

# GESCHÄFTSBERICHT

# 2019



**GBSt**

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Steglitz eG

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



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	03
Die GBSt in Zahlen	04
Wir handeln nach dem Genossenschaftsgedanken	05
Bericht des Aufsichtsrats	06
Wir investieren in unsere Wohnanlagen	09
Wir stärken die Mitgliederbindung	11
Wir fördern das ehrenamtliche Engagement	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 31.12.2019	29
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019	31
Anhang	32
Unser Wohnungsbestand in 14 Berliner Ortsteilen	40

**Herausgeber**

Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG

**Layout**

zweiband.media  
Agentur für Mediengestaltung  
und -produktion GmbH

**Druck**

PieReg Druckcenter Berlin GmbH

**Fotos**

S. 03 ©Tobias Koch | DREIDREIEINS Fotografie  
S. 08/09 ©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.

**Hinweis**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in unserem Geschäftsbericht die maskuline Form.



## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

die Covid-19-Pandemie hat binnen kürzester Zeit unseren Alltag stark verändert mit nie dagewesenen Einschnitten in sämtlichen Lebensbereichen. Insbesondere die soziale Distanzierung, die sich durch die behördlichen Einschränkungen ergibt, ist für viele Menschen schwer zu bewältigen. Umso wichtiger sind in dieser Krise gelebte Solidarität und Achtsamkeit. Ein Zusammenrücken ist in unseren Wohnanlagen derzeit verstärkt zu spüren. Vielfältiges Engagement zur gegenseitigen Unterstützung hat sich dort entwickelt, welches wir schätzen und wofür wir sehr dankbar sind.

Über die Einschränkungen des genossenschaftlichen Lebens hinaus bereitet vielen Mitgliedern auch ihre finanzielle Situation große Sorgen. Durch Verdienstauffälle befürchten sie, in Mietzahlungsschwierigkeiten zu geraten. Als genossenschaftlicher Vermieter unterstützen wir unsere Mitglieder natürlich in dieser schwierigen Situation und bemühen uns um solidarische Lösungen. Beispielsweise vereinbaren wir mit den betroffenen Nutzern Ratenzahlungen und stunden nicht gezahlte Entgelte. Zudem verfolgen wir die Möglichkeit, bestehende Hilfen in Anspruch zu nehmen. Deshalb unterstützen wir die Idee

eines Mieterschutzfonds, für dessen Schaffung der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen eintritt.

Seit Ende Februar 2020 ist das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin in Kraft, dessen Regularien uns vor neue Aufgaben stellen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Genossenschaft werden wir in regelmäßigen Abständen evaluieren, um daraus entsprechende Schlüsse für das weitere Vorgehen zu ziehen.

All diesen Herausforderungen, die mit den großen Veränderungen dieser Zeit einhergehen, müssen und werden wir uns stellen und sie gemeinsam bewältigen. Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern, die mit ehrenamtlichem Engagement ihre Nachbarn in der Krise unterstützen, und bei unseren Mitarbeitern für ihren Einsatz, um den Geschäftsbetrieb trotz der Einschränkungen zu gewährleisten.

Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG

Lutz Siefert

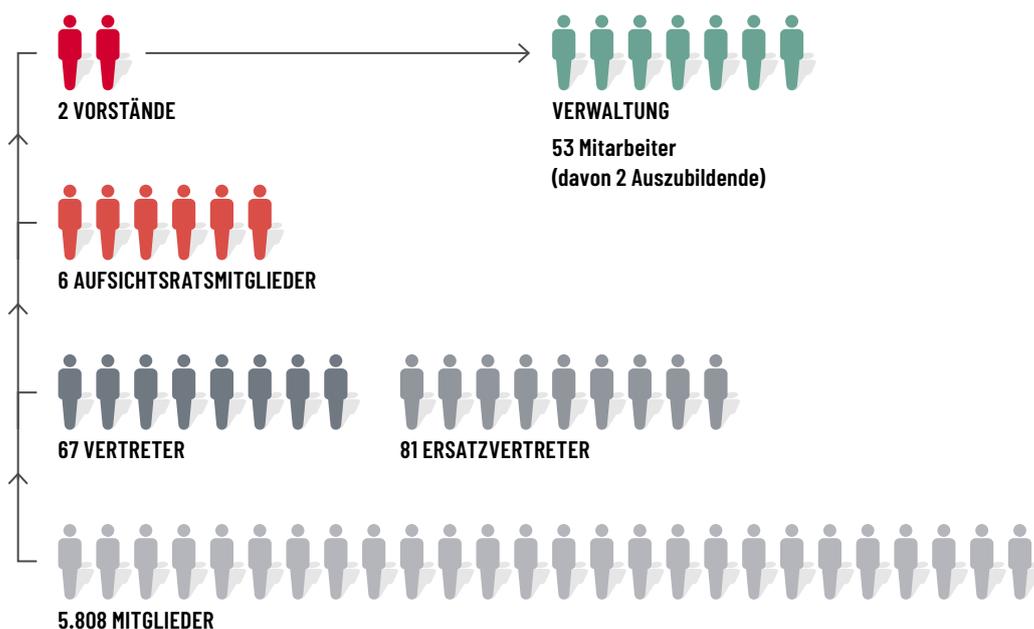
Jens Wesche

# Die GBSt in Zahlen

## Überblick GBSt

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Bilanzsumme (TEUR)</b>	110.643,8	120.919,0	131.515,2	127.988,8	<b>127.128,1</b>
<b>Anlagevermögen (TEUR)</b>	98.933,7	110.037,2	120.898,7	117.889,3	<b>114.961,3</b>
<b>Eigenkapital (TEUR)</b> <i>(Bilanz)</i>	41.224,6	44.875,1	48.027,9	51.563,6	<b>55.404,3</b>
Wohneinheiten	3336	3336	3450	3450	3450
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	208.088,2	208.182,1	316.181,3	215.500,2	215.584,8
Gewerbeeinheiten	19	19	19	19	19
Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	2.594,1	2.594,1	2.594,1	2.579,4	2.579,4
Fluktuation	6,2 %	5,7 %	4,8 %	5,9 %	5,3 %
Leerstand Wohnungen	1,1 %	0,4 %	0,1 %	0,2 %	0,3 %

## Die Organe der GBSt



# Wir handeln nach dem Genossenschaftsgedanken

## Sechs Leitsätze für die Verwaltung

Die Verwaltung ist ein Teil der Genossenschaft und hat als dieser ein Selbstverständnis entwickelt, in dem der Genossenschaftsgedanke fest verankert ist. Diesem folgend haben alle GBSt-Mitarbeiter in einem Workshop im September 2019 gemeinsam ein Leitbild für ihr alltägliches Handeln und den Umgang miteinander entwickelt.

### 1

#### Unsere Genossenschaft

Wir sind eine traditionsreiche, selbstbewusste, professionell und wirtschaftlich arbeitende Genossenschaft.

### 2

#### Unsere Mitglieder

Unsere Mitglieder sind das Fundament unserer Genossenschaft, deren Miteigentümer und unsere Auftraggeber und Nutzer.

### 3

#### Unser Auftrag

Wir unterstützen unsere Mitglieder und vertreten ihre Interessen entsprechend unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses.

### 4

#### Das Eigentum

Wir gehen verantwortungsvoll mit dem Eigentum unserer Genossenschaft um, erhalten, modernisieren und entwickeln es.

### 5

#### Unsere Leistung

Durch die umsichtige Bewirtschaftung der Wohnanlagen der Genossenschaft schaffen und sichern wir Wohnqualität für unsere Mitglieder.

### 6

#### Unser Umgang miteinander

Wir gehen vertrauensvoll, respektvoll, transparent und solidarisch miteinander um.

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in 2019 gemäß seinen ihm durch das Genossenschaftsgesetz und die Satzung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG gegebenen Aufgaben den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Mit dem im Vorjahr neu bestellten Vorstand haben wir auch in 2019 die vertrauensvolle Zusammenarbeit und den aktiven Austausch vorangetrieben. Dazu gehörte unter anderem die zweitägige Klausurtagung, in der sich die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder mit Blick auf das Jubiläumsjahr 2025 gemeinsam auf einen genossenschaftlichen Wertekanon verständigt sowie langfristige Zielsetzungen für die Zukunft formuliert haben. Im Ergebnis dieses „Steglitzer Dialogs“ entstanden Leitideen, die das genossenschaftliche Handeln als Grundpfeiler künftig stützen sollen.

