

# GESCHÄFTSBERICHT

# 2021



**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. 3      ©Tobias Koch | DREIDREIEINS Fotografie  
S. 8–9    ©Stefan Gloede

**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
Bericht des Aufsichtsrats	06
Wir bauen neue Nachbarschaften	09
Wir werden schrittweise nachhaltiger	11
Wir fördern den genossenschaftlichen Austausch	13
<b>01 Lagebericht</b>	<b>14</b>
Grundlagen des Unternehmens	14
Wirtschaftsbericht	14
Wirtschaftliche Lage	21
Prognosebericht	26
Chancen- und Risikobericht	28
<b>02 Jahresabschluss</b>	<b>30</b>
Bilanz zum 31.12.2021	31
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021	34
Anhang	35
<b>Unser Wohnungsbestand</b>	<b>48</b>

# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

insbesondere die dynamische Entwicklung der COVID-19-Pandemie, in der sich Entspannungs- mit Hochinzidenzphasen abwechselten, brachte auch in 2021 große Herausforderungen mit sich. Entscheidungen und Planungen mussten teilweise wöchentlich neu bewertet werden. So konnte die ordentliche Vertreterversammlung 2020 nicht stattfinden und wurde ins Jahr 2021 verschoben. Sie wurde schließlich gemeinsam mit der Vertreterversammlung 2021 abgehalten, die nach Verschiebung erst am 31.08.2021 durchgeführt werden konnte.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Änderung der Satzung und Wahlordnung von den Vertreterinnen und Vertretern beschlossen. Mit ihrer Eintragung ins Genossenschaftsregister ist die Änderung der Satzung am 12.11.2021 in Kraft getreten. Wichtige Neuerungen betreffen unter anderem die Pflichten der Mitglieder, die Wahl der Vertreter, die Einberufung und Zuständigkeiten der Vertreterversammlung sowie Befugnisse der Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder. Auch die Möglichkeit einer genossenschaftlichen Rückvergütung wurde beschlossen.

Im Laufe des Jahres ergaben sich durch die Einführung einer Homeoffice-Pflicht und der 3G-Regel am Arbeitsplatz weitere Herausforderungen in der Verwaltung. Regelmäßige Corona-Tests, die Trennung von Arbeitsbereichen sowie Videokonferenzen statt persönlicher Kontakte bestimmten den Arbeitsalltag. Dies war insbesondere vor dem Hintergrund der Integration der neuen Bestände der Hans-Martin-Helbich-Siedlung mitsamt der Mieterschaft und einem Teil der Belegschaft in die Genossenschaft eine große Aufgabe. Diese haben unsere Mitarbeiter mit hohem Einsatz

und Engagement gemeistert, wofür ihnen unser herzlicher Dank gilt. Das neu dort eingerichtete Servicebüro Buckow bietet unseren Bewohnern und Mitgliedern aus der Siedlung, aber auch aus den angrenzenden Wohnanlagen in Lichtenrade, Rudow und Johannisthal eine räumlich näher gelegene Alternative, um ihre Belange zu klären. Diese mussten vorrangig telefonisch erledigt werden, da der Besucherverkehr in unseren Servicebüros und der Geschäftsstelle in 2021 wegen der pandemischen Lage ausgesetzt war. Auch das genossenschaftliche Leben und gemeinschaftsfördernde Aktivitäten wurden durch die Pandemie ausgebremst. So konnten zwar im September zunächst die verwaisten Gemeinschaftsräume endlich wieder öffnen, nur um sie kurze Zeit später erneut schließen zu müssen. Trotzdem fanden unsere Mitglieder kreative Wege, um dennoch Begegnungen zu ermöglichen, beispielsweise bei gemeinsamen Aktionen im Freien.

Doch nicht nur die Pandemie bereitete uns 2021 Kopfzerbrechen. Auch politische Entscheidungen beeinflussten unser Handeln. Nach dem Scheitern des Mietendeckels vor dem Bundesverfassungsgericht war die berechtigte Nachforderung von Zahlungsrückständen ein verwalterischer und wirtschaftlicher Kraftakt. Darüber hinaus beschäftigte uns vor der Bundestags- und Abgeordnetenhauswahl im September vor allem der Volksentscheid zur Vergesellschaftung von größeren Wohnungsunternehmen. Knapp 60 Prozent der wahlberechtigten Berliner haben dem zugestimmt. Der neue Rot-Grün-Rote Senat setzte im Frühjahr 2022 eine Expertenkommission ein, die innerhalb eines Jahres eine Empfehlung für das weitere Vorgehen an den Senat erarbeitet, der darüber dann eine Entscheidung trifft.



Bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum möchten wir im Rahmen unseres genossenschaftlichen Auftrags unseren Beitrag für die Stadt leisten. In Rudow errichten wir derzeit zwölf barrierefrei zugängliche Wohnungen. Nachdem im Sommer 2021 das Generalunternehmen beauftragt wurde, konnte im Spätherbst mit den bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen werden. Am 25.02.2022 wurde der Grundstein für den Neubau gelegt.

Ein genossenschaftlicher Grundstein ist die Vertreterversammlung, die als Grundlagenorgan durch ihre Entscheidungen wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg der GBSt beiträgt. 2021 stand turnusmäßig wieder eine Vertreterwahl an. Die 73 dort gewählten Vertreter traten am 1. September ihr Amt an. Im Oktober waren die Vertreter und Ersatzvertreter zudem zu einem Seminar eingeladen, um sich über ihre grundlegenden Rechte und Pflichten gemäß der Satzung zu informieren. Für die Veranstaltung konnte mit Prof. Dr. Jürgen Keßler ein renommierter Fachmann auf dem Gebiet des Genossenschaftsrechts gewonnen werden. Der Direktor des Instituts für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und

Genossenschaftsrecht an der HTW Berlin hat uns seine Expertise zur Verfügung gestellt und konnte damit unsere Vertreter und Ersatzvertreter bereichern.

Gemeinsam mit unseren Organen werden wir auch 2022 die Herausforderungen angehen, vor die wir durch die Pandemie und lokale wie globale politische Unsicherheiten gestellt werden. Unser Dank gilt unseren Mitarbeitern, die auch im zweiten Corona-Jahr mit viel Durchhaltevermögen und Engagement in der Verwaltung, vor Ort in den Wohnanlagen oder am Schreibtisch zu Hause für einen reibungslosen Ablauf im Geschäftsbetrieb und bestmöglichen Service für unsere Mitglieder gesorgt haben.

Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG

Lutz Siefert

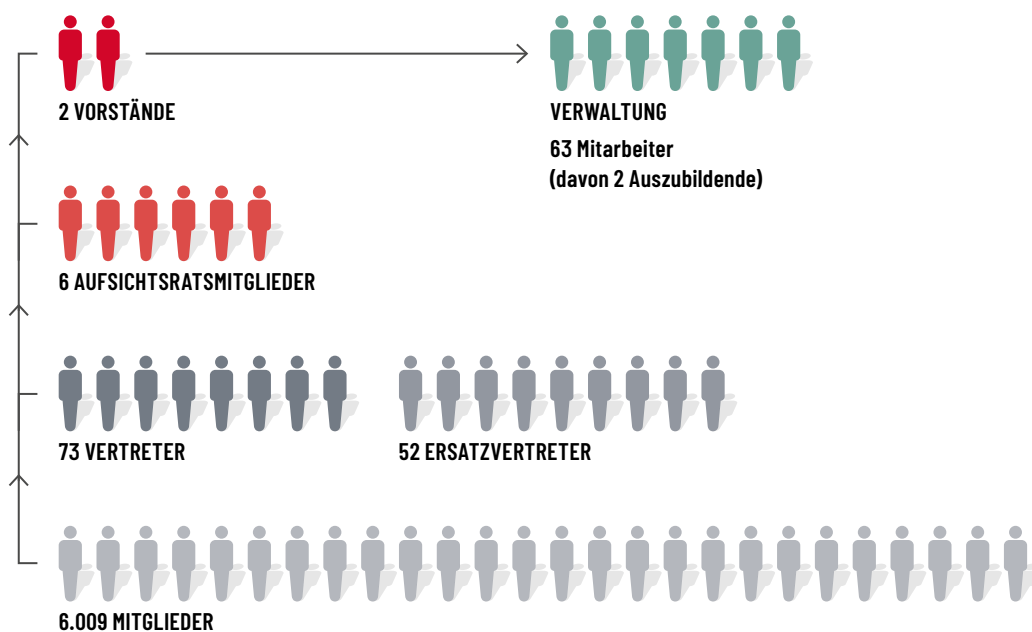
Jens Wesche

# Die GBSt in Zahlen

## 5-Jahres-Überblick GBSt

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Bilanzsumme (T€)</b>	131.515,2	127.988,8	127.128,1	127.487,6	<b>213.759,1</b>
<b>Anlagevermögen (T€)</b>	120.898,7	117.889,3	114.961,3	112.054,7	<b>201.700,8</b>
<b>Eigenkapital (T€)</b> <i>(Bilanz)</i>	48.027,9	51.563,6	55.404,3	60.923,9	<b>65.440,8</b>
Wohneinheiten	3450	3450	3450	3.449	4.092
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	216.181,3	215.500,2	215.584,8	215.530,6	260.078,9
Gewerbeeinheiten	19	19	19	18	33
Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	2.594,1	2.579,4	2.579,4	2.546,5	5.428,1
Fluktuationsquote (%)	4,8	5,9	5,3	5,7	5,8
Leerstandsquote (%)	0,1	0,2	0,3	0,7	0,8

## Die Organe der GBSt



# 2021 IN ZAHLEN

## 4.092

Wohnungen

## 3

Servicebüros

## 2

Seniorenwohnhäuser

## 7

Servicewohnungen

## 33

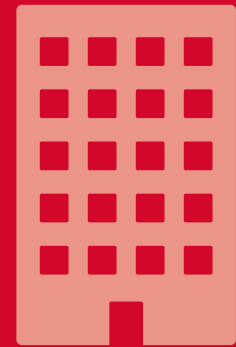
Gewerbeeinheiten

## 9

Gemeinschaftsräume

## 260.078,9 m<sup>2</sup>

Wohnfläche



## 4.559,2 T€

Jahresüberschuss

## 65.440,8 T€

Eigenkapital

## 6.805,8 T€

Instandhaltungsaufwendungen

## 6.009

Genossenschaftsmitglieder

## 73

Vertreter

## 201

neue Mitglieder

## 52

Ersatzvertreter

## 65

Mitarbeiter

## 2

davon Auszubildende



# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in 2021 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. Im zweiten Jahr der Pandemie standen dabei weiterhin die damit einhergehenden gesellschaftlichen Herausforderungen, aber auch politische Entscheidungen im Fokus der Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 15. April 2021, der das Gesetz zur Mietbegrenzung für nichtig erklärte, stellte die Genossenschaft vor besondere Herausforderungen. Der Aufsichtsrat und Vorstand haben über die sich dadurch ergebenden rechtlich möglichen Rückforderungsansprüche konstruktiv diskutiert und schließlich Konsens darüber gefunden, dass diese bei den betroffenen Mietern geltend gemacht werden. Es war keine leichte Entscheidung, aber es bestand innerhalb des Gremiums Einigkeit darüber, dass es sowohl aus wirtschaftlicher Betrachtung als auch im Sinne der genossenschaftlichen Gleichbehandlung der richtige Weg ist.

