

# GESCHÄFTSBERICHT

# 2023



**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

**Fotos**

Seite 3           © Stefan Gloede  
Seite 8–9        © Konstantin Börner  
Seite 10–11     © Saint-Gobain Glass  
Seite 12–13     © eyesfoto (istockphoto.com)

**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
Unser Wohnungsbestand	05
Bericht des Aufsichtsrats	06
Wir stocken auf	09
Wir sanieren nachhaltig	11
Wir gehen neue Wege	13
<b>01 Lagebericht</b>	<b>14</b>
Grundlagen des Unternehmens	14
Wirtschaftsbericht	14
Wirtschaftliche Lage	19
Prognosebericht	25
Chancen- und Risikobericht	26
<b>02 Jahresabschluss</b>	<b>29</b>
Bilanz zum 31.12.2023	30
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023	33
Anhang	34

# Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

angesichts globaler Krisenherde und der humanitären, sozialen, klimatischen und finanziellen Sorgen, mit denen die Menschen seit Jahren konfrontiert sind, stellt uns die Welt alle weiterhin vor Herausforderungen. Das Handeln der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG wurde 2023 dementsprechend durch diese äußeren Einflüsse natürlich mitbestimmt.

Wie für jedes Unternehmen bedeutet das auch für die Genossenschaft große Anstrengungen, um insbesondere die gestiegenen gesetzlichen und gesellschaftlichen Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energie zu erfüllen und gleichzeitig weiter verantwortungsbewusst, nachhaltig und stabil wirtschaften zu können. Unsere Kernaufgabe ist und bleibt die Versorgung mit und die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder.

Aber die großen Aufgaben der Zukunft werden im Hinblick auf das Erreichen der Klimaneutralität der Wohngebäude die energetische Sanierung und Umstellung der Energieerzeugung in unserem gesamten Bestand sein. Die Priorität liegt hierbei auf Maßnahmen, die die Energieeffizienz der Gebäude, aber auch von deren Nutzern steigern. Das kann nur im Zusammenspiel zwischen Gebäudesubstanz, Anlagentechnik, Energieversorgung und Nutzerverhalten gelingen. Alle Rädchen müssen hier ineinandergreifen. Der energetische Umbau unseres Bestands ist dabei ein sehr komplexes Thema. Immerhin sollen die technischen Lösungen zum einen das Klima, aber auch die Gebäude vor den Einflüssen des Klimawandels schützen.

Hinzu kommen gesetzliche Vorgaben, die eingehalten werden müssen, wobei der Fokus auch auf der Umstellung des Energieträgers liegt. Beispielsweise sollen Gebäude ab 2045 kein CO<sub>2</sub> mehr ausstoßen. Noch rund 20 Prozent unserer Wohnungen verfügen derzeit über Gas-Etagenheizungen, die wir sukzessive ausbauen und auf Fernwärme umstellen. In Steglitz beginnen wir mit den ersten 32 Wohnungen, was einem Anteil von 3 Prozent an Gas-Etagen-Heizungen entspricht. Wir stehen also noch am Anfang und es kommen mit dem Ziel der Defossilisierung – also einer Umstellung von fossilen Energieträgern auf erneuerbare Alternativen – in den kommenden Jahren gewaltige Investitionen auf uns zu. Demgegenüber möchten wir aber unsere Nutzungsentgelte stabil und genossenschaftlich moderat erhalten. Das wird ein großer Spagat und die besondere Herausforderung der Zukunft. Langfristig werden die Genossenschaft und ihre Mitglieder aber von den Energieeffizienzmaßnahmen profitieren.

In dieser wichtigen Zukunftsfrage gehen wir voran und nehmen das Thema Energie künftig selbst in die Hand. Dafür haben wir am 9. November 2023 gemeinsam mit anderen Wohnungsgenossenschaften die neue Energiegenossenschaft StadtWatt eG gegründet. Damit möchten wir ein klares Zeichen für eine nachhaltige, regenerative Energieversorgung setzen und die Weichen für eine ökologisch und sozial ausgewogene Zukunft stellen. Der Fokus liegt dabei auf Photovoltaikanlagen im Zusammenhang mit Mieterstrom-Modellen.

Auch den Ausbau unseres digitalen Angebots treiben wir weiter voran. Unser Ziel ist es, unse-



ren Mitgliedern mit technischer Unterstützung einen noch besseren Service, insbesondere durch beschleunigte Information und Kommunikation, anzubieten. Auf unserer seit 2023 frisch renovierten Internetpräsenz können neue Funktionen wie die unkomplizierte Kontaktaufnahme über das Online-Formular genutzt werden. Mit dem ebenfalls 2023 eingeführten Mitgliederportal sind für dort registrierte Nutzer weitere Angebote wie die papierlose Mitteilung der unterjährigen Verbrauchsinformation und Online-Schadensmeldungen hinzugekommen. Das Portfolio soll sukzessive weiterentwickelt werden.