Seit ihrer Gründung liegt die wichtigste Aufgabe der GBSt in der Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum, weshalb auch in Zukunft das Hauptaugenmerk auf der Pflege und Entwicklung des Bestands liegen wird. Darüber hinaus sind Neubauvorhaben auf unseren eigenen Grundstücken und der Erwerb zusätzlicher Flächen unter Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit denkbar. Wegen der anhaltend hohen Grundstückspreise gestaltet sich insbesondere der Erwerb von Bauland weiterhin schwierig.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat Ende 2019 gemeinsam mit dem Vorstand und ausgewählten Vertretern eine Satzungskommission mit dem Ziel gebildet, die Satzung und Wahlordnung zu modernisieren. Im Rahmen zweier Sitzungen wurden Anfang 2020 rechtliche Anpassungen

und unter anderem im Hinblick auf die 2021 anstehenden Vertreterwahlen neue Wahlmöglichkeiten ausgearbeitet. Die geänderte Satzung und Wahlordnung soll in der nächsten Vertreterversammlung beschlossen werden. In Vorbereitung auf diese und zum Austausch zwischen Aufsichtsrat, Vorstand und Vertretern waren 2020 erneut die in 2019 neu eingeführten „VertreterDialoge“ geplant, die wir aber aufgrund der Ausbreitung der Covid-19-Pandemie nur bedingt fortsetzen konnten.

Deren ungewisse Auswirkungen beschäftigen uns in hohem Maße und stellen unsere Genossenschaft vor neue Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt. Schließlich sind sowohl alle gesellschaftlichen Lebensbereiche beeinträchtigt, als auch viele unserer Genossenschaftsmitglieder von existenziellen Sorgen bedroht. Es wird Mietausfälle geben, die über solidarische Lösungen abgedeckt werden müssen. Unter Einbindung der gesetzlichen Regelungen können beispielsweise durch die Covid-19-Pandemie verursachte Mietschulden gestundet und Ratenzahlungen vereinbart werden. Zudem erhalten betroffene Mitglieder über unsere genossenschaftliche Fürsorge geeignete Informationen und Auskünfte, um staatliche Leistungen zur Unterstützung ihrer Mietzahlung in Anspruch zu nehmen.

Nahezu in den Hintergrund gerückt ist angesichts der derzeitigen Situation das kontrovers diskutierte Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), das Mitte 2019 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf den Weg gebracht wurde und seit Februar 2020 in Kraft ist. Auch hier müssen die Auswirkungen des Mietendeckels auf die

Einnahmesituation in die Langfristplanung einkalkuliert und jede Investition noch intensiver geprüft werden.

Über die Lage der Genossenschaft unterrichteten uns die Vorstände in sieben gemeinsamen Sitzungen, in denen wir uns stets von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugen konnten. Weitere Beratungen, teils unter Beteiligung des Bau- bzw. Rechnungsprüfungsausschusses, dienten der Beschlussfassung von Bauplänen, Instandhaltungsaufwendungen oder Gegenständen der Tagesordnung gemäß Satzung. Zudem wurden Möglichkeiten der Bestandserweiterung durch Neubau oder Erwerb zusätzlicher Bestände beraten und auf den wirtschaftlichen Prüfstand gestellt. Insgesamt hielt der Aufsichtsrat zwölf Sitzungen in 2019 ab.

Im Februar, Mai und Juni 2019 wurde die GBSt durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. – Prüfungsverband – für das Geschäftsjahr 2018 nach gesetzlichen Vorschriften gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht vom 2. Juni 2019 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 2018 keine Veranlassung für dringliche Maßnahmen von Vorstand und Aufsichtsrat hervorgeht.

Der Bericht des Prüfungsverbandes über den Jahresabschluss 2018 wurde anschließend in der Vertreterversammlung am 26. Juni 2019 genehmigt. Die anwesenden Vertreter haben den Jahresabschluss 2018 durch Beschluss festgestellt sowie dem Aufsichtsrat und Vorstand ihre Entlastung erteilt.

Im Mai 2020 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat in vollständiger Fassung das Inventar, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 vorgelegt. Dieser wurde vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Aufgrund der Verschiebung der Vertreterversammlung und gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz-, und Strafverfahrensrecht wird der Aufsichtsrat anstelle der Vertreterversammlung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2019 sowie die durch den Vorstand vollzogene Vorabestellung der Hälfte des Jahresüberschusses beschließen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Genossenschaft ihren Verpflichtungen, wie beispielsweise der fristgerechten Auszahlung von gekündigten Geschäftsanteilen, nachkommen kann. Die Beschlüsse über die Kenntnisnahme des Prüfberichtes des Verbandes, die Verwendung des Bilanzgewinns einschließlich der Dividende, die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand, die Änderung von Satzung und Wahlordnung sowie die Aufsichtsratswahlen werden im Rahmen der verschobenen Vertreterversammlung gefasst beziehungsweise durchgeführt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeitern sowie allen Vertretern und Mitgliedern seinen Dank und seine Anerkennung für die erfolgreich geleistete Arbeit in 2019 aus.

Berlin, im Mai 2020

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Michael Grubert



# Wir investieren in unsere Wohnanlagen

Wir arbeiten kontinuierlich daran, mit zeitgemäßen Konzepten unsere Bestandsentwicklung voranzutreiben. Dafür haben wir in 2019 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Umfang von 6,4 Mio. Euro erfolgreich durchgeführt.

In Pankow wurden die Treppenhäuser in der Neumannstraße 45-48, Kissingenstraße 25a und Dettelbacher Weg 4 denkmalgerecht instand gesetzt. Im Zuge dessen wurden die Wohnungstüren tischlermäßig überarbeitet, mit einem frischen Anstrich versehen und die Briefschlitze verschlossen. Es erfolgte zudem ein Austausch der vorhandenen Briefkastenanlage. In den Treppenhäusern der Neumannstraße 45-48, Stubnitzstraße 15-24 und Granitzstraße 14a-20 wurden die Heizungsleitungen erneuert und die Heiztrassen vom Dachgeschoss in den Keller verlegt. Gleichzeitig erfolgte ein Austausch der elektrischen Hauptleitungen zu den Wohnungen, um künftig den Betrieb eines Elektroherdes zu ermöglichen. Darüber hinaus musste in der Gemündener Straße 35 die alte Heizzentrale erneuert werden.

In Steglitz widmeten wir uns der Dachsanierung im Bereich Lothar-Bucher-Straße 7-7c, Jeverstraße 6-8 und Schönhauser Straße 10-10c. Weil das Deckmaterial im Laufe der Jahre brüchig geworden war, wurden die Dächer neu eingedeckt und die Dämmung ergänzt. Darüber hinaus statteten wir alle Wohnungen der Wohnanlage mit Wechselsprechanlagen aus.

Mit dem Ziel der Verbesserung der energetischen Eigenschaften und der Aufwertung der Gebäudesubstanz haben wir in den Wohnungen unserer Häuser in der Müllerstraße 22b-23, Antonstraße 2 sowie Ruheplatzstraße 24-26 und Gerichtsstraße 40 in Wedding die bestehenden alten Holzfenster gegen neue Kunststofffenster nach KfW-Standard ausgetauscht.

Einige der ursprünglich für 2019 geplanten Maßnahmen wurden in den Bauplan 2020 aufgenommen, da sie aufgrund schlechter Ausschreibungsergebnisse in Folge niedriger Beteiligung von Fachfirmen verschoben werden mussten. Das betrifft insbesondere Gestaltungsmaßnahmen an den Außenanlagen wie beispielsweise im Innenhof der Granitz-, Neumann- und Stubnitzstraße in Pankow oder die Vorgärten einiger Wohnanlagen in Steglitz. Auch die bereits für 2019 angekündigte Neuordnung der Regenwasserversickerung und Revitalisierung der Versickerungsmulden in Reinickendorf führen wir erst 2020 durch.



