

# GESCHÄFTSBERICHT 2020



**GBSt**

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Steglitz eG

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

**Herausgeber**

Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG  
Kniephofstr. 58  
12157 Berlin

**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)  
S. 10–13 ©Jeannine Korinke / GBSt

**Haftungsausschluss**

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

**Hinweis**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in unserem Geschäftsbericht das generische Maskulin. Grundsätzlich meinen wir jedoch stets alle Geschlechter.

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	02
Die GBSt in Zahlen	04
Wir ermöglichen die Mitgestaltung	05
Bericht des Aufsichtsrats	06
Wir investieren in neue Wohnanlagen	09
Wir pflegen und erhalten unseren Bestand	11
Wir finden neue Wege für ein Miteinander	13
<b>01 Lagebericht</b>	<b>14</b>
Grundlagen des Unternehmens	14
Wirtschaftsbericht	14
Wirtschaftliche Lage	20
Prognosebericht	25
Chancen- und Risikobericht	27
<b>02 Jahresabschluss</b>	<b>29</b>
Bilanz zum 31.12.2020	29
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020	31
Anhang	32
Unser Wohnungsbestand	40

# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

2020 war für die Genossenschaft und ihre Mitglieder ein Jahr voller Herausforderungen, das das genossenschaftliche Zusammenleben und das nachbarschaftliche Miteinander stark beeinflusst hat.

Seit dem März 2020 ist die COVID-19-Pandemie das bestimmende Thema im Alltag der Menschen. Wir mussten zum Schutz der Gesundheit unserer Mitglieder und Mitarbeiter verschiedene

Maßnahmen ergreifen, die das genossenschaftliche Leben stark einschränken. Ein Leben, das normalerweise von der Begegnung miteinander und den Aktivitäten füreinander in unseren Gemeinschaftsräumen, auf unseren Hoffesten oder bei unseren Tagesfahrten geprägt ist. Ein Leben und Arbeiten, das in Pandemiezeiten größtenteils im Inneren der Wohnung stattfindet, weshalb sich Nachbarn häufiger begegnen. Es gab viel Solidarität untereinander



und Engagement füreinander, was wir sehr schätzen. Mit zunehmender Dauer der Einschränkungen wurden aber auch immer mehr Konflikte unter Nachbarn offensichtlich. Rücksichtnahme ist deshalb gerade in dieser schwierigen Zeit unverzichtbar.

Auch Veranstaltungen konnten nicht stattfinden. Zum Schutz der Gesundheit aller Teilnehmer hat sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit uns Vorständen darauf verständigt, die ursprünglich auf den 24. Juni 2020 terminierte Vertreterversammlung zu verschieben. Um die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft zu gewährleisten, hat der Gesetzgeber Voraussetzungen geschaffen, auf deren Grundlage der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019 festgestellt hat.

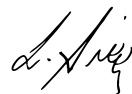
Am 23. Februar 2020 trat das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin in Kraft. Davon blieb natürlich auch unsere Genossenschaft nicht unberührt. Inzwischen wurde das Gesetz vom Bundesverfassungsgericht für nichtig erklärt.

Im ersten Halbjahr 2021 fand die Vertreterwahl in unserer Genossenschaft statt. Die Mitglieder des siebenköpfigen Wahlvorstands wurden im November 2020 vom Aufsichtsrat und Vorstand bestellt. Die Amtsperiode der aktiven Vertreter und Ersatzvertreter endet mit der Beschlussfassung für das Geschäftsjahr 2020. Wir möchten uns an dieser Stelle noch einmal für ihr bisher geleistetes ehrenamtliches Engagement bedanken.

Im Dezember 2020 haben wir den Kaufvertrag für die Hans-Martin-Helbich-Siedlung mit 643 Wohnungen in Buckow unterzeichnet und freuen uns, dass wir mit dem Erwerb der Häuser vor allem unser barrierearmes Wohnungsangebot im Bestand deutlich erweitern konnten. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 1. März 2021.

Auch 2021 wird es unsere Aufgabe sein, das genossenschaftliche Leben und die Gemeinschaft trotz Pandemie weiter zu fördern. Unser Dank gilt unseren Mitgliedern, die durch ihre Solidarität und gelebtes Miteinander den Zusammenhalt in den Wohnanlagen besonders in der schwierigen Zeit gestärkt haben. Außerdem danken wir unseren Mitarbeitern, die mit ihrem Einsatz in der Verwaltung, vor Ort in den Wohnanlagen oder am Schreibtisch zu Hause dafür gesorgt haben, dass wir unseren Geschäftsbetrieb und Service bestmöglich aufrecht erhalten konnten.

Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG



Lutz Siefert



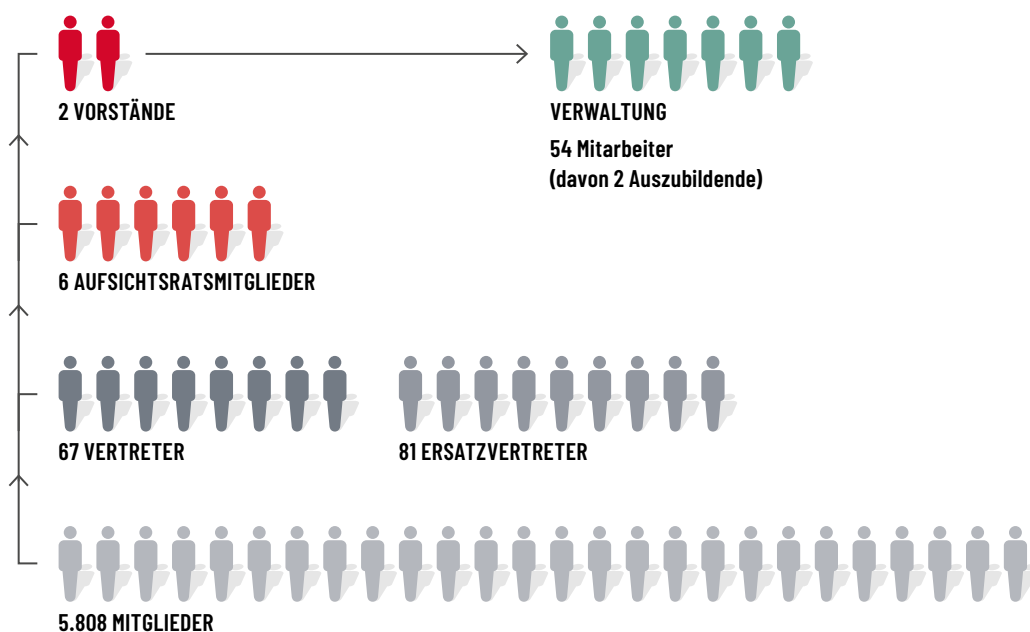
Jens Wesche

# Die GBSt in Zahlen

## Überblick GBSt

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Bilanzsumme (TEUR)</b>	120.919,0	131.515,2	127.988,8	127.128,1	<b>127.487,6</b>
<b>Anlagevermögen (TEUR)</b>	110.037,2	120.898,7	117.889,3	114.961,3	<b>112.054,7</b>
<b>Eigenkapital (TEUR)</b> <i>(Bilanz)</i>	44.875,1	48.027,9	51.563,6	55.404,3	<b>60.923,9</b>
Wohneinheiten	3336	3450	3450	3450	3.449
Wohnfläche (m²)	208.182,1	216.181,3	215.500,2	215.584,8	215.530,6
Gewerbeeinheiten	19	19	19	19	18
Gewerbefläche (m²)	2.594,1	2.594,1	2.579,4	2.579,4	2.546,5
Fluktuation	5,7%	4,8%	5,9%	5,3%	5,7%
Leerstand Wohnungen	0,4%	0,1%	0,2%	0,3%	0,7%

## Die Organe der GBSt



# Wir ermöglichen die Mitgestaltung

Im ersten Halbjahr 2021 wurde in unserer Genossenschaft eine Vertreterwahl durchgeführt, die turnusmäßig im Abstand von fünf Jahren stattfindet. Die Vertreter und Ersatzvertreter der GBSt werden gemäß Satzung in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Briefwahl gewählt.