Den nächsten Baustein halten wir dafür bereits in den Händen und er soll 2024 unser digitales Angebot erweitern. Mit einem Online-Wohnungsportal möchten wir einen Teil des komplexen Wohnungsvergabe-Prozesses künftig digitalisieren. Dann können Wohnungsgesuche ganz bequem online aufgegeben werden. Die Vergabe der freien Wohnungen, die selbstverständlich wie bisher nach bestimmten festen Richtlinien erfolgt, wird durch das Portal technisch unterstützt.

Um den gestiegenen Anforderungen und Zukunftsthemen gerecht zu werden, wuchs auch die Belegschaft in den vergangenen Jahren stetig. Das macht nun eine Erweiterung der Geschäftsstelle notwendig. Am Standort Steglitz stocken wir deshalb das genossenschaftseigene Gebäude in der Kniephofstraße um eine Etage auf und schaffen dort barrierefreie, zukunfts-sichere Arbeitsplätze. Die frei werdenden Büroflächen werden in vier Wohnungen umgebaut und durch den Anbau eines Aufzugs, ebenso wie das neue Bürogeschoss, barrierefrei erschlossen.

Es ist übrigens das erste Bauvorhaben der GBSt mit einer geplanten DGNB-Zertifizierung. Das heißt, die Dachaufstockung erfolgt nach den Kriterien des ganzheitlichen und lebenszyklusorientierten Nachhaltigen Bauens. Für dieses Bauvorhaben, das die Anforderungen des staatlichen Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ erfüllt, nehmen wir Fördermittel für die Nachhaltigkeitsklasse KfW 40 NH in Anspruch. Den Grundstein für dieses Projekt konnten wir am 03.05.2024 legen.

Ein weiteres Bauvorhaben nimmt bereits Gestalt an. In der Müller-, Ecke Antonstraße im Wedding haben wir im Juli 2023 den symbolischen Grundstein für die Komplexmaßnahme mit Um- und Anbau gelegt. Dort werden die Bestandswohnungen energetisch saniert und es entstehen zudem 12 neue Wohnungen sowie eine Pflege-Wohn-gemeinschaft.

Wir blicken angesichts der Erfolge, die wir trotz der Unwägbarkeiten erreicht haben, auf ein wirtschaftlich positives Geschäftsjahr zurück. Voller Zuversicht werden wir mit unseren Organen und Mitarbeitern die vor uns liegenden Aufgaben in vertrauensvoller Zusammenarbeit angehen. Unser Dank gilt an dieser Stelle besonders unseren Mitarbeitern, die die Herausforderungen mit großer Einsatzbereitschaft annehmen und dadurch dazu beitragen, dass die Genossenschaft für die Zukunft gut aufgestellt ist.

Der Vorstand der Gemeinnützigen  
Baugenossenschaft Steglitz eG

  
Lutz Siefert

  
Jens Wesche

# Die GBSt in Zahlen

## 5-Jahres-Überblick GBSt

	2019	2020	2021	2022	<b>2023</b>
<b>Bilanzsumme (T€)</b>	127.128,1	127.487,6	213.759,1	213.700,3	<b>224.887,1</b>
<b>Anlagevermögen (T€)</b>	114.961,3	112.054,7	201.700,8	201.256,8	<b>206.666,6</b>
<b>Eigenkapital (T€)</b> <i>(Bilanz)</i>	55.404,3	60.923,9	65.440,8	68.534,0	<b>71.567,2</b>
Wohneinheiten	3450	3.449	4.092	4.092	4.103
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	215.584,8	215.530,6	260.078,9	260.078,9	260.894,5
Gewerbeeinheiten	19	18	33	33	33
Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	2.579,4	2.546,5	5.428,1	5.428,1	5.428,1
Fluktuationsquote (%)	5,3	5,7	5,8	5,1	5,6
Leerstandsquote (%)	0,3	0,7	0,8	1,1	1,1

Die **Vertreter** repräsentieren die Interessen der Mitglieder und üben ihr Stimmrecht in der Vertreterversammlung aus. Sie fassen Grundlagenschlüsse und wählen die Aufsichtsratsmitglieder.

