

GESCHÄFTSBERICHT

2022



GBSt

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Steglitz eG

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

Seite 3 © Tobias Koch | DREIDREIEINS Fotografie
Seite 10–11 © GNEISE Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Seite 12–13 © GBSt
Seite 14–15 © 3MAL1 GmbH

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

Zugunsten einer verständlichen und barrierefreien Lesbarkeit verwenden wir in unserem Geschäftsbericht das generische Maskulinum. Wir halten uns dabei an das Amtliche Regelwerk der deutschen Rechtschreibung und sprechen dennoch alle Geschlechter an.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	02
Die GBSt in Zahlen	04
Bericht des Aufsichtsrats	06
Wir nehmen unsere Aufgabe ernst	09
Wir wachsen im Bestand	11
Wir beziehen unsere Vertreter ein	13
Wir werden digitaler	15
01 Lagebericht	16
Grundlagen des Unternehmens	16
Wirtschaftsbericht	16
Wirtschaftliche Lage	21
Prognosebericht	27
Chancen- und Risikobericht	28
02 Jahresabschluss	31
Bilanz zum 31.12.2022	32
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022	35
Anhang	36
Unser Wohnungsbestand	48

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

das Jahr 2022 war ein sehr besonderes Jahr, das uns angesichts globaler Krisen vor große Herausforderungen gestellt hat. Gleich zu Beginn wurde mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine das Sicherheitsgefühl der Menschen erschüttert. Dass ein Krieg mitten in Europa ausbricht, war undenkbar und plötzlich sahen wir uns mit dieser neuen Realität konfrontiert. Das große Leid der Menschen in der Ukraine bewegte uns alle und tut dies weiterhin. Eine Welle der Solidarität für die Geflüchteten aus dem Kriegsgebiet erfasste Deutschland. Nach dem ersten Schock folgte mit der einsetzenden Energiekrise schnell der nächste.

Bereits vor Kriegsbeginn war die Lage auf dem Energiemarkt angespannt und die Teuerungsrate stieg durch hohe Nachfrage, nahezu leere Gasspeicher und die Inflation. Auch für die Genossenschaft stiegen die Bezugskosten für Wärme und Hausstrom, was sich in den zukünftigen Betriebskostenabrechnungen zwangsläufig niederschlagen wird. Unter Berücksichtigung der steigenden Energie- und Heizkosten war es wahrscheinlich, dass die Vorauszahlungen deutlich geringer sind, als die Abrechnung erwarten lässt. Deshalb haben wir unseren Mitgliedern eine Anpassung ihrer Vorauszahlungen vorgeschlagen.

Um die steigenden Energiepreise zumindest etwas abzufedern, waren Einsparmaßnahmen im Verbrauch dringend notwendig. Die Bundesregierung reagierte mit einer novellierten Heizkostenverordnung, um die Verbräuche für die Nutzer transparenter zu machen und diese gleichzeitig zum Energiesparen zu animieren. Daraus ergeben sich seit 2022 gesetzliche

Verpflichtungen, unter anderem die Fernablesbarkeit der Verbrauchserfassung und eine unterjährige Verbrauchsinformation. Letztere bedeutet, dass wir den in unseren Beständen wohnenden Mitgliedern monatlich ihre aktuellen Verbrauchsdaten für Heizung und Warmwasser übermitteln müssen, sofern der GBSt diese Daten vorliegen. Die Verbrauchsinformationen werden von unserem Messdienstleister Techem erfasst, aufbereitet und uns bereitgestellt. In 2022 haben wir die unterjährige Verbrauchsinformation per Brief versendet. Mittlerweile können wir unseren Mitgliedern in einem digitalen Portal die Verbrauchsdaten in elektronischer zur Verfügung stellen. Für dort registrierte Nutzer entfällt nach einer Übergangsfrist der postalische Versand.

In Folge des Kriegs wurde die Situation noch verschärft, und die dadurch verursachte Energiekrise mit explosionsartig gestiegenen Preisen bereitet dem Großteil der Bevölkerung große finanzielle Sorgen. Viele Mieter fürchten, die Kosten für Warmwasser und Heizung nicht mehr tragen zu können. Außerdem stand die Versorgungssicherheit lange Zeit in Frage. Energieeinsparungen waren das Gebot der Stunde und haben weiterhin hohe Priorität. Über unser Mitglieder magazin, online auf unserer Internetseite sowie im Rahmen von Veranstaltungen haben wir unsere Mitglieder regelmäßig über die aktuelle Entwicklung auf dem Laufenden gehalten und wissenswerte Hinweise zum sparsamen Umgang mit Ressourcen kommuniziert.

Darüber hinaus brachte die Bundesregierung weitere Maßnahmen auf den Weg, um die Verbraucher zum Sparen zu animieren und sie



gleichzeitig zu entlasten. Eine Soforthilfe im Dezember 2022 wurde ebenso beschlossen wie weitere Instrumente, die erst im Folgejahr greifen sollten. Dazu gehören die Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom.

Als Genossenschaft sehen wir uns in diesem Kontext mit komplexen Herausforderungen und Aufgaben konfrontiert. So hat die Krise die Notwendigkeit für ein Umdenken in Sachen Ressourcenschutz verstärkt und den Bereich Energie gleichzeitig zu einem vielschichtigen Handlungsfeld mit einem schnelllebigen gesetzlichen Rahmen entwickelt. Für die energetische Transformation und die Dekarbonisierung unserer Bestände werden Energieeffizienzmaßnahmen wie die energetische Sanierung von emissionsreichen Gebäuden, die Optimierung der Messtechnik und der Betriebsführung von Altanlagen notwendig werden. Zudem müssen wir uns auch mit dem Bereich der Energieerzeugung für die Wärmeversorgung unserer Wohnanlagen intensiv auseinandersetzen und hierfür investive Maßnahmen ergreifen.

Vor all diesen Entwicklungen rückten 2022 die genossenschaftlichen Themen fast in den Hintergrund. Dabei konnten wir im Februar die Grundsteinlegung für unseren Neubau in Rudow begehen. Im August folgte dann das Richtfest. Zum Jahresende konnten zudem die bauvorbereitenden Maßnahmen für die

Komplexsanierung in der Müller-, Ecke Antonstraße im Wedding starten.

Trotz der Unwägbarkeiten, mit denen wir in 2022 konfrontiert wurden, können wir auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken, welches wir mit einem positiven Ergebnis abschließen konnten. Das ist uns vor allem dank des großen Engagements unserer Mitarbeiter und der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat gelungen.

Gemeinsam mit unseren Organen werden wir auch in den kommenden Jahren all die Herausforderungen angehen, mit denen wir vor dem Hintergrund des Wandels konfrontiert werden. Unser Dank gilt an dieser Stelle besonders unseren Mitarbeitern, die unseren gemeinsamen Weg in diese neue Zukunft mit viel Einsatzbereitschaft in der Verwaltung, vor Ort in den Wohnanlagen oder am Schreibtisch zu Hause mitgehen und damit auch zur erfolgreichen Entwicklung der Genossenschaft beitragen.

Der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG

Lutz Siefert

Jens Wesche

Die GBSt in Zahlen

5-Jahres-Überblick GBSt

	2018	2019	2020	2021	2022
Bilanzsumme (T€)	127.988,8	127.128,1	127.487,6	213.759,1	213.700,3
Anlagevermögen (T€)	117.889,3	114.961,3	112.054,7	201.700,8	201.256,8
Eigenkapital (T€) <i>(Bilanz)</i>	51.563,6	55.404,3	60.923,9	65.440,8	68.534,0
Wohneinheiten	3450	3450	3.449	4.092	4.092
Wohnfläche (m ²)	215.500,2	215.584,8	215.530,6	260.078,9	260.078,9
Gewerbeeinheiten	19	19	18	33	33
Gewerbefläche (m ²)	2.579,4	2.579,4	2.546,5	5.428,1	5.428,1
Fluktuationsquote (%)	5,9	5,3	5,7	5,8	5,1
Leerstandsquote (%)	0,2	0,3	0,7	0,8	1,1

Die Organe der GBSt



2022 – MITGLIEDER IN ZAHLEN

Stand: 31.12.2022



6.059

Personen sind Mitglieder der Genossenschaft.



3.292

Mitglieder sind Frauen.



2.792

Mitglieder sind Männer.



16

Mitglieder haben am selben Tag Geburtstag wie die GBSt.



585

Mitglieder sind
80 Jahre oder älter.



54

Mitglieder sind
90 Jahre oder älter.



101

Jahre ist unser
ältestes Mitglied.