Maßgebend für die Zahl der zu wählenden Vertreter und Ersatzvertreter war der Mitgliederbestand, der für den 31. Dezember 2020 ermittelt wurde. 5.814 wahlberechtigte Mitglieder hatten dementsprechend die Möglichkeit, vom 15. April bis 5. Mai 2021 in 14 Wahlbezirken ihre Vertreter und Ersatzvertreter zu wählen. Mit ihrer Stimme konnten die Mitglieder am demokratischen Prozess der GBSt teilhaben und die

Zukunft der Genossenschaft bei der Wahl zur Vertreterversammlung mitgestalten. Pro zu wählendem Vertreter und Ersatzvertreter konnte eine Stimme vergeben werden. Die Auszählung der Stimmen erfolgte Anfang Mai 2021 und anschließend stellte der Wahlvorstand das Wahlergebnis fest. In der Zeit vom 25. Mai bis 7. Juni 2021 wurde das Wahlergebnis in der Geschäftsstelle der GBSt ausgelegt. Mitte Juni 2021 erhielten alle Mitglieder eine Liste der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter der Genossenschaft. Die Amtszeit der bisherigen Vertreter und Ersatzvertreter endet nach der ordentlichen Vertreterversammlung, in der über das Geschäftsjahr 2020 beschlossen wird. Anschließend treten die neu gewählten Vertreter und Ersatzvertreter ihr Amt an.



# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in 2020 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. Dabei standen die genossenschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen, die sich durch die COVID-19-Pandemie aber auch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) ergeben haben, und der Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung im Vordergrund der Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

Am 23. Februar 2020 trat das unter „Berliner Mietendeckel“ bekannte Gesetz zur Mietenbegrenzung in Kraft und stellte die Genossenschaft sowohl vor wirtschaftliche, aber auch soziale Herausforderungen. Mit Blick auf eine erhöhte Fluktuation innerhalb der Bestände war Fingerspitzengefühl gefragt, um das nachbarschaftliche Gleichgewicht zu bewahren. Mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 15. April 2021, der das Gesetz zur Mietenbegrenzung für nichtig erklärt hat, steht die Genossenschaft vor neuen Herausforderungen, insbesondere hinsichtlich der rechtlich möglichen Rückforderungsansprüche gegenüber den betroffenen Mitgliedern.

Die COVID-19-Pandemie hat das Leben aller Menschen fest im Griff und beeinflusst auch die GBSt in ihrem Handeln. Veranstaltungen wie auch die ursprünglich auf den 24. Juni 2020 terminierte Vertreterversammlung konnten und können weiterhin aufgrund der behördlichen Auflagen nicht stattfinden.

Einige Beschlussfassungen, wie beispielsweise zur Änderung der Satzung und Wahlordnung, mussten vertagt werden. Die Vertreterwahl wurde im ersten Halbjahr 2021 gemäß der aktuell gültigen Wahlordnung durchgeführt. Der Aufsichtsrat und Vorstand haben die Mitglieder des Wahlvorstands im November 2020 bestellt. Drei Aufsichtsratsmitglieder gehörten diesem Wahlvorstand an. In gemeinsamen Sitzungen wurde die Durchführung der Briefwahl der Vertreter und Ersatzvertreter für die nächste Amtsperiode von fünf Jahren organisiert.

Im Dezember 2020 unterzeichnete die Genossenschaft den Kaufvertrag für die Hans-Martin-Helbich-Siedlung mit 643 Wohnungen in Buckow. Den Erwerbsprozess hat der Aufsichtsrat kontinuierlich begleitet und konnte in zahlreichen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und den Veräußerern einen umfassenden Eindruck von den Rahmenbedingungen gewinnen, um den Vorstand anschließend in der Entscheidungsfindung zu beraten und zu unterstützen. Dank niedriger Zinsen war der Erwerb der Siedlung günstig zu finanzieren und wird weder einen negativen Einfluss auf die genossenschaftlichen Nutzungsgebühren im restlichen Bestand noch auf das Investitionsprogramm haben.

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, Instandhaltungs-



aufwendungen oder Gegenständen der Tagesordnung gemäß Satzung. Zudem wurde zum Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung beraten. Insgesamt hielt der Aufsichtsrat 16 Sitzungen in 2020 ab.

Im Februar, Mai und Juni 2020 wurde die GBSt durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. – Prüfungsverband – für das Geschäftsjahr 2019 nach gesetzlichen Vorschriften gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht vom 2. Juni 2020 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 2019 keine Veranlassung für dringliche Maßnahmen von Vorstand und Aufsichtsrat hervorgeht.

Der Bericht des Prüfungsverbandes über den Jahresabschluss 2019 wurde von der Vertreterversammlung aufgrund der Absage bisher nicht genehmigt. Auch die Entlastung des Aufsichtsrats und Vorstands konnte von den Vertretern noch nicht erteilt werden. Auf Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019 durch Beschluss festgestellt. Die Wahlen zum Aufsichtsrat, die in 2020 turnusmäßig fällig gewesen wären, werden im Rahmen der nächstmöglichen Vertreterversammlung nachgeholt. Die betreffenden Mitglieder des Aufsichtsrats sind bis zu diesem Zeitpunkt, entsprechend der rechtlichen Vorgaben, weiter im Amt.

Im Mai 2021 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat in vollständiger Fassung das Inventar, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 vorgelegt. Dieser wurde vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstandes an, einen Betrag in Höhe von 549.672,00 EUR in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag in Höhe von 2.198.685,99 EUR in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen sowie einen Betrag in Höhe von 105.446,40 EUR als Dividendenausschüttung zu verwenden. Wie für das vorangegangene Geschäftsjahr beschließt der Aufsichtsrat auch für 2020, aufgrund der in die zweite Jahreshälfte 2021 verlegten Vertreterversammlung, die Feststellung des Jahresabschlusses gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie. Dadurch wird die fristgerechte Feststellung des Jahresabschlusses sichergestellt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Vorstand für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeitern sowie allen Vertretern und Mitgliedern seinen Dank und seine Anerkennung für den Zusammenhalt und den Einsatz in 2020 aus.

Berlin, im Juni 2021

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Michael Grubert







# Wir investieren in neue Wohnanlagen

Unser satzungsgemäßer Auftrag liegt darin, bezahlbaren Wohnraum für unsere derzeitigen Mitglieder und die nächsten Generationen zu schaffen. Allerdings stehen Grundstücke, die zur Bebauung geeignet sind, in Berlin nur in sehr begrenzter Anzahl zur Verfügung. Zudem sind diese meist nicht zu vertretbaren Preisen zu erwerben. Aufgrund der anhaltend hohen Baulandpreise prüft die Genossenschaft regelmäßig Möglichkeiten, ihren Bestand durch Zukauf von Objekten zu erweitern bzw. auf ihren eigenen Grundstücken zu bauen.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Rudower Quartiers Deutschtaler Straße/Am Espenpfehl ist beispielsweise die bauliche Ergänzung des vorhandenen Bestandes mit einem Neubau sowie die Aufwertung und Neugestaltung der Außenanlagen vorgesehen. Außerdem ist die Einrichtung eines neuen Gemeinschaftsraums als Begegnungsort geplant. Das Potenzial, dort auf unserem eigenen Grundstück zu bauen, wurde in einer Machbarkeitsstudie identifiziert und wirtschaftlich überprüft. Wir sind davon überzeugt, dass eine frühzeitige Einbindung die Akzeptanz bei unseren Mitgliedern vor Ort erhöht. Deshalb haben wir die Bewohner der Anlage zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, um diese von Anfang an in das

Projekt einzubeziehen. Der Baubeginn ist im Herbst 2021 geplant.

Ein Meilenstein der Bestandserweiterung konnte mit dem Erwerb von 643 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten und rund 370 Stellplätzen in der Hans-Martin-Helbich-Siedlung im Neuköllner Ortsteil Buckow für unsere Mitglieder erreicht werden. Dank niedriger Zinsen konnte der Kauf zu günstigen Konditionen finanziert werden und wirkt sich nicht nachteilig auf die genossenschaftlichen Nutzungsgebühren oder Instandhaltungsmaßnahmen in den anderen Beständen aus. Das Gebäudeensemble umfasst 232 Ein-Zimmer-Wohnungen, davon 172 im als Seniorenwohnhaus konzipierten „Haus Köln“, 106 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 108 Drei-Zimmer-Wohnungen, 177 Vier-Zimmer-Wohnungen und 20 Fünf-Zimmer-Wohnungen, die seit dem Frühjahr 2021 von der Genossenschaft verwaltet und bewirtschaftet werden. Das sind rund 44.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hinzu kommen rund 2.900 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Ein vorhandener Gemeinschaftsraum im „Haus Köln“ soll für genossenschaftliche Angebote genutzt werden, sobald die pandemische Entwicklung eine Öffnung zulässt. Zudem wird ein neues Servicebüro am Standort Buckow eingerichtet.