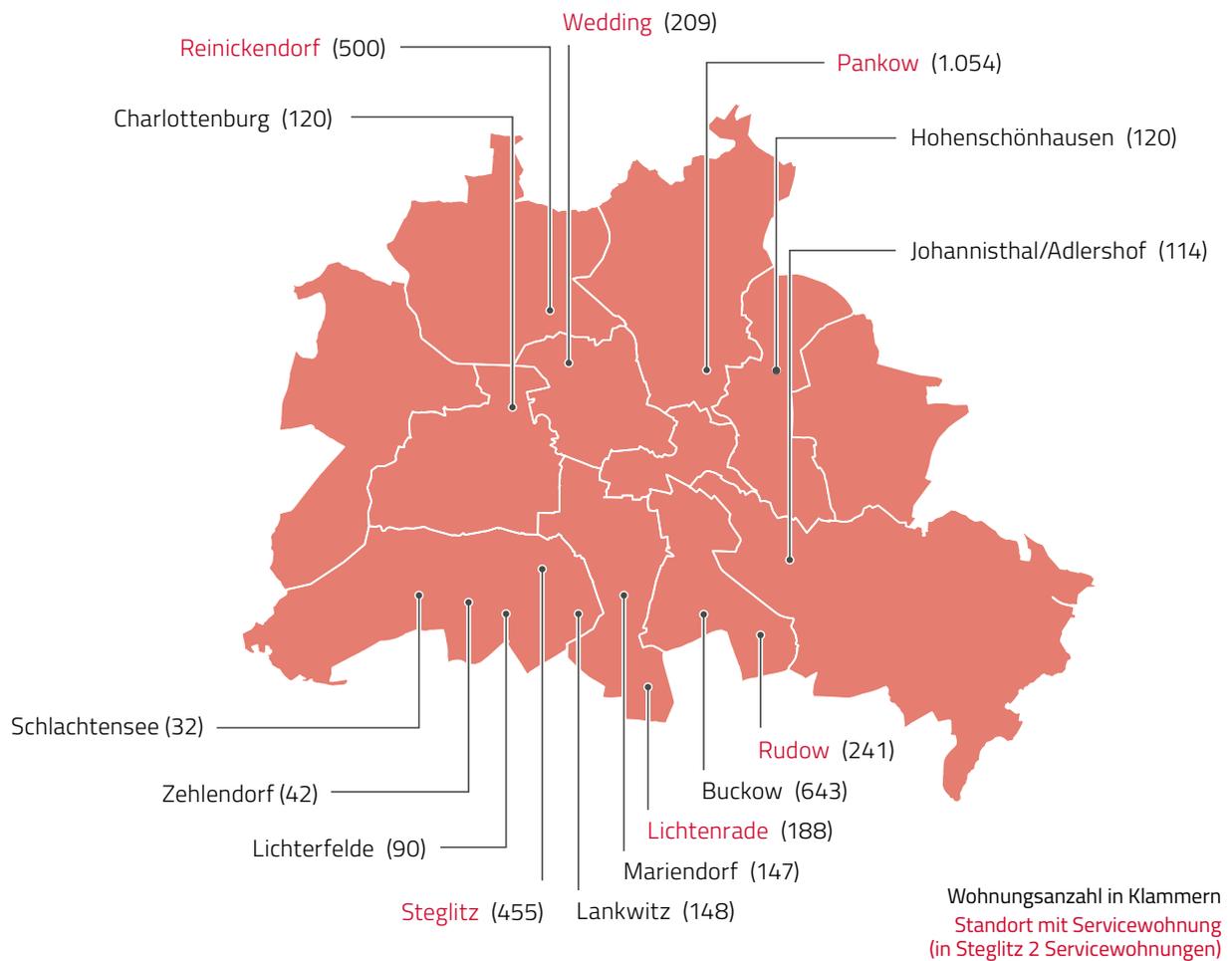
Die **Mitglieder** bilden die Basis der Genossenschaft. Sie nehmen ihr Mitbestimmungsrecht wahr, indem sie ihre Vertreter sowie Ersatzvertreter wählen.



Der **Aufsichtsrat** bestellt, berät, fördert und überwacht den Vorstand gemäß der durch das Genossenschaftsgesetz und die Satzung übertragenen Aufgaben.

Der **Vorstand** leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und sorgt für eine ordnungsgemäße Geschäftsführung, unter anderem durch den Aufbau einer Verwaltung, die die Mitglieder betreut und die Bestände verwaltet.

# Unser Wohnungsbestand



# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Bau- und Instandsetzungstätigkeit, die Personalsituation sowie über besondere Ereignisse. Die Information erfolgte insbesondere in Form von Quartalsberichten (und Planungsunterlagen) sowie in Einzelvorlagen.