Im Rahmen der Überlegungen einer solidarisch tragbaren Lösung für die Mietendeckel-Rückforderungen kam auch die genossenschaftliche Rückvergütung als Instrument der Beteiligung der Mitglieder am wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft zur Sprache. Über deren Einführung haben Aufsichtsrat und Vorstand konstruktiv beraten und schließlich einen Beschlussvorschlag für die Vertreterversammlung formuliert. Diese hat am 31.08.2021 die

Möglichkeit einer genossenschaftlichen Rückvergütung im Rahmen der Satzungsänderung beschlossen.

Um dem genossenschaftlichen Auftrag, Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen, gerecht zu werden, diskutieren Aufsichtsrat und Vorstand regelmäßig die Möglichkeiten der bedarfsgerechten Erweiterung des Bestands. Aufgrund der hohen Baulandpreise sind Projekte nur auf den eigenen Grundstücken der GBSt unter Abwägung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit realisierbar. Das wird in Rudow Am Espenpfuhl 90B umgesetzt, wo im Herbst 2021 mit dem Neubau von zwölf Wohnungen in Nachbarschaft zu den Bestandsgebäuden begonnen wurde. Die Umsetzung dieses Bauvorhabens hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand beraten, diskutiert und beschlossen. Die Zusammenarbeit war vertrauensvoll, herausfordernd und konstruktiv. Das Projekt Am Espenpfuhl ist nur ein Bruchteil der Aufgaben, die der Aufsichtsrat in den vergangenen Jahren bewältigt hat. So gab es langjährige Beratungen und Verhandlungen vor dem Ankauf der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Buckow, bei der im Frühjahr 2021 der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte. Der Aufsichtsrat erkennt die Chancen, die sich durch Erwerb und Neubau für die Genossenschaft ergeben und unterstützt deshalb die Umsetzung der laufenden und geplanten Projekte.

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.

Im Februar, Mai und Juni 2021 wurde die GBSt durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. – Prüfungsverband – für das Geschäftsjahr 2020 nach gesetzlichen Vorschriften gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht vom 23. Juni 2021 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 2020 keine Veranlassung für dringliche Maßnahmen von Vorstand und Aufsichtsrat hervorgeht.

Der Bericht des Prüfungsverbandes über den Jahresabschluss 2020 wurde gemeinsam mit dem Prüfbericht für 2019 von der Vertreterversammlung am 31.08.2021 genehmigt. Die anwesenden Vertreter haben dem Aufsichtsrat und Vorstand zudem ihre Entlastung für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 erteilt. Auf Grundlage des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht hat der Aufsichtsrat, wie bereits im Vorjahr, den Jahresabschluss 2020 vorab durch Beschluss festgestellt. Die Wahlen zum Aufsichtsrat, die in 2020 turnusmäßig fällig gewesen wären,

wurden im Rahmen der auf den 31.08.2021 verschobenen Vertreterversammlung nachgeholt.

Im Mai 2022 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat in vollständiger Fassung das Inventar, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 vorgelegt. Dieser wurde vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstands an, einen Betrag in Höhe von 455.918,00 € in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag in Höhe von 1.823.671,82 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen sowie einen Betrag in Höhe von 105.600,00 € als Dividendenausschüttung und einen Betrag in Höhe von rund 170.900,00 € für die genossenschaftliche Rückvergütung zu verwenden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 aus.

Berlin, im Mai 2022

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Michael Grubert

Grundsteinlegung Am Espenpfehl 90 B

25.02.2022

Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG



# Wir bauen neue Nachbarschaften

Unser zentraler satzungsgemäßer Auftrag besteht darin, Wohnraum für unsere derzeitigen Mitglieder und die nächsten Generationen zu sichern und zu schaffen. Diesem werden wir nach den Neubauprojekten der vergangenen Jahre sowie dem Erwerb von 643 Wohnungen in der Hans-Martin-Helbich-Siedlung im Vorjahr nun in unserem Quartier in Rudow erneut gerecht. Im Herbst 2021 wurde Am Espenpfehl 90 B mit den vorbereitenden Maßnahmen für einen dreigeschossigen Neubau begonnen. In Nachbarschaft zu unseren dortigen Bestandsgebäuden entstehen zwölf barrierefrei zugängliche Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum für genossenschaftliches Miteinander.

Ein Augenmerk ist bei dem Bauvorhaben auf die Nachhaltigkeit gerichtet, denn selbstverständlich sind auch Klimaziele einzuhalten. Der KfW-55-Standard des Gebäudes wird mit erneuerbaren Energien erreicht. Im Haus wird mit einer Luft-Wärme-Pumpe-Anlage

gearbeitet, komplett frei von fossilen Brennstoffen. Das ist gerade in Zeiten des Klimawandels sowie globaler Unsicherheiten von allergrößter Bedeutung. Darüber hinaus wurde sich für eine monolithische Bauweise entschieden. Das heißt, das Gebäude wird nicht mit Wärmedämmung eingepackt, vielmehr bringt der verwendete einschalige Porotonstein den Wärmeschutz schon selbst mit. Darüber hinaus hält ein sogenanntes Retentionsdach das Regenwasser zurück und speichert es.

Am 25.02.2022 konnte der Grundstein für den Neubau gelegt werden. Die nächsten geplanten Meilensteine für das Bauprojekt sind das Richtfest im Sommer 2022 sowie die Gesamtfertigstellung mit der Übergabe der Wohnungen an die neuen zukünftigen Bewohner im Frühjahr 2023.



**GBSt**  
Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Steglitz eG

# Wir werden schrittweise nachhaltiger

„Nachhaltige Entwicklung heißt, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Zukunftsfähig wirtschaften bedeutet also: Wir müssen unseren Kindern und Enkelkindern ein intaktes ökologisches, soziales und ökonomisches Gefüge hinterlassen. Das eine ist ohne das andere nicht zu haben.“ Diese Definition des Rats für Nachhaltige Entwicklung verdeutlicht, wie eng verzahnt Ökologie, Ökonomie und Soziales miteinander sind. Wer nachhaltig handeln möchte, muss sich also allen drei Bereichen gleichermaßen widmen. Nachhaltigkeit muss in diesem Dreiklang betrachtet werden.

Genossenschaften sind als Wohnungsunternehmen traditionell nachhaltig ausgerichtet. Zum einen ist die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen auf die Zukunft für viele Generationen ausgerichtet. Darüber hinaus verpflichten sie sich satzungsgemäß zu ökologischer Nachhaltigkeit, beispielsweise durch Reinvestitionen in den Bestandserhalt. Ökologische Nachhaltigkeit gewinnt in unserem genossenschaftlichen Handeln insbesondere durch den Klimawandel und die gesetzliche Einhaltung von Klimazielen immer mehr an Bedeutung. Bei Bauvorhaben, wie beispielsweise unserem Neubau in Rudow, legen wir deshalb verstärkt das Augenmerk auf eine nachhaltige Bauweise und die Reduktion von Treibhausgasen durch erneuerbare Energieträger. Aber auch im restlichen Bestand leisten wir durch sukzessive energetische Sanierungen sowie die Erneuerung

von Heizungsanlagen unseren Beitrag. Zudem forcieren wir in unseren Wohnanlagen die Installation von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge. In Lichtenrade haben wir hierfür ein Pilotprojekt gestartet. Bereits seit 2019 steht der Verwaltung ein Elektroauto für Dienstfahrten zur Verfügung. Die Ladeinfrastruktur wurde dafür an der Geschäftsstelle in Steglitz geschaffen.

Darüber hinaus werden in unserer Verwaltung digitale Prozesse angestoßen, um noch nachhaltiger und effizienter arbeiten zu können. Von der geplanten Einführung eines internetbasierten Mitgliederportals erhoffen wir uns beispielsweise weitere Einsparpotenziale insbesondere bei der postalischen Korrespondenz mit unseren Mitgliedern und Wohnungsnutzern. Auch die digitale Zustellung unseres Mitgliedermagazins möchten wir dadurch künftig ermöglichen. Gerade in Zeiten von Papierknappheit können so weitere Ressourcen geschont werden. Bereits jetzt wird unser Mitgliedermagazin möglichst ökologisch produziert, indem zertifiziertes Recyclingpapier verwendet und es klimaneutral gedruckt wird. Das Papier ist FSC® Recycled zertifiziert, besteht aus 100 % Altpapier, trägt das Umweltzeichen „Blauer Engel“ sowie das EU Eco Label und ist frei von Schwermetallen.