# Wir pflegen und erhalten unseren Bestand

Auch 2020 haben wir wieder in die Erhaltung und Aufwertung unserer Wohnanlagen investiert.

Im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben entstand in Pankow im Innenhof des Quartiers Granitz-, Neumann- und Stubnitzstraße ein Kinderspielplatz. Einige Straßen weiter, im Dettelbacher Weg 6 und in der Prenzlauer Promenade 121, wurde die komplette Kesselanlage demontiert und sämtliche Systemkomponenten erneuert. Auch erfolgte dort der Umbau der Warmwasserbereitung auf Durchflussprinzip mittels einer Frischwasserstation.

Die bereits für 2019 angekündigte Neuordnung der Regenwasserversickerung und Revitalisierung der Versickerungsmulden im Stegeweg 13–25 in Reinickendorf führten wir im Zuge der Umgestaltung der Außenanlagen durch. Dabei wurden gleichzeitig der Kinderspielplatz sowie der Parkplatz erneuert.

Eine Aufwertung der Innenhöfe wurde auch in Steglitz in den Häuserkarrees Jever-,

Lothar-Bucher- und Menckenstraße sowie Lothar-Bucher-, Mencken- und Körnerstraße vorgenommen. Im Zuge dessen sind neue familienfreundliche Spielflächen errichtet worden. In den Häusern der Jeverstraße 6–8 und der Lothar-Bucher-Straße 7–7c wurden zentrale Stromzählerplätze in den Kellern installiert und sämtliche Elektrosteigeleitungen zu den Wohnungen erneuert.

Mit dem Einbau neuer Kunststoffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung nach KfW-Förderstandard und Schallschutzklasse 3 auf der Hofseite der Malteserstraße 102–112 in Lankwitz setzten wir außerdem unsere energetische Sanierung im Bestand fort.

Die 2020 ausgeschriebene und geplante Erneuerung von sechs bauzeitlichen Aufzugsanlagen in Wedding erfolgte aufgrund der langen Vorlaufzeit bei den Herstellern im Frühjahr 2021.

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





Handwritten numbers on a sign:

10	23
48	44
22	42
43	8

Wertstoffe

Wertstoffe



# Wir finden neue Wege für ein Miteinander

Seit dem Frühjahr 2020 bestimmt die COVID-19-Pandemie das Leben der Menschen auf der ganzen Welt und beeinflusst auch uns als Genossenschaft. Unsere Gemeinschaftsräume und Servicewohnungen sind seitdem geschlossen und die gemeinschaftsfördernden Aktivitäten mussten von einem auf den anderen Tag ausgesetzt werden. Unsere Handlungs- und Erlebnisräume sind stark eingeschränkt.

Veranstaltungen können momentan lediglich angedacht werden und das auch nur unter dem Gesichtspunkt der pandemischen Entwicklung sowie der damit einhergehenden Infektionsschutzmaßnahmen. Dennoch versuchen wir, die durch die Pandemie gegebenen Herausforderungen bestmöglich zu meistern und gemeinsam Wege zu finden, wie die Teilhabe und das genossenschaftliche Miteinander kontaktlos gelingen können.

Vorstellbar sind beispielsweise Veranstaltungen an der frischen Luft – vorbehaltlich der geltenden Auflagen und selbstverständlich mit ausreichendem Abstand. Ähnliches haben wir in 2020 bei einer Informationsveranstaltung für unsere Mitglieder in Wedding bereits mit Erfolg durchgeführt. Weitere kontaktlose Veranstal-

tungen im Freien sind derzeit als Hofkinovorführungen und Hofkonzerte angedacht. Einen ersten Anfang haben wir zum Tag der Nachbarn im Mai 2021 mit einem musikalischen Nachmittag im Innenhof der Lothar-Bucher-, Mencken- und Körnerstraße gemacht.

Außerdem möchten wir mit unseren Themenboxen ein Angebot für zu Hause schaffen. Mit Unterstützung unserer Ehrenamtlichen haben wir erste Boxen mit spannenden, lustigen und kniffligen Spielen für jedes Alter gefüllt und bieten diese zur Ausleihe an. Für jede Box gibt es einen ehrenamtlichen Paten, der sich um die Vergabe kümmert. Neben Spielen enthalten die Boxen eine besondere Botschaft. Jeder Nutzer wird gebeten, einen kleinen Gruß in seiner Box zu hinterlassen. Der ehrenamtliche Pate desinfiziert die Spiele nach der Rückgabe und gibt sie mit der Botschaft des letzten Spielers an den nächsten Nutzer weiter. Weil die Botschaft in der Box die Spielenden verbindet, spielen sie sozusagen kontaktlos miteinander.

Wir freuen uns darauf, unsere Mitglieder durch sind Angebote wieder miteinander verbinden zu können.

# 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 bewirtschaftete die Genossenschaft zum Ende des Geschäftsjahres 3.449 Wohnungen im eigenen Bestand. Die Vermietung und Verwaltung der eigenen Bestandswohnungen war, wie in den Vorjahren, der maßgebliche Umsatzträger.

Der Bestand wurde in den vergangenen Jahren durch den Neubau von Wohnungen kontinuierlich vergrößert und konnte durch den Zukauf der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Berlin-Buckow im ersten Quartal 2021 um weitere 643 Wohnungen, 15 Gewerbeeinheiten sowie rund 370 Stellplätze, wovon der überwiegende Teil in einer Tiefgarage beziehungsweise einem Parkhaus untergebracht ist, erweitert werden. In den kommenden Jahren soll der Bestand – unter der Maßgabe der festgelegten wirtschaftlichen und satzungsgemäßen Rahmenbedingungen – weiter bedarfsgerecht ergänzt werden.

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

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 Prozent niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, die aber etwas weniger gravierend ausfiel

als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (–5,7%). Dies teilte Destatis in einer Pressemeldung am 14.01.2021 mit.

Jedoch ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand. Außerdem umfasst die Corona-Krise eine größere Anzahl an Ländern



und es ist unklar, ob nicht noch mit einer weiteren Infektionswelle zu rechnen ist. Eine Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist momentan mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland (selbst während der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009) endete ebenfalls in der Corona-Krise. Im Jahresdurchschnitt 2020 waren rund 44,8 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes vom 04.01.2021 lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 um 477.000 Personen oder 1,1 Prozent niedriger als 2019. Allerdings wäre der seit 2007 dauernde Beschäftigungszuwachs vermutlich auch ohne die Corona-Krise bald zum Ende gekommen, da das Erwerbspersonenpotenzial aufgrund des demografischen Wandels schwindet. Diese Entwicklung wird derzeit durch eine höhere Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte immer schwächer kompensiert. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich laut Jahresrückblick der Bundesagentur für Arbeit gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent auf 5,9 Prozent. Auch die Einkommen haben sich entsprechend negativ entwickelt. Das Arbeitnehmerentgelt sank laut Destatis im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent.

Laut Statistischem Bundesamt erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 Prozent gegenüber 2019 und damit deutlich geringer als im Vorjahr (2019: +1,4 %). Im Dezember 2020 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei –0,3 Prozent. Sie war damit zum fünften Mal im Jahr 2020 negativ.

Die Berliner Wirtschaft ist überwiegend von Dienstleistungen geprägt und weist einen ver-

gleichsweise geringeren Industrieanteil auf. Auch deshalb ist die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt diesmal von der Krise stärker betroffen als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Berlin nach Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 3,3 Prozent niedriger als im Vorjahr. Bislang lassen sich die wirtschaftlichen Schäden der Corona-Krise vorwiegend anhand von branchenspezifischen Umsatzausfällen schätzen. Nach einer deutlichen Erholung der Stimmungsindikatoren über den Sommer zeigen diese nun wieder abwärts. Etwas abgeschwächt wird die negative Entwicklung wahrscheinlich unter anderem durch das Wirtschaftswachstum im Baugewerbe. Eine Rückkehr zu den wirtschaftlichen Niveaus auf Vorkrisenniveau wird voraussichtlich erst in 2022 erreicht werden können.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,5 Prozent, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilte. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 0,7 Prozent auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Die Baupreise stiegen dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1 Prozent. Selbst im vierten Quartal – im Bund von einem (minimalen) Preisrückgang bei Neubauten gekennzeichnet – stiegen die Baupreise in Berlin weiter.

### **Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – nur das Baugewerbe legte zu. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 Prozent zu.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor

im Vorjahresvergleich 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 Prozent gewachsen. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher keine signifikanten Mietrückstände feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft laut GdW 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten laut Destatis über der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. Im vierten Quartal 2020 gab es deshalb einen minimalen Rückgang der Preise für den Neubau von Wohngebäuden von 0,1 Prozent, wie das Statistische Bundesamt berechnete.