# Wir stärken die Mitgliederbindung

Unseren Fokus richten wir verstärkt darauf, die Mitgliederbindung und Teilhabe weiter auszubauen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden in 2019 viele Neuerungen angestoßen. Dazu gehören unter anderem die als „Steglitzer Dialog“ durchgeführte Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat im Februar, die erfolgreiche Mitgliederbefragung und die VertreterDialoge im Frühjahr sowie die Neugestaltung des Mitgliedermagazins im Sommer.

Für unsere Mitgliederbefragung wurde allen Haushalten im Bestand der GBSt (wohnende Mitglieder) sowie allen Mitgliedern, die nicht in einer GBSt-Wohnung leben (nicht wohnende Mitglieder), ein Fragebogen zugesendet. Die Teilnahme war per Post und online möglich. Aus den guten Zufriedenheitswerten in den Teilbereichen „Wohnung und Wohngebäude“ (81,2), „Wohnumfeld“ (72,5) sowie „Service und Kundenorientierung“ (78,6) wurde eine insgesamt hohe Gesamtzufriedenheit der Mitglieder (77,1 von 100 möglichen Punkten) ermittelt. Geringe Umzugsabsichten sowie ein verstärktes Interesse zum Wiedereinzug zeugen zudem von einer großen Mitgliederbindung, die sich verbunden mit den guten Gesamtzufriedenheitswerten in einem sehr hohen Kundenbindungsindex widerspiegelt. Hier belegte die GBSt im Vergleich mit 45 anderen Wohnungsunternehmen den ersten Platz.

Die Befragung unserer Mitglieder hat uns Anhaltspunkte geliefert, wie wir diese noch stärker einbinden und teilhaben lassen können. Vor allem im Hinblick auf wichtige Entscheidungen, bei-

spielsweise bei einem Bauprojekt innerhalb einer Wohnanlage, möchten wir die Mitgliederbindung und damit auch die Akzeptanz des Vorhabens steigern. Eine Möglichkeit sind Informationsveranstaltungen für die Anwohner vor Ort, wie wir sie bereits für ein geplantes Neubauvorhaben in Rudow durchgeführt haben.

Wir stehen im steten Erfahrungsaustausch mit anderen Genossenschaften und erhalten dadurch Anregungen für eigene Projekte, die bereits als Ideen in unserem Kopf reifen. Einige davon wurden beispielsweise mit den Grünpatenschaften im Sommer 2019 oder unserem ersten Willkommensempfang für Neumitglieder im Februar 2020 schon umgesetzt. Sie alle haben das Ziel, die Identifikation mit unserer Genossenschaft zu schärfen, den Zusammenhalt untereinander zu stärken und das Engagement füreinander zu fördern.

Dabei gilt es, stets den voranschreitenden Alterungsprozess in den Wohnanlagen im Blick zu behalten und gleichzeitig mehr junge Mitglieder zum Engagement zu motivieren. In diesem Zusammenhang fokussieren wir unter anderem die 2021 anstehende Vertreterwahl, die wir aktiver gestalten möchten. Es soll einerseits Angebote für die Kandidaten geben, um sich und das Vertreteramt bekannter zu machen. Darüber hinaus möchten wir Möglichkeiten wie z. B. moderne Wahlformen schaffen, um wiederum die Teilhabe und Einbindung der Mitglieder zu erhöhen.



# Wir fördern das ehrenamtliche Engagement

In unseren Wohnanlagen gibt es zahlreiche ehrenamtlich engagierte Mitglieder, die sich mit vielfältigen Angeboten in ihrer Nachbarschaft einbringen. Sie organisieren Gruppen und Treffs in unseren Gemeinschaftsräumen, in denen gemeinsam gemalt, gebastelt, gesungen, gestrickt, gelesen, gespielt oder einfach bei einer Tasse Kaffee geplaudert wird. Auch veranstalten die Ehrenamtlichen verschiedene Feste für ihre Nachbarn: beim An grillen, Flohmarkt, Sommerfest, Public Viewing zu Sportveranstaltungen, Oktoberfest, Adventscafé oder Glühweinfest kommen die Bewohner zusammen und miteinander ins Gespräch.

Auch in den schwierigen Zeiten der Corona-Pandemie zeigen sich unsere Mitglieder sehr solidarisch und mit großem Engagement zur gegenseitigen Unterstützung. Nach dem Prinzip der Nachbarschaftshilfe gehen sie füreinander einkaufen, machen weitere Besorgungen und helfen, wo sie können, um besonders die älteren Mitbewohner zu unterstützen, die aufgrund der Ausbreitung der Virusinfektion in ihrem Zuhause bis auf Weiteres besser aufgehoben sind. Diese Solidarität und den ehrenamtlichen Einsatz schätzen und unterstützen wir – nicht nur in Krisenzeiten.

Wenn das genossenschaftliche Leben in unseren Gemeinschaftsräumen und Wohnanlagen wieder Fahrt aufnimmt, möchten wir alle Mitglieder motivieren, die Gruppen in ihrer Nähe zu besuchen oder sogar mit einem eigenen Angebot interessierte Nachbarn zu begeistern. Die in unseren Wohnanlagen engagierten Mitglieder freuen sich immer über neue Gesichter und Mitstreiter. Bei der Umsetzung gemeinschaftsfördernder Aktivitäten unterstützt unsere genossenschaftliche Fürsorge interessierte Mitglieder gern.

Für ihr Engagement und ihren Beitrag für ein harmonisches Zusammenleben in unseren Wohnanlagen bedanken wir uns bei unseren ehrenamtlich tätigen Mitgliedern mit dem alljährlichen Ehrenamtstreffen. 2019 konnten sich unsere Ehrenamtlichen nach einem Abendessen in gemütlicher Runde über eine Busrundfahrt durch das erleuchtete Berlin freuen, die für Stauen, tolle Fotomotive und bleibende Erinnerungen sorgte.

# 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 aktuell mehr als 5.800 Mitglieder 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

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und kann damit die längste Wachstumsphase seit der Einheit verzeichnen. Das Wachstum hat 2019 jedoch an Schwung verloren und erreichte nur noch einen Wert von 0,6 Prozent. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen (2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %), wie das Statistische Bundesamt (Destatis) in seiner Pressekonferenz am

15.01.2020 mitteilte. Für 2020 wird – trotz der weiterhin erheblichen weltwirtschaftlichen Risiken – mit einem leicht anziehenden Wachstum von 1,1 Prozent gerechnet.

Trotz der leichten konjunkturellen Flaute hat sich der Arbeitsmarkt auch 2019 robust gezeigt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung haben im Jahresdurchschnitt 2019 weiter abgenommen, während die Beschäftigung erneut gestiegen ist. In ihrem Jahresrückblick weist die Bundesagentur für Arbeit eine gesunkene Arbeitslosenquote

von 5,0 Prozent für 2019 aus. Damit lag sie 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (5,2 %). Gleichzeitig entwickelten sich nach Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie auch die Einkommen weiterhin positiv. Angesichts des voranschreitenden demografischen Wandels und des Fachkräftemangels dürfte sich diese Entwicklung auch im laufenden Jahr fortsetzen.

Laut dem vom Statistischen Bundesamt für 2019 veröffentlichten Verbraucherpreisindex haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt um 1,4 Prozent gegenüber 2018 erhöht. Damit lag die Inflationsrate 2019 niedriger als im Vorjahr (2018: +1,8 %).

### **Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Im Gefolge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zwar insgesamt weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten nach Destatis-Angaben gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit 4,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamts zeigt, dass sich der Auftrieb mit einem Plus von 3,8 Prozent auch im vierten Quartal 2019 weiterhin auf sehr hohem Niveau befand.

Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich – und preistreibend bemerkbar. Angesichts der nach wie vor starken Baukonjunktur wird sich an dieser Entwicklung voraussichtlich auch im laufenden Jahr nichts Grundlegendes ändern.

Allerdings bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen die seit März 2020 auch in Deutschland grassierende Covid-19-Pandemie auf die Wohnungswirtschaft haben wird.