Es sind viele kleine Schritte, aber es werden immer mehr, und wir sind überzeugt, dass jede dieser Maßnahmen dabei hilft, unsere Genossenschaft für die Zukunft nachhaltiger aufzustellen.

## Wirkungen der Pandemie

### Herausforderungen und Neuerungen

- Absage und Verschiebungen von genossenschaftlicher Veranstaltungen
- Absage genossenschaftlicher Aktivitäten
- nachbarschaftliche Herausforderungen
- Herausforderungen der Verwaltung



# Wir fördern den genossenschaftlichen Austausch

Am 19. und 20.08.2021 waren unsere Vertreter und Ersatzvertreter im Vorfeld der ordentlichen Vertreterversammlung zu zwei VertreterDialogen eingeladen. Initiiert wurden die Gesprächsrunden erstmals 2019 als regelmäßige Möglichkeit zum Austausch zwischen den genossenschaftlichen Organen. Aufgrund der Pandemie fanden die beiden Veranstaltungen in Pankow und Lankwitz im Freien statt. Mit ausreichendem Abstand und viel frischer Luft hatten die Teilnehmer erstmals seit März 2020 wieder die Gelegenheit zum persönlichen Zusammentreffen und Austausch untereinander sowie mit Mitgliedern des Aufsichtsrats und des Vorstands.

Zu Beginn berichteten die beiden Vorstände über die aktuelle Lage der Genossenschaft, gaben Einblick in wirtschaftliche Zahlen, informierten die Anwesenden über die Auswirkungen der Pandemie auf die Genossenschaft, getätigte Investitionen sowie den

Bauplan für das Jahr 2021 und fassten kurz zusammen, welche Änderungen an der Satzung und Wahlordnung in der Vertreterversammlung zur Abstimmung stehen. Anschließend konnten in lockerer Gesprächsatmosphäre die Themen vertieft werden. Insbesondere interessierten sich die Teilnehmer für die vom Vorstand vorgestellte Möglichkeit der genossenschaftlichen Rückvergütung, den Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung sowie den Volksentscheid zur Vergesellschaftung. Außerdem wurden alltägliche Probleme des Zusammenlebens wie Abfalltrennung und Sperrmüll, aber auch die Grünflächenpflege in den Wohnanlagen angesprochen.

Insgesamt waren die beiden VertreterDialoge 2021 von konstruktivem Austausch geprägt und sicherlich für alle Anwesenden nach so langer Zeit wieder eine willkommene Möglichkeit der Begegnung.

# 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 31.08.2021 geändert; ihre Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 12.11.2021.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer aktuell mehr als 6.000 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 4.092 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 sowie im ersten Quartal 2021 durch den Ankauf der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Berlin-Buckow erweitert und diversifiziert 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 Wohnungsangebots wird die GBSt dem Förderanspruch ihrer Mitglieder gerecht.

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 gemäß den Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Die Wirtschaftsleistung hat jedoch noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,8 % gestiegen, nachdem es gemäß Informationen des

Bundeswirtschaftsministeriums 2020 um 4,6 % zurückgegangen war.

Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber 2020 erhöht (2020: +0,5 %), wie Destatis berechnete. Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3 %. Eine höhere Inflationsrate als im Jahr 2021 gab



es laut Destatis zuletzt vor 29 Jahren (1993: +4,5 %). In den ersten Monaten 2022 hat sich die Inflation weiter verfestigt. Wesentliche Faktoren dabei sind nicht mehr nur der temporäre Effekt der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung 2020, sondern zunehmend auch Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise, die das Statistische Bundesamt als weitere Gründe nennt. Entsprechend zeichnet sich auch bei den Zinsen eine verstärkte Aufwärtsbewegung ab.

Am Arbeitsmarkt setzte 2021 zunächst eine Erholung ein, nachdem 2020 der seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit mit der Corona-Krise endete. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2021 von 44,9 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren laut Destatis etwa genauso viele Erwerbstätige (-0,2%) wie im Vorjahr (2020: 44,8 Millionen).

Das Baugewerbe konnte einen leichten Beschäftigungsgewinn von 1,2 % gegenüber 2020 erzielen.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2021 merklich gesunken, die Auswirkungen der Pandemie waren aber noch zu spüren. Die Arbeitslosenquote sank leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % auf 5,7 %, wie die Bundesagentur für Arbeit mitteilte. Das Arbeitnehmerentgelt stieg laut Destatis im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 %, wobei die Reallohnentwicklung durch die hohen Verbraucherpreise deutlich geschmälert wurde. Angesichts der Arbeitskräfteknappheit in vielen Branchen dürften sich Beschäftigungsaufbau sowie Einkommenszuwächse 2022 fortsetzen.

Eine Prognose der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zu den pandemiebedingten Liefer-

engpässen ist der Ukraine-Krieg als politischer, wirtschaftlicher und sozialer Unsicherheitsfaktor dazugekommen.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

### **Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 % auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden € zulegen (Vorjahr -0,5 %). Das teilte der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) in seiner Information zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2021-2022 mit. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung, bezifferte das Statistische Bundesamt.

Auch das Baugewerbe konnte sich in schwierigerem Umfeld behaupten. Nachdem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2020 gegenüber dem Vorjahreswert sogar um 3,8 % zugenommen hatte, blieb laut Destatis die Wirtschaftsleistung hier 2021 mit einem minimalen Rückgang um 0,4 % nahezu konstant. Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, lag nach Informationen des GdW insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie dem damit einhergehenden starken Anstieg der Baupreise. Zwar wirkte sich 2020 die von der Bundesregierung zur Jahresmitte auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer vorübergehend dämpfend auf die Baupreise aus (Veränderung 2020 zu 2019: +1,6 %). Für 2021 aber berechnete Destatis eine massive Steigerung von 9,1 % gegenüber 2020 bei den Preisen für den Neubau von Wohngebäuden. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4 % gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17,0 % gegenüber August 1969).

Dazu kommen auch in der Wohnungswirtschaft steigende Personalkosten: Gemäß Vergütungstarifvertrag für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vom 17.08.2021 wurden Lohn- und Gehaltssteigerungen um 2,9 % ab 1. November 2021 sowie um weitere 2,1 % ab 1. Januar 2023 ausgehandelt. Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern. Die Entwicklungen seit Beginn des Ukraine-Kriegs haben zudem die Energiepreise verteuert und damit die Diskussion um zusätzliche Erfordernisse für die Energieeffizienz in Neubau und Bestand weiter befeuert. Zudem ist die Verfügbarkeit von

Baustoffen zusätzlich erschwert. Der weitere Verlauf dieser Entwicklungen ist für 2022 schwer einzuschätzen. Es ist ebenfalls noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene Bundesregierung auf den Weg bringen wird, die auf der Einnahmenseite zu weiteren Einschränkungen führen könnten.

Der Druck auf den Berliner Mietwohnungsmarkt hat aufgrund der Corona-Pandemie nur kurzzeitig nachgelassen, die Lage bleibt weiter angespannt. Nach einer Stagnation und zwischenzeitlich leichtem Rückgang 2020 hatte die Einwohnerzahl im September 2021 wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht. Bis zum Ende des 3. Quartals war laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg die Bevölkerung um 6.526 Personen bzw. 0,18 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gewachsen.

2021 ist erstmals seit 2010 auch die Zahl der Baufertigstellungen gesunken, nachdem die Zahl der erteilten Baugenehmigungen bereits seit 2016 kontinuierlich zurückgegangen war, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bezifferte. Die Liste der Bauhemmnisse ist lang: Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, mangelnde Digitalisierung der Berliner Verwaltung oder fehlende Baugrundstücke. Dazu kamen die drastisch gestiegenen Neubaupreise (+9,1 %). Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg berechnet hat, lag der Anstieg im Vorjahr noch bei 3,1 %. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief dagegen mit einem Minus von 0,1 % deutlich unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Die Umsätze im Bauhauptgewerbe fielen von Januar bis November 2021 um 2,6 % auf 3,19 Milliarden €.

Auch wenn das MietenWoG („Berliner Mieten-deckel“) im April 2021 gekippt wurde, dauert die Diskussion um Mietbegrenzungen nach wie vor an. Dies und die andauernde Enteignungs-

debatte werden wohl auch 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit unter dem Ende 2021 neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine wieder kooperativere Wohnungspolitik um-

gesetzt werden. Dies hängt auch von den Ergebnissen des im Januar 2022 angeschobenen „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ ab.

## Geschäftsverlauf

### Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender selbst bewirtschafteter Mietbestände:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/ Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Wohnungen	4.092	260.078,94	3.449	215.530,58
Gewerbeeinheiten	33	5.428,14	18	2.546,45
Servicewohnungen	7	337,85	7	337,85
	<b>4.132</b>	<b>265.844,93</b>	3.474	218.414,88
Garagen/Stellplätze	949		562	
Eigengenutzte Einheiten	19	1.731,12	17	1.421,42
	<b>5.100</b>	<b>267.576,05</b>	4.053	219.836,30

Durch den Ankauf der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Berlin-Buckow wurde der Wohnungsbestand um 643 Einheiten und 44.513,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche erweitert. Des Weiteren wurde eine als Bücherstube eigengenutzte Einheit mit 35,28 m<sup>2</sup> Fläche einer bestehenden Wohnung zugeschlagen. Die Erhöhungen des Bestands an Gewerbeeinheiten um 15 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 2.881,69 m<sup>2</sup> sowie an Garagen und Stellplätzen um 387 Einheiten resultieren ebenfalls aus dem Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung. Im Zuge der Betreuung der neu erworbenen Einheiten werden in der Siedlung drei eigengenutzte Einheiten mit einer Fläche

von insgesamt 344,98 m<sup>2</sup> unterhalten, darunter ein Servicebüro und ein Gemeinschaftsraum.