Im Geschäftsjahr 2023 hielt der Aufsichtsrat acht gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand ab und tagte elfmal allein. Zur Sitzungsvorbereitung fanden eine Sitzung des Bauausschusses und zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses statt. Darüber hinaus hielten Aufsichtsrat und Vorstand eine ganztägige Klausurtagung (SteglitzerDIALOG) ab.

Einzelthemen der Beratung bzw. der Beschlussfassung waren u. a. die Energiekrise, die inflatorische Preisentwicklung, die Zinsentwicklung, die Mietentwicklung, die Wohnungsvergaberichtlinie, die Gründung einer Energiegenossenschaft, eine genossenschaftliche Rückvergütung, die Leerstandsentwicklung, der Ausschluss von

Mitgliedern, das Bauvorhaben Müllerstraße, die Dachaufstockung Kniephofstraße, das Wohnungsbaupotenzial Zeiler Weg, die Regenwasserableitung in den Kleinen Röthepfuhl. Des Weiteren befasste sich der Aufsichtsrat mit Vorstandsangelegenheiten, der Erweiterung der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder und der Modernisierung seiner eigenen Organisation (Schaffung einer digitalen Plattform). Mehrere Aufsichtsratsmitglieder nahmen an der jährlichen Vertreterrundfahrt teil und beteiligten sich an Vertreterinformationsveranstaltungen.

Nach einer Vorprüfung im Januar 2023 wurde die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. – Prüfungsverband – für das Geschäftsjahr 2022 nach gesetzlichen Vorschriften gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz im Mai 2023 geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht vom 12.06.2023 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung beraten. Es wurde festgestellt, dass aus dem Prüfungsbericht keine Veranlassung für dringliche Maßnahmen von Vorstand und Aufsichtsrat hervorgeht. Der Bericht des Prüfungsverbandes über den Jahresabschluss 2022 wurde der Vertreterversammlung am 28.06.2023 zur Kenntnis gebracht. Die anwesenden Vertreter haben den Jahresabschluss 2023 festgestellt sowie Aufsichtsrat und Vorstand Entlastung erteilt.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31.12.2023 und den Lagebericht zur Kenntnis gegeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2023, den Anhang sowie den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses/Bilanzgewinns geprüft. Der Vorstand hat beschlossen, nach Dotierung der gesetzlichen Rücklage gemäß § 7 Nr. 2 GenG in Verbindung mit § 40 Abs. 2 der Satzung in Höhe von 307.337,00 Euro, aufgrund der Ermächtigung von § 40 Abs. 3 der Satzung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat gemäß § 28 I der Satzung 1.229.349,36 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Eine genossenschaftliche Rückvergütung für 2023 ist nicht beabsichtigt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben über den Lagebericht, den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinnes in ihrer gemeinsamen Sitzung am 22. Mai 2024 beraten. Der Lagebericht des Vorstandes vermittelt nach Überzeugung des Aufsichtsrates ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und geht auf alle wesentlichen Aspekte ein. Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstandes an, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, einen Betrag in Höhe von 1.421.923,56 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen sowie

einen Betrag in Höhe von 114.762,80 Euro als Dividendenausschüttung zu verwenden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 aus.

Berlin, am 23.05.2024

Vorsitz des Aufsichtsrats

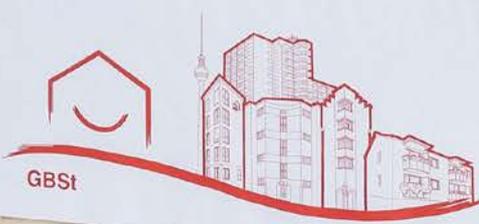


Gabriele Andert



Grundsteinlegung

03.05.2024



GBSt

# Wir stocken auf

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG trägt ihren traditionellen Standort schon im Namen. Sie ist seit 1925 in Steglitz verwurzelt. Im Laufe ihrer Geschichte ist die GBSt mit ihrer Geschäftsstelle zweimal in neue Räumlichkeiten umgezogen, aber immer im Bezirk geblieben. Zunächst in der Menckenstraße, später in der Lothar-Bucher-Straße und nun in der Kniephofstraße. Für die Verwaltung wurden im Laufe der Jahrzehnte immer wieder neue Räumlichkeiten notwendig. Letztmals 2001, als die derzeitige Geschäftsstelle gebaut wurde. Seitdem ist die GBSt um rund 1.000 Wohnungen gewachsen; hat sich also um etwa ein Drittel vergrößert. Um den gestiegenen Anforderungen an die Wohnungsbewirtschaftung, insbesondere in den Bereichen Energie, Digitalisierung und Klimaschutz, gerecht zu werden und die Belegschaft mit zukunftsfähigen Arbeitsplätzen auszustatten, wird die Geschäftsstelle in nachhaltiger Bauweise erweitert.