Laut Konjunkturbericht „Berlin Konjunktur“ der Investitionsbank Berlin (IBB) hat sich die Berliner Wirtschaft 2019 weiterhin besser als der Bundesdurchschnitt entwickelt. Mit einem Plus von schätzungsweise 2 Prozent (preisbereinigtes Wachstum 1. Halbjahr 2019: +1,9 %) wuchs die Wirtschaftsaktivität in der Bundeshauptstadt mehr als dreimal so schnell wie im Bundesdurchschnitt (+0,6 %), wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte. Dennoch ist die wirtschaftliche Dynamik nach dessen Angaben im Vergleich zu 2018 (+3,1 %) gesunken.

Mit 1,3 Prozent ging der Preisauftrieb 2019 im Jahresvergleich (+1,8 %) in Berlin zurück, wie die Zahlen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg belegen. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 1,4 Prozent auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Weit überdurchschnittlich stiegen hingegen die Baupreise: Sie legten laut Statistikamt 2019 in Berlin um 5,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu. 2018 hatte die Baupreisinflation in Berlin allerdings noch bei 6,3 Prozent gelegen.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit ist 2019 im Vergleich zu den Vorjahren ins Stocken geraten. Die statistischen Daten der Bundesagentur für Arbeit zeigen, dass die Quote im Dezember mit 7,7 Prozent um 0,1 Prozentpunkte über dem

Vorjahreswert lag. Gleichzeitig setzte sich aber der Aufbau von Beschäftigung fort. Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg informierte, verzeichnete Berlin mit einem Anstieg von 49.600 Erwerbstätigen (+2,5 %) gegenüber dem Vorjahr die höchste Zuwachsrate aller Bundesländer. Entsprechend der hohen Nachfrage nach Arbeitskräften zeigt sich auch bei den Einkommen eine weiterhin positive Entwicklung.

Das Bevölkerungswachstum in Berlin hat sich weiter abgeschwächt. Bis September 2019 nahmen die Bevölkerungszahlen nur um rund 11.700 Personen zu, was laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg dem geringsten Wert seit 2011 entspricht. Das Wachstum speist sich fast ausschließlich durch Zuzug von im Ausland geborenen Menschen bzw. durch den in dieser Gruppe besonders ausgeprägten Geburtenüberschuss. Angesichts der nach wie vor hinter dem Bedarf zurückbleibenden Neubauzahlen (bei rückläufigen Baugenehmigungszahlen) bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt angespannt.

Die Investitionsbank des Landes Berlin (IBB) ging in ihrer „Berlin Konjunktur“ vom Dezember 2019 für 2020 von einem Wirtschaftswachstum von 2,2 Prozent in der Bundeshauptstadt aus. Allerdings ist es angesichts der zwischenzeitlich eingetretenen Covid-19-Pandemie mit ihren enormen auch wirtschaftlichen Auswirkungen klar, dass diese Prognosen nicht zu halten sind. Hinzu kommen speziell für die Wohnungswirtschaft in Berlin die Folgen des am 23. Februar 2020 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“. Insofern ist eine Wohnungsmarktprognose für 2020 schwierig.

**Geschäftsverlauf**

**Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung**

Der Anstieg der Wohn- und Nutzfläche um 84,54 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr liegt hauptsächlich in der Neuvermessung von Wohnungen begründet.

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Wohnungen	3.450	215.584,78	3.450	215.500,24
Gewerbereinheiten	19	2.579,40	19	2.579,40
Servicewohnungen	7	337,85	7	337,85
	<b>3.476</b>	<b>218.502,03</b>	3.476	218.417,49
Garagen/Stellplätze	549		549	
Eigengenutzte Einheiten	16	1.334,27	16	1.334,27
	<b>4.041</b>	<b>219.836,30</b>	4.041	219.751,76

Im Jahr 2019 wurden insgesamt 183 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 99, was einer Quote von 2,9 Prozent entspricht.

Zum Stichtag 31.12.2019 waren 10 Wohnungen auf Grund von Maßnahmen im Rahmen der Neuvermietung nicht vermietet, womit die Genossenschaft eine Leerstandsquote von 0,3 Prozent ausweist. Damit befindet sich die GBSt weiterhin im Bereich der Vollvermietung.

Die Sollmieten aus der Vermietung der Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätze sind im Vorjahresvergleich um 355,2 TEUR auf 16.515,5 TEUR gestiegen. Die Veränderungen resultieren aus der Mietanpassung zum Beginn des Geschäftsjahres 2019, höheren Nutzungsgebühren bei Neuvermietung und der Vollausswirkung der im Vorjahr erfolgten Veränderungen. Die Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht.

Die Forderungen aus Vermietung ohne Berücksichtigung von Einzelwertberichtigungen befinden sich mit 62,7 TEUR weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Das Verhältnis von Mietforderungen (ohne Einzelwertberichtigung) zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung beträgt 0,28 Prozent. In 2019 wurden Mietforderungen in Höhe von 30,5 TEUR aufwandswirksam abgeschrieben. Die gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen sind im Vorjahresvergleich um 6,3 TEUR gestiegen.

Die Servicewohnungen waren, wie schon in den Vorjahren, auch im Jahr 2019 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 2019 insgesamt 6.639,4 TEUR investiert. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine Steigerung in Höhe von 414,9 TEUR dar. Diese Investitionen stehen im Einklang mit dem satzungsgemäßen Auftrag, den Mitgliedern nachhaltig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung 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 (6.439,7 TEUR) und Personalkosten für den Regiebetrieb (199,7 TEUR) zusammen.

Umfangreiche Maßnahmen in 2019 waren Fenstererneuerungen in den Wohnanlagen in Wedding, die Treppenhaussanierung und die Verlegung der Heizungsverteilungsleitungen in Pankow, die Erneuerung der Außenanlage in Mariendorf sowie die Dacherneuerung einer Wohnanlage in Steglitz.

**Finanzierung**

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnten durch Tilgung, Sondertilgung und Ablösungen bei Endfälligkeit um 5.620,3 TEUR auf 60.709,5 TEUR gesenkt werden. In diesem Zusammenhang haben sich die Zinsaufwendungen für langfristiges Fremdkapital von 865,0 TEUR auf 792,7 TEUR reduziert.

Zur Finanzierung der Fenstererneuerung in Wedding wurden KfW-Darlehen über die Investitionsbank Berlin (IBB) beantragt. Die Valutierung wird im Geschäftsjahr 2020 erfolgen. Der Zinssatz in der bis 2029 festgelegten Zinsbindungsfrist beträgt 0,15 Prozent, wobei eine anfängliche Tilgung von 3,37 Prozent vereinbart wurde. Des Weiteren besteht die Möglichkeit einen Tilgungszuschuss in Höhe von 7,5 Prozent durch Einhaltung und Nachweis energiespezifischer Richtwerte zu generieren.

**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. Im Rahmen eines Workshops erarbeiteten die Mitarbeiter im September 2019 zudem gemeinsam ein neues Leitbild für die Verwaltung.

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, die vertrauensvolle Zusammenarbeit und ihr Engagement für die GBSt aus.

<b>Beschäftigte zum Bilanzstichtag</b>	<b>2019</b>	2018
Vorstand	2	2
Prokurist	2	2
Kaufmännische und technische Angestellte <i>(davon teilzeitbeschäftigt: 4, Vorjahr 2)</i>	23	21
Auszubildende	2	2
Regiehandwerker	4	4
Hauswarte <i>(davon teilzeitbeschäftigt: 8, Vorjahr 8)</i>	22	22
	<b>55</b>	53

### Genossenschaftliche Angelegenheiten

Am 26.06.2019 fand im Hotel Steglitz International die ordentliche Vertreterversammlung mit Vertretern und interessierten Mitgliedern statt. Neben der Beschlussfassung zum Jahresabschluss standen die gesetzliche Prüfung durch den Verband, Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat sowie deren Entlastung und die Wahl des Aufsichtsrats auf der Tagesordnung. Alle gemäß der Satzung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst. Im Anschluss an die Vertreterversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt, in der Michael Grubert zum Vorsitzenden, und Gabriele Segeritz zur Schriftführerin ernannt wurden. Armin Schildknecht und Thomas Hoch wurden in der Aufsichtsratssitzung am 12.08.2019 zu stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

In 2019 wurden insgesamt 34 Veranstaltungen für Mitglieder organisiert oder gefördert. Unter anderem wurden Informationsabende, Hoffeste, Sommerfeste, Tagesfahrten und Weihnachtsfeiern für Mitglieder und von Mitgliedern angeboten.