Die Stagnation im 1. und 3. Quartal 2020 sowie ein Bevölkerungsrückgang im 2. Quartal führten in Berlin zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen (-6.200 Personen bzw. -0,2 Prozent seit Jahresbeginn 2020). Im Vorjahreszeitraum war die Bevölkerung noch um 11.700 Personen bzw. 0,3 Prozent gewachsen. Grund für den Bevölkerungsrückgang war der Wanderungsverlust von 7.000 Personen. Das Defizit entstand durch den geringeren Zuzug aus dem Ausland (8.200 Personen in 2020, 17.900 Personen in 2019 laut Statistikamt Berlin-Brandenburg). Dieser konnte

den steten Nettofortzug nach Brandenburg (14.900 Personen) und darunter vor allem in das Berliner Umland (10.800 Personen) nicht ausgleichen.

Angesichts der Corona-Krise war mit einer solchen Entwicklung zu rechnen. Da Deutschland und Berlin auch diesmal besser durch die Krise zu kommen versprechen als viele andere EU-Staaten, dürfte sich der Trend nach Abebben der Pandemie vermutlich rasch wieder umkehren. Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs, bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt.

Verfassungsrechtlich angegriffene Maßnahmen wie der „Berliner Mietendeckel“ oder die fort-dauernde Debatte um die Enteignung großer Wohnungsunternehmen sind mit ursächlich dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung am Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht wahrscheinlich auch wenig ändern wird. Für 2020 wird daher zwar von einer Dämpfung der Mietenentwicklung berichtet, aber auch von einem teilweise deutlichen Rückgang der Angebote für Mietwohnungen.

Der Nichtigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten-deckel) wurde durch die Fälligkeitsstellung der Nachforderungsansprüche sowie der etwaigen Anpassung der Sollmieten auf das in den Dauernutzungsverträgen vereinbarte Niveau Rechnung getragen. Bei der Geltendmachung der Nachforderungen werden wir soziale Aspekte berücksichtigen. Die Genossenschaft wird entsprechend ihres satzungsgemäßen Auftrages ihre Mitglieder weiterhin durch eine sozialverträgliche und ausgewogene Mietpolitik sowie durch die nachhaltige und bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes fördern.

## Geschäftsverlauf

### Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender selbst bewirtschafteter Mietbestände:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Wohnungen	3.449	215.530,58	3.450	215.584,78
Gewerbeeinheiten	18	2.546,45	19	2.579,40
Servicewohnungen	7	337,85	7	337,85
	<b>3.474</b>	<b>218.414,88</b>	3.476	218.502,03
Garagen/Stellplätze	562		549	
Eigengenutzte Einheiten	17	1.421,42	16	1.334,27
	<b>4.053</b>	<b>219.836,30</b>	4.041	219.836,30

In Reinickendorf wurde eine Gewerbeeinheit in einen Gemeinschaftsraum umgewandelt. In Mariendorf wurde eine Wohnung im Zuge der Neuvermietung einer bestehenden Gewerbeeinheit zugeschlagen. In Reinickendorf wurden 13 Stellplätze zur Vermietung hergerichtet.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 197 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 92, was einer Quote von 2,7 Prozent entspricht.

Zum Stichtag 31.12.2020 waren 23 Wohnungen im Wesentlichen aufgrund von Maßnahmen im Rahmen der Neuvermietung nicht vermietet, womit die Genossenschaft eine Leerstands-

quote von 0,7 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 161,7 TEUR (1,0 Prozent) auf 16.677,2 TEUR gestiegen. Die Veränderungen resultieren aus den höheren Nutzungsgebühren bei Neuvermietung und der Vollauswirkung der im Vorjahr erfolgten Veränderungen. Die Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 47,4 TEUR auf 131,7 TEUR erhöht. Im Wesentlichen ist die Erhöhung auf gewährte Mietminderungen wegen einer Nachbarbebauung sowie Instandhaltungsarbeiten und eine Steigerung der Leerstandszeiten bei Neuvermietungen aufgrund der Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Die Forderungen aus Vermietung, ohne Berücksichtigung von Einzelwertberichtigungen, sind aufgrund der Rückforderungsansprüche infolge der Nichtigkeit des MietenWoG sowie Zahlungsrückstände von Gewerbiemietern aufgrund der pandemischen Lage um 75,6 TEUR auf 137,9 TEUR gestiegen. Das Verhältnis von Mietforderungen (ohne Einzelwertberichtigung) zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung beträgt 0,6 Prozent. In 2020 wurden Mietforderungen in Höhe von 17,0 TEUR aufwandswirksam abgeschrieben. Die gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen sind im Vorjahresvergleich um 5,5 TEUR gesunken.

#### **Instandhaltung/Modernisierung/Neubau**

In die Erhaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Bestands wurden in 2020 insgesamt 4.326,0 TEUR investiert. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies einen Rückgang in Höhe von 2.313,4 TEUR dar. Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Investitionen resultieren aus der Verschiebung von Baumaßnahmen aufgrund von Kapazitätsengpässen bei Auftragnehmern sowie fehlender baurechtlicher Genehmigungen. Des Weiteren führten Einsparungen infolge guter Ergebnisse bei den erfolgten Ausschreibungen von Bauleistungen zur Senkung der geplanten Kosten und somit zur Senkung der Investitionssummen. Die 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 (4.124,0 TEUR) und Personalkosten für den Regiebetrieb (202,0 TEUR) zusammen.

Umfangreiche Maßnahmen in 2020 waren unter anderem die Herrichtung eines Innenhofs gemäß Denkmalschutz sowie die Kompletterneuerung von zwei Gaszentralheizungsanlagen in Pankow. Zudem wurden in Steglitz zwei Innenhöfe und die Vorgärten zweier Wohnanlagen neugestaltet sowie in einer Wohnanlage die Elektrosteigerleitungen mit Zählerzentralisation im Keller erneuert. In Lankwitz wurde die energetische Erneuerung der Hoffenster in einer Wohnanlage durchgeführt.

#### **Finanzierung**

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnten durch Tilgung, Sondertilgung und Ablösungen bei Endfälligkeit um 4.493,1 TEUR auf 56.216,4 TEUR gesenkt werden. In diesem Zusammenhang haben sich die Zinsaufwendungen für langfristiges Fremdkapital von 792,7 TEUR auf 682,6 TEUR reduziert.

Zur Finanzierung der Fenstererneuerungen in Wedding in 2019 sowie in Lankwitz in 2020 wurden KfW-Darlehen über die Investitionsbank Berlin (IBB) abgeschlossen. Der Zinssatz der drei Darlehen in der bis 2029 beziehungsweise 2030 festgelegten Zinsbindungsfrist beträgt 0,15 Prozent. Die in 2019 abgeschlossenen Darlehen zur Finanzierung der Fenstererneuerung in Wedding beinhalten eine anfängliche Tilgung von 3,37 beziehungsweise 3,83 Prozent sowie die Möglichkeit der Generierung eines Tilgungszuschusses in Höhe von 7,5 Prozent durch Einhaltung und Nachweis energiespezifischer Richtwerte. Das in 2020 abgeschlossene Darlehen zur Finanzierung der Fenstererneuerung in Lankwitz beinhaltet eine anfängliche Tilgung von 12,05 Prozent sowie die Möglichkeit der Generierung eines Tilgungszuschusses in Höhe von 20,0 Prozent durch Einhaltung und Nachweis energiespezifischer Richtwerte.

### 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, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie ihren besonderen Einsatz für die GBSt in Zeiten der Pandemie aus.

Beschäftigte zum Bilanzstichtag	2020	2019
Vorstand	2	2
Prokurist	2	2
Kaufmännische und technische Angestellte <i>(davon teilzeitbeschäftigt: 4, Vorjahr 4)</i>	24	23
Auszubildende	2	2
Regiehandwerker	4	4
Hauswarte <i>(davon teilzeitbeschäftigt: 8, Vorjahr 8)</i>	22	22
	<b>56</b>	<b>55</b>

### Genossenschaftliche Angelegenheiten

Die für den 24.06.2020 geplante ordentliche Vertreterversammlung wurde aufgrund der COVID-19-Pandemie abgesagt. Im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden am 24.06.2020 die notwendigen Beschlüsse zur Zustimmung zur Vorabestellung in Gewinnrücklagen sowie der Feststellung des Jahresabschlusses, die unter anderem für die Auszahlung von Auseinandersetzungsguthaben notwendig sind, gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen

der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht durch den Aufsichtsrat beschlossen. Die Beschlüsse bezüglich der Kenntnisnahme des Prüfberichtes, Verwendung des Bilanzgewinns, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Änderung von Satzung und Wahlordnung sollen im Rahmen der in 2021 nachzuziehenden Vertreterversammlung gefasst werden.