Im Jahr 2021 wurden 229 Dauernutzungsverträge für Wohnungen beendet. Lässt man die Kündigungen aufgrund eines Umzugs innerhalb der Genossenschaft und aus alters- bzw. gesundheitsbedingten Gründen sowie die notwendigen fristlosen Kündigungen und Räumungen durch die Genossenschaft außen vor, liegt die Anzahl der Wohnungskündigungen nur noch bei 107, was einer Quote von 2,7 % entspricht.

Zum Bilanzstichtag waren 32 Wohnungen im Wesentlichen aufgrund von Maßnahmen im Rahmen der Neuvermietung nicht vermietet, womit die Genossenschaft eine Leerstandsquote von 0,8 % 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 3.043,8 T€ beziehungsweise um 18,2 % auf 19.721,0 T€ gestiegen. Die Veränderungen begründen sich neben den höheren Nutzungsgebühren bei Neuvermietung größtenteils durch den Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung. Die Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 110,4 T€ auf 242,1 T€ erhöht. Im Wesentlichen ist die Erhöhung längerer Leerstandszeiten bei Neuvermietungen auf die Kontaktbeschränkungen im Rahmen der pandemischen Lage, auf Kapazitätsengpässe bei beauftragten Firmen sowie auf den Leerstand in einer Wohnanlage in Wedding infolge einer dort geplanten Komplexmaßnahme zurückzuführen.

Die Forderungen aus Vermietung, ohne Berücksichtigung von Einzelwertberichtigungen, sind überwiegend aufgrund von Zahlungsrückständen eines Gewerbemieters von 137,9 T€ um 69,1 T€ auf 207,0 T€ gestiegen. Das Verhältnis von Mietforderungen (ohne Einzelwertberichtigung) zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung beträgt 0,80 %. In 2021 wurden Mietforderungen in Höhe von 22,3 T€ aufwandswirksam abgeschrieben. Die gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen sind im Vorjahresvergleich um 86,4 T€ gestiegen, was hauptsächlich auf den Zahlungsrückstand des Gewerbemieters zurückzuführen ist.

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

Im Berichtsjahr wurden in die Erhaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Bestands insgesamt 6.805,8 T€ investiert. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine Steigerung in Höhe von 2.479,8 T€ dar. Die im Vorjahresvergleich höheren Investitionen resultieren aus der Verschiebung von Baumaßnahmen aus 2020 in 2021 aufgrund von Kapazitätsengpässen bei den ausführenden Auftragnehmern, fehlenden baurechtlichen Genehmigungen, des erhöhten Instandhaltungsbedarfs im Zuge der signifikanten Bestandserweiterung sowie des Neubaus eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen in Rudow. Die Investitionen stehen im Einklang mit dem satzungsgemäßen Auftrag, den Mitgliedern nachhaltig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung 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 Bau- und Bauvorbereitungskosten (637,2 T€), Instandhaltungskosten für Fremdleistungen (6.009,9 T€) und Personalkosten für den Regiebetrieb (158,7 T€) zusammen.

Umfangreiche Maßnahmen in 2021 waren unter anderem die Erneuerung von Aufzugsanlagen in Wedding, die Erneuerung von Heizzentralen und Kellerverschlägen in Pankow sowie die Erneuerung der Haus- und Wohnungselektriverteilung in einer Wohnanlage in Steglitz.

### **Finanzierung**

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind im Berichtsjahr auf 134.999,7 T€ gestiegen. Das liegt in Darlehensaufnahmen und einer

Darlehensübernahme in Höhe von 87.970,0 T€ begründet, denen die Tilgung, Sondertilgung und Ablösungen bei Endfälligkeit in Höhe von 9.186,6 T€ gegenüberstehen. In diesem Zusammenhang haben sich die Zinsaufwendungen für langfristiges Fremdkapital von 682,6 T€ auf 1.201,4 T€ erhöht.

Zur Finanzierung des Ankaufs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung wurden sieben Darlehen aufgenommen und ein Förderdarlehen der Investitionsbank Berlin vom Veräußerer übernommen. Die sieben Darlehen wurden bei vier verschiedenen Banken mit Laufzeiten bzw. Zinsbindungsfristen von 10 bis 30 Jahren aufgenommen. Das übernommene Förderdarlehen mit einer Restvaluta von 216,3 T€ ist am 01.06.2026 fällig. Mit Rückzahlung der letzten Rate in 2026 endet die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ für den Teil der Hans-Martin-Helbich-Siedlung, der zum Zeitpunkt des Erwerbs diese Eigenschaft aufwies.

Für die Erneuerung von Aufzugsanlagen in Wedding wurden zwei KfW-Darlehen über die Investitionsbank Berlin aufgenommen. Der Zinssatz der beiden Darlehen in der bis 2031 festgelegten Zinsbindungsfrist beträgt 0,01 %. Des Weiteren beinhalten die Darlehen eine anfängliche Tilgung von 11,11 %.

### **Personal und Organisation**

Die Verwaltung des eigenen Bestands erfolgt in der Geschäftsstelle in Steglitz, Kniephofstraße 58, 12157 Berlin, dem Servicebüro Pankow, Prenzlauer Promenade 128, 13189 Berlin sowie dem Servicebüro Buckow, Christoph-Ruden-Straße 9, 12349 Berlin. Das Servicebüro in Buckow wurde im Rahmen des Ankaufs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in der ersten Jahreshälfte 2021 eingerichtet. Dort werden die Wohnungen in der Siedlung sowie in den

nahegelegenen Quartieren in Lichtenrade, Rudow und Johannisthal verwaltet. Organisatorisch ist die Verwaltung der GBSt in die Abteilungen Finanzbuchhaltung, Mietenbuchhaltung/ Betriebskosten, Bestandsverwaltung sowie Technik gegliedert. Außerdem sind Stabstellen für Personalwesen, Öffentlichkeitsarbeit und Sozialmanagement eingerichtet.

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 Anstieg der Mitarbeiteranzahl in 2021 ist überwiegend auf die signifikante Bestandserweiterung durch den Ankauf der Hans-Martin-Helbich-Siedlung zurückzuführen.

Der Vorstand spricht den Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat, den Vertretern und Mitgliedern an dieser Stelle seinen Dank für die geleistete Arbeit, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie ihr Engagement für die GBSt aus. Im besonderen Maße sind an dieser Stelle die Anstrengungen und Bemühungen im Zuge der Eingliederung der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in den genossenschaftlichen Bestand sowie der Vertreterwahl und der Bewältigung der pandemiebedingten Herausforderungen zu erwähnen.

Beschäftigte zum Bilanzstichtag	2021	2020
Vorstand	2	2
Prokurist	2	2
Kaufmännische und technische Angestellte <i>(davon teilzeitbeschäftigt: 5, Vorjahr 4)</i>	26	24
Auszubildende	2	2
Regiehandwerker	4	4
Hauswarte <i>(davon teilzeitbeschäftigt: 9, Vorjahr 8)</i>	29	22
	<b>65</b>	<b>56</b>

### Genossenschaftliche Angelegenheiten

Die für den 23.06.2021 geplante ordentliche Vertreterversammlung wurde aufgrund der Pandemie auf den 31.08.2021 verschoben. Im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand wurden am 23.06.2021 die notwendigen Beschlüsse zur Zustimmung zur VorabEinstellung in Gewinnrücklagen sowie zur 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 zur Kenntnisnahme der Prüfberichte, Verwendung des Bilanzgewinns, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie zur Änderung der Satzung und Wahlordnung wurden von der Vertreterversammlung am 31.08.2021 gefasst.

Die im Rahmen der Vertreterversammlung 2021 beschlossene Satzungsänderung und Neufassung der Wahlordnung wurden im Vorfeld unter Beteiligung von Vertretern durch den Aufsichtsrat und Vorstand erarbeitet. Im Zuge dieser Änderung und Neufassung konnten unter anderem gesetzliche Vorgaben umgesetzt, Konkretisierungen vollzogen und neue Wahl-

formen für die Wahl zur Vertreterversammlung ermöglicht werden. Die Eintragung der Satzungsänderung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 12.11.2021.

Im Jahr 2022 wird die Vertreterversammlung planmäßig am 29.06.2022 stattfinden. Diese ist die erste Versammlung in der Amtszeit der in 2021 gewählten Vertreter. Deren Amtszeit begann mit dem Ende der Vertreterversammlung, in der die Beschlüsse für das Geschäftsjahr 2020 gefasst wurden, und endet mit der Vertreterversammlung, in der die Beschlüsse für das Geschäftsjahr 2025 gefasst werden. Satzungsgemäß erhöhte sich dem Anstieg der Mitgliederzahl innerhalb der letzten Wahlperiode entsprechend auch die Anzahl der zu wählenden Vertreter – von 67 auf 73.

Trotz der anhaltenden pandemischen Lage konnten die 2019 erstmals initiierten Vertreter-Dialoge in 2021 unter Hygieneauflagen durchgeführt werden. Aufsichtsrat und Vorstand konnten damit ihrem Anliegen, der Steigerung von Transparenz und Kommunikation, folgend den Austausch mit den Vertretern und Ersatzvertretern forcieren. Diese Veranstaltungen dienen im Vorfeld der Vertreterversammlung der Information zu aktuellen Genossenschaftsthemen und dem Austausch zwischen den

Organen. Darüber hinaus ist für das Jahr 2022 ein umfangreiches Programm für gemeinschaftsfördernde Aktionen geplant. Dadurch soll aufbauend auf den in 2021 bereits

erfolgreich durchgeführten Veranstaltungen die genossenschaftliche Gemeinschaft weiter gestärkt werden.