Ein zentrales Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist die Steigerung der Transparenz und Kommunikation innerhalb der Genossenschaft. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden 2019 erstmals die VertreterDialoge als Gesprächsformat zum genossenschaftlichen Austausch zwischen Vorstand, Aufsichtsrat, Vertretern und Ersatzvertretern initiiert. Diese Veranstaltungen dienen der Vorbereitung auf die Vertreterversammlung sowie der Information zu aktuellen Genossenschaftsthemen und sollen auch künftig für den Austausch innerhalb der Genossenschaft genutzt werden. Des Weiteren befassten sich der Vorstand und Aufsichtsrat im Februar 2019 im Rahmen einer Klausurtagung mit der strategischen Ausrichtung der GBSt sowie dem Umgang mit aktuellen Herausforderungen.



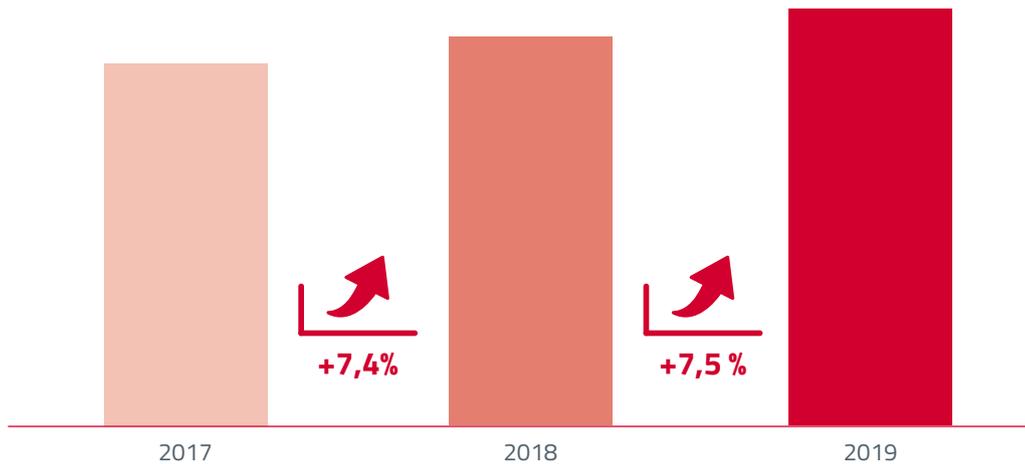
## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

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

		<b>2019</b>	2018
		<b>TEUR</b>	TEUR
<b>Aktiva</b>			
Langfristiger Bereich	Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	114.909,9	117.837,9
	Finanzanlagen	51,4	51,4
		<b>114.961,3</b>	117.889,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Forderungen und sonstige VG	76,2	245,1
	Liquide Mittel	5.310,1	3.406,9
	RAP	9,2	2,6
		<b>5.395,5</b>	3.654,6
<b>Bilanzvolumen</b>		<b>120.356,8</b>	121.543,9
<b>Passiva</b>			
Langfristiger Bereich	Eigenkapital	55.243,5	51.407,8
	Fremdkapital	60.732,6	66.353,8
	Pensionsrückstellungen	895,6	887,7
	Langfristige Rückstellungen	4,1	4,1
		<b>116.875,8</b>	118.653,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Rückstellungen	205,8	219,9
	Verbindlichkeiten	3.171,5	2.570,0
	Dividendenausschüttung	103,7	100,6
		<b>3.481,0</b>	2.890,5
<b>Bilanzvolumen</b>		<b>120.356,8</b>	121.543,9

## Kontinuierliche Eigenkapitalstärkung



Der Rückgang des langfristigen Anlagevermögens beruht auf den planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres i. H. v. 3.190,0 TEUR sowie dem Abgang für ein Teilstück des Grundstücks Alt-Lichtenrade (WIE 047) im Rahmen einer Vereinbarung mit dem Land Berlin, denen Zugänge von 281,9 TEUR gegenüberstehen. Diese Zugänge resultieren im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen in Höhe von 174,4 TEUR für ein Grundstück im Zeiler Weg 46 in Pankow, bei dem der Nutzen- und Lastenwechsel zum 01.01.2020 erfolgt, sowie Anschaffungskosten für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 59,6 TEUR.

Die Steigerung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Im Vorjahresvergleich verringerte sich der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) um 1,5 Prozentpunkte auf 95,5 Prozent und der Anteil der langfristigen Finanzierung um 0,5 Prozentpunkte auf 97,1 Prozent.

Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 1.914,5 TEUR im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das Eigenkapital hat sich, wie in den Vorjahren, auch in 2019 signifikant erhöht. Die Steigerung um 3.835,7 TEUR resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote (gemessen am Bilanzvolumen) beträgt zum Bilanzstichtag 45,9 Prozent und ist gegenüber dem Vorjahr um 3,6 Prozentpunkte gestiegen.

Die Verringerung des langfristigen Fremdkapitals basiert im Wesentlichen auf planmäßiger Tilgung, Sondertilgung und Darlehensrückzahlungen. Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich überwiegend aufgrund der stichtagbezogenen höheren Verbindlichkeiten im Bereich von Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Garantieinbehalten erhöht.

**Ertragslage**

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

	<b>2019</b>	2018
	<b>TEUR</b>	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.455,9	21.902,3
Sonstige Erträge	886,8	361,3
Bestandsveränderungen	270,0	88,2
	<b>23.612,7</b>	22.351,8
Betriebskosten und Grundsteuern	5.488,1	5.234,3
Instandhaltungsaufwand	6.439,7	5.931,6
Personalaufwand	2.869,3	2.685,6
Abschreibungen	3.190,0	3.191,4
Zinsaufwand	851,9	925,3
Sonstiger Aufwand	792,6	689,6
	<b>19.631,6</b>	18.657,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.981,1</b>	3.694,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>5,4</b>	9,4
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3.986,5</b>	3.703,4
Steuern	-94,9	-140,3
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.891,6</b>	3.563,1

Der für 2019 geplante Jahresüberschuss i. H. v. 2.338,7 TEUR wurde um 1.552,9 TEUR übertroffen. Dies ist unter anderem auf die gegenüber der Planung um 786,8 TEUR höheren sonstigen Erträge und die um 846,3 TEUR geringeren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Die höheren sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich aus Zuschüssen für den Neubau in Adlershof sowie energetische Modernisierungsmaßnahmen.

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 3.891,6 TEUR ab, der sich aus einem positiven Geschäftsergebnis

von 3.981,1 TEUR, einem positiven Finanzergebnis von 5,4 TEUR und einem Steueraufwand von 94,9 TEUR zusammensetzt.

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses im Jahresvergleich beruht im Wesentlichen auf der Sollmietensteigerung im Rahmen der Neuvermietungen sowie den gewährten Zuschüssen für den Neubau in Adlershof und die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, denen Steigerungen der Instandhaltungsaufwendungen und erhöhte Verwaltungskosten gegenüberstehen.

### Stabile Umsatzentwicklung



Das Finanzergebnis resultiert aus Zinserträgen in Folge von Mietforderungen sowie Erträgen aus anderen Finanzanlagen.

Die Verringerung der steuerlichen Belastung in 2019 ist durch die erstmals ab dem Geschäftsjahr 2019 teilweise nicht mehr anfallende Körperschaftsteuer zu begründen.

#### Finanzlage

Zum 31.12.2019 weist die GBSt liquide Mittel i. H. v. 5.310,1 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 insbesondere aus der Veränderung der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten für Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie von Garantieforderungen. Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit wirkt sich die im Geschäftsjahr geleistete Anzahlung für das Grundstück in Pankow, Zeiler Weg 46, aus. Der gestiegene Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ergibt sich aus der im Vergleich zum Vorjahr geringeren Rückzahlung von variablen Darlehen auf Euribor-Basis.

	<b>2019</b>	2018
	<b>TEUR</b>	TEUR
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.884,0</b>	6.535,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-276,6</b>	-172,4
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-5.704,2</b>	-7.083,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.903,2	-720,3
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>5.310,1</b>	3.406,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen (7.097,0 TEUR) reicht im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung von langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung beträgt 3.233,9 TEUR.