Im Jahr 2021 wird die Vertreterversammlung aufgrund der pandemischen Lage im dritten

Quartal stattfinden. Planmäßig wird der Aufsichtsrat, wie im Vorjahr, die notwendigen Beschlüsse zur Zustimmung zur Vorabesteuerung in Gewinnrücklagen und der Feststellung des Jahresabschlusses in der ersten Jahreshälfte fassen. Die Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2020 wird zusammen mit der für das Geschäftsjahr 2019 nachzuholenden Vertreterversammlung planmäßig im August 2021 durchgeführt.

Ein zentrales Anliegen von Vorstand und Aufsichtsrat ist die Steigerung der Transparenz und Kommunikation innerhalb der Genossenschaft. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden in 2019 erstmals die VertreterDialoge als Gesprächsformat zum genossenschaftlichen Austausch zwischen Vorstand, Aufsichtsrat, Vertretern und Ersatzvertretern sowie in Vorbereitung auf die

Vertreterversammlung initiiert. Aufgrund der pandemischen Lage konnten diese Veranstaltungen 2020 größtenteils nicht stattfinden. Sie sollen aber, sobald es die behördlichen Regelungen zulassen, wieder fester Bestandteil der Kommunikation innerhalb der Genossenschaft werden.

Die Wahlen zur Vertreterversammlung wurden in der ersten Jahreshälfte 2021 durchgeführt und befinden sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes kurz vor dem offiziellen Abschluss durch Bekanntgabe der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter. Die Amtszeit der neugewählten Vertreter beginnt satzungsgemäß mit dem Ende der Vertreterversammlung, in der die Beschlüsse für das Geschäftsjahr 2020 gefasst werden, und beträgt fünf Jahre.

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

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

		<b>2020</b>	2019
		<b>TEUR</b>	TEUR
<b>Aktiva</b>			
Langfristiger Bereich	Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	112.003,3	114.909,9
	Finanzanlagen	51,4	51,4
		<b>112.054,7</b>	114.961,3
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Forderungen und sonstige VG	532,1	76,2
	Liquide Mittel	8.136,9	5.310,1
	RAP	12,7	9,2
		<b>8.681,7</b>	5.395,5
<b>Bilanzvolumen</b>		<b>120.736,4</b>	120.356,8

		2020	2019
		TEUR	TEUR
<b>Passiva</b>			
Langfristiger Bereich	Eigenkapital	60.643,7	55.243,5
	Fremdkapital	56.238,5	60.732,6
	Pensionsrückstellungen	914,4	895,6
	Langfristige Rückstellungen	4,1	4,1
		<b>117.800,7</b>	116.875,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Rückstellungen	425,9	205,8
	Verbindlichkeiten	2.300,7	3.171,5
	Dividendenausschüttung	209,1	103,7
		<b>2.935,7</b>	3.481,0
<b>Bilanzvolumen</b>		<b>120.736,4</b>	120.356,8

Der Rückgang des langfristigen Anlagevermögens beruht auf den planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres i. H. v. 3.192,3 TEUR, denen Zugänge von 285,7 TEUR gegenüberstehen. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus aktivierten Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Höhe von 139,7 TEUR, bei dem der Nutzen- und Lastenwechsel zum 01.03.2021 erfolgte, sowie Bauvorbereitungskosten für die Errichtung eines Wohnhauses in Rudow in Höhe von 92,1 TEUR. Anschaffungskosten für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung tragen mit 40,2 TEUR zu den Zugängen im langfristigen Anlagevermögen bei.

Die Steigerung der liquiden Mittel resultiert im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit und wurde für die Leistung der Kaufnebenkosten des Erwerbes der Hans-Martin-Helbich-Siedlung vorgehalten.

Im Vorjahresvergleich verringerte sich der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) um 2,7 Prozentpunkte

auf 92,8 Prozent und der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg um 0,4 Prozentpunkte auf 97,5 Prozent. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 5.746,0 TEUR im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das Eigenkapital hat sich, wie in den Vorjahren, auch in 2020 signifikant erhöht. Die Steigerung um 5.400,2 TEUR resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote (gemessen am Bilanzvolumen) beträgt zum Bilanzstichtag 50,2 Prozent und ist gegenüber dem Vorjahr um 4,3 Prozentpunkte gestiegen.

Die Verringerung des langfristigen Fremdkapitals basiert im Wesentlichen auf planmäßigen Tilgungen, Sondertilgungen und Darlehensrückzahlungen. Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich überwiegend aufgrund der stichtagsbezogenen niedrigeren Verbindlichkeiten im Bereich von Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Garantieeinbehalten vermindert.

**Ertragslage**

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

	<b>2020</b>	2019
	<b>TEUR</b>	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.746,6	22.455,9
Sonstige Erträge	152,9	886,8
Bestandsveränderungen	-87,6	270,0
	<b>22.811,9</b>	23.612,7
Betriebskosten und Grundsteuern	5.337,5	5.488,1
Instandhaltungsaufwand	4.124,1	6.439,7
Personalaufwand	3.001,2	2.869,3
Abschreibungen	3.192,3	3.190,0
Zinsaufwand	730,6	851,9
Sonstiger Aufwand	685,3	792,6
	<b>17.071,0</b>	19.631,6
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.740,9</b>	3.981,1
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1,2</b>	5,4
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.742,1</b>	3.986,5
Steuern	245,4	94,9
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5.496,7</b>	3.891,6

Der für 2020 geplante Jahresüberschuss i. H. v. 3.074,6 TEUR wurde um 2.422,1 TEUR übertroffen. Dies ist im Wesentlichen auf die gegenüber der Planung um 2.502,9 TEUR geringeren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen, die sich unter anderem aufgrund von ins Folgejahr verschobenen Maßnahmen, gegenüber der Planung geringeren Kosten für durchgeführte Maßnahmen sowie einer geringen Fluktuation sowie weniger Schadensfällen begründen.

Im Geschäftsjahr schließt die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von 5.496,7 TEUR ab, der sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 5.740,9 TEUR, einem positiven Finanz-

ergebnis von 1,2 TEUR und einem Steuer-aufwand von 245,4 TEUR ermittelt.

Die Erhöhung des Betriebsergebnisses im Jahresvergleich beruht im Wesentlichen auf geringen Aufwendungen für Instandhaltung aufgrund von Verschiebung von geplanten Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Das Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Dividendenzahlung aufgrund der Mitgliedschaft in einer Darlehensgenossenschaft.

Die Erhöhung der steuerlichen Belastung in 2020 resultiert im Wesentlichen aus dem gestiegenen Jahresergebnis.



### Finanzlage

Zum 31.12.2020 weist die GBSt liquide Mittel i. H. v. 8.136,9 TEUR aus. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen. Die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

	<b>2020</b>	2019
	<b>TEUR</b>	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.269,7	7.884,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-284,5	-276,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.158,4	-5.704,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.826,8	1.903,2
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.136,9	5.310,1

Die Veränderung des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert insbesondere aus der Steigerung des Jahresergebnisses, dem der Rückgang der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten für Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie von Garantieeinbehalten entgegenwirkt. Im Cashflow aus der Investitionstätigkeit wirken sich unter anderem die im Geschäftsjahr geleisteten Kaufnebenkosten für den Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung sowie die Bauvorbereitungskosten für die geplante Errichtung eines Neubaus in Rudow aus. Der geringere Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit ergibt sich aus der Auszahlung von drei Darlehen in 2020.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen (7.602,6 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 2.642,5 TEUR.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital konnte in den letzten fünf Jahren dank positiver Jahresergebnisse von 44.715,2 TEUR in 2015 auf 60.643,7 TEUR in

2020 kontinuierlich gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote gemessen am Bilanzvolumen schwankte in diesem Zeitraum im Bereich von 38,2 Prozent bis 50,2 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 Wohnungsbau-genossenschaften bezogen auf das Jahr 2019 i. H. v. 59,6 Prozent. Im Jahr 2021 ist aufgrund des Ankaufes der Hans-Martin-Helbich-Siedlung mit einem Rückgang der Eigenkapitalquote und bezugnehmend auf die Wirtschaftsplanung mit einer zunehmenden Eigenkapitalsumme zu rechnen.

