcierung des genossenschaftlichen Zusammenlebens wird die GBSt dem Förderanspruch ihrer Mitglieder gerecht.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschlands Wirtschaft kann auch für das Jahr 2018 ein Wachstum verbuchen, wenn auch mit etwas schwächerer Tendenz. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zu 2017 um 1,5 Prozent und sinkt damit unter die Wachstumsrate des Vorjahres (2017: 2,2 Prozent).

Die weiterhin gute konjunkturelle Entwicklung und die stetige Nachfrage nach Fachkräften sorgten auch 2018 für eine positive Arbeitsmarktentwicklung. Dadurch sank die Arbeitslosenquote 2018 auf durchschnittlich 5,2 Prozent und lag damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,7 Prozent). Deutschland bleibt damit auf Kurs in Richtung Vollbeschäftigung.

Die Europäische Zentralbank (EZB) stützte mit der Weiterführung ihrer „Null-Prozent-Politik“ die Verstetigung der Inflationsrate. 2018 lag sie mit 1,9 Prozent knapp über dem Niveau des Vorjahres (+1,8 Prozent), blieb aber unter der von der EZB geplanten Zwei-Prozent-Marke. Hauptverantwortlich für den Anstieg der Jahresteuersatzrate waren insbesondere die gestiegenen Preise für Energie und Nahrungsmittel. 2019 dürfte aufgrund eines schwieriger werdenden außenwirtschaftlichen Umfeldes von einer weiteren Abschwächung der Hochkonjunktur geprägt sein.

#### **Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Daraus resultierten weiter abnehmende Leerstandzahlen und steigende Mieteinnahmen. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2017: +1,6 Prozent), allerdings unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Die positive konjunkturelle Entwicklung wirkt allerdings nicht flächendeckend. Zahlreiche ländliche Räume verzeichnen weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung und sind mit den damit verbundenen Herausforderungen konfrontiert. Während in den Ballungszentren vor allem Wachstum und steigender Neubaubedarf vorherrschen, mühen sich viele ländliche Regionen mit einem sozialverträglichen Schrumpfungsprozess.

Sowohl in Wachstums- als auch Schrumpfungsregionen sieht sich die Wohnungswirtschaft allerdings mit angespannten Baukapazitäten und steigenden Baupreisen konfrontiert sowie in den Ballungsräumen mit dem Fehlen von bezahlbarem Bauland.

Trotz turbulenter weltpolitischer Rahmenbedingungen konnte die Berliner Wirtschaft auch 2018 ihr kräftiges Wachstum fortsetzen. Mit einem Plus von 2,3 Prozent (Zahlen für das 1. Halbjahr) ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zu 2017 (+2,7 Prozent) zwar leicht gesunken, lag aber trotzdem deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,5 Prozent). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich, das produzierende Gewerbe und die Nachfrage nach Bauleistungen.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin nahm 2018 mit 2,0 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert (+1,7 Prozent) abermals zu. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten dabei einen besonders drastischen Anstieg von 6,3 Prozent.

Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich auch im vergangenen Jahr dynamisch. Die Arbeitslosenquote nahm im Vergleich zum Vorjahr von 9,0 Prozent auf 7,6 Prozent ab, womit sie auch weiterhin über dem Bundesdurchschnitt bleibt.

Die Berliner Bevölkerung wächst weiter – allerdings langsamer als in den Vorjahren. Im ersten Halbjahr 2018 gewann die Bundeshauptstadt rund 12.000 Menschen dazu. Der starke Zuzug aus dem Ausland blieb aber auch 2018 ungebrochen.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2018 eine Steigerung der Nettokaltmieten für Berlin um rund 2,5 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9 Prozent) und oberhalb der Inflationsrate. Damit ist festzuhalten, dass Wohnraum weiterhin stark nachgefragt wird. 2019 dürften sich Effekte aufgrund des schwierigen internationalen Umfelds und des Fachkräftemangels bremsend auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Allerdings ist aufgrund nach wie vor zu geringer Neubauaktivitäten und wahrscheinlich weiter anhaltenden Zuzugs nicht mit einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation zu rechnen.

**Geschäftsverlauf**

**Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung**

Die Verringerung der Wohn- und Nutzfläche um 681,01 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr liegt hauptsächlich in der Neuvermessung einer Wohnanlage begründet.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 202 Dauernutzungsverträge für Wohnungen beendet. Lässt man die Kündigungen wegen Umzugs innerhalb der Genossenschaft, aus alters- und gesundheitsbedingten Gründen sowie die notwendigen fristlosen Kündigungen und Räumungen durch die Genossenschaft außer Acht, liegt die Anzahl der Wohnungskündigungen nur noch bei 138, was einer Quote von 4,0 Prozent entspricht.

**Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender selbst bewirtschafteter Mietbestände:**

	<b>31.12.2018</b>		31.12.2017	
	<b>Anzahl der Einheiten</b>	<b>Wohn-/ Nutzfläche in m<sup>2</sup></b>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Wohnungen	3.450	215.500,24	3.450	216.181,25
Gewerbeeinheiten	19	2.579,40	19	2.594,08
Servicewohnungen	7	337,85	7	331,07
	<b>3.476</b>	<b>218.417,49</b>	3.476	219.106,40
Garagen/Stellplätze	549		549	
Eigengenutzte Einheiten	16	1.334,27	16	1.322,39
	<b>4.041</b>	<b>219.751,76</b>	4.041	220.428,79

### Leerstand zum Bilanzstichtag



Zum Stichtag 31.12.2018 waren 7 Wohnungen auf Grund von Maßnahmen im Rahmen der Neuvermietung nicht vermietet, womit die Genossenschaft eine Leerstandsquote von 0,2 Prozent ausweist. Damit befindet sich die GBSt weiterhin im Bereich der Vollvermietung.