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital konnte in den letzten fünf Jahren dank positiver Jahresergebnisse von 41.032,9 TEUR in 2014 auf 55.243,5 TEUR in 2019 kontinuierlich gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote gemessen am Bilanzvolumen schwankte in diesem Zeitraum im Bereich von 38,2 Prozent bis 45,9 Prozent zum Bilanzstichtag. 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 2018 i. H. v. 57,7 Prozent.

Das Verhältnis von aufgewendeten Fremdkapitalzinsen zur Istmiere 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 bis 2019 auf 4,8 Prozent gesenkt werden. Diese Kennzahl dient als Indikator für die Kapitaldienstfähigkeit der Genossenschaft. Mit einem Wert von 4,8 Prozent liegt die GBSt deutlich unter der Benchmark des BBU von 9,1 Prozent aus dem Jahr 2018. Der Fremdkapitaldienst im Vergleich zur Istmiere beinhaltet neben den Zinsaufwendungen die geleisteten Tilgungen und Darlehensrückzahlungen; nicht berücksichtigt werden die Sondertilgungen. Die signifikante Steigerung des prozentualen Anteils ab dem Jahr 2016 bis 2018 auf circa 40 Prozent ist im Wesentlichen auf die Rückzahlung, beziehungsweise Teilrückzahlung, von endfälligen variablen Darlehen zurückzuführen. Im Jahr 2019 wurden weniger liquide Mittel für die Rückzahlung variabler Darlehen aufgewendet. Im Vergleich zur Benchmark des BBU weist die GBSt erstmals seit dem Jahr 2016 einen geringeren relativen Kapitaldienst aus, wobei zu berücksichtigen ist, dass eine niedrigere relative Belastung durch Fremdkapitalzinsen gegeben ist.

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 Neubauprojekte 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. Das definierte Ziel dieser Befragung war es, ein aussagekräftiges Bild über die allgemeine Zufriedenheit, Verbesserungspotenziale, die Identifikation mit der Genossenschaft sowie strategische Entwicklungspräferenzen zu gewinnen. Es wurde jeweils ein Fragebogen für die bei der GBSt wohnenden und die nicht dort wohnenden Mitglieder konzipiert und jedem Haushalt bzw. Mitglied zur Beantwortung übersendet. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, online an der Befragung teilzunehmen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in Bezug auf wohnungsspezifische Aspekte im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen ein gutes bis sehr gutes Umfrageergebnis erzielt werden konnte. Des Weiteren ergab die Befragung, dass innerhalb der Genossenschaft ein erhöhtes Interesse an senioren- und familiengerechten Wohnformen besteht. Über die Ergebnisse dieser Befragung

wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und im Rahmen der Vertreterversammlung 2019 berichtet.

Eine weitere wichtige Rolle in unserem Handeln nehmen 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.

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Eigenkapital (TEUR)</b>	41.032,9	44.715,2	47.872,7	51.407,8	<b>55.243,5</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	39,0 %	38,9 %	38,2 %	42,3 %	<b>45,9 %</b>
<b>Fremdkapitalzinsen zur Istmiete</b>	8,0 %	7,1 %	6,1 %	5,4 %	<b>4,8 %</b>
<b>Fremdkapitaldienst zur Istmiete</b>	31,6 %	40,9 %	41,3 %	38,5 %	<b>28,3 %</b>
<b>Sollmiete je m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>	5,34 €	5,64 €	5,79 €	6,02 €	<b>6,15 €</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. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien wird kontinuierlich geprüft, inwiefern die Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes unter Beachtung des demografischen Wandels sowie der Entwicklung der Mitgliederstruktur auf den bereits vorhandenen Grundstücken möglich ist.

Gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2020 bei etwa gleichbleibenden Umsatzerlösen einen Jahresüberschuss von 3.074,6 TEUR. Mögliche Auswirkungen der Covid-19-Pandemie wie unter anderem die Steigerung der Mietforderungen sowie die verzögerte Realisierung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen wurden in dieser Planung nicht berücksichtigt. Kurzfristig ist nicht abzusehen, dass sich die Auswirkungen der Pandemie wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage niederschlagen.

Bei den Bestandsobjekten gehen wir unter Berücksichtigung des aktuell geltenden Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) von gleichbleibenden Nutzungsgebühren aus. Ausgenommen sind hierbei die Nutzungsgebühr-Anpassungen der Neubauten mit Erstvermietung ab dem Jahr 2014 sowie der öffentlich geförderte Wohnungsbestand. Insgesamt stehen diese Planannahmen im Einklang mit dem satzungsgemäßen Ziel einer sozial verantwortbaren Wohnungsver-sorgung.

Entsprechend dem Bauplan sind für 2020 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von 6.627,0 TEUR

vorgesehen. Der beschlossene Bauplan spiegelt das ambitionierte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der letzten Jahre wider.

Zum Jahresende 2020 wird gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Bestand an liquiden Mitteln i. H. v. 5.513,1 TEUR geplant. Die Planung berücksichtigt dabei eine Sondertilgung i. H. v. 1.000 TEUR, die Rückführung der Darlehen auf Euribor-Basis i. H. v. 3.000 TEUR aber auch die Valutierung der bereits in 2019 beantragten und genehmigten Mittel i. H. v. 1.000 TEUR für die ebenfalls in 2019 durchgeführte Maßnahme der Fenstersanierung in unseren Wohnanlagen in Wedding. Der Verschuldungsgrad wird in den kommenden Jahren sinken. Die erforderliche Refinanzierung mit Fremdmitteln wird moderat ausfallen. Ein aktives Besicherungsmanagement trägt fortwährend dazu bei, unter anderem durch Ablösung und Umschuldung bestehender Darlehen Besicherungspotenziale zu generieren und zukünftige Investitionen abzusichern.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bleibt gemäß Mittelfristplanung über den gesamten Planungszeitraum bis 2024 positiv. Das Anlagevermögen wird sich gegenüber dem Basisjahr 2019 durch die planmäßigen Abschreibungen verringern. Durch die Tilgung von Darlehen sind die langfristigen Verbindlichkeiten ebenfalls rückläufig. Die prognostizierten positiven Jahresergebnisse werden das Eigenkapital stärken. Im letzten Planungsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss von 2.059,1 TEUR prognostiziert. Aufgrund der angenommenen gleichbleibenden betrieblichen Einnahmen bei gleichzeitig steigenden betrieblichen Ausgaben, insbesondere durch die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sowie die geplante Rückführung von Verbindlichkeiten werden die liquiden Mittel bis 2024 auf 3.294,3 TEUR sinken.

## 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 Initiierung von Machbarkeitsstudien werden Potenziale für die Erweiterung des Wohnungsbestandes aufgezeigt, um diesen langfristig an die sich wandelnden Anforderungen des Wohnungsmarktes anzupassen. Mit Blick auf diese Potenziale können wir sowohl von der allgemeinen Entwicklung Berlins profitieren als auch einen wichtigen Beitrag leisten, um die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Bestandserweiterungen durch Neubau und Kauf von Wohnungen werden unter Berücksichtigung unseres genossenschaftlichen Auftrages geprüft. Dem entgegen steht ein derzeit durch Baulandknappheit, steigende Baupreise und fehlende Kapazitäten bei ausführenden Baufirmen gekennzeichnete Immobilienmarkt 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.

Das in Berlin seit dem 23.02.2020 geltende Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wirkt sich mittelfristig durch eine geringere Umsatzentwicklung auf die Genossenschaft aus. Bei gleichbleibend hohen

Investitionen in den Wohnungsbestand werden die Jahresergebnisse während der fünfjährigen Gültigkeit des Gesetzes zurückgehen. Eine den Bestand beeinträchtigende Entwicklung ist in diesem Zeitraum nicht zu erwarten. Durch eine Absenkung des hohen Investitionsniveaus kann der rückläufigen Entwicklung der Jahresergebnisse entgegengewirkt werden.