Das Verhältnis von aufgewendeten Fremdkapitalzinsen zur Istmiete wies im Fünf-Jahres-Vergleich mit 7,1 Prozent im Jahr 2016 den höchsten Wert aus. Das war im Wesentlichen bedingt durch die Finanzierung des Neubauprojektes in Lichtenrade. Durch Umfinanzierungen, Sondertilgungen und die günstige Situation am Kapitalmarkt konnte der Wert bis 2020 auf 4,1 Prozent gesenkt werden. Diese Kennzahl dient als Indikator für die Kapitaldienstfähigkeit

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Eigenkapital (TEUR)</b>	44.715,2	47.872,7	51.407,8	55.243,5	<b>60.643,7</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	38,9%	38,2%	42,3%	45,9%	<b>50,2%</b>
<b>Fremdkapitalzinsen zur Istmieste</b>	7,1%	6,1%	5,4%	4,8%	<b>4,1%</b>
<b>Fremdkapitaldienst zur Istmieste</b>	40,9%	41,3%	38,5%	28,3%	<b>34,1%</b>
<b>Sollmieste je m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>	5,64 €	5,79 €	6,02 €	6,15 €	<b>6,21 €</b>

der Genossenschaft. Mit einem Wert von 4,1 Prozent liegt die GBSt deutlich unter der Benchmark des BBU von 7,9 Prozent aus dem Jahr 2019. Der Fremdkapitaldienst im Vergleich zur Istmieste beinhaltet neben den Zinsaufwendungen die geleisteten Tilgungen und Darlehensrückzahlungen; nicht berücksichtigt werden die Sondertilgungen. Die signifikante Steigerung des prozentualen Anteils in den Jahren 2016 bis 2018 auf circa 40 Prozent ist im Wesentlichen auf die Rückzahlung beziehungsweise Teilrückzahlung von endfälligen variablen Darlehen zurückzuführen. Im Vergleich zur Benchmark des BBU von 31,5 Prozent weist die GBSt einen höheren 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 fünf Jahre. Die signifikanten Steigerungen in 2018 sind auf die Fertigstellung der Neubauvorhaben in Lichtenrade und Johannisthal/Adlershof zurückzuführen, da die Nutzungsentgelte im Neubau unter anderem aufgrund der Ausstattung der Wohnungen über dem Niveau der Nutzungsgebühren im Altbau liegen. Weitere Erhöhungen sind durch Mietanpassungen infolge von Neuvermietungen,

Modernisierungserhöhungen gemäß § 559 BGB, Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB und Sonstiges entstanden. Die Steigerung in 2020 liegt mit 1,0 Prozent unter dem 5-Jahres-Mittelwert von 3,1 Prozent, welcher unter anderem durch die signifikanten Steigerungen in 2016 und 2018 in Höhe von 5,6 beziehungsweise 4,0 Prozent aufgrund der Fertigstellung der Neubauvorhaben in Lichtenrade und Johannisthal/Adlershof und den damit verbundenen höheren Entgelten je Quadratmeter Vermietungsfläche geprägt ist.

#### **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, Identifikation mit der Genossenschaft sowie strategische Entwicklungspräferenzen zu gewinnen. Es wurde jeweils ein Fragebogen für bei der GBSt wohnende und nicht wohnende Mitglieder konzipiert und jedem Haushalt beziehungsweise Mitglied zur Beantwortung übersandt. 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 Gebäudkörpern, 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. Des Weiteren wird der Nachhaltigkeit bei der Planung und Umsetzung von Bau- und Neubaumaßnahmen eine immer größere Bedeutung zugesprochen.

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.

## 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 weitere Erweiterung des eigenen Wohnungsbestandes unter Beachtung des demografischen Wandels sowie der Entwicklung der Mitgliederstruktur und ihren Bedürfnissen auf den bereits vorhandenen Grundstücken möglich ist.

Gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2021 bei etwa gleichbleibenden Umsatzerlösen einen Jahresüberschuss von 2.929,0 TEUR. Es ist dabei

zu berücksichtigen, dass zum Zeitpunkt der Planung das MietenWoG Berlin noch Anwendung gefunden hat und die geringeren Mietentnahmen in der Planung berücksichtigt wurden. Durch die Nichtigkeit des Gesetzes ist mit einem um schätzungsweise 500 TEUR höheren Jahresergebnis zu rechnen. Unsere Wirtschaftsplanungen werden wir nunmehr aufgrund der neuen Rechtslage überarbeiten. Insgesamt stehen diese Planannahmen im Einklang mit dem satzungsgemäßen Ziel einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Weitere nicht abschätzbare 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 werden.

Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Mitglieder werden wir, wie vertraglich mit den betroffenen Mietern vereinbart und auch angekündigt, die abgesenkten Mietzahlungen auf Grundlage des MietenWoG Berlin nachfordern. Bei der Geltendmachung der Nachforderungen werden wir soziale Aspekte berücksichtigen. Die Nachforderung der abgesenkten Mieten für den Zeitraum der Anwendung des Mietendeckels beziehungsweise bis zur Forderung der Mietzahlungen in Höhe der vertraglich vereinbarten Mieten zum 01.05.2021, beläuft sich auf insgesamt 156,8 TEUR.

Entsprechend dem Bauplan für 2021, dem Bauplan für 2020 und dem für die erworbene Siedlung in Buckow beschlossenen Budget sind für 2021 Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von 7.769,1 TEUR vorgesehen. Darin enthalten sind 762,6 TEUR für die Instandhaltung der erworbenen Hans-Martin-Helbich-Siedlung sowie 700,0 TEUR für im Jahr 2020 geplante aber ins Jahr 2021 verschobene Maßnahmen. Der beschlossene Bauplan spiegelt das ambitionierte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der letzten Jahre wider. Des Weiteren ist für 2021 der Baubeginn eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen auf unserem eigenen Grundstück in Rudow geplant, die Fertigstellung soll 2023 erfolgen.

Zum Jahresende 2021 wird gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 3.754,6 TEUR geplant. Die Planung berücksichtigt dabei eine Sondertilgung in Höhe von 1.000 TEUR, aber auch eine Darlehensaufnahme auf Euribor-Basis

in Höhe von 2.000 TEUR und die Valutierung der bereits in 2020 beantragten und genehmigten Mittel in Höhe von schätzungsweise 660,0 TEUR für die Maßnahme der Aufzugserneuerung in zwei Wohnanlagen in Wedding. Die Nichtigkeit des MietenWoG wurde in dieser Betrachtung noch nicht berücksichtigt und könnte den Zufluss an liquiden Mittel um 560,0 TEUR erhöhen. Der Verschuldungsgrad wird aufgrund des Ankaufs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung kurzfristig steigen. 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 2025 positiv. Das Anlagevermögen wird sich gegenüber dem Basisjahr 2020 aufgrund des Erwerbs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung, dem die planmäßige Abschreibung entgegenwirkt, erhöhen. Für 2021 sind gemäß Planung aktivierungspflichtige Investitionen i. H. v. 94.982,6 TEUR vorgesehen. Durch die Aufnahme von sieben Darlehen für den Erwerb der Siedlung werden sich die langfristigen Verbindlichkeiten ebenfalls erhöhen. Die prognostizierten positiven Jahresergebnisse werden das Eigenkapital stärken. Im letzten Planungsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss von 2.967,4 TEUR prognostiziert. Die angenommenen gleichbleibenden betrieblichen Einnahmen bei gleichzeitig steigenden betrieblichen Ausgaben, insbesondere durch die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sowie die geplante Rückführung von Verbindlichkeiten werden durch Aufnahme neuer Verbindlichkeiten kompensiert und somit die liquiden Mittel bis 2025 auf 5.939,0 TEUR steigen.

## 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 den Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung, den geplanten Neubau in Rudow und eine Umbau-/ Anbaumaßnahme in Wedding werden wir unser Wohnungsangebot weiter diversifizieren und somit die Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrags zur Förderung unserer Mitglieder forcieren. Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt sowie des Ergebnisses der in 2019 durchgeführten Mitgliederbefragung ist das Vermietungsrisiko in dem erworbenen und geplanten Objekt als gering einzustufen. Im Rahmen des Ankaufs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung können Synergie-Effekte im Rahmen der Verwaltung realisiert werden. Dem Risiko bezüglich über dem Plan liegender Instandhaltungskosten wurde in Vorbereitung des Kaufes durch Gutachten sowie eingehende Besichtigungen entgegengewirkt.