Die Sollmieten aus der Vermietung der Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen sind im Vorjahresvergleich um 1.138,4 TEUR auf 16.160,3 TEUR gestiegen. Die Veränderungen resultieren aus der Erstvermietung des Neubaus in Johannisthal/Adlershof sowie höheren Nutzungsgebühren bei Neuvermietung, Staffelerhöhungen und der Vollausswirkung der im Vorjahr erfolgten Veränderungen. Die Erlöschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht.

Die Forderungen aus Vermietung ohne Berücksichtigung von Einzelwertberichtigungen befinden sich mit 88,6 TEUR auf einem niedrigen Niveau. Das Verhältnis von Mietforderungen (ohne Einzelwertberichtigung) zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung beträgt 0,4 Prozent. In 2018 wurden Mietforderungen in Höhe von 29,7 TEUR aufwandswirksam ab-

geschrieben. Die gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen sind im Vorjahresvergleich um 11,4 TEUR zurückgegangen.

Die Servicewohnungen waren, wie schon in den Vorjahren, auch im Jahr 2018 wieder stark nachgefragt. Darüber hinaus wurden diese während laufender Bau- und Modernisierungsmaßnahmen den betroffenen Mitgliedern für Übernachtungen zur Verfügung gestellt.

### Instandhaltung/Modernisierung/Neubau

In die Erhaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Bestands wurden in 2018 insgesamt 6.224,5 TEUR investiert. Diese Investitionen stehen im Einklang mit dem satzungsgemäßen Auftrag, den Mitgliedern nachhaltig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung zu bieten. Im Weiteren werden die Investitionen stets gemäß den aktuellen und zukunftsorientierten Anforderungen bezüglich der Ausstattung, Gestaltung und Energieeffizienz vorgenommen.

Die Investitionen setzen sich aus Instandhaltungskosten für Fremdleistungen (5.931,6 TEUR), Personalkosten für den Regiebetrieb (199,4 TEUR) und nachträglichen Herstellungskosten für den Neubau in Johannisthal/Adlershof (93,5 TEUR) zusammen.

Umfangreiche Maßnahmen in 2018 waren die Weiterführung der Fenstererneuerung in den Wohnanlagen in Steglitz und Reinickendorf, die Treppenhaussanierung und Verlegung der Heizungsverteilungsleitungen in Pankow sowie die Erneuerung einer Außenanlage in Pankow.

**Finanzierung**

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnten durch Tilgung, Sondertilgung und Ablösungen bei Endfälligkeit um 6.154,8 TEUR auf 66.329,8 TEUR gesenkt werden. In diesem Zusammenhang haben sich die Zinsaufwendungen für langfristiges Fremdkapital von 904,1 TEUR auf 865,0 TEUR reduziert.

Zur Finanzierung der Fenstererneuerung in Reinickendorf wurde ein KfW-Darlehen über die Investitionsbank Berlin (IBB) in Höhe von 262 TEUR aufgenommen. Der Zinssatz in der bis 2027 festgelegten Zinsbindungsfrist beträgt 0,00 Prozent, wobei eine jährliche Tilgung von 6,28 Prozent vereinbart wurde.

**Personal und Organisation**

Die Verwaltung des eigenen Bestandes erfolgt in der Geschäftsstelle in Steglitz, Kniephofstraße 58, 12157 Berlin, und dem Servicebüro Pankow, Prenzlauer Promenade 128, 13189 Berlin. Sie ist

organisatorisch in die Abteilungen Finanzbuchhaltung, Mietenbuchhaltung/Betriebskosten, Bestandsverwaltung sowie Technik gegliedert.

Wichtige Rechtsprechungen und gesetzliche Änderungen werden den Mitarbeitern unter Verwendung von Online- und Printmedien mitgeteilt. Zusätzlich werden regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter organisiert, um den hohen Qualitätsansprüchen in den einzelnen Fachbereichen und 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 für die GBSt aus.

<b>Beschäftigte zum Bilanzstichtag</b>	<b>2018</b>	2017
Vorstand	2	2
Prokurist	2	1
Kaufmännische und technische Angestellte	21	22
Auszubildende	2	2
Regiehandwerker	4	4
Hauswarte <i>(davon teilzeitbeschäftigte: 8, Vorjahr 11)</i>	22	20
	<b>53</b>	51

**Genossenschaftliche Angelegenheiten**

Zum 01.01.2018 wurde Herr Lutz Siefert und zum 01.03.2018 Herr Jens Wesche in den Vorstand der GBSt berufen. Das für den Zeitraum vom 15.09.2017 bis 31.03.2018 bestellte Vorstandsmitglied, Frau Karin Nolte, schied planmäßig aus dem Vorstand aus.

Am 27.06.2018 fand im Hotel Steglitz International mit Vertretern und interessierten Mitgliedern die ordentliche Vertreterversammlung statt. Neben der Beschlussfassung zum Jahresabschluss waren insbesondere die gesetzliche Prüfung durch den Verband, Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Entlastung und die Wahl des Aufsichtsrats Gegenstand der Versammlung. Alle gemäß der Satzung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst. Im Anschluss an die Vertreterversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt, in der Herr Michael Grubert zum Vorsitzenden, Herr Armin Schildknecht zum stellvertretenden Vorsitzenden und Frau Gabriele Segeritz zur Schriftführerin ernannt wurden.