23

Personen sind seit
60 Jahren oder länger Mitglied.

66

Jahre beträgt
die längste Mitgliedschaft.



4.151

Mitglieder wohnen im Bestand
der Genossenschaft.

1.908

Mitglieder wohnen nicht
im GBSt-Bestand.

25

Mitglieder wohnen im Ausland.

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in 2022 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 lag der Schwerpunkt der Zusammenarbeit mit dem Vorstand auf der durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Energiekrise mit ihren Folgen und den damit verbundenen Herausforderungen für die Genossenschaft.

Zu Beginn des Geschäftsjahres erwischte der Angriffskrieg auf die Ukraine die ganze Welt kalt. Das Leid, das nicht weit von Deutschland entfernt über die Menschen gebracht wurde und wird, machte betroffen und löste eine große Welle der Solidarität in der Bevölkerung aus. Auch die GBSt fühlte sich in der Verantwortung, hier humanitäre Hilfe zu leisten, und half im Rahmen ihrer Möglichkeiten. So wurden kurzfristig die pandemiebedingt ungenutzten Servicewohnungen teilweise und befristet für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt. Aus der Mitgliedschaft erreichten die Genossenschaft ebenfalls Hilfsangebote – von Sachspenden bis zur Unterstützung, um Sprachbarrieren zu überwinden. Für dieses großartige Engagement der Mitglieder und Mitarbeiter der GBSt gilt großer Respekt und Dank.

In Form von steigenden Energiepreisen sowie fehlenden Produkten wurden die Auswirkungen des Krieges sukzessive auch in Deutschland spürbar. Ob die Wärmeversorgung mit Gas ge-

sichert bleibt, war lange Zeit höchst ungewiss. Mit einem Angriff auf die Pipelines North Stream 1 und 2 wurde die Lage nochmals verschärft. Schon zuvor waren die Gaslieferungen dieser wichtigen Verbindung reduziert worden. Die Ausrufung der dritten Stufe des Gasnotfallplans und in Konsequenz die weitere Kostenexplosion bei den Energiepreisen wurden wahrscheinlicher. Insbesondere mit Blick auf die Heizperiode war es zur Sicherung der Wärmeversorgung notwendig, alle Einsparpotenziale auszunutzen, um keine hohen Nachzahlungen zu riskieren. In allen Gremien der Genossenschaft war das Bewusstsein dafür geschärft, dass die Preisexplosion zu existenziellen Nöten führen kann. Umso wichtiger ist es, dass alle an einem Strang ziehen und gemeinsam versuchen, durch diese schwere Zeit zu kommen.

Trotz aller Widrigkeiten konnten die Investitionen in den Bestand und laufende Projekte fortgeführt werden. Hier hat der Aufsichtsrat in seiner Funktion als Kontrollorgan den Vorstand beraten und bei Bauvorhaben begleitet. In 2022 konnten die Grundsteinlegung und das Richtfest für den Neubau Am Espenpfehl in Rudow gemeinsam gefeiert werden. Mit der Schaffung von zwölf barrierefrei zugänglichen Wohnungen wird die Genossenschaft hier ihrem Auftrag gerecht, bedarfsgerechten Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen. Zudem entsteht das Gebäude in nachhaltiger Bauweise und auf dem Dach installierte Luft-Wärme-Pumpen stellen die gasfreie Wärmeversorgung sicher. Der Aufsichtsrat setzt sich für die zukunftssichere,

nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft ein und unterstützt deshalb die Umsetzung der laufenden und geplanten Projekte.

Im Laufe des Geschäftsjahres gab es zudem einen Wechsel im Vorsitz des Aufsichtsrats. Nach der Vertreterversammlung am 29.06.2022 übernahm Gabriele Andert als neue Vorsitzende des Aufsichtsrats das Amt von Michael Grubert. Für dessen langjähriges Engagement als Aufsichtsratsvorsitzender gilt Michael Grubert großer Dank. Ihre neue Aufgabe im Vorsitz möchte Gabriele Andert verantwortungsvoll ausfüllen und bittet dafür auch um das Vertrauen der Mitglieder.

Über die Lage der Genossenschaft unterrichteten die Vorstände den Aufsichtsrat in acht 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. Insgesamt hielt der Aufsichtsrat 14 Sitzungen in 2022 ab.

Im Februar, Mai und Juni 2022 wurde die GBSt durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. – Prüfungsverband – für das Geschäftsjahr 2021 nach gesetzlichen Vorschriften gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht vom 15. Juni 2022 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 2021


keine Veranlassung für dringliche Maßnahmen von Vorstand und Aufsichtsrat hervorgeht. Der Bericht des Prüfungsverbandes über den Jahresabschluss 2021 wurde anschließend in der Vertreterversammlung am 29. Juni 2022 genehmigt. Die anwesenden Vertreter haben den Jahresabschluss 2021 durch Beschluss festgestellt sowie dem Aufsichtsrat und Vorstand ihre Entlastung erteilt.

Im Mai 2023 hat der Vorstand dem Aufsichtsrat in vollständiger Fassung das Inventar, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 vorgelegt. Dieser wurde vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstandes an, einen Betrag in Höhe von 314.687,00 Euro in die gesetzliche Rücklage und einen Betrag in Höhe von 1.258.748,41 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen sowie einen Betrag in Höhe von 112.428,40 Euro als Dividendenaus-schüttung und einen Betrag in Höhe von rund 168.000 Euro für die genossenschaftliche Rückvergütung zu verwenden. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeitern sowie allen Vertretern und Mitgliedern seinen Dank und seine Anerkennung für das Vertrauen und das Engagement in 2022 aus.

Berlin, im Mai 2023

Vorsitzende des Aufsichtsrats



Gabriele Andert



Wir nehmen unsere Aufgabe ernst

Der Bereich Energie hat sich insbesondere infolge des Angriffskriegs auf die Ukraine im Februar 2022 zu einem komplexen Handlungsfeld für die Wohnungswirtschaft entwickelt. Diese Entwicklungen sowie geltende und geplante gesetzliche Regelungen bringen das Thema Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung mit hoher Priorität auf unsere Agenda. Als wohnungswirtschaftliche Genossenschaft sind wir besonders im Hinblick auf den Gebäudesektor angehalten, effiziente Maßnahmen zur Reduktion unserer CO₂-Emissionen zu ergreifen. Dafür ist eine entsprechende Bestandsaufnahme unabdingbar, um daraus eine ganzheitliche Strategie für die Bestandsentwicklung abzuleiten.

Wir nehmen die Aufgaben sehr ernst, die in Zukunft auf uns zukommen werden, und bereiten uns auf die schrittweise Dekarbonisierung unserer Bestände vor. Zu diesem Zweck haben wir in einem ersten Schritt eine CO₂-Bilanz für unsere Wohn- und Gewerbeeinheiten in Auftrag gegeben.

In diesem Zusammenhang ist es erfreulich, dass unser Neubau Am Espenfuhr 90B in Rudow, für den wir im Februar 2022 die Grundsteinlegung und im August 2022 das Richtfest feiern konnten, völlig gasfrei auskommt. Um das zu erreichen, wurden Luft-Wärme-Pumpen auf dem Dach installiert, die die zwölf Wohnungen und den Gemeinschaftsraum mit Heizwärme und Warmwasser aus erneuerbaren Energien versorgen.

Die Reduktion der CO₂-Emissionen in unserem gesamten Gebäudebestand ist die große Aufgabe der Zukunft und daran werden wir unser künftiges Handeln ausrichten. Dabei sind investive Maßnahmen in die Anlagentechnik und energetische Sanierung sowie die Umstellung auf erneuerbare Energieträger von Nöten. Eine sehr kleine Strecke des langen Weges in Richtung CO₂-Neutralität haben wir in Rudow schon geschafft. Wir werden die dortigen Erkenntnisse und Erfahrungen nun nutzen, um eine genossenschaftliche Strategie mit Klimazielen zu entwickeln und geeignete Maßnahmen zur Erreichung dieser durchzuführen.



Wir wachsen im Bestand

Unseren Bestand zukunftssicher für die nächsten Generationen weiterzuentwickeln und bezahlbaren Wohnraum zu sichern, ist unser satzungsgemäßer Auftrag gegenüber unseren Mitgliedern. Um diesem gerecht zu werden, setzen wir regelmäßig Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Wohnanlagen um. Nach ausführlicher Prüfung ihrer Wirtschaftlichkeit nehmen wir aber auch gelegentlich die Erweiterung der Bestände in unser Bauprogramm auf. Anfang 2022 konnten wir beispielsweise den Grundstein für unser Neubauprojekt Am Espenpfehl 90B in Rudow mit 12 barrierefrei zugänglichen Wohnungen sowie einem Gemeinschaftsraum legen. Der Erstbezug konnte hier im April 2023 erfolgen.