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

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

		2021	2020
		TEUR	TEUR
<b>Aktiva</b>			
Langfristiger Bereich	Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	201.597,4	112.003,3
	Finanzanlagen	103,4	51,4
		<b>201.700,8</b>	112.054,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Forderungen und sonstige VG	216,7	532,1
	Liquide Mittel	3.329,9	8.136,9
	Rechnungsabgrenzungsposten	16,3	12,7
		<b>3.562,9</b>	8.681,7
<b>Bilanzvolumen</b>		<b>205.263,7</b>	120.736,4
<b>Passiva</b>			
Langfristiger Bereich	Eigenkapital	65.261,6	60.643,7
	Fremdkapital	135.020,8	56.238,5
	Pensionsrückstellungen	901,7	914,4
	Langfristige Rückstellungen	4,1	4,1
	Rechnungsabgrenzungsposten	106,9	0,0
		<b>201.295,1</b>	117.800,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Rückstellungen	1.030,5	425,9
	Verbindlichkeiten	2.832,5	2.300,7
	Dividendenausschüttung	105,6	209,1
		<b>3.968,6</b>	2.935,7
<b>Bilanzvolumen</b>		<b>205.263,7</b>	120.736,4

Die Steigerung des langfristigen Anlagevermögens beruht auf Zugängen in Höhe von 93.827,9 T€, denen planmäßige Abschreibungen und Abgänge in Höhe von 4.181,8 T€ gegenüberstehen. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus aktivierten Anschaffungskosten für den Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Höhe von 92.913,7 T€, bei dem der Nutzen- und Lastenwechsel zum 01.03.2021 erfolgte, sowie Bau- und Bauvorbereitungskosten für die Errichtung eines Wohnhauses in Rudow in Höhe von 376,7 T€ und Bauvorbereitungskosten für zwei weitere Maßnahmen in Höhe von 260,6 T€. Anschaffungskosten für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung tragen mit 143,8 T€ zu den Zugängen im langfristigen Anlagevermögen bei. Die langfristigen Finanzanlagen sind aufgrund von Anteilszeichnungen bei einer Genossenschaftsbank gestiegen.

Der Rückgang der liquiden Mittel resultiert hauptsächlich aus der Leistung der Kaufnebenkosten für den Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung im ersten Quartal 2021 sowie der Rückzahlung eines variablen Darlehens in Höhe von 3.000,0 T€.

Im Vorjahresvergleich erhöhte sich der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) um 5,5 Prozentpunkte auf 98,3 % und der Anteil der langfristigen Finanzierung stieg um 0,5 Prozentpunkte auf 98,1 %.

Die langfristigen Vermögenswerte der Genossenschaft werden bis auf 405,7 T€ durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel finanziert. Dies ist durch Leistung der Kaufnebenkosten für den Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung durch liquide Mittel zu begründen.

Das Eigenkapital hat sich, wie in den Vorjahren, auch in 2021 signifikant erhöht. Die Steigerung um 4.617,9 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote (gemessen am Bilanzvolumen) beträgt zum Bilanzstichtag 31,8 % und ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Bestandserweiterung, welche überwiegend durch Fremdmittel finanziert wurde, um 18,4 Prozentpunkte gesunken.

Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals basiert hauptsächlich auf der Finanzierung des Erwerbs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung, demgegenüber die planmäßigen Tilgungen, Sondertilgungen und Darlehensrückzahlungen stehen. Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich überwiegend aufgrund der stichtagsbezogenen höheren Verbindlichkeiten im Bereich von Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Garantieeinhalten und der erhöhten Rückstellungen für im Vorjahr beauftragte und in 2022 ausgeführte Instandhaltungen erhöht.



## Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

	<b>2021</b>	2020
	<b>TEUR</b>	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.784,8	22.746,6
Sonstige Erträge	348,7	152,9
Bestandsveränderungen	1.726,2	-87,6
	<b>27.859,7</b>	22.811,9
Betriebskosten und Grundsteuern	6.994,8	5.337,5
Instandhaltungsaufwand	6.009,9	4.124,1
Personalaufwand	3.377,6	3.001,2
Abschreibungen	4.181,8	3.192,3
Zinsaufwand	1.245,8	730,6
Sonstiger Aufwand	1.325,9	685,3
	<b>23.135,8</b>	17.071,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.723,9</b>	5.740,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>9,3</b>	1,2
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.733,2</b>	5.742,1
Steuern	174,0	245,4
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.559,2</b>	5.496,7

Der für 2021 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 2.929,0 T€ wurde um 1.630,2 T€ übertroffen. Dies ist in erster Linie auf die gegenüber der Planung um 1.742,2 T€ geringeren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Diese ergaben sich unter anderem durch ins Folgejahr verschobene Maßnahmen, gegenüber der Planung geringere Kosten für durchgeführte Maßnahmen sowie nachträgliche Ausführungsanpassungen einzelner Maßnahmen.

Im Geschäftsjahr schließt die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von 4.559,2 T€ ab, der sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 4.723,9 T€, einem positiven Finanzergebnis von 9,3 T€ und einem Steueraufwand von 174,0 T€ ableitet.

Der Rückgang des Betriebsergebnisses im Jahresvergleich beruht im Wesentlichen auf gestiegenen Aufwendungen für die Instandhaltung, Abschreibung, Zinsaufwendungen sowie sonstigen Aufwendungen, denen in erster Linie gestiegene Umsatzerlöse gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis resultiert aus Zinszahlungen im Rahmen von anhängigen und abgeschlossenen Klagefällen sowie aus der Dividendenzahlung aufgrund der Mitgliedschaft in einer Darlehensgenossenschaft.

Der Rückgang der steuerlichen Belastung in 2021 resultiert vorwiegend aus dem geringeren Jahresergebnis.

## Finanzlage

Zum 31.12.2021 weist die GBSt liquide Mittel in Höhe von 3.329,9 T€ aus. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen. Die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

	<b>2021</b>	2020
	<b>TEUR</b>	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.214,3	8.269,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-93.708,3	-284,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	77.687,0	-5.158,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.807,0	2.826,8
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.329,9	8.136,9

Die Veränderung des Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert insbesondere aus der Steigerung der Umsatzerlöse aufgrund des Ankaufs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung, der Zunahme der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten für Bau- und Instandhaltungsleistungen und der Abnahme der Forderungen und sonstiger Vermögensgegenstände, denen ein geringeres Jahresergebnis entgegenwirkt. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus dem geleisteten Kaufpreis sowie den angefallenen Kaufnebenkosten für den Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung. Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus der Finanzierung des Siedlungsankaufs, der unter anderem die planmäßige Tilgung, die Sondertilgung sowie die Rückzahlung eines variablen Darlehens entgegenwirkt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen (10.019,4 T€) reicht im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung von langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung beträgt 1.922,2 T€.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital konnte in den letzten fünf Jahren dank positiver Jahresergebnisse von 47.872,7 T€ in 2017 auf 65.261,6 T€ in 2021 kontinuierlich gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote gemessen am Bilanzvolumen schwankte in diesem Zeitraum im Bereich von 31,8 % bis 50,2 % zum jeweiligen Bilanzstichtag. Die Schwankungen bis 2020 resultieren aus der Erhöhung der Bilanzsumme, die wesentlich in den realisierten Neubaumaßnahmen begründet liegt. Der Rückgang der Quote in 2021 auf 31,8 % ergibt sich aus dem Erwerb der Hans-Martin-Helbich-Siedlung, der überwiegend durch Fremdmittel finanziert wurde. Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur und befindet sich unter der Benchmark des BBU für vergleichbare Wohnungsbaugenossenschaften bezogen auf das Jahr 2020 in Höhe von 40,9 %. Dies spiegelt auch die in den letzten Jahren forcierte satzungskonforme Diversifizierung und Erweiterung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestands wider, welche aufgrund der Markt- und Zinssituation vorrangig durch Fremdmittel finanziert wurde.

Das Verhältnis von aufgewendeten Fremdkapitalzinsen zur Istmiete weist im Fünf-Jahres-Vergleich mit 6,2 % im Jahr 2021 den höchsten Wert aus. Dies ist wesentlich bedingt durch die Finanzierung des Erwerbs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung. Durch Umfinanzierungen, Sondertilgungen und die günstige Situation am Kapitalmarkt konnte der Wert bis 2020 auf 4,1 % gesenkt werden. Diese Kennzahl dient als Indikator für die Kapitaldienstfähigkeit der Genossenschaft. Mit einem Wert von 6,2 % liegt die GBSt deutlich unter der Benchmark des BBU von 10,4 % aus dem Jahr 2020. Der Fremdkapitaldienst im Vergleich zur Istmiete beinhaltet neben den Zinsaufwendungen die geleisteten planmäßigen Tilgungen und Darlehensrückzahlungen; nicht berücksichtigt werden die Sondertilgungen. Die signifikante Steigerung des prozentualen Anteils im Berichtsjahr resultiert aus der Rückzahlung eines variablen Darlehens in Höhe von 3.000,0 T€. Im Vergleich zur Benchmark des BBU von 34,6 % weist die GBSt einen höheren relativen Kapitaldienst aus, wobei zu berücksichtigen ist, dass eine niedrigere relative Belastung durch Fremdkapitalzinsen gegeben ist, wodurch sich die Tilgungsleistung im Vergleich zur Benchmark des BBU nochmals größer darstellt.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmieten bezogen auf die Wohnfläche je m<sup>2</sup> zeigt eine kontinuierliche Steigerung bis 2020 auf. Dieser Anstieg begründet sich durch die Mietzuschläge im Rahmen der Neuvermietung, Modernisierungserhöhungen gemäß § 559 BGB, Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB und Sonstiges sowie die Fertigstellung der Neubauvorhaben, da die Nutzungsentgelte im Neubau unter anderem aufgrund der Wohnungsausstattung über dem Mietpreisniveau im Altbau liegen. Der signifikante Rückgang der Sollmieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Berichtsjahr ist mit dem Ankauf der Hans-Martin-Helbich-Siedlung verbunden. Der Wohnungsbestand des Ankaufsobjekts weist eine geringere durchschnittliche Miethöhe je m<sup>2</sup> aus. Die Durchschnittsmieten der Bestände, ausschließlich der Hans-Martin-Helbich-Siedlung, haben sich im Berichtsjahr vergleichbar mit den Vorjahren entwickelt. Auch in der Siedlung werden die Mieten entsprechend den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Genossenschaft weiterentwickelt.