Durch die Covid-19-Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahme-situation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für uns sein. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

Zum 31.12.2019 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 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, 27. 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
- Liquiditätsüberwachung



**Jens Wesche**  
Vorstand

# 02 Jahresabschluss

## Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>33.114,21</b>	26.544,36
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.247.674,40	116.316.851,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.234.149,06	1.284.601,23
3. Technische Anlagen und Maschinen	6.171,17	8.621,24
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.356,20	186.833,23
5. Bauvorbereitungskosten	44.039,42	14.442,38
6. Geleistete Anzahlungen	174.401,33	0,00
	<b>114.876.791,58</b>	117.811.349,86
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	51.400,00	51.400,00
Anlagevermögen insgesamt	<b>114.961.305,79</b>	117.889.294,22
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	<b>5.970.379,29</b>	5.700.338,11
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	49.544,05	81.711,10
2. Sonstige Vermögensgegenstände	26.656,82	163.422,53
	<b>76.200,87</b>	245.133,63
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>6.110.998,99</b>	4.151.432,75
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<b>9.204,81</b>	2.587,88
<b>Bilanzsumme</b>	<b>127.128.089,75</b>	127.988.786,59

Passiva	31.12.2019 EUR	31.12.2018 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.120,00	55.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.638.080,00	2.590.280,00
	<b>2.695.200,00</b>	2.645.480,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 389.156,00</i> <i>31.12.2018: EUR 356.313,00</i>	6.182.531,05	5.793.375,05
2. Bauerneuerungsrücklage	1.164.765,40	1.164.765,40
3. Andere Ergebnisrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.556.622,76</i> <i>31.12.2018: EUR 1.425.251,83</i> <i>davon aus Bilanzgewinn eingestellt: EUR 1.680.995,23</i> <i>31.12.2018: EUR 0,00</i>	43.416.022,27	40.178.404,28
	<b>50.763.318,72</b>	47.136.544,73
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	3.891.557,53	3.563.129,66
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.945.778,76	1.781.564,83
	<b>1.945.778,77</b>	1.781.564,83
Eigenkapital insgesamt	<b>55.404.297,49</b>	51.563.589,56
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	895.615,00	887.715,00
2. Steuerrückstellungen	69.980,64	81.109,62
3. Sonstige Rückstellungen	139.907,53	142.933,36
	<b>1.105.503,17</b>	1.111.757,98
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.947.643,85	60.213.034,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.785.919,69	6.146.555,73
3. Erhaltene Anzahlungen	6.868.925,17	6.799.997,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.019.090,73	935.509,30
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.897.479,25	1.101.276,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern: EUR 38.923,03; 31.12.2018: EUR 51.998,10</i> <i>davon i.R.d. sozialen Sicherheit: EUR 0,00; 31.12.2018: EUR 3.178,52</i>	99.230,40	117.064,91
	<b>70.618.289,09</b>	75.313.439,05
<b>Bilanzsumme</b>	<b>127.128.089,75</b>	127.988.786,59

## Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2019

	<b>2019</b>	2018
	<b>EUR</b>	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.455.877,10	21.902.264,65
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	270.041,18	88.237,12
3. Sonstige betriebliche Erträge	886.818,49	361.322,51
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.315.858,32	10.529.242,04
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>12.296.878,45</b>	11.822.582,24
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.363.682,42	2.218.477,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung: EUR 37.817,56</i> <i>31.12.2018: EUR 39.733,66</i>	505.573,31	467.078,39
	<b>2.869.255,73</b>	2.685.555,65
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.189.996,07	3.191.418,28
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	748.314,63	669.633,82
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.542,00	1.542,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.840,53	7.865,21
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	851.866,43	925.345,62
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	94.870,80	140.323,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.547.957,32</b>	4.219.713,08
14. Sonstige Steuern	656.399,79	656.583,42
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>3.891.557,53</b>	3.563.129,66
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen <i>davon in Gesetzliche Rücklage eingestellt: EUR 389.156,00</i> <i>davon in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt: EUR 1.556.622,76</i>	1.945.778,76	1.781.564,83
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.945.778,77</b>	1.781.564,83

## 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 2019 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 31.12.2019

	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	55.947.643,85 (60.213.034,80)	7.550.203,64 (8.517.938,07)	17.273.244,59 (15.016.853,69)	31.124.195,62 (36.678.243,04)	55.947.643,85 (60.213.034,80)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.785.919,69 (6.146.555,73)	419.858,19 (1.404.711,04)	1.635.394,55 (1.581.590,15)	2.730.666,95 (3.160.254,54)	4.785.919,69 (6.146.555,73)
3. Erhaltene Anzahlungen	6.868.925,17 (6.799.997,87)	6.868.925,17 (6.799.997,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.019.090,73 (935.509,30)	1.019.090,73 (935.509,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.897.479,25 (1.101.276,44)	1.659.337,37 (999.412,89)	238.141,88 (101.863,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	99.230,40 (117.064,91)	76.220,64 (93.099,18)	23.009,76 (23.965,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Summe</b>	<b>70.618.289,09</b> (75.313.439,05)	<b>17.593.635,74</b> (18.750.668,35)	<b>19.169.790,78</b> (16.724.273,12)	<b>33.854.862,57</b> (39.838.497,58)	<b>60.733.563,54</b> (66.359.590,53)

## Anlagenspiegel per 31.12.2019

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	200.247,59	17.723,38	0,00	217.970,97
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>200.247,59</b>	<b>17.723,38</b>	<b>0,00</b>	<b>217.970,97</b>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	174.393.054,76	0,00	19.908,00	174.373.146,76
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.121.622,41	0,00	0,00	2.121.622,41
3. Technische Anlagen und Maschinen	101.675,89	638,00	0,00	102.313,89
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	924.744,57	59.555,89	363,84	983.936,62
5. Bauvorbereitungskosten	14.442,38	29.597,04	0,00	44.039,42
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	174.401,33	0,00	174.401,33
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>177.555.540,01</b>	<b>264.192,26</b>	<b>20.271,84</b>	<b>177.799.460,43</b>
III. Andere 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>177.807.187,60</b>	<b>281.915,64</b>	<b>20.271,84</b>	<b>178.068.831,40</b>

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen 2019	Abschreibungen auf Abgänge 2019	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
173.703,23	11.153,53	0,00	184.856,76	33.114,21	26.544,36
<b>173.703,23</b>	<b>11.153,53</b>	<b>0,00</b>	<b>184.856,76</b>	<b>33.114,21</b>	26.544,36
58.076.202,98	3.049.269,38	0,00	61.125.472,36	113.247.674,40	116.316.851,78
837.021,18	50.452,17	0,00	887.473,35	1.234.149,06	1.284.601,23
93.054,65	3.088,07	0,00	96.142,72	6.171,17	8.621,24
737.911,34	76.032,92	363,84	813.580,42	170.356,20	186.833,23
0,00	0,00	0,00	0,00	44.039,42	14.442,38
0,00	0,00	0,00	0,00	174.401,33	0,00
<b>59.744.190,15</b>	<b>3.178.842,54</b>	<b>363,84</b>	<b>62.922.668,85</b>	<b>114.876.791,58</b>	117.811.349,86
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>59.917.893,38</b>	<b>3.189.996,07</b>	<b>363,84</b>	<b>63.107.525,61</b>	<b>114.961.305,79</b>	117.889.294,22

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

### I. Bilanz

In den Sachanlagen ist in dem Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ein Abgang für ein Teilstück des Grundstücks in Alt-Lichtenrade (WIE 047) in Höhe von 19,9 TEUR enthalten. Das Teilstück ist im Zuge einer Vereinbarung an das Land Berlin übertragen worden. In den geleisteten Anzahlungen ist die Kaufpreiszahlung für das Grundstück Zeiler Weg 46 in 13189 Berlin enthalten. Die Zahlung wurde im Dezember 2019 geleistet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt gemäß Vertrag auf den ersten des Monats, der auf die Zahlung des Kaufpreises folgt, somit zum 01. Januar 2020.

Der bis zum Geschäftsjahr 2018 ausgewiesene Posten **Beteiligungen** wurde in **Andere Finanzanlagen** umbenannt.

Der Posten **Unfertige Leistungen** von 5.970,4 TEUR entspricht in voller Höhe den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2019.