In unserer Wohnanlage im Wedding eröffnet sich uns eine weitere Gelegenheit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hier haben wir im Herbst 2022 mit den bauvorbereitenden Maßnahmen für die Komplexsanierung der Müllerstraße 22b und 23 sowie der Antonstraße 2 begonnen. In den 1979 errichteten Gebäuden,

die sich in einem bauzeitlichen Zustand befinden, werden einerseits die 28 Bestandswohnungen saniert. Zusätzlich entstehen 13 neue Wohnungen: zwei große Wohnungen über 100 m², zwei mittelgroße Wohneinheiten mit circa 70 m² und acht Single-Wohnungen mit circa 50 m² sowie eine Pflege-Wohngemeinschaft mit 12 Einzelzimmern. Diese wird in Zusammenarbeit mit einem sozialen Partner auf der Fläche des ehemaligen Casinos eingerichtet. Darüber hinaus wird die einstige Tankstelle für die Nutzung als E-Tankstelle komplett neu gestaltet.

Die Wohnungssanierungen sowie der An- und Umbau sind mit umfangreichen baulichen Maßnahmen verbunden, bei denen sich Lärm und Schmutz nicht vermeiden lassen. Beim Umzug in eine Übergangswohnung haben wir alle betroffenen Mitglieder selbstverständlich unterstützt und tun dies weiterhin während der gesamten Baumaßnahme. Die Fertigstellung der Komplexsanierung ist für Ende 2024 geplant.



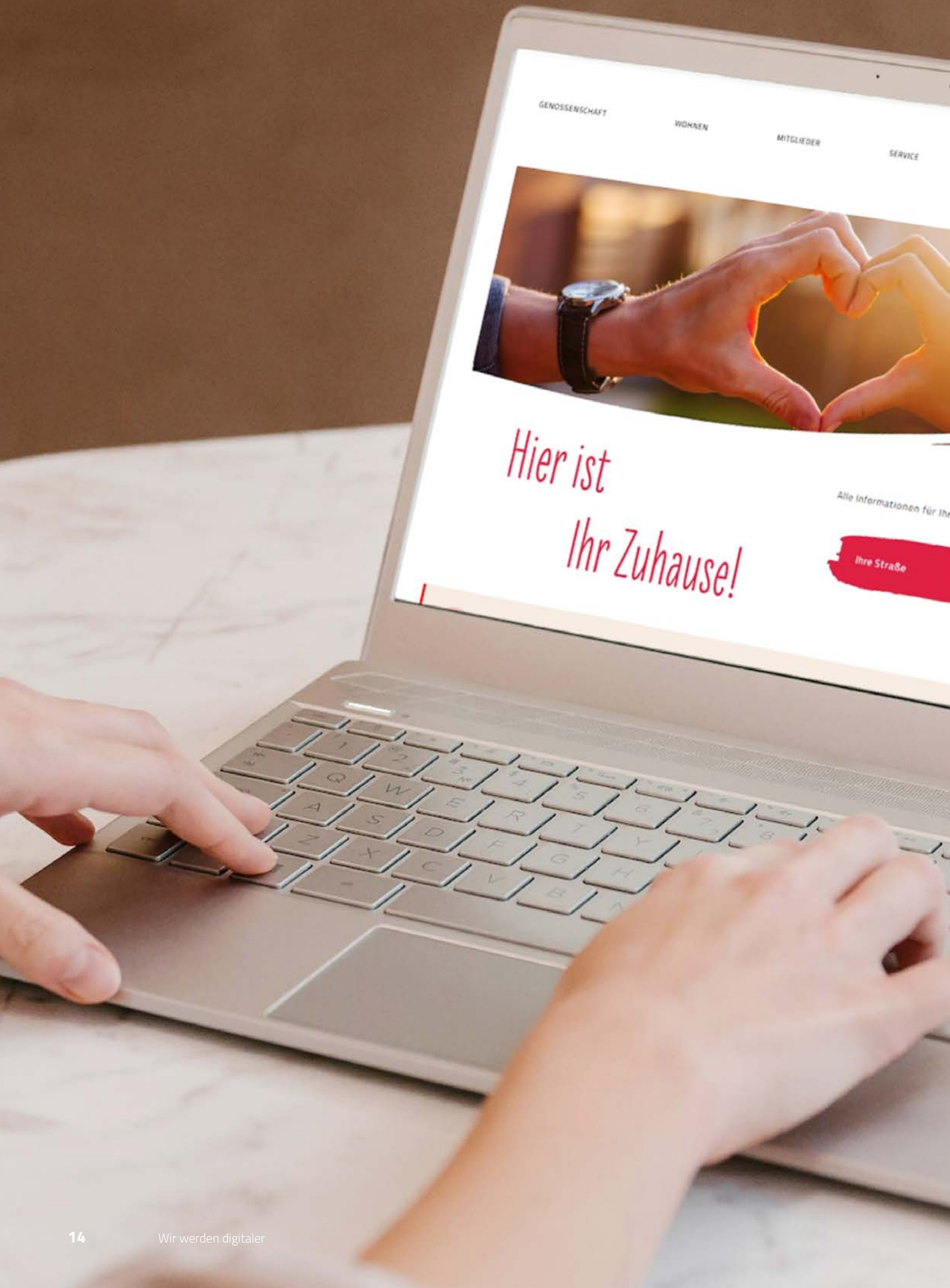
Wir beziehen unsere Vertreter ein

Als Mitbestimmungsorgan tragen die gewählten Vertreter in der Vertreterversammlung mit ihren Entscheidungen maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft bei. Dieser wichtigen Funktion möchten wir in geeignetem Maße gerecht werden, weshalb wir das Vertreteramt durch Beteiligung, Transparenz und Mitbestimmung stärken möchten. Dies geschieht einerseits durch Dialog-Formate und andererseits durch Rundgänge, um die Vertreter beispielsweise von geplanten Projekten in Kenntnis zu setzen oder begleitend zu laufenden Bauvorhaben einzubeziehen.

Die jährlich stattfindende Vertreterversammlung ist dabei der wichtigste Termin für alle Vertreter. Im dritten Jahr der Pandemie konnte die ordentliche Vertreterversammlung am 29.06.2022 erstmals wieder regulär im ersten Halbjahr stattfinden. Den anwesenden Vertretern wurden der Prüfbericht und die Zahlen für das Geschäftsjahr 2021 vorgestellt. Demnach hatte die Genossenschaft erneut gut gewirtschaftet, was sich unter anderem im Jahresüberschuss zeigte, der 4,6 Mio. Euro betrug. Die wirtschaftliche Lage bereitete den Anwesenden also keinen Anlass zur Sorge. Etwas Besorgnis zeigte sich aus der Vertreterschaft allerdings angesichts der steigenden Energiepreise, wozu es vereinzelte Fragen gab. Dieses Thema wurde bei den VertreterDialogen einige Wochen zuvor bereits

aufgeworfen und dort auch ausführlich besprochen. Im Rahmen dieser hatten die Vertreter und Ersatzvertreter bei drei Veranstaltungen im Juni die Möglichkeit, mit dem Vorstand in den Dialog zu treten und die vielen Fragen, auch zur Energie- und Klimakrise, zu diskutieren. Thematisiert wurden darüber hinaus Maßnahmen der Genossenschaft für die Zukunft, um beispielsweise in der Energieerzeugung den Anteil an fossilen Brennstoffen zu minimieren. Dazu leistet die Genossenschaft mit dem Einbau von Luft-Wärme-Pumpen im Neubau in Rudow bereits einen kleinen Beitrag. Weiterhin erfuhren die anwesenden Vertreter und Ersatzvertreter aus erster Hand, dass auch die Dächer im GBSt-Bestand auf Möglichkeiten geprüft werden, dort Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Beim Vertreterrundgang im Herbst in Rudow konnten sich unsere Vertreter dann vom Baufortschritt unseres Neubaus Am Espenpfuhl 90B überzeugen und die untere Etage des Rohbaus besichtigen. Im benachbarten Ostburger Weg konnten sie sich zudem ein Bild von den zu diesem Zeitpunkt laufenden Balkonsanierungen machen.

Die Veranstaltungen für unsere Vertreter waren auch 2022 wieder geprägt von einem konstruktiven Austausch und wir bedanken uns bei allen, die unserer Einladung zum Dialog und Austausch gefolgt sind.