Weiterhin werden durch die Initiierung von Machbarkeitsstudien 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 gekennzeichneter Immobilienmarkt in Berlin.

Mit unserem Sozialmanagement 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. Dies gilt insbesondere für die Unterstützung der nachbarschaftlichen Zusammenkünfte nach dem Ende der Beschränkungen aufgrund der COVID-19-Pandemie.

Durch den weiteren Verlauf der Pandemie ergeben sich Risiken, die von uns nur sehr schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation 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.

Das sich aktuell abzeichnende Abklingen der Pandemie birgt für die Genossenschaft die Chance, die Bereiche des genossenschaftlichen Zusammenlebens sowie die Initiierung des ehrenamtlichen Engagements der Mitglieder wieder stärker zu fördern.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

Zum 31.12.2020 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 und des Ankaufes der Hans-Martin-Helbich-Siedlung 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.

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

Berlin, 23. Juni 2021



**Lutz Siefert**  
Vorstand



**Jens Wesche**  
Vorstand

# 02 Jahresabschluss

## Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>27.885,64</b>	33.114,21
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.373.345,35	113.247.674,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.184.465,89	1.234.149,06
3. Technische Anlagen und Maschinen	4.502,99	6.171,17
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.937,79	170.356,20
5. Bauvorbereitungskosten	134.031,10	44.039,42
6. Geleistete Anzahlungen	145.110,84	174.401,33
	<b>111.975.393,96</b>	114.876.791,58
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	51.400,00	51.400,00
Anlagevermögen insgesamt	<b>112.054.679,60</b>	114.961.305,79
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	<b>5.882.819,82</b>	5.970.379,29
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	130.291,53	49.544,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände	401.826,62	26.656,82
	<b>532.118,15</b>	76.200,87
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>9.005.309,73</b>	6.110.998,99
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<b>12.708,13</b>	9.204,81
<b>Bilanzsumme</b>	<b>127.487.635,43</b>	127.128.089,75

Passiva	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	69.760,00	57.120,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.647.040,00	2.638.080,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.280,00	0,00
	<b>2.718.080,00</b>	2.695.200,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	6.732.203,05	6.182.531,05
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 549.672,00</i>		
<i>31.12.2019: EUR 389.156,00</i>		
2. Bauerneuerungsrücklage	1.164.765,40	1.164.765,40
3. Andere Ergebnisrücklagen	45.614.708,26	43.416.022,27
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 2.198.685,99</i>		
<i>31.12.2019: EUR 1.556.622,76</i>		
<i>davon aus Bilanzgewinn eingestellt: EUR 0,00</i>		
<i>31.12.2019: EUR 1.680.995,23</i>		
	<b>53.511.676,71</b>	50.763.318,72
<b>III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr</b>	<b>1.945.778,77</b>	0,00
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	5.496.715,99	3.891.557,53
2. Einstellungen in Rücklagen	2.748.357,99	1.945.778,76
	<b>2.748.358,00</b>	1.945.778,77
Eigenkapital insgesamt	<b>60.923.893,48</b>	55.404.297,49
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	914.438,00	895.615,00
2. Steuerrückstellungen	178.218,23	69.980,64
3. Sonstige Rückstellungen	251.816,82	139.907,53
	<b>1.344.473,05</b>	1.105.503,17
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.852.251,49	55.947.643,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.378.995,91	4.785.919,69
3. Erhaltene Anzahlungen	6.858.478,84	6.868.925,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.043.629,27	1.019.090,73
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	998.585,48	1.897.479,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten	86.494,58	99.230,40
<i>davon aus Steuern: EUR 33.383,00; 31.12.2019: EUR 38.923,03</i>		
	<b>65.218.435,57</b>	70.618.289,09
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>833,33</b>	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>127.487.635,43</b>	127.128.089,75



## Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2020

	2020 EUR	2019 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.746.572,65	22.455.877,10
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-87.559,47	270.041,18
3. Sonstige betriebliche Erträge	152.943,95	886.818,49
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.847.928,47	11.315.858,32
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>13.964.028,66</b>	12.296.878,45
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.483.299,18	2.363.682,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung: EUR 32.868,17</i> <i>31.12.2019: EUR 37.817,56</i>	517.945,26	505.573,31
	<b>3.001.244,44</b>	2.869.255,73
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.192.290,13	3.189.996,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	645.583,88	748.314,63
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.182,20	1.542,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36,90	3.840,53
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	730.627,93	851.866,43
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	245.378,19	94.870,80
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.150.123,19</b>	4.547.957,32
14. Sonstige Steuern	653.407,20	656.399,79
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>5.496.715,99</b>	3.891.557,53
16. Einstellungen in Rücklagen <i>davon in Gesetzliche Rücklage eingestellt: EUR 549.672,00</i> <i>davon in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt: EUR 2.198.685,99</i>	2.748.357,99	1.945.778,76
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.748.358,00</b>	1.945.778,77

## 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 2020 wurden die Zugänge des abnutzbaren Anlagevermögens linear abgeschrieben.

Forderungen werden mit ihrem Nennbetrag unter Beachtung der Grundsätze der Einzelbewertung, des Vollständigkeitsgebots, des Vorsichtsprinzips und des 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 31.12.2020

	Gesamtbetrag (Vorjahr) 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	52.852.251,49 (55.947.643,85)	5.739.467,38 (7.550.203,64)	17.159.589,94 (17.273.244,59)	29.953.194,17 (31.124.195,62)	52.852.251,49 (55.947.643,85)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.378.995,91 (4.785.919,69)	467.720,58 (419.858,19)	1.843.689,92 (1.635.394,55)	1.067.585,41 (2.730.666,95)	3.378.995,91 (4.785.919,69)
3. Erhaltene Anzahlungen	6.858.478,84 (6.868.925,17)	6.858.478,84 (6.868.925,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.043.629,27 (1.019.090,73)	1.043.629,27 (1.019.090,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	998.585,48 (1.897.479,25)	882.647,14 (1.659.337,37)	115.938,34 (238.141,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	86.494,58 (99.230,40)	64.407,25 (76.220,64)	22.087,33 (23.009,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Summe</b>	<b>65.218.435,57</b> (70.618.289,09)	<b>15.056.350,46</b> (17.593.635,74)	<b>19.141.305,53</b> (19.169.790,78)	<b>31.020.779,58</b> (33.854.862,57)	<b>56.231.247,40</b> (60.733.563,54)

## Anlagenspiegel per 31.12.2020

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchung
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	217.970,97	8.861,46	0,00	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>217.970,97</b>	<b>8.861,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	174.373.146,76	539,00	0,00	174.401,33
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.121.622,41	0,00	0,00	0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	102.313,89	918,64	0,00	0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	983.936,62	40.242,32	0,00	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	44.039,42	95.375,24	0,00	-5.383,56
6. Geleistete Anzahlungen	174.401,33	139.727,28	0,00	-169.017,77
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>177.799.460,43</b>	<b>276.802,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
III. Andere Finanzanlagen	51.400,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>51.400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>178.068.831,40</b>	<b>285.663,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2020	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen 2020	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
226.832,43	184.856,76	14.090,03	198.946,79	27.885,64	33.114,21
<b>226.832,43</b>	<b>184.856,76</b>	<b>14.090,03</b>	<b>198.946,79</b>	<b>27.885,64</b>	33.114,21
174.548.087,09	61.125.472,36	3.049.269,38	64.174.741,74	110.373.345,35	113.247.674,40
2.121.622,41	887.473,35	49.683,17	937.156,52	1.184.465,89	1.234.149,06
103.232,53	96.142,72	2.586,82	98.729,54	4.502,99	6.171,17
1.024.178,94	813.580,42	76.660,73	890.241,15	133.937,79	170.356,20
134.031,10	0,00	0,00	0,00	134.031,10	44.039,42
145.110,84	0,00	0,00	0,00	145.110,84	174.401,33
<b>178.076.262,91</b>	<b>62.922.668,85</b>	<b>3.178.200,10</b>	<b>66.100.868,95</b>	<b>111.975.393,96</b>	114.876.791,58
51.400,00	0,00	0,00	0,00	51.400,00	51.400,00
<b>51.400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.400,00</b>	51.400,00
<b>178.354.495,34</b>	<b>63.107.525,61</b>	<b>3.192.290,13</b>	<b>66.299.815,74</b>	<b>112.054.679,60</b>	114.961.305,79

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

**I. Bilanz**

In den geleisteten Anzahlungen wurde im Vorjahr die Kaufpreiszahlung für das Grundstück Zeiler Weg 46 in 13189 Berlin ausgewiesen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte gemäß Vertrag auf den ersten des Monats, der auf die Zahlung des Kaufpreises folgt, somit zum 1. Januar 2020. Die geleistete Anzahlung wurde in den Posten **Grundstücke mit Wohnbauten** umgebucht.