In 2018 wurden insgesamt 29 Veranstaltungen für Mitglieder organisiert oder gefördert. Unter anderem wurden Informationsabende, Hof-feste, Sommerfeste, Tagesfahrten und Weihnachtsfeiern für Mitglieder und von Mitgliedern angeboten.

Ein zentrales Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist die Verbesserung der Kommunikation innerhalb der Genossenschaft. Im Zuge dessen wurden in 2019 die VertreterDialoge als Kommunikationsplattform zwischen Vorstand, Aufsichtsrat, Vertretern und Ersatzvertretern initiiert. Diese Veranstaltungen dienen in Vorbereitung auf die Vertreterversammlung dem genossenschaftlichen Austausch zu aktuellen Themen. Des Weiteren hat im Februar 2019 eine Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat stattgefunden, die sich mit der strategischen Ausrichtung der GBSt beschäftigte.

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

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

		<b>2018</b>	2017
		<b>TEUR</b>	TEUR
<b>Aktiva</b>			
Langfristiger Bereich	Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	117.837,9	120.847,3
	Finanzanlagen	51,4	51,4
		<b>117.889,3</b>	120.898,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	245,1	173,0
	Liquide Mittel	3.406,9	4.127,2
	Rechnungsabgrenzungsposten	2,6	4,7
		<b>3.654,6</b>	4.304,9
<b>Bilanzvolumen</b>		<b>121.543,9</b>	125.203,6
<b>Passiva</b>			
Langfristiger Bereich	Eigenkapital	51.407,8	47.872,7
	Fremdkapital	66.353,8	72.509,3
	Pensionsrückstellungen	887,7	840,1
	Langfristige Rückstellungen	4,1	4,1
		<b>118.653,4</b>	121.226,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Rückstellungen	219,9	338,2
	Verbindlichkeiten	2.570,0	3.546,1
	Dividendenausschüttung	100,6	93,1
		<b>2.890,5</b>	3.977,4
<b>Bilanzvolumen</b>		<b>121.543,9</b>	125.203,6

Der Rückgang des langfristigen Anlagevermögens beruht auf den planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres i. H. v. 3.191,4 TEUR, denen Zugänge von 182,0 TEUR gegenüberstehen. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Herstellungskosten für den Neubau in Johannisthal/Adlershof (93,5 TEUR) und Anschaffungskosten für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung (63,1 TEUR).

Die Verringerung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus Kreditablösungen und Sondertilgungen.

Im Vorjahresvergleich erhöhte sich der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) um 0,4 Prozentpunkte auf 97,0 Prozent und der Anteil der langfristigen Finanzierung um 0,8 Prozentpunkte auf 97,6 Prozent. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 764,1 TEUR im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das Eigenkapital hat sich, wie in den Vorjahren, auch in 2018 signifikant erhöht. Die Steigerung um 3.535,1 TEUR resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote (gemessen am Bilanzvolumen) beträgt zum Bilanzstichtag 42,3 Prozent.

Die Verringerung des langfristigen Fremdkapitals basiert im Wesentlichen auf planmäßiger Tilgung, Sondertilgung und Darlehensrückzahlungen. Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich überwiegend auf Grund der stichtagbezogenen geringeren Verbindlichkeiten im Bereich von Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Garantieforderungen verringert.

**Ertragslage**

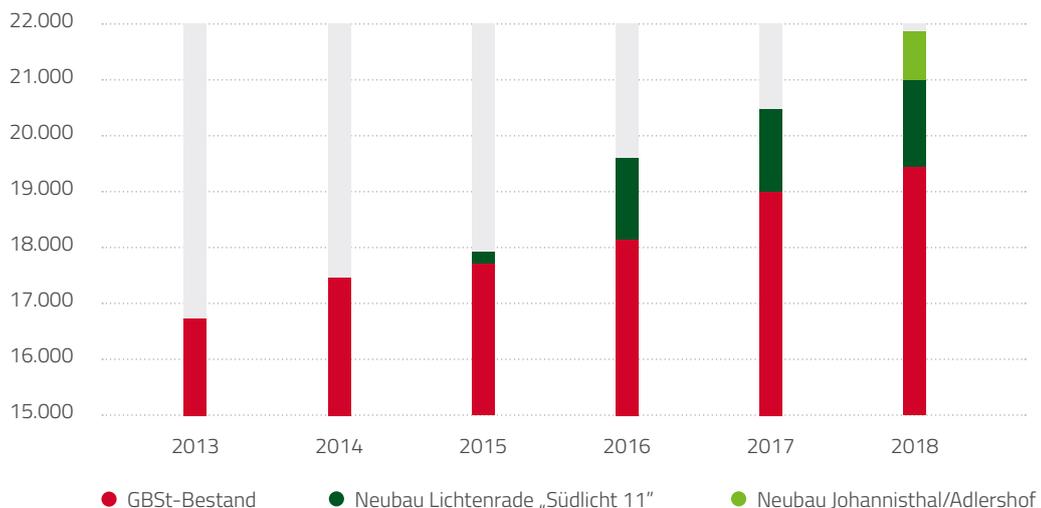
Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

	<b>2018</b>	2017
	<b>TEUR</b>	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.902,3	20.550,0
Sonstige Erträge	361,3	155,4
Bestandsveränderungen	88,2	214,4
	<b>22.351,8</b>	20.919,8
Betriebskosten und Grundsteuern	5.234,3	5.192,2
Instandhaltungsaufwand	5.931,6	5.069,4
Personalaufwand	2.685,6	2.980,0
Abschreibungen	3.191,4	2.830,0
Zinsaufwand	925,3	958,9
Sonstiger Aufwand	689,6	707,0
	<b>18.657,8</b>	17.737,5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.694,0</b>	3.182,2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>9,4</b>	5,4
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3.703,4</b>	3.187,7
Steuern	-140,3	-124,1
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.563,1</b>	3.063,6

Der für 2018 geplante Jahresüberschuss i. H. v. 3.326,3 TEUR wurde um 236,8 TEUR übertroffen. Dies ist unter anderem auf die gegenüber der Planung um 244,9 TEUR höheren sonstigen Erträge zurückzuführen, die sich aus Zuschüssen für eine energetische Modernisierungsmaßnahme ergeben.