Zum Bilanzstichtag besteht ein Arbeitgeberdarlehen in Höhe von 2,6 TEUR mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2021. Andere 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 im Wesentlichen vorausbezahlte Lizenzgebühren, die über einen Zeitraum von bis zu 3 Jahren abgegrenzt werden sowie eine Leasing-Sonderzahlung für ein Fahrzeug.

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 2,71 Prozent (Ende Dezember 2019; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,97 Prozent (Ende Dezember 2019; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 46,8 TEUR.

Der Posten **Steuerrückstellungen** weist eine steuerliche Belastung in Höhe von 70,0 TEUR aus, die auf die Jahre 2018 und 2019 entfallen. Bei der Ermittlung wurden die geleisteten Vorauszahlungen berücksichtigt.

Die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von 6.868,9 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	34,1
Berufsgenossenschaft	20,9
Vertreterversammlung	15,0
Übrige Rückstellungen	15,8
<b>Summe</b>	<b>135,8</b>

## II. Rücklagenspiegel

Die Rücklagen veränderten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand 31.12.2018 TEUR	<b>Einstellungen 2019 TEUR</b>	<b>Stand 31.12.2019 TEUR</b>
Gesetzliche Rücklage	5.793,4	389,2	6.182,6
Bauerneuerungsrücklage	1.164,8	0,0	1.164,8
Andere Ergebnismrücklagen	40.178,4	3.237,6	43.416,0
<b>Summe</b>	<b>47.136,6</b>	<b>3.626,8</b>	<b>50.763,4</b>

Gemäß § 40 der Satzung wurden 10 Prozent des Jahresüberschusses 2019 in die **gesetzliche Rücklage** und ein Betrag in Höhe von 1.556,6 TEUR in **Andere Ergebnismrücklagen** für das Jahr 2019 eingestellt. Nach dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 26.06.2019 wurde für das Geschäftsjahr 2018 ein Betrag in Höhe von 1.681,0 ebenfalls 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

416,0 TEUR ausgewiesen. Darin enthalten sind Tilgungszuschüsse der Investitionsbank Berlin für den Ende 2017 fertiggestellten Neubau Adlershof in Höhe von 285,0 TEUR sowie für in 2017 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen in Steglitz in Höhe von 122,2 TEUR. Ebenfalls ausgewiesen ist ein Zuschuss der Investitionsbank Berlin für die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme in Mariendorf gemäß KfW-Programm 152 „Energieeffizient Sanieren“ in Höhe von 330,0 TEUR.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind Betriebskosten (4.835,1 TEUR), Instandhaltungskosten (6.439,7 TEUR) und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (41,0 TEUR) enthalten.

Der Posten sonstige betriebliche Aufwendungen enthält periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 7,3 TEUR. Diese resultieren im Wesentlichen aus Umsatzsteuernachzahlungen.

Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 58,2 TEUR ausgewiesen.

Weitere Positionen mit außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung liegen nicht vor.

#### 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	13	1
Technische Mitarbeiter	8	2
Regiehandwerker	4	–
Hauswarte und andere gewerbliche Mitarbeiter	14	8
Auszubildende	2	–

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2018	5.767	16.194
Zugänge 2019	180	670
Abgänge 2019	139	374
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>5.808</b>	<b>16.490</b>

#### IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.891,6 TEUR ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 389,2 TEUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Des Weiteren wurden 1.556,6 TEUR auf Grundlage eines Beschlusses vom Vorstand in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.945,8 TEUR einen Betrag in Höhe von 1.842,1 TEUR in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen und 103,7 TEUR (4,0 Prozent des heranzuziehenden Geschäftsguthabens) als Dividende auszuschütten.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 47,8 TEUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.887,7 TEUR auf 1.900,8 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

**Jens Posinski**  
(Dipl.-Ingenieur/Wirtschaftsprüfer/Steuerberater)

**Armin Schildknecht** (Dipl.-Ingenieur)  
Stellvertretender Vorsitzender

**Bernhard Beckendorf**  
(Angestellter im öffentlichen Dienst)

**Thomas Hoch** (Geschäftsführer)  
Stellvertretender Vorsitzender ab 12.08.2019

**Gabriele Segeritz** (Polizeibeamtin)  
Schriftführerin

### Vorstand

**Lutz Siefert** (ab 01.01.2018)

**Jens Wesche** (ab 01.03.2018)

Berlin, 27. Mai 2020

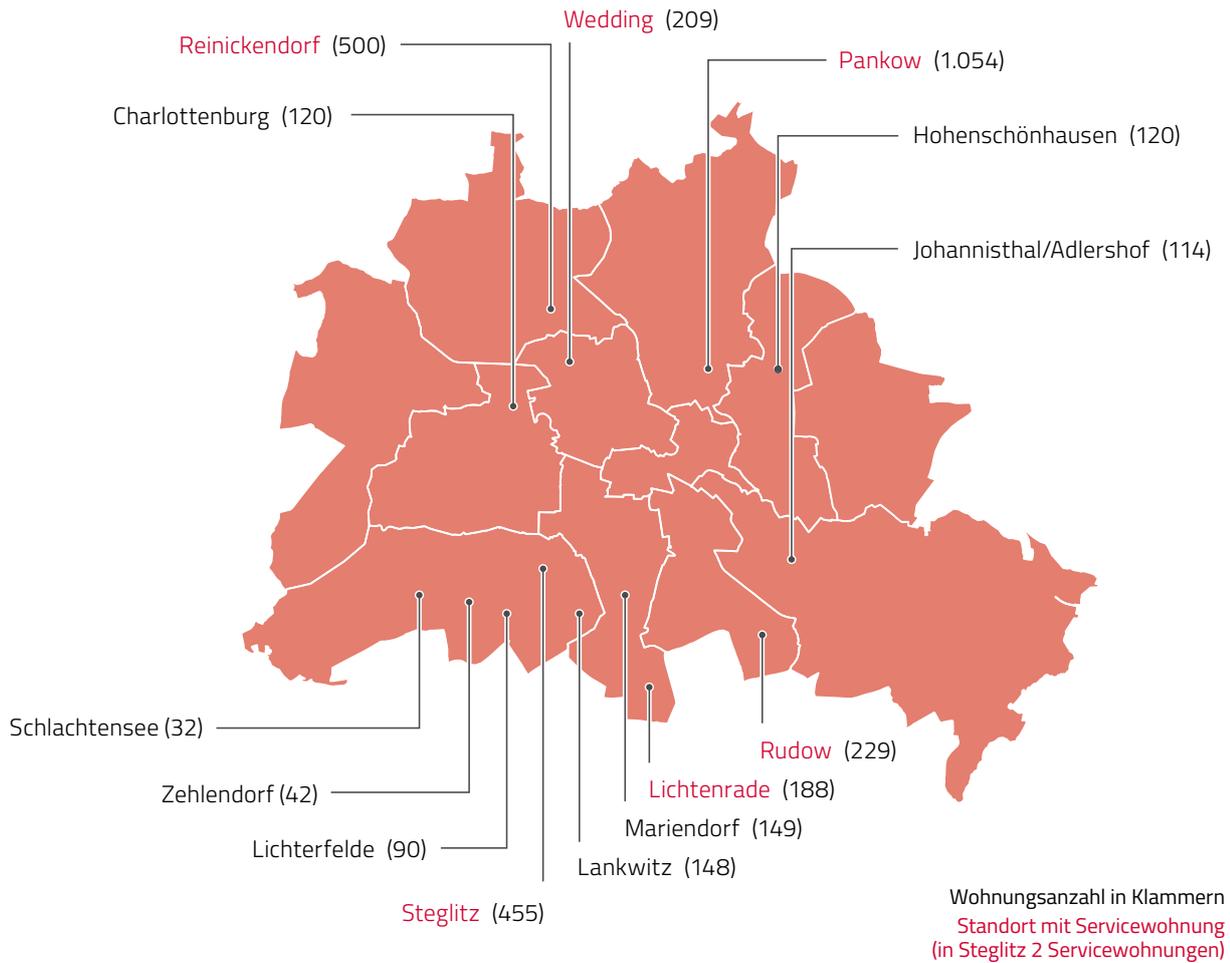


**Lutz Siefert**  
Vorstand



**Jens Wesche**  
Vorstand

# Unser Wohnungsbestand in 14 Berliner 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](http://www.gbst.de)**