	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Eigenkapital (TEUR)</b>	47.872,7	51.407,8	55.243,5	60.643,7	<b>65.261,6</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	38,2%	42,3%	45,9%	50,2%	<b>31,8%</b>
<b>Fremdkapitalzinsen zur Istmiete</b>	6,1%	5,4%	4,8%	4,1%	<b>6,2%</b>
<b>Fremdkapitaldienst zur Istmiete</b>	41,3%	38,5%	28,3%	34,1%	<b>47,7%</b>
<b>Sollmiete je m<sup>2</sup>-Wohnfläche</b>	5,79€	6,02€	6,15€	6,21€	<b>6,01€</b>

### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Einen zentralen Leistungsindikator für die erfolgreiche Bewirtschaftung unseres genossenschaftlichen Bestandes stellt die Zufriedenheit unserer Mitglieder dar. Deren Bedürfnisse und Wünsche werden beispielsweise durch objekt- und anlassbezogene Befragungen ermittelt sowie im Rahmen von Veranstaltungen, wie den VertreterDialogen oder Quartiersfesten, und in Einzelgesprächen aufgenommen. Eine breit angelegte Mitgliederbefragung wurde zuletzt in 2019 beauftragt und von einem Forschungsinstitut durchgeführt und ausgewertet. Im Ergebnis dieser Befragung ist festzuhalten, dass in Bezug auf wohnungsspezifische Aspekte im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen ein gutes bis sehr gutes Umfrageergebnis erzielt werden konnte.

Eine bedeutende Rolle nehmen in unserem Handeln zudem der Klimaschutz und die Nachhaltigkeit ein. Gerade im Wohngebäudebestand ist das Potenzial zur Reduktion klimaschädlicher Emissionen noch immer sehr groß. Neben den üblichen Maßnahmen an den Gebäudekörpern, wie zum Beispiel die Fassadendämmung oder die Erneuerung der Fenster, liegt auch die Installation neuer Heizungsanlagen weiterhin im Fokus. Darüber hinaus gewinnt die nachhaltige Planung und Umsetzung von Bau- und Neubaumaßnahmen gerade in Zeiten des Klimawandels immer mehr an Bedeutung. Bei unserem im Herbst 2021

begonnenen Neubauvorhaben in Rudow richten wir unser Augenmerk verstärkt auf die Nachhaltigkeit. So wird der KfW-55-Standard des dort entstehenden Gebäudes mit erneuerbaren Energien erreicht, unter anderem mit einer Luft-Wärme-Pumpe-Anlage, die komplett frei von fossilen Brennstoffen ist. Zudem wurde sich für eine monolithische Bauweise entschieden, bei der der verwendete einschalige Porotonstein den Wärmeschutz schon selbst mitbringt. Darüber hinaus hält ein sogenanntes Retentionsdach künftig das Regenwasser zurück und speichert es. Weitere energieeinsparende Technologien und Lösungen werden erörtert, um einen Mehrwert für die Mitglieder und Mieter sowie die Gesellschaft zu generieren. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Solar- und Photovoltaikanlagen und Heizsystemoptimierungen.

Eine zusätzliche Möglichkeit, kostbare Ressourcen zu schonen, besteht im aktiven Handeln unserer Mitglieder. Um diese für einen sparsamen Umgang mit knappen Ressourcen zu sensibilisieren, informieren wir unter anderem im MitgliederMagazin regelmäßig über effektives Lüften und Heizen sowie Energiesparpotenziale im Haushalt. Darüber hinaus stellen wir unseren Mitgliedern seit mehreren Jahren bereits Verbrauchsanalysen zur Verfügung, die ihnen helfen sollen, auf ihre verbrauchsabhängigen Kosten selbst Einfluss zu nehmen.

## Prognosebericht

Durch die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands 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 fortlaufend geprüft, inwiefern die weitere Erweiterung des Wohnungsbestands auf eigenen Grundstücken unter Beachtung des demografischen Wandels

sowie der Entwicklung der Mitgliederstruktur und deren Bedürfnissen möglich ist.

Gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2022 bei steigenden Umsatzerlösen infolge des Erwerbs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung einen Jahresüberschuss von 2.788,8 T€. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Kriegs und den daraus hervorgehenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Entsprechend dem Bauplan für 2021 und dem Bauplan 2022 sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von 8.395,2 T€ vorgesehen. Darin enthalten sind 1.182,7 T€ für bereits in den Vorjahren geplante, aber ins Jahr 2022 verschobene Maßnahmen. Der vom Aufsichtsrat beschlossene Bauplan spiegelt das ambitionierte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm aus den letzten Jahren wider. Darüber hinaus erfolgte in 2021 der Baubeginn eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen auf einem unserer Grundstücke in Rudow, die Fertigstellung ist in 2023 geplant. Aktuell befinden sich zwei Projekte in Planung; die Komplexsanierung mit Um- und Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Wedding sowie die Aufstockung eines Gebäudes in Steglitz. Die Bauanträge für diese Maßnahmen sollen in 2022 gestellt werden.

Zum Jahresende 2022 wird gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 2.552,8 T€ geplant. Die Planung berücksichtigt dabei eine Sondertilgung in Höhe von 1.000,0 T€, aber auch

Darlehensaufnahmen für die Finanzierung des Neubaus in Rudow in Höhe von 2.848,6 T€. Des Weiteren ist die vollständige Auszahlung von zwei KfW-Darlehen im Rahmen einer Aufzugsanierung in Wedding in Höhe von 226,0 T€ im ersten Quartal 2022 erfolgt. Ein aktives Besicherungsmanagement trägt fortwährend dazu bei, Potenziale der Besicherung unter anderem durch die Ablösung und Umschuldung bestehender Darlehen zu generieren und zukünftige Investitionen abzusichern.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bleibt gemäß Mittelfristplanung über den gesamten Planungszeitraum bis 2026 positiv. Das Anlagevermögen wird sich gegenüber dem Basisjahr 2021 aufgrund der planmäßigen Abschreibung, der die Neubaumaßnahme in Rudow entgegenwirkt, geringfügig vermindern. Die langfristigen Verbindlichkeiten werden sich im gleichen Zeitraum durch die geplante Tilgung und Sondertilgung, denen eine geplante in Anspruch zu nehmende Kreditlinie entgegenwirkt, verringern. Die prognostizierten positiven Jahresergebnisse werden das Eigenkapital stärken. Im letzten Planungsjahr 2026 wird ein Jahresüberschuss von 3.210,7 T€ prognostiziert. Die betrieblichen Einnahmen werden sich durch steigende Mieten infolge der Neubaumaßnahme erhöhen. Die steigenden betrieblichen Ausgaben, insbesondere durch die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, sowie die geplante Rückführung von Verbindlichkeiten, werden durch Aufnahme neuer Verbindlichkeiten kompensiert. Die liquiden Mittel betragen in 2026 planmäßig 2.041,6 T€.

## Chancen- und Risikobericht

### Chancen- und Risiken des Kerngeschäfts

Wir werden uns weiterhin auf die Bewirtschaftung der sich in unserem Bestand befindlichen 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 begonnenen Neubau in Rudow und den geplanten Erweiterungsbau in Wedding wird unser Wohnungsangebot weiter diversifiziert werden. Damit forcieren wir die Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrags zur Förderung unserer Mitglieder. Im Rahmen des Ankaufs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung können weitere Synergie-Effekte in der Verwaltung realisiert werden. Dem Risiko bezüglich der über dem Plan liegenden Instandhaltungskosten wurde in Vorbereitung des Kaufs durch Gutachten sowie eingehende Besichtigungen entgegengewirkt. Die erste Auswertung unter Berücksichtigung der vor dem Erwerb der Siedlung erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung ist positiv zu bewerten.

Weiterhin werden durch die Initiierung von Machbarkeitsstudien Potenziale für die Erweiterung des Wohnungsbestands aufgezeigt, um diesen langfristig an die sich wandelnden Anforderungen des Wohnungsmarkts 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 Auftrags geprüft. Dem entgegen steht ein anhaltend 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. Schließlich soll unseren Mitgliedern ein langes selbstbestimmtes Leben in ihrer Genossenschaftswohnung ermöglicht werden. Durch präventive Maßnahmen möchten wir in Krisen geratene Mitglieder unterstützen und Säumnisse bzw. Räumungen rechtzeitig abwenden. Darüber hinaus sollen nachbarschaftliche Begegnungen gefördert werden. Das sich aktuell abzeichnende Abklingen der Pandemie birgt für die Genossenschaft die Chance, die Bereiche des genossenschaftlichen Zusammenlebens sowie das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder wieder zu aktivieren.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukraine-Krieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

### Finanzwirtschaftliche Risiken

Zum 31.12.2021 bestehen drei Aufwendungs-darlehen in Höhe von insgesamt 3.618,0 T€. Für zwei Darlehen, deren Restvaluta jeweils aus der letzten noch zu leistenden Schlussrate besteht, ist die Leistung dieser Schlussrate für 2026 bzw. 2028 festgelegt. Am Ende des Jahres der vollständigen Rückzahlung endet die Eigenschaft der öffentlichen Förderung für die entsprechenden Wohnungen. Das dritte Darlehen steht im Zusammenhang mit einer Wohnanlage, für welche im Rahmen des vom Abgeordnetenhaus Berlin beschlossenen Mietkonzepts Mietzuschüsse durch das Land Berlin geleistet werden. Nach Auslauf dieses Mietkonzepts kann es für dieses Darlehen zu Zins- und Tilgungsansprüchen des Darlehensgebers kommen. Eine vorzeitige Tilgung wird mit Eintreten dieser Situation eingehend geprüft.

Die im Rahmen der Neubauvorhaben und des Ankaufs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung aufgenommenen langfristigen Fremdmittel sind mit einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren bei gleichbleibend günstigen Zinssätzen finanziert. Des Weiteren befinden wir uns in Abstimmung mit einem Kreditinstitut bezüglich der Einrichtung einer Kreditlinie, um dadurch kurzfristige Liquidität zu sichern.