Wir werden digitaler

Die Digitalisierung umfasst schon längst all unsere Lebensbereiche und macht selbstverständlich auch vor der Arbeitswelt nicht halt. Spätestens mit der Pandemie hat sie in diesem Bereich aber nochmals einen großen Schub erfahren. Auch in unserer Verwaltung wurden in dieser Zeit viele digitale Prozesse angeschoben. Die internen Abläufe mussten zügig optimiert und der Informations- und Kommunikationsfluss auch in Zeiten des mobilen, flexiblen Arbeitens sichergestellt werden. Digitale Meetings gehören mittlerweile zur Tagesordnung und bisher analoge Arbeitsschritte werden nun elektronisch ausgeführt. Diese Umstellung war für unsere Mitarbeiter in der Verwaltung und in den Wohnanlagen vor Ort sicherlich zunächst eine Herausforderung, die sie allerdings vorbildlich bewältigt haben.

Auch im Mitgliederbereich treiben wir die Digitalisierung weiter voran. Dabei wollen wir unter anderem dem Wunsch, insbesondere unserer jüngeren Mitgliedschaft, nach papierloser, also ressourcenschonender Kommunikation und Information Rechnung tragen. Deshalb haben wir im Zuge der Neugestaltung unserer Internetpräsenz ein geschütztes Mitgliederportal einge-

richtet. Dieser digitale Service ermöglicht unseren Mitgliedern und Mietern, mit uns bequem online in Kontakt zu treten und ihre Anliegen unkompliziert digital zu erledigen – egal ob Vertragsinformationen einsehen, einen Schaden melden, die persönlichen Wärmeverbräuche gemäß EED einsehen oder das aktuelle Mitgliedermagazin lesen.

Das Portal kann sowohl vom heimischen Computer, als auch mit unserer App auf dem Smartphone genutzt werden und bietet somit noch mehr Flexibilität.

Darüber hinaus bietet auch unsere neue Internetseite praktische Funktionen mit Mehrwert wie beispielsweise die elektronische Anmeldung zu ausgewählten Veranstaltungen. Direkt auf der Startseite findet sich zudem eine Standortsuche, die adressgenaue Informationen zu Ansprechpartnern, Notfallnummern, Besonderheiten der Wohnanlage oder dem nächstgelegenen Recyclinghof liefert. Mit unserer digitalen Strategie verfolgen wir das Ziel, den Schriftverkehr in Papierform zu reduzieren, um wertvolle Ressourcen wie Rohstoffe, aber auch Geld, Zeit und Energie zu schonen.

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 durch den Ankauf der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Berlin-Buckow erweitert und diversifiziert werden. Der Bestand soll auch zukünftig – unter der Maßgabe der festgelegten wirtschaftlichen und satzungsgemäßen Rahmenbedingungen – bedarfsgerecht ergänzt werden.

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Neben den andauernden Auswirkungen der Corona-Pandemie führte Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine 2022 durch Materialengpässe, unsichere Energieversorgung und massiv steigende Energiepreise zu weiteren Erschütterungen für die deutsche Wirtschaft. Diesen Negativeinflüssen zum Trotz ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut

Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Prozent gestiegen. Entsprechend stabil zeigte sich 2022 auch der deutsche Arbeitsmarkt. Während die Erwerbstätigkeit nach Destatis-Berechnungen mit einem Jahresdurchschnitt von 45,6 Millionen Erwerbstätigen um 1,3 Prozent auf einen neuen Rekordstand stieg, blieb die Arbeitslosenquote im Dezember 2022 mit 5,4 Prozent gegenüber Januar 2022 unverändert.

Sehr ungünstig entwickelten sich allerdings die Preise, denn die Inflation lag 2022 im Jahresdurchschnitt bei 7,9 Prozent (2021: +3,1 Prozent). Wesentliche Triebfedern dieser laut Statistischem Bundesamt „historisch hohen Jahresteuersatzrate“ waren die massiven Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel. Auch die Entlastungsmaßnahmen der Bundesregierung (wie das 9-Euro-Ticket, der Tankrabbatt oder die Übernahme der Heizkosten im Dezember) konnten diese Entwicklung nur zeitweise abmildern, wie Destatis mitteilt.

Infolgedessen endete 2022 auch die lange Phase der extrem niedrigen Zinsen. Ab Anfang 2022 hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis 21. Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 auf dann 2,5 Prozent an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Obwohl die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 Prozent stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2023 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn auch mit 0,2 Prozent minimalen – Wirtschaftswachstum.

Die Berliner Wirtschaft wuchs im ersten Halbjahr 2022 um 3,7 Prozent im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum und damit erneut stärker als im bundesweiten Durchschnitt (Bund: +2,8 Prozent). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Dezember 2022 verglichen mit dem Vorjahresmonat um 7,9 Prozent.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr um 3,4 Prozent. Insgesamt sank die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt von 9,8 Prozent in 2021 auf 8,8 Prozent in 2022. Die Einkommen waren 2022, analog zum Bundestrend, angesichts der hohen Inflation durch einen Reallohnverlust gekennzeichnet.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 2022 rund 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete sie einen Volumenzuwachs um 1 Prozent auf 349 Milliarden Euro. Dies geht aus den Einschätzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland hervor. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,8 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten demnach deutschlandweit deutlich schwächer als die allgemeine Inflation und insbesondere die Bau(material)preise, die Ende 2022 um 16,9 Prozent über dem Vorjahr lagen.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2022 angespannt. Die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung der Hauptstadt führte ebenso wie der Zustrom von Geflüchteten unter anderem aus der Ukraine zu wachsenden Bevölkerungszahlen und einer entsprechend ungebrochen hohen Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Zudem ist die Zahl der Baugenehmigungen zum wiederholten Male gesunken. Angesichts hoher sowie weiter steigender Bau- und Grundstückskosten, zu erwartender

Materialengpässe, steigender Zinsen, unklarer Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung bleiben die Bauhemmnisse vielfältig. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen bis November 2022 im Schnitt um 16,5 Prozent über denen von 2021. Demgegenüber lagen die Nettokaltmieten im Dezem-

ber 2022 nur um 1,7 Prozent über dem Vorjahresmonat. Vor dem Hintergrund ungünstiger Rahmenbedingungen für den Neubau sowie eher schwacher Mietentwicklung dürften die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 weiter an Schwung verlieren.

Geschäftsverlauf

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender selbst bewirtschafteter Mietbestände:

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m ²
Wohnungen	4.092	260.078,94	4.092	260.078,94
Gewerbeeinheiten	33	5.428,14	33	5.428,14
Servicewohnungen	7	337,85	7	337,85
	4.132	265.844,93	4.132	265.844,93
Garagen/Stellplätze	993	—	949	—
Eigegenutzte Einheiten	19	1.731,12	19	1.731,12
	5.144	267.576,05	5.100	267.576,05

Durch die Instandsetzung einer Stellplatzanlage und der erstmaligen Vermietung der Stellplätze wird eine um 44 Einheiten höhere Anzahl von Garagen/Stellplätzen ausgewiesen.

Im Jahr 2022 wurden 210 Dauernutzungsverträge für Wohnungen beendet. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,1 Prozent. 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 93, was einer Quote von 2,3 Prozent entspricht.

Zum Bilanzstichtag waren 46 Wohnungen im Wesentlichen aufgrund der Komplexsanierung mit Um- und Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses im Wedding sowie von Maßnahmen im Rahmen der Neuvermietung nicht vermietet. Die Genossenschaft weist eine Leerstandsquote von 1,1 Prozent aus. 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 776,9 T€ beziehungsweise um 3,9 Prozent auf 20.497,9 T€ gestiegen. Die Veränderungen begründen sich neben den höheren Nutzungsgebühren bei Neuvermietung größtenteils durch die Vollaus-

wirkung des Erwerbs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung mit Nutzen- und Lastenwechsel im März 2021. Die Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 29,2 T€ auf 271,4 T€ erhöht. Im Wesentlichen ist die Erhöhung längerer Leerstandszeiten bei Neuvermietungen auf Kapazitätsengpässe bei beauftragten Firmen, auf den Leerstand in einer Wohnanlage im Wedding infolge einer dort geplanten Komplexmaßnahme sowie auf die Vollausswirkung des Ankaufs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung zurückzuführen.