Der Posten **Unfertige Leistungen** von 5.882,8 TEUR entspricht in voller Höhe den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2020.

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

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen gegenüber dem Finanzamt von 6,2 TEUR enthalten. Davon entstehen 0,7 TEUR rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag.

Die **Anderen Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen vorausbezahlte Lizenzgebühren, die über einen Zeitraum von bis zu 3 Jahren abgegrenzt werden, eine Leasing-Sonderzahlung für ein Fahrzeug und Versicherungsbeiträge.

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 2,30 Prozent (Ende Dezember 2020; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,60 Prozent (Ende Dezember 2020; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 42,7 TEUR.

Der Posten **Steuerrückstellungen** weist eine steuerliche Belastung in Höhe von 178,2 TEUR aus, die auf die Jahre 2019 und 2020 entfallen. Bei der Ermittlung wurden die geleisteten Vorauszahlungen berücksichtigt.

Die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von 6.858,5 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>
Unterlassene Instandhaltung	130,0
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	56,8
Prozesskosten	23,2
Berufsgenossenschaft	22,7
Vertreterversammlung	15,0
<b>Summe</b>	<b>247,7</b>

## II. Rücklagenspiegel

Die Rücklagen veränderten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand 31.12.2019 TEUR	Einstellungen 2020 TEUR	Stand 31.12.2020 TEUR
Gesetzliche Rücklage	6.182,6	549,6	6.732,2
Bauerneuerungsrücklage	1.164,8	0,0	1.164,8
Andere Ergebnisrücklagen	43.416,0	2.198,7	45.614,7
<b>Summe</b>	<b>50.763,4</b>	<b>2.748,3</b>	<b>53.511,7</b>

Gemäß § 40 der Satzung wurden 10 Prozent des Jahresüberschusses 2020 in die gesetzliche Rücklage und ein Betrag in Höhe von 2.198,7 TEUR in Andere Ergebnisrücklagen für das Jahr 2020 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 1,5 TEUR ausgewiesen.

In den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind Betriebskosten (4.686,0 TEUR), Instandhaltungskosten (4.124,0 TEUR) und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (37,9 TEUR) enthalten.

Der Posten **sonstige betriebliche Aufwendungen** enthält periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 10,3 TEUR. Diese resultieren im Wesentlichen aus Korrekturen von abgerechneten Betriebskosten.

Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von 48,0 TEUR ausgewiesen.

Weitere Positionen mit außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung liegen nicht vor.

## IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.496,7 TEUR ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 549,7 TEUR in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Des Weiteren wurden 2.198,7 TEUR auf Grundlage eines Beschlusses von Vorstand in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.748,4 TEUR einen Betrag in Höhe von 2.643,0 TEUR in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen und 105,4 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	–
Prokuristen	2	–
Kaufmännische Mitarbeiter	10	3
Technische Mitarbeiter	9	2
Regiehandwerker	4	–
Hauswarte und andere gewerbliche Mitarbeiter	14	8
Auszubildende	2	–

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2019	5.808	16.490
Zugänge 2020	149	529
Abgänge 2020	149	475
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>5.808</b>	<b>16.544</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 9,0 TEUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.900,8 TEUR auf 1.901,8 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.

#### F. Nachtragsbericht

Im Dezember 2020 wurde der Kaufvertrag für den Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung mit insgesamt 643 Wohneinheiten, 15 Gewerbeeinheiten und rund 370 Stellplätzen notariell beurkundet. Im Februar 2021 wurde der Kaufpreis gezahlt, sodass der Nutzen-Lasten-Wechsel zum 1. März 2021 erfolgen konnte.

Aufgrund der pandemischen Lage wird die Vertreterversammlung die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich erst am 31.08.2021 beschließen. Der Bilanzgewinn des Jahres 2019 in Höhe von 1.945,8 TEUR wird



deshalb als unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr ausgewiesen.

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn 2019 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 Auswirkungen durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts im April des Jahres 2021 über die Nichtigkeit des MietenWoG Bln wurden bei der Erstellung des Jahresabschlusses berücksichtigt.

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine weiteren 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

**Gabriele Andert** (Polizeibeamtin)  
Schriftführerin

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

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

**Thomas Hoch** (Geschäftsführer)  
Stellvertretender Vorsitzender

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

## Vorstand

**Lutz Siefert**

**Jens Wesche**

Berlin, 23. Juni 2021

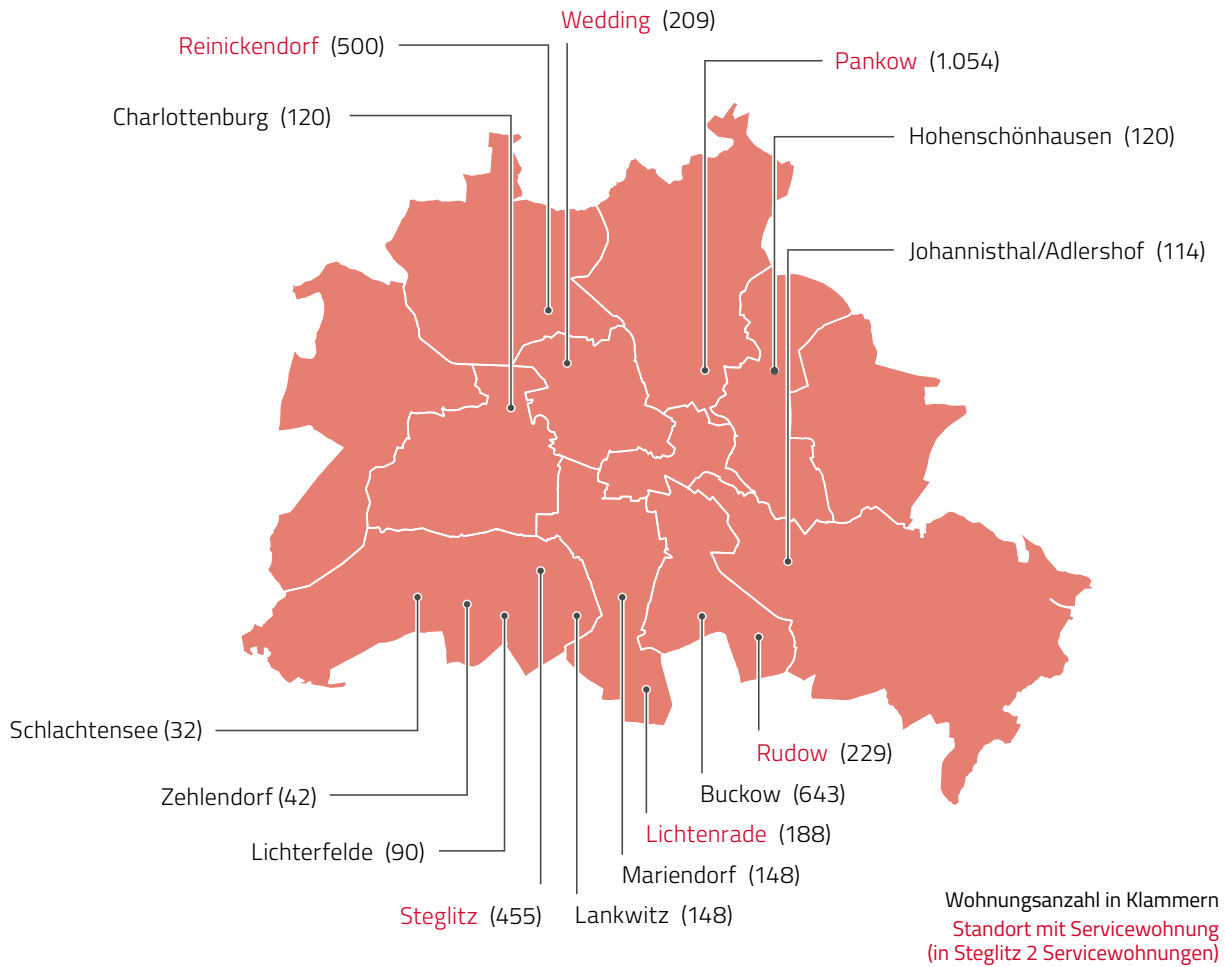


**Lutz Siefert**  
Vorstand



**Jens Wesche**  
Vorstand

# Unser Wohnungsbestand in 15 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)**