Der Ukraine-Krieg könnte zu schlechteren Finanzierungsbedingungen für die Zukunft führen, was Einfluss auf die Investitionstätigkeit haben kann.

Berlin, 17.05.2022



**Lutz Siefert**  
Vorstand

### 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



**Jens Wesche**  
Vorstand

# 02 Jahresabschluss





## Bilanz

zum 31.12.2021

Aktiva	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	43.407,68	27.885,64
2. Geleistete Anzahlungen	27.221,96	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	199.416.984,68	110.373.345,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.143.166,72	1.184.465,89
3. Technische Anlagen und Maschinen	8.782,55	4.502,99
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	186.553,36	133.937,79
5. Anlagen im Bau	484.266,09	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	287.005,06	134.031,10
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	145.110,84
	<b>201.526.758,46</b>	111.975.393,96
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	103.400,00	51.400,00
Anlagevermögen insgesamt	<b>201.700.788,10</b>	112.054.679,60
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	<b>7.608.977,05</b>	5.882.819,82
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	113.004,72	130.291,53
2. Sonstige Vermögensgegenstände	103.717,10	401.826,62
	<b>216.721,82</b>	532.118,15
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>4.216.275,90</b>	9.005.309,73
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<b>16.345,39</b>	12.708,13
<b>Bilanzsumme</b>	<b>213.759.108,26</b>	127.487.635,43

**Passiva****A. Eigenkapital****I. Geschäftsguthaben**

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder
2. der verbleibenden Mitglieder
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen

**II. Ergebnisrücklagen**

1. Gesetzliche Rücklage  
*davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 455.918,00*  
*31.12.2020: EUR 549.672,00*
2. Bauerneuerungsrücklage
3. Andere Ergebnisrücklagen  
*davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.823.671,82*  
*31.12.2020: EUR 2.198.685,99*  
*davon aus Bilanzgewinn eingestellt: EUR 2.642.911,60*  
*31.12.2020: EUR 0,00*  
*davon aus unverteiltem Bilanzgewinn eingestellt: EUR 1.842.065,17*  
*31.12.2020: EUR 0,00*

**III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr****IV. Bilanzgewinn**

1. Jahresüberschuss
2. Einstellungen in Rücklagen

Eigenkapital insgesamt

**B. Rückstellungen**

1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
2. Steuerrückstellungen
3. Sonstige Rückstellungen

**C. Verbindlichkeiten**

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
6. Sonstige Verbindlichkeiten  
*davon aus Steuern: EUR 36.584,75; 31.12.2020: EUR 33.383,00*

**D. Rechnungsabgrenzungsposten****Bilanzsumme**

<b>31.12.2021</b>	31.12.2020
<b>EUR</b>	EUR
73.600,00	69.760,00
2.811.350,00	2.647.040,00
0,00	1.280,00
<b>2.884.950,00</b>	2.718.080,00
7.188.121,05	6.732.203,05
1.164.765,40	1.164.765,40
51.923.356,85	45.614.708,26
<b>60.276.243,30</b>	53.511.676,71
<b>0,00</b>	1.945.778,77
4.559.179,65	5.496.715,99
2.279.589,82	2.748.357,99
<b>2.279.589,83</b>	2.748.358,00
<b>65.440.783,13</b>	60.923.893,48
901.724,00	914.438,00
230.843,23	178.218,23
803.725,51	251.816,82
<b>1.936.292,74</b>	1.344.473,05
133.081.007,28	52.852.251,49
1.927.080,34	3.378.995,91
8.300.858,89	6.858.478,84
1.091.501,38	1.043.629,27
1.447.798,31	998.585,48
426.841,79	86.494,58
<b>146.275.087,99</b>	65.218.435,57
<b>106.944,40</b>	833,33
<b>213.759.108,26</b>	127.487.635,43

## Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2021

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.784.812,67	22.746.572,65
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.726.157,23	-87.559,47
3. Sonstige betriebliche Erträge	348.664,46	152.943,95
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.109.187,40	8.847.928,47
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>15.750.446,96</b>	13.964.028,66
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.787.794,76	2.483.299,18
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung: EUR 31.934,29</i> <i>31.12.2020: EUR 32.868,17</i>	589.813,73	517.945,26
	<b>3.377.608,49</b>	3.001.244,44
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.181.787,45	3.192.290,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.282.066,01	645.583,88
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.619,10	1.182,20
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.673,06	36,90
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.245.826,26	730.627,93
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	173.988,01	245.378,19
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.498.462,90</b>	6.150.123,19
14. Sonstige Steuern	939.283,25	653.407,20
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>4.559.179,65</b>	5.496.715,99
16. Einstellungen in Rücklagen <i>davon in Gesetzliche Rücklage eingestellt: EUR 455.918,00</i> <i>davon in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt: EUR 1.823.671,82</i>	2.279.589,82	2.748.357,99
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.279.589,83</b>	2.748.358,00

## 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 2021 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.

Gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand ist für das Geschäftsjahr 2021 eine Rückstellung für eine genossenschaftliche Rückvergütung gebildet worden. Begünstigt sind dabei nur Dauernutzungsverträge. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft vorausgesetzt, wird wohnenden, anspruchsberechtigten Mitgliedern ein Betrag in Höhe

von 1,05 % ihrer Jahresnettosollmiete, mindestens aber 3,00 € (Bagatellgrenze) als genossenschaftliche Rückvergütung erstattet.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern handelt es sich um ein Darlehen, das von einem deutschen Versicherungs-

unternehmen mit einer günstigen Zinsbindung von 30 Jahren bei vollständiger Tilgung gewährt wurde.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

### Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2021

	<b>Gesamtbetrag</b> (Vorjahr) EUR	<b>davon mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr</b> EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>133.081.007,28</b> (52.852.251,49)	<b>5.303.482,72</b> (5.739.467,38)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>1.927.080,34</b> (3.378.995,91)	<b>518.430,44</b> (467.720,58)
3. Erhaltene Anzahlungen	<b>8.300.858,89</b> (6.858.478,84)	<b>8.300.858,89</b> (6.858.478,84)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.091.501,38</b> (1.043.629,27)	<b>1.091.501,38</b> (1.043.629,27)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>1.447.798,31</b> (998.585,48)	<b>1.319.323,46</b> (882.647,14)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<b>426.841,79</b> (86.494,58)	<b>405.735,78</b> (64.407,25)
<b>Summe</b>	<b>146.275.087,99</b> (65.218.435,57)	<b>16.939.332,67</b> (15.056.350,46)

davon mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert durch Grundpfandrechte
EUR	EUR	EUR
<b>34.719.423,76</b> (17.159.589,94)	<b>93.058.100,80</b> (29.953.194,17)	<b>133.081.007,28</b> (52.852.251,49)
<b>1.408.649,90</b> (1.843.689,92)	<b>0,00</b> (1.067.585,41)	<b>1.927.080,34</b> (3.378.995,91)
<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
<b>128.474,85</b> (115.938,34)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
<b>21.106,01</b> (22.087,33)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
<b>36.277.654,52</b> (19.141.305,53)	<b>93.058.100,80</b> (31.020.779,58)	<b>135.008.087,62</b> (56.231.247,40)

## Anlagenspiegel per 31.12.2021

Teil 1/2

---

### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen
  2. Geleistete Anzahlungen
- 

### **Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt**

---

### II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten
  2. Grundstücke mit Geschäftsbauten
  3. Technische Anlagen und Maschinen
  4. Andere Anlagen, Betriebs- und  
Geschäftsausstattung
  5. Anlagen im Bau
  6. Bauvorbereitungskosten
  7. Geleistete Anzahlungen
- 

### **Sachanlagen gesamt**

---

### III. Andere Finanzanlagen

---

### **Finanzanlagen gesamt**

---

### **Anlagevermögen gesamt**

---



Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
226.832,43	53.920,70	0,00	0,00	280.753,13
0,00	27.221,96	0,00	0,00	27.221,96
<b>226.832,43</b>	<b>81.142,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>307.975,09</b>
174.548.087,09	359.530,39	0,00	92.699.252,34	267.606.869,82
2.121.622,41	0,00	0,00	0,00	2.121.622,41
103.232,53	6.506,17	271,00	0,00	109.467,70
1.024.178,94	137.335,18	0,00	0,00	1.161.514,12
0,00	115.309,33	0,00	368.956,76	484.266,09
134.031,10	521.930,72	0,00	-368.956,76	287.005,06
145.110,84	92.554.141,50	0,00	-92.699.252,34	0,00
<b>178.076.262,91</b>	<b>93.694.753,29</b>	<b>271,00</b>	<b>0,00</b>	<b>271.770.745,20</b>
51.400,00	52.000,00	0,00	0,00	103.400,00
<b>51.400,00</b>	<b>52.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.400,00</b>
<b>178.354.495,34</b>	<b>93.827.895,95</b>	<b>271,00</b>	<b>0,00</b>	<b>272.182.120,29</b>

**Anlagenspiegel** per 31.12.2021

Teil 2/2

	<b>Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021</b>	<b>Abschreibungen 2021</b>
	EUR	EUR
<hr/>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	198.946,79	38.398,66
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
<hr/>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>198.946,79</b>	<b>38.398,66</b>
<hr/>		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	64.174.741,74	4.015.143,40
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	937.156,52	41.299,17
3. Technische Anlagen und Maschinen	98.729,54	2.226,61
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	890.241,15	84.719,61
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
<hr/>		
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>66.100.868,95</b>	<b>4.143.388,79</b>
<hr/>		
III. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00
<hr/>		
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<hr/>		
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>66.299.815,74</b>	<b>4.181.787,45</b>
<hr/>		

Abschreibungen auf Abgänge 2021	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	237.345,45	43.407,68	27.885,64
0,00	0,00	27.221,96	0,00
<b>0,00</b>	<b>237.345,45</b>	<b>70.629,64</b>	27.885,64
0,00	68.189.885,14	199.416.984,68	110.373.345,35
0,00	978.455,69	1.143.166,72	1.184.465,89
271,00	100.685,15	8.782,55	4.502,99
0,00	974.960,76	186.553,36	133.937,79
0,00	0,00	484.266,09	0,00
0,00	0,00	287.005,06	134.031,10
0,00	0,00	0,00	145.110,84
<b>271,00</b>	<b>70.243.986,74</b>	<b>201.526.758,46</b>	111.975.393,96
0,00	0,00	103.400,00	51.400,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.400,00</b>	51.400,00
<b>271,00</b>	<b>70.481.332,19</b>	<b>201.700.788,10</b>	112.054.679,60

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

### I. Bilanz

In den **geleisteten Anzahlungen** der **immateriellen Vermögensgegenstände** werden Anzahlungen für eine neue Internetpräsenz und ein Update des ERP-Systems ausgewiesen.