Die Forderungen aus Vermietung, ohne Berücksichtigung von Einzelwertberichtigungen, sind unter anderem aufgrund der Ausbuchung von Zahlungsrückständen eines Gewerbieters in Höhe von 137,0 T€ von 207,0 T€ auf 157,1 T€ zurückgegangen. Das Verhältnis von Mietforderungen (ohne Einzelwertberichtigung) zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung beträgt 0,55 Prozent. In 2022 wurden Mietforderungen in Höhe von 91,6 T€ aufwandswirksam abgeschrieben. Die gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen sind im Vorjahresvergleich um 77,5 T€ zurückgegangen, was hauptsächlich auf die Ausbuchung von Zahlungsrückständen des Gewerbieters zurückzuführen ist.

Instandhaltung/Modernisierung/Neubau

Im Berichtsjahr wurden in die Erhaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Bestands insgesamt 11.891,8 T€ investiert. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine Steigerung in Höhe von 5.086,0 T€ dar. Die im Vorjahresvergleich höheren Investitionen ergeben sich einerseits aufgrund des Neubaus eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen in Rudow und andererseits durch Bau- und Bauvorbereitungskosten für zwei Komplexmaßnahmen im Wedding und in Steglitz. Hinzu kommt das im Vergleich zum Vorjahr umfangreichere Instand-

haltungs- und Modernisierungsprogramm. 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 (3.839,6 T€), Instandhaltungskosten für Fremdleistungen (7.894,1 T€) und Personalkosten für den Regiebetrieb (158,1 T€) zusammen.

Finanzierung

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind im Berichtsjahr auf 131.786,9 T€ zurückgegangen. Dies resultiert aus der Tilgung und Sondertilgung in Höhe von 6.800,5 T€, denen Darlehensaufnahmen in Höhe von 3.587,6 T€ gegenüberstehen. In diesem Zusammenhang haben sich die Zinsaufwendungen für langfristiges Fremdkapital von 1.201,4 T€ auf 1.198,1 T€ reduziert.

Zur Finanzierung der Errichtung eines Wohnhauses in Rudow wurden ein Förderdarlehen über 1.809,6 T€ und ein Förderergänzungsdarlehen über 1.000,0 T€ bei der Investitionsbank Berlin mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren aufgenommen.

Für die Erneuerung von Aufzugsanlagen im Wedding wurden KfW-Mittel in Höhe von insgesamt 226,0 T€ abgerufen. Darüber hinaus wurden für die Dachsanierung im Wedding KfW-Mittel in Höhe von 552,0 T€ abgerufen. Bei diesen Darlehen, die über die Investitionsbank Berlin aufgenommen wurden, liegt der Zinssatz in der bis 2031 bzw. 2032 festgelegten

Zinsbindungsfrist bei 0,01 Prozent. Des Weiteren beinhalten die Darlehen eine anfängliche Tilgung von 11,11 Prozent.

Personal und Organisation

Die Verwaltung des eigenen Bestands erfolgt in der Geschäftsstelle in Steglitz, Kniephofstraße 58, 12157 Berlin, dem Servicebüro Pan-kow, Prenzlauer Promenade 128, 13189 Berlin sowie dem Servicebüro Buckow, Christoph-Ruden-Straße 9, 12349 Berlin. Organisatorisch ist die Verwaltung der GBSt in die Abteilungen Finanzbuchhaltung, Mietenbuchhaltung/ Betriebskosten, Bestandsverwaltung sowie Technik gegliedert. Außerdem sind Stabstellen für Personalwesen, Öffentlichkeitsarbeit, Sozialmanagement, Assistenz der Geschäftsführung und Digitalisierung/ERP (Enterprise Resource Planning) 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 Gegeben-

heiten 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 ihr Engagement, die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie ihren Einsatz für die GBSt aus. Insbesondere sind die Bewältigung des erhöhten Verwaltungsaufwands zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Energiewende und der damit verbundenen Herausforderungen positiv und anerkennend hervorzuheben, auch im Hinblick auf den sensiblen Umgang mit vermehrten Anfragen aus der Mitgliedschaft zu Energieeinsparmaßnahmen sowie deren Sorgen bezogen auf die steigenden Energiepreise und möglicher hoher Nachzahlungen. Zudem wird die Integration der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in einem andauernden Prozess fortgesetzt und beschäftigt unsere Mitarbeiter weiterhin in besonderem Maße. Diese Anstrengungen sind hier ebenfalls würdigend zu erwähnen.

Beschäftigte zum Bilanzstichtag	2022	2021
Vorstand	2	2
Prokurist	2	2
Kaufmännische und technische Angestellte <i>(davon teilzeitbeschäftigt: 5, Vorjahr 5)</i>	29	26
Auszubildende	2	2
Regiehandwerker	3	4
Hauswarte <i>(davon teilzeitbeschäftigt: 11, Vorjahr 9)</i>	30	29
	68	65

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

		2022 T€	2021 T€
Aktiva			
Langfristiger Bereich	Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	201.153,4	201.597,4
	Finanzanlagen	103,4	103,4
		201.256,8	201.700,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Forderungen und sonstige VG	674,8	216,7
	Liquide Mittel	3.071,3	3.329,9
	Rechnungsabgrenzungsposten	18,5	16,3
		3.764,6	3.562,9
Bilanzvolumen		205.021,4	205.263,7
Passiva			
Langfristiger Bereich	Eigenkapital	68.354,2	65.261,6
	Fremdkapital	131.807,1	135.020,8
	Pensionsrückstellungen	896,0	901,7
	Langfristige Rückstellungen	4,1	4,1
	Rechnungsabgrenzungsposten	103,3	106,9
		201.164,7	201.295,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Rückstellungen	678,3	1.030,5
	Verbindlichkeiten	3.061,7	2.832,5
	Dividendenausschüttung	112,4	105,6
	Rechnungsabgrenzungsposten	4,3	0,0
		3.856,7	3.968,6
Bilanzvolumen		205.021,4	205.263,7

Der Rückgang des langfristigen Anlagevermögens beruht auf planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 4.319,8 T€, denen Zugänge in Höhe von 3.875,8 T€ gegenüberstehen. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Baukosten für die Errichtung eines Wohnhauses in Rudow in Höhe von 2.774,6 T€, Bau- und Bauvorbereitungskosten für eine Komplexmaßnahme im Wedding in Höhe von 679,5 T€ sowie Bauvorbereitungskosten für eine Komplexmaßnahme in Steglitz. Anschaffungskosten für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie technische Anlagen und Maschinen tragen mit 29,3 T€ zu den Zugängen im langfristigen Anlagevermögen bei.

Im Vorjahresvergleich verringert sich der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) um 0,1 Prozentpunkte auf 98,2 Prozent. Der Anteil der langfristigen Finanzierung beträgt wie im Vorjahr 98,1 Prozent. Die langfristigen Vermögenswerte der Genossenschaft werden bis auf 92,1 T€ durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel

finanziert. Dies ist unter anderem durch Leistung eines Teils der Baukosten für die Errichtung eines Wohnhauses in Rudow durch liquide Mittel zu begründen.

Das Eigenkapital hat sich, wie in den Vorjahren, auch in 2022 signifikant erhöht. Die Steigerung um 3.092,6 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote (gemessen am Bilanzvolumen) beträgt zum Bilanzstichtag 33,3 Prozent und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,5 Prozentpunkte gestiegen.

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals basiert hauptsächlich auf den planmäßigen Tilgungen und Sondertilgungen, denen Zugänge aus neuen Darlehen gegenüberstehen. Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich überwiegend aufgrund der stichtagsbezogenen höheren Verbindlichkeiten im Bereich von Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Garantieinhalten erhöht.

Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

	2022	2021
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.482,2	25.784,8
Sonstige Erträge	339,1	348,7
Bestandsveränderungen	143,4	1.726,2
	28.964,7	27.859,7
Betriebskosten und Grundsteuern	7.518,1	6.994,8
Instandhaltungsaufwand	7.894,1	6.009,9
Personalaufwand	3.561,3	3.377,6
Abschreibungen	4.319,8	4.181,8
Zinsaufwand	1.219,5	1.245,8
Sonstiger Aufwand	1.235,8	1.325,9
	25.748,6	23.135,8
Betriebsergebnis	3.216,1	4.723,9
Finanzergebnis	9,0	9,3
Ergebnis vor Steuern	3.225,1	4.733,2
Steuern	-78,2	-174,0
Jahresergebnis	3.146,9	4.559,2

Der für 2022 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 2.788,8 T€ wurde um 358,1 T€ übertroffen. Dies ist in erster Linie auf die gegenüber der Planung um 549,6 T€ geringeren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Diese ergaben sich unter anderem durch ins Folgejahr verschobene Maßnahmen.