Bei der Erweiterung wird das genossenschaftseigene Gebäude in der Kniephofstraße über die gesamte Länge mit einer durchgehenden Etage aufgestockt. Die Dachaufstockung erfolgt in Holzbauweise im Energieeffizienzstandard 40 mit Nachhaltigkeitsklasse sowie nach den Kriterien des ganzheitlichen und lebenszyklusorientierten Nachhaltigen Bauens. Es ist damit das erste Bauvorhaben der Genossenschaft mit einer geplanten DGNB-Zertifizierung und gilt als Pilotprojekt für weitere Vorhaben dieser Art.

Dass die GBSt sich dadurch zukunftsfest aufstellt, um ihren Mitgliedern weiterhin beste Betreuung und ihren Mitarbeitern moderne, attraktive Arbeitsplätze bieten zu können, würdigte auch Bertram Schwarz vom BBU. „Die Dachgeschossaufstockung ist dafür eine hervorragende Lösung, weil sie vorhandene Ressourcen nutzt und durch die Umwandlung der bisherigen Büros zugleich neuen Wohnraum schafft. Dass die Aufstockung zugleich DGNB-zertifiziert ist, unterstreicht das Thema noch einmal mehr. Nachhaltiger geht's gar nicht!“, lobte er in seiner Rede anlässlich der symbolischen Grundsteinlegung für das Projekt.

In dem durch die Aufstockung neu entstehenden fünften Geschoss wird künftig die Verwaltung der GBSt untergebracht sein. Die Büroetage wird zentral von der Kniephofstraße erschlossen und durch den Anbau eines Aufzugs zudem barrierefrei erreichbar, ebenso wie die vier Bestandswohnungen im derzeitigen Geschäftsgebäude. Darüber hinaus werden die im 1. und 2. Obergeschoss freierwerdenden Büroflächen zu vier neuen Wohnungen umgewandelt und ebenfalls durch den Aufzug barrierefrei erschlossen. So entstehen am Standort Steglitz insgesamt acht barrierefreie Wohnungen. Die Fertigstellung des Projekts ist für Mitte 2025 geplant.



# Wir sanieren nachhaltig

Nachhaltig und dem ursprünglichen Farbkonzept entsprechend werden bis 2026 im Rahmen der energetischen Sanierung in den insgesamt 643 Wohnungen der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Buckow neue Fenster verbaut. Seit Mai 2023 saniert die GBSt die 1974 und 1975 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichteten Gebäude, die die Genossenschaft 2021 erwarb. Um die in die Jahre gekommenen Fenster durch energiesparende Produkte zu ersetzen, wurde im Rahmen einer Ausschreibung durch die GBSt ein Fensterhersteller für das Projekt gebunden, der wiederum auf einen nachhaltigen Isolierglaslieferanten setzt.

Denn bei der energetischen Sanierung in der Hans-Martin-Helbich-Siedlung wird das Thema Nachhaltigkeit groß geschrieben und das Ziel verfolgt, die Rohstoffrückgewinnung der ausgebauten Fenster zu erhöhen. So wird beispielsweise das Glas direkt per Gestell zur Baustelle geliefert. Die leeren Gestelle werden wiederum genutzt, um die alten Isoliergläser im Rahmen des Altglas-Recyclingprogramms abholen zu lassen. Diese können so zu 100 Prozent

zur Wiederaufbereitung an einen Glasrecycler zurückgeführt und ein Teil der daraus aufbereiteten Glasscherben an die Glashütten zurückgegeben werden, damit diese wieder in den Herstellungsprozess der Flachglasherstellung fließen. Die restliche Demontage und Entsorgung läuft über eine Fensterrecycling-Firma, um den Recyclingkreislauf vollständig zu schließen.

Seit Sanierungsbeginn erfolgt der Fenstertausch in der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in durchschnittlich zwei Wohnungen pro Tag. Über einen Zeitraum von insgesamt vier Jahren sollen die Fenster der durchgängig bewohnten Wohnungen mit den ursprünglichen Zweifach-Verglasungen und unzureichender Wärmedämmung durch moderne hocheffiziente Dreifach-Verglasungen erneuert werden. Im fertiggestellten ersten Bauabschnitt wurden bereits 1.949 Elemente mit einer Gesamtverglasung von 1.782,74 m<sup>2</sup> eingebaut, davon 1.604,26 m<sup>2</sup> Schallschutzverglasungen in Kombination mit Wärmeschutz sowie 178,48 m<sup>2</sup> einbruchhemmender Verglasung im Erdgeschoss.