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 3.563,1 TEUR ab, der sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 3.694,0 TEUR, einem positiven Finanzergebnis von 9,4 TEUR und einem Steueraufwand von 140,3 TEUR zusammensetzt.

### Entwicklung Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (TEUR)



Die Erhöhung des Betriebsergebnisses beruht im Wesentlichen auf der Sollmietensteigerung im Rahmen der Erstvermietung des Neubaus in Johannisthal/Adlershof sowie dem gewährten Zuschuss für die durchgeführte Modernisierung in der Wohnanlage in Mariendorf, denen Steigerungen der Instandhaltungsaufwendungen gemäß dem Bauplan und erhöhte Abschreibungen nach der Fertigstellung des Neubaus in Johannisthal/Adlershof gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis (9,4 TEUR) resultiert überwiegend aus Zinserträgen in Folge von Mietforderungen sowie Beteiligungserträgen.

Die Steigerung der steuerlichen Belastung in 2018 ist durch das gegenüber dem Vorjahr höhere Jahresergebnis begründet.

### Finanzlage

Zum 31.12.2018 weist die GBSt liquide Mittel i. H. v. 3.406,9 TEUR aus. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen. Die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

Die Veränderung des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert unter anderem aus dem Rückgang der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten für Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie von Garantieforderungen. Der geringere Liquiditätsabfluss aus der Investitionstätigkeit ist durch die Fertigstellung des Neubauvorhabens in Johannisthal/Adlershof im Vorjahr begründet. Der im Geschäftsjahr, im Gegensatz zum Vorjahr, negative Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ergibt sich durch die planmäßigen Tilgungen, Sondertilgungen sowie Darlehensrückzahlungen, denen nur geringe Zuflüsse liquider Mittel aus Darlehensaufnahmen gegenüberstehen.

	<b>2018</b>	2017
	<b>TEUR</b>	TEUR
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.535,5</b>	7.571,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-172,4</b>	-13.698,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7.083,4</b>	5.709,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-720,3	-416,7
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.406,9</b>	4.127,2

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen (5.628,1 TEUR) reicht im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung von langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung beträgt 2.803,4 TEUR.

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital konnte in den letzten fünf Jahren dank positiver Jahresergebnisse von 39.958,7 TEUR in 2014 auf 51.407,8 TEUR in 2018 kontinuierlich gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote gemessen am Bilanzvolumen schwankte in diesem Zeitraum im Bereich von 38,2 Prozent bis 44,7 Prozent und beträgt zum Bilanzstichtag 42,3 Prozent. Die Schwankung resultiert aus der Erhöhung der Bilanzsumme, die im Wesentlichen in den realisierten Neubaumaßnahmen begründet liegt. Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur und befindet sich unter der Benchmark des BBU für vergleichbare Wohnungsbaugenossenschaften bezogen auf das Jahr 2017 i. H. v. 56,3 Prozent.

Das Verhältnis von aufgewendeten Fremdkapitalzinsen zur Istmiete wies im Fünf-Jahres-Vergleich mit 8,0 Prozent im Jahr 2015 den höchsten Wert aus. Das war im Wesentlichen bedingt durch die Finanzierung des Neubauprojektes in Lichtenrade. Durch Umfinanzierungen und die günstige Situation am Kapitalmarkt konnte der Wert in 2018 auf 5,4 Prozent gesenkt werden. Diese Kennzahl dient als Indikator für die Kapitaldienstfähigkeit der Genossenschaft. Mit einem Wert von 5,4 Prozent liegt die GBSt deutlich unter der Benchmark des BBU von 10,7 Prozent aus dem Jahr 2017. Der Fremdkapitaldienst im Vergleich zur Istmiete beinhaltet neben den Zinsaufwendungen die geleisteten Tilgungen und Darlehensrückzahlungen; nicht berücksichtigt werden die Sondertilgungen. Die signifikante Steigerung des prozentualen Anteils ab dem Jahr 2016 auf circa 40 Prozent ist im Wesentlichen auf die Rückzahlung, beziehungsweise Teilrückzahlung, von endfälligen variablen Darlehen zurückzuführen. Im Vergleich zur Benchmark des BBU weist die GBSt ab dem Jahr 2016 einen höheren relativen Kapitaldienst bei einer niedrigeren relativen Belastung durch Fremdkapitalzinsen aus.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmieten bezogen auf die Wohnfläche je Quadratmeter zeigt eine kontinuierliche Steigerung innerhalb der letzten 5 Jahre. Die signifikanten Steigerungen in 2016 und 2018 sind auf die Fertigstellung der Neubauvorhaben in Lichtenrade und Johannisthal/Adlershof zurückzuführen, da die Nutzungsentgelte im Neubau unter anderem auf Grund der Ausstattung der Wohnungen über dem Niveau der Nutzungsgebühren im Altbau liegen. Weitere Erhöhungen sind durch Mietanpassungen in Folge von Neuvermietungen, Modernisierungserhöhungen gemäß § 559 BGB, Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB und Sonstiges entstanden.

#### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Einen zentralen Leistungsindikator für die erfolgreiche Bewirtschaftung unseres genossenschaftlichen Bestands stellt die Zufriedenheit unserer Mitglieder dar. Aus diesem Grund wurde Anfang 2019 ein Forschungsinstitut mit der Befragung unserer Mitglieder beauftragt. Es wurde jeweils ein Fragebogen für bei der GBSt wohnende und nicht wohnende Mitglieder konzipiert und jedem Haushalt/Mitglied zur Beantwortung übersandt. Die Ergebnisse der Umfrage werden

bei strategischen und operativen Entscheidungen berücksichtigt. Somit wird eine mitgliederorientierte Entwicklung der GBSt forciert.

Eine weitere wichtige Rolle in unserem Handeln nimmt der Umweltschutz und die Nachhaltigkeit bei der Bewirtschaftung unseres Bestandes ein. 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 Kohlenstoffdioxid-Ausstoß.

Eine weitere Möglichkeit, die Umwelt zu schonen, besteht im aktiven Handeln der Mitglieder. Neben allgemeinen Hinweisen zum richtigen Lüften und Heizen sowie zur Sorgfaltspflicht im Umgang mit knappen Ressourcen stellen wir unseren Mitgliedern Verbrauchsanalysen zur Verfügung, welche ihnen die Möglichkeiten zur eigenen Einflussnahme auf verbrauchsabhängige Kosten aufzeigen.

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Eigenkapital (TEUR)</b>	39.958,7	41.032,9	44.715,2	47.872,7	<b>51.407,8</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	44,7 %	39,0 %	38,9 %	38,2 %	<b>42,3 %</b>
<b>Fremdkapitalzinsen zur Istmiete</b>	5,8 %	8,0 %	7,1 %	6,1 %	<b>5,4 %</b>
<b>Fremdkapitaldienst zur Istmiete</b>	27,8 %	31,6 %	40,9 %	41,3 %	<b>38,5 %</b>
<b>Sollmiete je m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>	5,13 €	5,34 €	5,64 €	5,79 €	<b>6,02 €</b>

## 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. Die Neubaumaßnahme in Johannisthal/Adlershof ermöglichte es uns, von den aktuell günstigen Rahmenbedingungen zu profitieren und den Mitgliedern neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2019 bei steigenden Umsatzerlösen einen Jahresüberschuss von 2.338,7 TEUR.

Bei den Bestandsobjekten gehen wir auf Grund moderater Neuvermietungszuschläge und Mietanpassungen von einer jährlichen Steigerung von 1,5 Prozent aus. Ausgenommen sind hierbei die Steigerungen durch die Staffelmietverträge der Neubauten in Lichtenrade und Johannisthal/Adlershof. Insgesamt spiegeln diese Planannahmen unser satzungsgemäßes Ziel einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung wider.

Entsprechend dem Bauplan sind für 2019 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von 7.286,0 TEUR vorgesehen. Der beschlossene Bauplan spiegelt das ambitionierte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der letzten Jahre wider.

Zum Jahresende 2019 wird gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 4.645,4 TEUR geplant. Die Planung berücksichtigt eine Sondertilgung in Höhe von 1.000 TEUR. Die Steigerung der liquiden Mittel resultiert aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit, dem der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Form von Auszahlungen auf Grund von Zinsen, Tilgung/Sondertilgung und Darlehensrückzahlungen sowie der Cashflow aus der Investitionstätigkeit gegenüberstehen. Trotz umfangreicher Investitionen und dem damit einhergehenden Finanzierungsbedarf erhöht sich der Verschuldungsgrad dauerhaft nicht. Durch die Refinanzierung mit Fremdmitteln sowie ein aktives Besicherungsmanagement bewahren wir uns außerdem die Möglichkeit, bestehende Darlehen abzulösen oder weitere Investitionen zu tätigen.

Diese positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird sich gemäß Mittelfristplanung über den gesamten Planungszeitraum bis 2023 fortsetzen. Das Anlagevermögen wird sich gegenüber dem Basisjahr 2018 durch die planmäßigen Abschreibungen verringern, wobei die langfristigen Verbindlichkeiten ebenfalls rückläufig sind. Die prognostizierten positiven Jahresergebnisse werden das Eigenkapital stärken und eine Steigerung der liquiden Mittel zur Folge haben. Dies ermöglicht uns, Verbindlichkeiten neben der planmäßigen Tilgung auch durch Ablösungen und Sondertilgungen zurückzuführen. Im letzten Planungsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss von 5.298,6 TEUR prognostiziert.

## Chancen- und Risikobericht

### 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 hoch.

Durch die Fertigstellung unserer Neubauvorhaben in Lichtenrade in 2015 und in Johannisthal/Adlershof in 2017 können wir dem satzungsgemäßen Zweck unserer Genossenschaft weiterhin gerecht werden, 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 einen wichtigen Beitrag leisten, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Weitere Bestandserweiterungen durch Neubau und Kauf von Wohnungen werden unter Berücksichtigung unseres genossenschaftlichen Auftrages geprüft. Dem entgegen steht ein aktuell unter anderem durch steigende Mieten, Baulandknappheit, steigende Baupreise und fehlende Kapazitäten bei ausführenden Baufirmen gekennzeichnete Wohnungsmarkt in Berlin.