Im Geschäftsjahr schließt die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von 3.146,9 T€ ab, der sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 3.216,1 T€, einem positiven Finanzergebnis von 9,0 T€ und einem Steueraufwand von -78,2 T€ ableitet.

Der Rückgang des Betriebsergebnisses im Jahresvergleich beruht im Wesentlichen auf gestiegenen Aufwendungen für die Instandhaltung, Personal und Abschreibungen, 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 sowie einer Genossenschaftsbank. Der Rückgang der steuerlichen Belastung in 2022 resultiert vorwiegend aus dem geringeren Jahresergebnis.

Finanzlage

Zum 31.12.2022 weist die GBSt liquide Mittel in Höhe von 3.071,3 T€ aus. Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen zusammen. Die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

	2022 T€	2021 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.063,1	11.214,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.866,7	-93.708,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.455,0	77.687,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-258,6	-4.807,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.071,3	3.329,9

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird maßgeblich durch die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen und die Zunahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beeinflusst. Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnte die gestiegenen Aufwendungen nicht kompensieren.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus den geleisteten Baukosten für den Neubau in Rudow sowie den Bau- und Bauvorbereitungskosten für die Komplexmaßnahmen im Wedding und in Steglitz.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert aus planmäßigen Tilgungen, Sondertilgungen sowie Zinszahlungen, denen insbesondere die Finanzierung des Neubaus in Rudow entgegenwirkt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen in Höhe von 6.869,3 T€ reicht im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung von langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung beträgt 1.123,8 T€.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital konnte in den letzten fünf Jahren in Folge positiver Jahresergebnisse von 51.407,8 T€ in 2018 auf 68.361,1 T€ in 2022 durchgehend gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote gemessen am Bilanzvolumen schwankte in diesem Zeitraum im Bereich von 31,8 Prozent bis 50,2 Prozent zum jeweiligen Bilanzstichtag. Der Rückgang der Quote in 2021 auf 31,8 Prozent ergab 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 2021 in Höhe von 42,1 Prozent. 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 Prozent im Jahr 2021 den höchsten Wert aus. Im Jahr 2022 ist diese Kennzahl aufgrund der Senkung des Fremdkapitals

auf 5,9 Prozent zurückgegangen. Der signifikante Anstieg in 2021 war wesentlich bedingt durch die Finanzierung des Erwerbs der Hans-Martin-Helbich-Siedlung. Diese Kennzahl dient als Indikator für die Kapitaldienstfähigkeit der Genossenschaft. Mit einem Wert von 5,9 Prozent liegt die GBSt deutlich unter der Benchmark des BBU von 8,9 Prozent aus dem Jahr 2021. Der Fremdkapitaldienst im Vergleich zur Istmiete beinhaltet neben den Zinsaufwendungen die geleisteten planmäßigen Tilgungen und Darlehensrückzahlungen; nicht berücksichtigt werden die Sondertilgungen. Der signifikante Rückgang des prozentualen Anteils im Berichtsjahr auf 34,3 Prozent resultiert aus der Rückzahlung eines variablen Darlehens in Höhe von 3.000,0 T€ in 2021. Der Vergleichswert des BBU beträgt 34,0 Prozent.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmieten bezogen auf die Wohnfläche je Quadratmeter zeigt im Betrachtungszeitraum eine durch-

gehende Steigerung, bis auf einen Rückgang im Jahr 2021, auf. Dieser Anstieg begründet sich durch die Mietzuschläge im Rahmen der Neuvermietung, Modernisierungsmieterhöhungen 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 Mietpreinsniveau im Altbau liegen. Der signifikante Rückgang der Sollmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Vorjahr war mit dem Ankauf der Hans-Martin-Helbich-Siedlung verbunden. Der Wohnungsbestand des Ankaufsobjekts weist eine geringere durchschnittliche Miethöhe je Quadratmeter 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.

	2018	2019	2020	2021	2022
Eigenkapital (T€)	51.407,8	55.243,5	60.643,7	65.261,6	68.361,1
Eigenkapitalquote	42,3%	45,9%	50,2%	31,8%	33,3%
Fremdkapitalzinsen zur Istmiete	5,4%	4,8%	4,1%	6,2%	5,9%
Fremdkapitaldienst zur Istmiete	38,5%	28,3%	34,1%	47,7%	34,3%
Sollmiete je m ² -Wohnfläche	6,02 €	6,15 €	6,21 €	6,01 €	6,22 €

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 und unter anderem im Rahmen von zukünftigen baulichen Maßnahmen, der allgemeinen Bestandsbewirtschaftung sowie der Veranstaltungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Eine bedeutende Rolle in unserem Handeln nehmen 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 entstandenen 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.

Zum Ende 2022 wurde die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mit der erstmaligen Ermittlung der CO₂-Emissionen unseres Gebäudebestandes beauftragt. Ziel ist die Erarbeitung einer CO₂-Strategie, um den CO₂-Ausstoß des Gebäudebestands sukzessive zu reduzieren und die künftigen Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung vorzubereiten. Das abschließende Ergebnis wird zum Ende des zweiten Quartals 2023 erwartet.

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 haben wir erstmals in 2022 den Nutzern und Mietern in einem Großteil unserer Bestände gemäß gesetzlicher Vorgaben nach EnSikuMaV in Zusammenarbeit mit unserem Messdienstleister die unterjährige Verbrauchinformation bezüglich der Verbräuche für Heizung und / oder Warmwasser zur Verfügung gestellt.

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 2023 bei steigenden Umsatzerlösen einen Jahresüberschuss von 3.350,9 T€.

Der vom Aufsichtsrat beschlossene Bauplan spiegelt das weiterhin ambitionierte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm aus den letzten Jahren wider. Entsprechend dem Bauplan für das Jahr 2023 sind Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 7.663,0 T€ geplant. Darüber hinaus rechnen wir unter anderem mit aktivierungspflichtigen Investitionen im Zuge der energetischen Sanierung der Hans-Martin-Helbich-Siedlung (5.316,9 T€) und der Komplexmaßnahme im Wedding (10.028,6 T€). Die Fertigstellung des bereits in 2021 begonnenen Neubaus eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen in Rudow erfolgte im ersten Quartal 2023.

Zum Jahresende 2023 wird gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Bestand

an liquiden Mitteln in Höhe von 3.711,1 T€ geplant. Die Planung berücksichtigt dabei Darlehensaufnahmen für die Finanzierung der geplanten Investitionen in Höhe von insgesamt 17.332,4 T€. Die Prolongation von Darlehen, deren Zinsbindungsfrist im Jahr 2023 ausläuft, wird bedarfsorientiert geprüft. 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 2027 positiv. Das Anlagevermögen wird gegenüber dem Basisjahr 2022 aufgrund der geplanten Investitionen ansteigen. Die langfristigen Verbindlichkeiten werden im gleichen Zeitraum durch die Finanzierungen der Investitionen ansteigen. Die prognostizierten positiven Jahresergebnisse werden das Eigenkapital stärken. Im letzten Planungsjahr 2027 wird ein Jahresüberschuss von 1.582,2 T€ prognostiziert.

Die betrieblichen Einnahmen werden durch angepasste Mieten infolge der geplanten Investitionen ansteigen. Den steigenden betrieblichen Ausgaben, insbesondere durch die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, den Investitionen und den geplanten Rückführungen von Verbindlichkeiten stehen entsprechende Refinanzierungen gegenüber. Die geplanten liquiden Mittel betragen in 2027 insgesamt 2.169,1 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 Neubau in Rudow und den geplanten Erweiterungsbau im Wedding wird unser Wohnungsangebot weiter diversifiziert werden. Damit forcieren wir die Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrags zur Förderung unserer Mitglieder. 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. Bestandserweiterungen durch Neubau und Kauf von Wohnungen werden unter Berücksichtigung unseres genossenschaftlichen Auftrags geprüft.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der

gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Die nach Beginn des Kriegs in der Ukraine befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden für die nähere Zukunft auch keine Engpässe erwartet.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Stromversorgung können sich ab 01.01.2024 aufgrund auslaufender Verträge deutliche Preiserhöhungen ergeben. Der Vertrag bezüglich der Versorgung mit Gas weist eine Laufzeit bis 31.12.2024 sowie eine Festpreisvereinbarung aus. Der Vertrag wurde im Jahr 2020 zu den damals üblichen Konditionen abgeschlossen. Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme, welcher eine Laufzeit bis 2026 aufweist, bestehen Preisanpassungsklauseln. Insgesamt haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben. Die Verträge für die Versorgung mit Nahwärme oder Wärme-Contracting beinhalten ebenfalls Preisänderungsklauseln.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Mieter begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung. Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit gegenüber den Vorjahren erheblich erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Allerdings kann die Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren endgültig beurteilt werden.