# Wir gehen neue Wege

Die GBSt übernimmt als Gründungsmitglied der StadtWatt eG selbst Verantwortung in Sachen Energiewende. Das innovative genossenschaftliche Gemeinschaftsprojekt von 21 Wohnungsgenossenschaften und der BürgerEnergie Berlin eG wurde am 9. November 2023 gegründet. Die Vorgeschichte der StadtWatt-Gründung ist bemerkenswert: Auf unterschiedlichen Wegen kamen kleine und große, junge und alte, Berliner und Brandenburger Genossenschaften auf die Idee, die Energieversorgung ihrer Mieter mit vor Ort produzierter Energie in die eigenen Hände zu nehmen. Was sie alle vereint ist, im Interesse ihrer Mitglieder nachhaltig zu handeln. Mit der StadtWatt können sie komplexe energiewirtschaftliche Versorgungskonzepte effizient bündeln und geben die Vorteile an die Bewohner ihrer Häuser weiter.

Die StadtWatt verfolgt das Ziel, die Wohnanlagen ihrer Mitglieder rasch und umfassend mit regenerativen Energiesystemen auszustatten. Dabei steht ein solidarisches, langfristiges und wirtschaftliches Handeln im Fokus, das soziale und ökologische Aspekte in den Vordergrund stellt. Als genossenschaftlicher Energiedienstleister verpflichtet sich die StadtWatt, für ihre Mitgliedsgesellschaften die Planung, den Betrieb und die Abrechnung regenerativer Energiesysteme in deren Wohnanlagen zu übernehmen.

Beispielsweise soll den Nutzern der Liegenschaften vergünstigter Solarstrom direkt vom eigenen Dach angeboten werden. Die Vorteile liegen auf der Hand: ein direkter Beitrag zum Klimaschutz, verstärkter Zubau neuer Photovoltaikanlagen im urbanen Raum und finanzielle Entlastung der Mieter. Gerade beim Mieterstrom können noch viel mehr Mieter in Deutschland von günstigerem, vor Ort produzierten Strom profitieren, während Vermieter durch die Installation von Photovoltaikanlagen ihre Verpflichtungen im Rahmen landesspezifischer Regelungen erfüllen und gleichzeitig die Attraktivität ihrer Immobilien steigern können.

Die StadtWatt ist ein Zusammenschluss von derzeit 21 Wohnungsgenossenschaften und der BürgerEnergie Berlin eG, die sich das Ziel gesetzt hat, gemeinsam die Energiewende voranzutreiben und die Teilhabe sozial ausgewogen zu gestalten. Durch den gemeinsamen Betrieb und die Entwicklung regenerativer Energiesysteme in Wohnanlagen, die zusammen rund 50.000 Wohneinheiten in Berlin und Potsdam vereinen, trägt die StadtWatt aktiv zum Klimaschutz bei und unterstützt ihre Mitglieder und deren Mieter auf dem Weg zu einer nachhaltigen und sozial verantwortlichen Energieversorgung in der Stadt.

# 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 4.103 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 Ankäufe erweitert und diversifiziert werden. Auch zukünftig soll er – unter der Maßgabe der festgelegten wirtschaftlichen und satzungsgemäßen Rahmenbedingungen – bedarfsgerecht ergänzt werden.

Durch die Gestaltung der Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung nachhaltiger 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

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, die Energiekrise

und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung, wie die Bundesagentur für Arbeit mitteilt. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen

erbracht (+0,7 Prozent, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 Prozent). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 Prozent. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 Prozent. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 Prozent), berechnete Destatis. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 Prozent gestiegen (Vorjahreswert +16,4 Prozent) – mit über das Jahr sinkender Tendenz, resümiert der GdW in seinem Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2023/2024.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 Prozent. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich, wie der GdW berichtet. Die Arbeitnehmerentgelte (Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 Prozent stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal laut Statistischem Bundesamt aber nur sehr gering.

## Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 Prozent). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 Prozent entwickelten sich laut GdW-Bericht die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten dürften insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 um rund 4,0 Prozent sinken. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Förderung und Finanzierung verbessern, könnten sich mit Blick auf die Förderkulissen sowie die steigenden Klimaschutzanforderungen zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2025 wieder etwas erholen, prognostiziert der GdW.