Mit unserer genossenschaftlichen Fürsorge leisten wir einen wichtigen Beitrag für ein nachhaltiges nachbarschaftliches Miteinander, das den Zusammenhalt stärkt und auch wegen des demografischen Wandels immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Die in Berlin seit dem 1. Juni 2015 geltende „Mietpreisbremse“ sowie die zum 1. Januar 2019 erfolgte Änderung durch die Einführung des Abs. 1a in § 556 g BGB lässt keine negativen Auswirkungen auf unsere Genossenschaft erkennen.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

Zum 31.12.2018 bestehen noch zwei Aufwendungsdarlehen in Höhe von insgesamt 3.401,7 TEUR. Der Zins- und Tilgungsbeginn für diese Darlehen erfolgt voraussichtlich ab dem Jahr 2021 bzw. 2028. Eine vorzeitige Rückzahlung wird aktuell durch die Genossenschaft geprüft.

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 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. Der Risikomanagementbericht ist Teil der regelmäßigen Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Berlin, 13. Mai 2019



**Lutz Siefert**  
Vorstand

Die Elemente des Risikomanagementsystems 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



**Jens Wesche**  
Vorstand

# 02 Jahresabschluss

## Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>26.544,36</b>	32.635,75
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.316.851,78	119.276.612,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.284.601,23	1.335.053,40
3. Technische Anlagen und Maschinen	8.621,24	8.239,67
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	186.833,23	194.743,42
5. Bauvorbereitungskosten	14.442,38	0,00
	<b>117.811.349,86</b>	120.814.649,25
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Beteiligungen	51.400,00	51.400,00
Anlagevermögen insgesamt	<b>117.889.294,22</b>	120.898.685,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	<b>5.700.338,11</b>	5.612.100,99
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	81.711,10	61.340,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	163.422,53	111.615,70
	<b>245.133,63</b>	172.955,85
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>4.151.432,75</b>	4.826.819,48
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<b>2.587,88</b>	4.680,01
<b>Bilanzsumme</b>	<b>127.988.786,59</b>	131.515.241,33

Passiva	31.12.2018 EUR	31.12.2017 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.200,00	61.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.590.280,00	2.517.760,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	480,00
	<b>2.645.480,00</b>	2.579.840,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 356.313,00 EUR 31.12.2017: 306.361,00 EUR</i>	5.793.375,05	5.437.062,05
2. Bauerneuerungsrücklage	1.164.765,40	1.164.765,40
3. Andere Ergebnisrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.425.251,83 EUR 31.12.2017: 2.664.141,07 EUR</i>	40.178.404,28	38.753.152,45
	<b>47.136.544,73</b>	45.354.979,90
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	3.563.129,66	3.063.602,87
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.781.564,83	2.970.502,07
	<b>1.781.564,83</b>	93.100,80
Eigenkapital insgesamt	<b>51.563.589,56</b>	48.027.920,70
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	887.715,00	840.087,00
2. Steuerrückstellungen	81.109,62	256.135,61
3. Sonstige Rückstellungen	142.933,36	86.145,23
	<b>1.111.757,98</b>	1.182.367,84
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.213.034,80	65.093.865,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.146.555,73	7.462.426,91
3. Erhaltene Anzahlungen	6.799.997,87	6.506.960,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	935.509,30	956.509,66
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.101.276,44	2.010.724,14
6. Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern: 51.998,10 EUR; 31.12.2017 EUR: 42.886,05 davon i. R. d. sozialen Sicherheit: 3.178,52 EUR; 31.12.2017 EUR: 194,97</i>	117.064,91	274.465,88
	<b>75.313.439,05</b>	82.304.952,79
<b>Bilanzsumme</b>	<b>127.988.786,59</b>	131.515.241,33

## Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2018

	<b>2018</b>	2017
	<b>EUR</b>	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.902.264,65	20.549.967,80
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	88.237,12	214.444,60
3. Sonstige betriebliche Erträge	361.322,51	155.442,25
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.529.242,04	9.643.987,42
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>11.822.582,24</b>	11.275.867,23
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.218.477,26	2.505.494,85
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon Altersversorgung: 39.733,66 EUR;     31.12.2017: 42.951,83 EUR</i>	467.078,39	474.461,03
	<b>2.685.555,65</b>	2.979.955,88
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.191.418,28	2.830.005,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	669.633,82	694.136,37
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.542,00	1.542,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.865,21	3.812,13
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	925.345,62	958.869,11
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	140.323,00	124.094,86
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.219.713,08</b>	3.694.159,39
14. Sonstige Steuern	656.583,42	630.556,52
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>3.563.129,66</b>	3.063.602,87
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen <i>davon in Gesetzliche Rücklagen eingestellt: 356.313,00 EUR davon in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt: 1.425.251,83 EUR</i>	1.781.564,83	2.970.502,07
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.781.564,83</b>	93.100,80

## 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).

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde in seiner 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 10 Jahren bzw. 19 Jahren, bei technischen Anlagen und Maschinen mit 7 bis 10 Jahren sowie bei den übrigen Gegenständen des abnutzbaren Anlagevermögens zwischen 3 bis 23 Jahren angenommen werden. Im Geschäftsjahr 2018 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.

## Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2018

	Gesamtbetrag (Vorjahrswerte in Klammern) EUR	davon mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	gesichert durch Grund- pfandrechte EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.213.034,80 (65.093.865,28)	8.517.938,07 (11.048.339,52)	15.016.853,69 (10.170.478,56)	36.678.243,04 (43.875.047,20)	60.213.034,80 (65.093.865,28)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.146.555,73 (7.462.426,91)	1.404.711,04 (359.946,18)	1.581.590,15 (1.386.775,16)	3.160.254,54 (5.715.705,57)	6.146.555,73 (7.462.426,91)
3. Erhaltene Anzahlungen	6.799.997,87 (6.506.960,92)	6.799.997,87 (6.506.960,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	935.509,30 (956.509,66)	934.239,10 (256.932,37)	1.270,20 (699.577,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.101.276,44 (2.010.724,14)	999.412,89 (1.562.614,60)	101.863,55 (448.109,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	117.064,91 (274.465,88)	93.099,18 (249.784,39)	23.965,73 (24.681,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Summe</b>	<b>75.313.439,05</b> (82.304.952,79)	<b>18.749.398,15</b> (19.984.577,98)	<b>16.725.543,32</b> (12.729.622,04)	<b>39.838.497,58</b> (49.590.752,77)	<b>66.359.590,53</b> (72.556.292,19)

## Anlagenspiegel per 31.12.2018

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	193.412,96	6.834,63	0,00	200.247,59
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>193.412,96</b>	<b>6.834,63</b>	<b>0,00</b>	<b>200.247,59</b>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	174.299.573,87	93.480,89	0,00	174.393.054,76
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.121.622,41	0,00	0,00	2.121.622,41
3. Technische Anlagen und Maschinen	126.741,68	4.174,83	29.240,62	101.675,89
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	908.617,44	63.094,77	46.967,64	924.744,57
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	14.442,38	0,00	14.442,38
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>177.456.555,40</b>	<b>175.192,87</b>	<b>76.208,26</b>	<b>177.555.540,01</b>
III. Finanzanlagen	51.400,00	0,00	0,00	51.400,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>51.400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.400,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>177.701.368,36</b>	<b>182.027,50</b>	<b>76.208,26</b>	<b>177.807.187,60</b>

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Abschreibungen 2018	Abschreibungen auf Abgänge 2018	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
160.777,21	12.926,02	0,00	173.703,23	26.544,36	32.635,75
<b>160.777,21</b>	<b>12.926,02</b>	<b>0,00</b>	<b>173.703,23</b>	<b>26.544,36</b>	32.635,75
55.022.961,11	3.053.241,87	0,00	58.076.202,98	116.316.851,78	119.276.612,76
786.569,01	50.452,17	0,00	837.021,18	1.284.601,23	1.335.053,40
118.502,01	3.793,26	29.240,62	93.054,65	8.621,24	8.239,67
713.874,02	71.004,96	46.967,64	737.911,34	186.833,23	194.743,42
0,00	0,00	0,00	0,00	14.442,38	0,00
<b>56.641.906,15</b>	<b>3.178.492,26</b>	<b>76.208,26</b>	<b>59.744.190,15</b>	<b>117.811.349,86</b>	120.814.649,25
0,00	0,00	0,00	0,00	51.400,00	51.400,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.400,00</b>	51.400,00
<b>56.802.683,36</b>	<b>3.191.418,28</b>	<b>76.208,26</b>	<b>59.917.893,38</b>	<b>117.889.294,22</b>	120.898.685,00

**C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

**I. Bilanz**

Der Posten **Unfertige Leistungen** von 5.700,3 TEUR entspricht in voller Höhe den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2018.

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

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen gegenüber dem Finanzamt von 0,4 TEUR enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die **Anderen Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten vorausbezahlte Lizenzgebühren, die über einen Zeitraum von 3 Jahren abgegrenzt werden.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 3,21 Prozent (Ende Dezember 2018; Laufzeit 15 Jahre).

Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 2,32 Prozent (Ende Dezember 2018; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 59,8 TEUR.

Der Posten **Steuerrückstellungen** weist eine steuerliche Belastung in Höhe von 81,1 TEUR aus, die auf die Jahre 2016, 2017 und 2018 entfallen. Bei der Ermittlung wurden die geleisteten Vorauszahlungen berücksichtigt.

Die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von 6.800,0 TEUR betreffen ausschließlich Vorauszahlungen für Betriebskosten.

Verbindlichkeiten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen, bestehen nicht.

<b>Sonstige Rückstellungen im Wesentlichen</b>	<b>TEUR</b>
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	50,0
Unterlassene Instandhaltung	49,7
Berufsgenossenschaft	18,4
Vertreterversammlung	15,0
<b>Summe</b>	<b>133,1</b>

## II. Rücklagenspiegel

Die Rücklagen veränderten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand 31.12.2017 TEUR	Einstellungen 2018 TEUR	Stand 31.12.2018 TEUR
Gesetzliche Rücklage	5.437,1	356,3	5.793,4
Bauerneuerungsrücklage	1.164,8	0,0	1.164,8
Andere Ergebnismrücklagen	38.753,1	1.425,3	40.178,4
<b>Summe</b>	<b>45.355,0</b>	<b>1.781,6</b>	<b>47.136,6</b>

Gemäß § 40 der Satzung wurden 10 Prozent des Jahresüberschusses in die **Gesetzliche Rücklage** und ein Betrag in Höhe von 1.425,3 TEUR in **Andere Ergebnismrücklagen** 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 4,4 TEUR und ein Zuschuss der Investitionsbank Berlin für die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme gemäß KfW-Programm 152 „Energieeffizient Sanieren“ in Höhe von 218,3 TEUR ausgewiesen.

In den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind Betriebskosten (4.581,1 TEUR), Instandhaltungskosten (5.931,6 TEUR) und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (16,6 TEUR) enthalten.

Der Posten **sonstige betriebliche Aufwendungen** enthält periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 43,3 TEUR. Diese resultieren im

Wesentlichen aus Umsatzsteuernachzahlungen für die Jahre 2015 (2,1 TEUR), 2016 (16,6 TEUR) und 2017 (20,7 TEUR).

Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von 59,8 TEUR ausgewiesen.

Weitere Positionen mit außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung liegen nicht vor.

## IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.563,1 TEUR ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 356,3 TEUR in die **Gesetzliche Rücklage** eingestellt. Des Weiteren wurden 1.425,3 TEUR auf Grundlage eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat in **Andere Ergebnismrücklagen** eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.781,6 TEUR einen Betrag in Höhe von 1.681,0 TEUR in **Andere Ergebnismrücklagen** einzustellen und 100,6 TEUR (4,0 Prozent 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	4	–
Hauswarte und andere gewerbliche Mitarbeiter	13	8

Mitgliederbewegung	verbleibende Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2017	5.641	15.743
Zugänge 2018	274	836
Abgänge 2018	148	385
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>5.767</b>	<b>16.194</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 72,5 TEUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.852,5 TEUR auf 1.887,7 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****Michael Grubert**

Bürgermeister  
Vorsitzender ab 27.06.2018

**Jens Posinski**

Dipl.-Ingenieur/Wirtschaftsprüfer /  
Steuerberater

**Daniel Kendzia**

Dipl.-Kaufmann  
Vorsitzender bis 27.06.2018

**Thomas Hoch**

Geschäftsführer  
ab 27.06.2018

**Armin Schildknecht**

Dipl.-Ingenieur  
Stellvertretender Vorsitzender

**Bernhard Beckendorf**

Angestellter im öffentlichen Dienst  
ab 27.06.2018

**Gabriele Segeritz**

Polizeibeamtin  
Schriftführerin ab 27.06.2018

**Vorstand****Lutz Siefert**

ab 01.01.2018

**Karin Nolte**

bis 31.03.2018

**Jens Wesche**

ab 01.03.2018

Berlin, 13. Mai 2019

**Lutz Siefert**

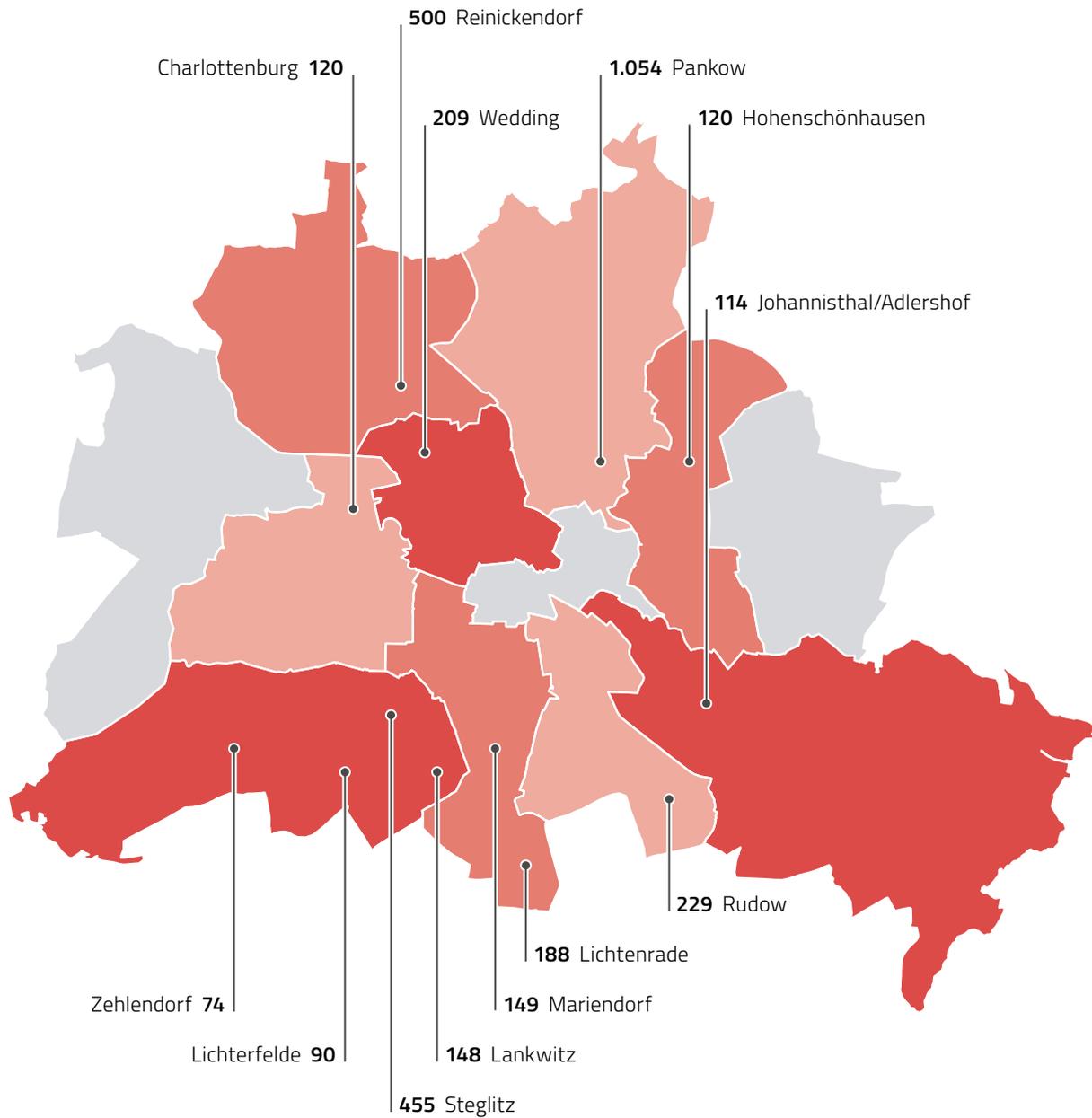
Vorstand

**Jens Wesche**

Vorstand

## Unser Wohnungsbestand

nach Anzahl und Ortsteilen







## **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**