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. In 2022 konnten die genossenschaftlichen Aktivitäten wieder aufgenommen und das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder in Form von Gruppenangeboten und Veranstaltungen in den Wohnanlagen reaktiviert werden.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer, die beschlossene Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie die verschärften Normen des Baurechts, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden. Um das Risiko aus der Beteiligung der Vermieter an der CO₂-Steuer zu eruieren, wurde die Ermittlung der CO₂-Emissionen unseres Gebäudebestands beauftragt. In diesem Zusammenhang sollen auch mögliche Kosten kalkuliert werden.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Zum 31.12.2022 bestehen drei Aufwendungsdarlehen 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 beziehungsweise 2028 festgelegt. Am Ende des Jahres der vollständigen Rückzahlung endet die Eigenschaft der öffentlichen Förderung für die entsprechenden Wohnungen. Das dritte Aufwendungsdarlehen ist ab März 2023 in der Bedienung.

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der

finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

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, 17.05.2023



Lutz Siefert
Vorstand



Jens Wesche
Vorstand

02 Jahresabschluss



Bilanz

zum 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	8.872,77	43.407,68
2. Geleistete Anzahlungen	34.064,21	27.221,96
	42.936,98	70.629,64
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.247.651,86	199.416.984,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.101.867,55	1.143.166,72
3. Technische Anlagen und Maschinen	7.318,19	8.782,55
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.759,37	186.553,36
5. Anlagen im Bau	4.199.097,89	484.266,09
6. Bauvorbereitungskosten	411.795,45	287.005,06
	201.110.490,31	201.526.758,46
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	103.400,00	103.400,00
Anlagevermögen insgesamt	201.256.827,29	201.700.788,10
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	7.752.387,92	7.608.977,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	140.600,62	113.004,72
2. Sonstige Vermögensgegenstände	534.156,80	103.717,10
	674.757,42	216.721,82
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.997.874,91	4.216.275,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.470,97	16.345,39
Bilanzsumme	213.700.318,51	213.759.108,26

Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	67.360,00	73.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.869.550,00	2.811.350,00
	2.936.910,00	2.884.950,00
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 314.687,00; 31.12.2021: EUR 455.918,00</i>	7.502.808,05	7.188.121,05
2. Bauerneuerungsrücklage	1.164.765,40	1.164.765,40
3. Andere Ergebnismrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.258.748,41; 31.12.2021: EUR 1.823.671,82 davon aus Bilanzgewinn eingestellt: EUR 2.173.989,83; 31.12.2021: EUR 2.642.911,60 davon aus unverteilter Bilanzgewinn eingestellt: EUR 0,00; 31.12.2021: EUR 1.842.065,17</i>	55.356.095,09	51.923.356,85
	64.023.668,54	60.276.243,30
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	3.146.870,82	4.559.179,65
2. Einstellungen in Rücklagen	1.573.435,41	2.279.589,82
	1.573.435,41	2.279.589,83
Eigenkapital insgesamt	68.534.013,95	65.440.783,13
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	895.976,00	901.724,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	230.843,23
3. Sonstige Rückstellungen	682.393,92	803.725,51
	1.578.369,92	1.936.292,74

Passiva	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.368.029,40	133.081.007,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	422.901,20	1.927.080,34
3. Erhaltene Anzahlungen	8.735.601,12	8.300.858,89
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.144.667,60	1.091.501,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.693.220,11	1.447.798,31
6. Sonstige Verbindlichkeiten <i>davon aus Steuern: EUR 39.150,03;</i> <i>31.12.2021: EUR 36.584,75</i>	115.963,34	426.841,79
	143.480.382,77	146.275.087,99
D. Rechnungsabgrenzungsposten	107.551,87	106.944,40
Bilanzsumme	213.700.318,51	213.759.108,26

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.482.176,67	25.784.812,67
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	143.410,87	1.726.157,23
3. Sonstige betriebliche Erträge	339.105,42	348.664,46
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.582.896,24	12.109.187,40
5. Rohergebnis	14.381.796,72	15.750.446,96
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.933.836,75	2.787.794,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung: EUR 33.610,17; 31.12.2021: EUR 31.934,29</i>	627.516,41	589.813,73
	3.561.353,16	3.377.608,49
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.319.752,76	4.181.787,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.210.549,45	1.282.066,01
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.062,00	1.619,10
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.952,62	7.673,06
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.219.472,35	1.245.826,26
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	78.156,35	173.988,01
13. Ergebnis nach Steuern	4.001.527,27	5.498.462,90
14. Sonstige Steuern	854.656,45	939.283,25
15. Jahresüberschuss	3.146.870,82	4.559.179,65
16. Einstellungen in Rücklagen <i>davon in Gesetzliche Rücklage eingestellt: EUR 314.687,00 davon in Andere Ergebnismrücklagen eingestellt: EUR 1.258.748,41</i>	1.573.435,41	2.279.589,82
Bilanzgewinn	1.573.435,41	2.279.589,82

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 beziehungsweise 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 beziehungsweise 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 2022 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 2022 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 1,0 Prozent ihrer Jahresnettosollmiete, mindestens aber 3,00 Euro (Bagatellgrenze) als genossenschaftliche Rückvergütung erstattet.

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.

C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Hinsichtlich des **Anlagevermögens** wird auf den **Anlagenspiegel** verwiesen.

Der Posten **Unfertige Leistungen** von 7.752,4 T€ entspricht in voller Höhe den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2022.

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

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus zu viel gezahlter Körperschaftsteuer (234,1 T€) der Jahre 2021 und 2022 sowie aus Umsatzsteuer (40,0 T€) aufgrund der Ausbuchung von Forderungen enthalten. Darüber hinaus werden Forderungen gegenüber Versorgern (238,0 T€) und Forderungen aus Versicherungsfällen (18,6 T€) ausgewiesen.

Die **Anderen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen vorausbezahlte Lizenzgebühren, die über einen Zeitraum von bis zu 3 Jahren abgegrenzt werden, sowie Leasing-Sonderzahlungen für Fahrzeuge.

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 1,78 Prozent (Ende Dezember 2022; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,44 Prozent (Ende Dezember 2022; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 17,5 T€.

Die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von 8.735,6 T€ betreffen ausschließlich Vorauszahlungen für Betriebskosten.

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

Sonstige Rückstellungen im Wesentlichen	T€
Unterlassene Instandhaltung	390,0
Genossenschaftliche Rückvergütung	168,0
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	101,6
Vertreterversammlung	15,0
Summe	674,6

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2022

	Gesamtbetrag (Vorjahr) EUR	davon mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	131.368.029,40 (133.081.007,28)	9.947.359,12 (5.303.482,72)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	422.901,20 (1.927.080,34)	422.901,20 (518.430,44)
3. Erhaltene Anzahlungen	8.735.601,12 (8.300.858,89)	8.735.601,12 (8.300.858,89)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.144.667,60 (1.091.501,38)	1.144.667,60 (1.091.501,38)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.693.220,11 (1.447.798,31)	1.489.127,60 (1.319.323,46)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	115.963,34 (426.841,79)	95.738,86 (405.735,78)
Summe	143.480.382,77 (146.275.087,99)	21.835.395,50 (16.939.332,67)

davon mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert durch Grundpfandrechte
EUR	EUR	EUR
40.232.738,28 (34.719.423,76)	81.187.932,00 (93.058.100,80)	131.368.029,40 (133.081.007,28)
0,00 (1.408.649,90)	0,00 (0,00)	422.901,20 (1.927.080,34)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
204.092,51 (128.474,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
20.224,48 (21.106,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
40.457.055,27 (36.277.654,52)	81.187.932,00 (93.058.100,80)	131.790.930,60 (135.008.087,62)

Anlagenspiegel per 31.12.2022

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

Sachanlagen gesamt

III. Andere Finanzanlagen

Finanzanlagen gesamt

Anlagevermögen gesamt

Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2022
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
280.753,13	0,00	0,00	0,00	280.753,13
27.221,96	6.842,25	0,00	0,00	34.064,21
307.975,09	6.842,25	0,00	0,00	314.817,34
267.606.869,82	0,00	0,00	0,00	267.606.869,82
2.121.622,41	0,00	0,00	0,00	2.121.622,41
109.467,70	359,90	0,00	0,00	109.827,60
1.161.514,12	28.967,61	0,00	0,00	1.190.481,73
484.266,09	3.127.911,12	0,00	586.920,68	4.199.097,89
287.005,06	711.711,07	0,00	-586.920,68	411.795,45
271.770.745,20	3.868.949,70	0,00	0,00	275.639.694,90
103.400,00	0,00	0,00	0,00	103.400,00
103.400,00	0,00	0,00	0,00	103.400,00
272.182.120,29	3.875.791,95	0,00	0,00	276.057.912,24