Die Berliner Wirtschaftsleistung ging im ersten Halbjahr 2023 um 0,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück und sank damit weniger stark als der bundesweite Durchschnitt (-0,3 Prozent). Laut Angaben des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg stiegen die Verbraucherpreise in Berlin im Jahresschnitt 2023 um 6,2 Prozent und damit etwas weniger stark als im Vorjahr, aber immer noch stärker als im Bundesdurchschnitt (+5,9 Prozent).

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich den Angaben zufolge 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 Prozent. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,1 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, wie Statista angibt. Für die Einkommen (Reallöhne) berechnete das Statistikamt Berlin-Brandenburg einen

leichten Anstieg im dritten Quartal 2023 (+0,3 Prozent).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,4 Prozent) und lag bei 3.770.699 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen.

Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von

20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2023 noch von Teuerung betroffen (+8,4 Prozent), jedoch laut Statistikamt Berlin-Brandenburg nicht mehr so stark wie 2022.

Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiterhin mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 deshalb weiter an Schwung verloren.

## Geschäftsverlauf

### Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender selbst bewirtschafteter Mietbestände:

	31. Dezember 2023		31. Dezember 2022	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>
Wohnungen	4.103	260.894,46	4.092	260.078,94
Gewerbeeinheiten	33	5.428,14	33	5.428,14
Servicewohnungen	7	337,85	7	337,85
	<b>4.143</b>	<b>266.660,45</b>	<b>4.132</b>	<b>265.844,93</b>
Garagen/Stellplätze	1.016	—	993	—
Eigengenutzte Einheiten	20	1.803,68	19	1.731,12
	<b>5.179</b>	<b>268.464,13</b>	<b>5.144</b>	<b>267.576,05</b>

Im Zuge des Neubaus in Rudow wurden 12 Wohnungen sowie 1 Gemeinschaftsraum im Berichtsjahr fertiggestellt. In Mariendorf wird eine Einheit, die ursprünglich einer anderen Wohnung zugeordnet war, nicht mehr als Wohnraum, sondern als Nebenraum geführt. Durch die Instandsetzung einer Stellplatzanlage sowie die damit verbundene Festlegungen von Stellflächen und die erstmalige Vermietung der Stellplätze wird eine um 23 Einheiten höhere Anzahl von Garagen/Stellplätzen ausgewiesen.

Im Jahr 2023 wurden 230 Dauernutzungsverträge für Wohnungen beendet. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 5,6 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 371,4 T€ beziehungsweise um 1,8 Prozent auf 20.869,3 T€ gestiegen. Die Veränderungen begründen sich neben den höheren Nutzungsgebühren bei Neuvermietung im Geschäftsjahr 2023 größtenteils durch die Vollausswirkung der im Geschäftsjahr 2022 angepassten Nutzungsgebühren, die erstmalige Vermietung des in 2023 fertiggestellten Neubaus Rudow sowie die Anpassung von Gewerbemieten. Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 291,8 T€ auf 563,2 T€ erhöht. Im Wesentlichen ist die Erhöhung auf den Leerstand von Wohn- und Gewerbeeinheiten in einer Wohnanlage im Wedding infolge einer dort andauernden Komplexmaßnahme zurückzuführen.

Die Forderungen aus Vermietung sind, ohne Berücksichtigung von Einzelwertberichtigungen, um 2,8 T€ auf 159,9 T€ gestiegen. Das Verhältnis von Mietforderungen (ohne Einzelwertberichtigung) zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung beträgt 0,57 Prozent. In 2023 wurden Mietforderungen in Höhe von 59,0 T€ aufwandswirksam abgeschrieben. Die gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen sind im Vorjahresvergleich um 32,3 T€ gestiegen.

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

Im Berichtsjahr wurden in die Erhaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Bestands insgesamt 17.140,4 T€ investiert. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine Steigerung in Höhe von 5.248,6 T€ dar. Die im Vorjahresvergleich höheren Investitionen ergeben sich durch Bau- und Bauvorbereitungskosten für zwei Komplexmaßnahmen im Wedding und in Buckow. 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 (9.532,5 T€), Instandhaltungskosten für Fremdleistungen (7.431,8 T€) und Personalkosten für den Regiebetrieb (176,1 T€) zusammen.

### **Finanzierung**

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind im Berichtsjahr auf 136.958,4 T€ gestiegen. Dies resultiert aus der planmäßigen Tilgung in Höhe von 6.229,6 T€, der Darlehensaufnahmen in Höhe von 11.401,1 T€ gegenüberstehen. In diesem Zusammenhang sind die Zinsaufwendungen für langfristiges Fremdkapital von 1.198,1 T€ auf 1.273,8 T€ gestiegen.