In den **geleisteten Anzahlungen des Sachanlagevermögens** wurden im Vorjahr die Aufwendungen für den Ankauf der Hans-Martin-Helbich-Siedlung ausgewiesen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte gemäß Vertrag auf den ersten des Monats, der auf die Zahlung des Kaufpreises folgt, somit zum 1. März 2021. Die geleisteten Anzahlungen wurden in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Der Posten **Unfertige Leistungen** von 7.609,0 T€ entspricht in voller Höhe den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2021.

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

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen gegenüber der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für Tilgungszuschüsse in Höhe von 55,0 T€ enthalten. Darüber hinaus werden Schadensersatzforderungen für Mietausfälle in Höhe von 35,4 T€ und Forderungen aus Versicherungsfällen in Höhe von 10,1 T€ ausgewiesen.

Die **Anderen aktiven 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 1,87 % (Ende Dezember 2021; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,35 % (Ende Dezember 2021; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 29,5 T€.

Der Posten **Steuerrückstellungen** weist eine steuerliche Belastung in Höhe von 230,8 T€ aus, die auf die Jahre 2020 und 2021 entfallen. Bei der Ermittlung wurden die geleisteten Vorauszahlungen berücksichtigt.

Die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von 8.300,9 T€ 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	480,0
Genossenschaftliche Rückvergütung	170,9
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	70,0
Prozesskosten	37,8
Berufsgenossenschaft	26,0
Vertreterversammlung	15,0
<b>Summe</b>	<b>799,7</b>

## II. Rücklagenspiegel

Die Rücklagen veränderten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand 31.12.2020 TEUR	<b>Einstellungen 2021 TEUR</b>	<b>Stand 31.12.2021 TEUR</b>
Gesetzliche Rücklage	6.732,2	455,9	7.188,1
Bauerneuerungsrücklage	1.164,8	0,0	1.164,8
Andere Ergebnismrücklagen	45.614,7	6.308,7	51.923,4
<b>Summe</b>	<b>53.511,7</b>	<b>6.764,6</b>	<b>60.276,3</b>

Gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht erfolgte die Beschlussfassung über die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2019 erst im Jahr 2021. Gemäß Beschluss der ordentlichen Vertreterversammlung vom 31.08.2021 wurden 1.842,1 T€ aus dem Jahresüberschuss 2019 und 2.642,9 T€ aus dem Jahresüberschuss 2020 in Andere Ergebnismrücklagen eingestellt.

Gemäß § 40 der Satzung wurden 10 % des Jahresüberschusses 2021 in die gesetzliche Rücklage und ein Betrag in Höhe von 1.823,7 T€ in Andere Ergebnismrücklagen für das Jahr 2021 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 18,5 T€ ausgewiesen. Weiterhin sind hierin Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von insgesamt 144,4 T€ enthalten.

In den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind Betriebskosten (6.056,9 T€), Instandhaltungskosten (6.009,9 T€) und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (42,4 T€) enthalten.

Der Posten **sonstige betriebliche Aufwendungen** enthält den Aufwand für die genossenschaftliche Rückvergütung (170,9 T€) und periodenfremde Aufwendungen (2,0 T€). Ferner sind Wertberichtigungen aufgrund eines drohenden Forderungsausfalls eines Gewerbenmieters (84,0 T€) enthalten.

Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von 44,4 T€ ausgewiesen.

Weitere Positionen mit außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung liegen nicht vor.

### IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.559,2 T€ ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 455,9 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Des Weiteren wurden 1.823,7 T€ auf Grundlage eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat in Andere Ergebnismrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.279,6 T€ einen Betrag in Höhe von 2.174,0 T€ in Andere Ergebnismrücklagen einzustellen und 105,6 T€ (4,0 % des heranzuziehenden Geschäftsguthabens) als Dividende auszuschütten.

**D. Sonstige Angaben**

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

<b>Durchschnittliche Anzahl beschäftigter Arbeitnehmer im Geschäftsjahr</b>	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilbeschäftigte</b>
Vorstand	2	–
Prokuristen	2	–
Kaufmännische Mitarbeiter	12	4
Technische Mitarbeiter	9	1
Regiehandwerker	4	–
Hauswarte und andere gewerbliche Mitarbeiter	20	9
Auszubildende	2	–

<b>Mitgliederbewegung</b>	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Stand 31.12.2020	5.808	16.544
Zugänge 2021	361	1.576
Abgänge 2021	160	534
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>6.009</b>	<b>17.586</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 164,3 T€ auf 2.811,4 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.901,8 T€ auf 1.968,3 T€ erhöht. Ein Geschäftsanteil beträgt 160,00 €.

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

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

#### **E. Nachtragsbericht**

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

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

**Thomas Hoch** (Geschäftsführer)  
Stellvertretender Vorsitzender

**Armin Schildknecht** (Dipl.-Ingenieur) – bis 31.08.2021  
Stellvertretender Vorsitzender bis 31.08.2021

**Philipp Bischof** (Angestellter im öffentlichen Dienst) – ab 31.08.2021  
Schriftführer ab 31.08.2021

**Gabriele Andert** (Polizeibeamtin)  
Schriftführerin bis 31.08.2021

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

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

**Vorstand**

**Lutz Siefert**

**Jens Wesche**

Berlin, 17.05.2022

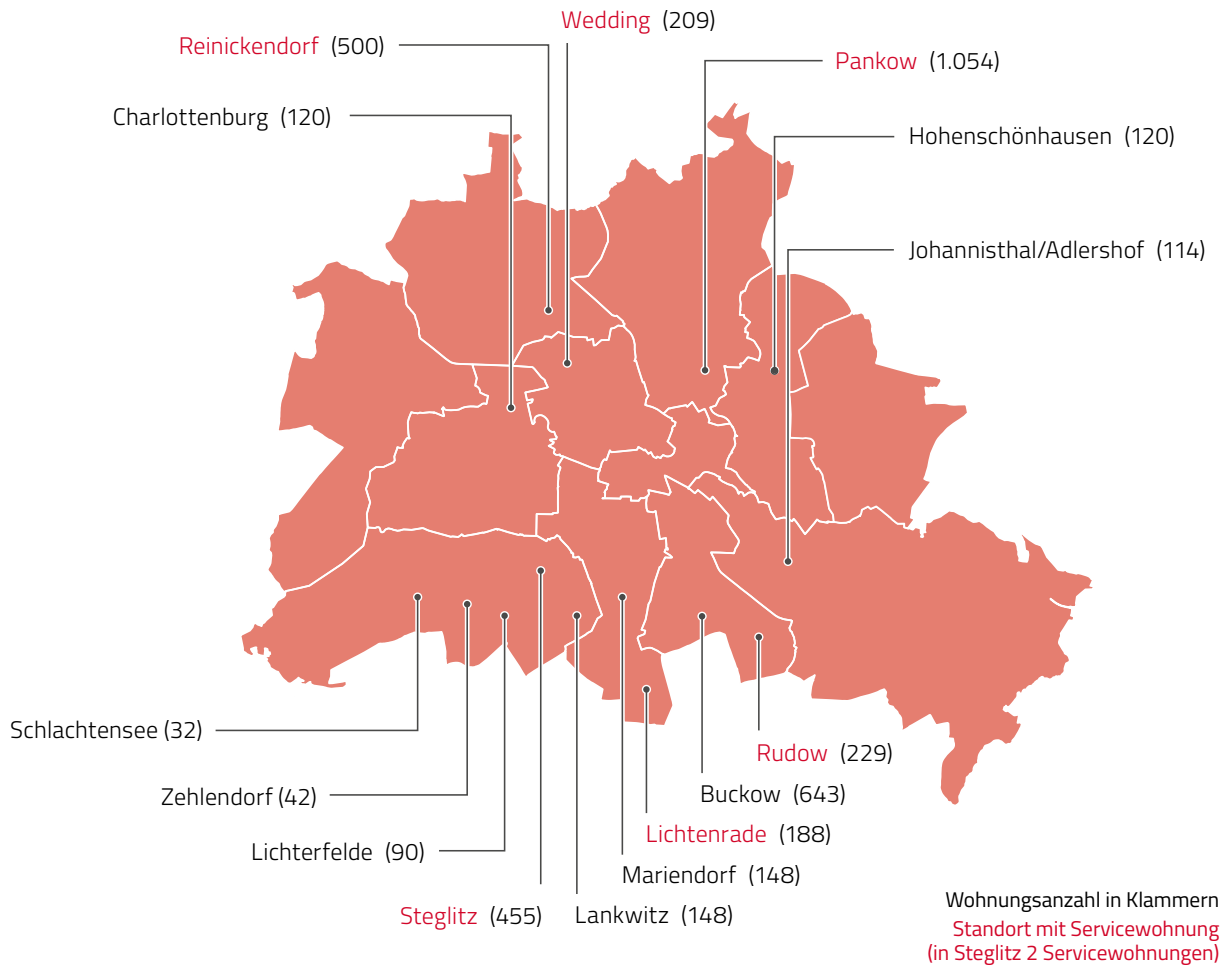


**Lutz Siefert**  
Vorstand



**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**