Anlagenspiegel per 31.12.2022

Teil 2/2

	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen 2022
	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	237.345,45	34.534,91
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	237.345,45	34.534,91
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	68.189.885,14	4.169.332,82
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	978.455,69	41.299,17
3. Technische Anlagen und Maschinen	100.685,15	1.824,26
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	974.960,76	72.761,60
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	70.243.986,74	4.285.217,85
III. Andere Finanzanlagen		
	0,00	0,00
Finanzanlagen gesamt	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	70.481.332,19	4.319.752,76

Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
EUR	EUR	EUR
271.880,36	8.872,77	43.407,68
0,00	34.064,21	27.221,96
271.880,36	42.936,98	70.629,64
72.359.217,96	195.247.651,86	199.416.984,68
1.019.754,86	1.101.867,55	1.143.166,72
102.509,41	7.318,19	8.782,55
1.047.722,36	142.759,37	186.553,36
0,00	4.199.097,89	484.266,09
0,00	411.795,45	287.005,06
74.529.204,59	201.110.490,31	201.526.758,46
0,00	103.400,00	103.400,00
0,00	103.400,00	103.400,00
74.801.084,95	201.256.827,29	201.700.788,10

II. Rücklagenspiegel

Die Rücklagen veränderten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand 31.12.2021 T€	Einstellungen 2022 T€	Stand 31.12.2022 T€
Gesetzliche Rücklage	7.188,1	314,7	7.502,8
Bauerneuerungsrücklage	1.164,8	0,0	1.164,8
Andere Ergebnismrücklagen	51.923,4	3.432,7	55.356,1
Summe	60.276,3	3.747,4	64.023,7

Gemäß § 40 der Satzung wurden 10 Prozent des Jahresüberschusses 2022 in die gesetzliche Rücklage und ein Betrag in Höhe von 1.258,7 T€ in Andere Ergebnismrücklagen für das Jahr 2022 eingestellt.

Entsprechend dem Beschluss der ordentlichen Vertreterversammlung vom 29.06.2022 wurden 2.174,0 T€ aus dem Jahresüberschuss 2021 in andere Ergebnismrücklagen eingestellt.

III. Gewinn- und Verlustrechnung

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

In dem Posten **sonstige betriebliche Erträge** werden Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 4,8 T€ ausgewiesen.

In den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind Betriebskosten (6.664,3 T€), Instandhaltungskosten (7.894,1 T€) und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (24,5 T€) enthalten.

Der Posten **sonstige betriebliche Aufwendungen** enthält den Aufwand für die genossenschaftliche Rückvergütung (168,0 T€).

Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von 21,4 T€ ausgewiesen.

Weitere Positionen mit außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung liegen nicht vor.

IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.146,9 T€ ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 314,7 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Des Weiteren wurden 1.258,7 T€ auf Grundlage eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat in Andere Ergebnismrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.573,4 T€ einen Betrag in Höhe von 1.461,0 T€ in Andere Ergebnismrücklagen einzustellen und 112,4 T€ (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	13	4
Technische Mitarbeiter	10	1
Regiehandwerker	4	—
Hauswarte und andere gewerbliche Mitarbeiter	19	10
Auszubildende	2	—

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2021	6.009	17.586
Zugänge 2022	200	822
Abgänge 2022	150	449
Stand 31.12.2022	6.059	17.959

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 58,2 T€ auf 2.869,6 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.968,3 T€ auf 1.983,4 T€ erhöht. Ein Geschäftsanteil beträgt 160,00 Euro.

Es wurden zugunsten des Geschäftsleitungsorgans beziehungsweise des Aufsichtsrats keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

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

E. Nachtragsbericht

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Gabriele Andert (Polizeibeamtin)
Vorsitzende ab 29.06.2022

Michael Grubert (Bürgermeister)
Vorsitzender bis 29.06.2022

Philipp Bischoff (Angestellter im öffentlichen Dienst)
Stellvertretender Vorsitzender ab 29.06.2022, Schriftführer

Thomas Hoch (Geschäftsführer)
Stellvertretender Vorsitzender bis 29.06.2022

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

Bernhard Beckendorf
(Angestellter im öffentlichen Dienst)

Vorstand

Lutz Siefert

Jens Wesche

Berlin, 17.05.2023

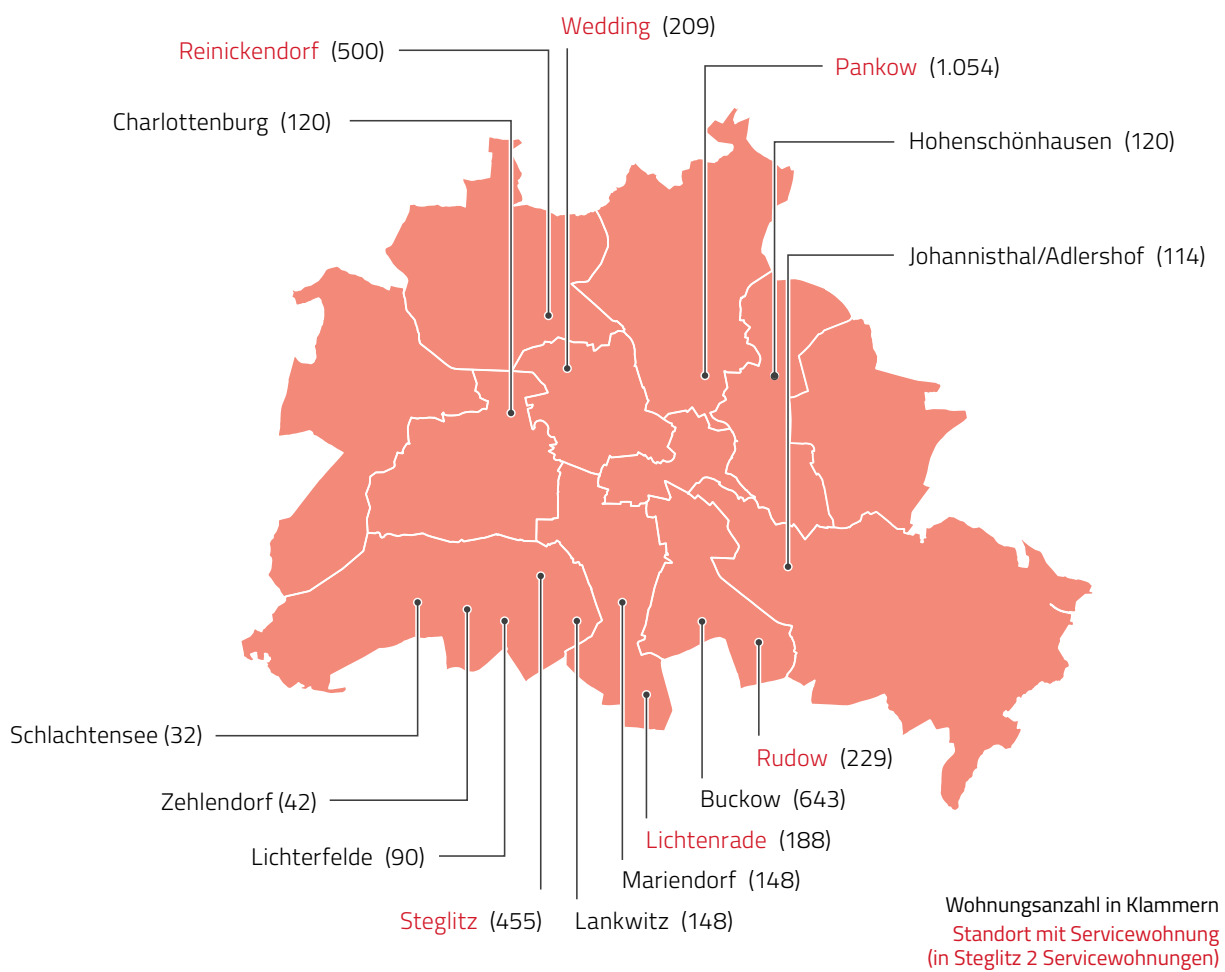


Lutz Siefert
Vorstand



Jens Wesche
Vorstand

Unser Wohnungsbestand





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