Zur Finanzierung der Komplexmaßnahme im Wedding wurden Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) über 4.145,1 T€ für die energetische Sanierung und über 518,0 T€ für den altersgerechten Umbau bei der Investitionsbank Berlin mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren aufgenommen.

Für die Dacherneuerung einer Einheit im Wedding wurden KfW-Mittel in Höhe von insgesamt 738,0 T€ abgerufen. Bei diesem Darlehen, das ebenfalls über die Investitionsbank Berlin aufgenommen wurde, liegt der Zinssatz in der bis 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 Pankow, 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 Stabsstellen 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 organisiert und eine umfangreiche Auswahl von Weiterbildungsmöglichkeiten für die Mitarbeiter angeboten um den hohen Qualitätsansprüchen in den einzelnen Fachbereichen und den immer komplexeren Gegebenheiten der Informations- und Kommunikationstechnik gerecht zu werden.

Für die Beschäftigten gilt der Mantel- und Vergütungstarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der Vorstand spricht den Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat, den Vertretern und Mitgliedern seine Anerkennung für ihren Einsatz und die vertrauensvolle Zusammenarbeit in 2023 aus. Insbesondere die zu bewältigenden Herausforderungen im Hinblick auf die Energie- und Klimawende mit den daraus resultierenden gesetzlichen Vorgaben erfordern weiterhin einen Verwaltungsmehraufwand, aber auch besonderes Fingerspitzengefühl im Umgang mit den Sorgen der Mitglieder bezogen auf erhöhte Nachzahlungen in Folge der gestiegenen Energiepreise. Für diese Leistungen gilt allen Beteiligten großer Dank.

Beschäftigte zum Bilanzstichtag	2023	2022
Vorstand	2	2
Prokurist	2	2
Kaufmännische und technische Angestellte <i>(davon teilzeitbeschäftigt: 8, Vorjahr 5)</i>	35	29
Auszubildende	2	2
Regiehandwerker	3	3
Hauswarte <i>(davon teilzeitbeschäftigt: 8, Vorjahr 11)</i>	30	30
	<b>74</b>	<b>68</b>

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

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

		2023 T€	2022 T€
<b>Aktiva</b>			
Langfristiger Bereich	Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	206.563,2	201.153,4
	Finanzanlagen	103,4	103,4
		<b>206.666,6</b>	<b>201.256,8</b>
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Forderungen und sonstige VG	641,2	674,8
	Liquide Mittel	7.995,8	3.071,3
	Rechnungsabgrenzungsposten	65,9	18,5
		<b>8.702,9</b>	<b>3.764,6</b>
<b>Bilanzvolumen</b>		<b>215.369,5</b>	<b>205.021,4</b>
<b>Passiva</b>			
Langfristiger Bereich	Eigenkapital	71.382,2	68.354,2
	Fremdkapital	136.978,0	131.807,1
	Pensionsrückstellungen	809,5	896,0
	Langfristige Rückstellungen	4,1	4,1
	Rechnungsabgrenzungsposten	99,6	103,3
		<b>209.273,4</b>	<b>201.164,7</b>
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Rückstellungen	659,4	678,3
	Verbindlichkeiten	5.319,3	3.061,7
	Dividendenausschüttung	114,8	112,4
	Rechnungsabgrenzungsposten	2,6	4,3
		<b>6.096,1</b>	<b>3.856,7</b>
<b>Bilanzvolumen</b>		<b>215.369,5</b>	<b>205.021,4</b>

Der Zuwachs des langfristigen Anlagevermögens beruht auf Zugängen in Höhe von 9.855,1 T€, denen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.443,3 T€ gegenüberstehen. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Baukosten für die Errichtung eines Wohnhauses in Rudow in Höhe von 467,4 T€, Bau- und Bauvorbereitungskosten für eine Komplexmaßnahme im Wedding in Höhe von 4.584,0 T€ sowie Baukosten für die Modernisierung der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Buckow in Höhe von 4.080,2 T€. Anschaffungskosten für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung tragen mit 131,8 T€ zu den Zugängen im langfristigen Anlagevermögen bei.

Im Vorjahresvergleich verringert sich der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) um 2,2 Prozentpunkte auf 96,0 Prozent. Der Anteil der langfristigen Finanzierung verringert sich um 0,90 Prozentpunkte auf 97,2 Prozent. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 2.606,8 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Das Eigenkapital hat sich, wie in den Vorjahren, auch in 2023 signifikant erhöht. Die Steigerung um 3.028,0 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote (gemessen am Bilanzvolumen) beträgt zum Bilanzstichtag 33,1 Prozent und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte gesunken.

Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals basiert hauptsächlich auf dem Zugang neuer Darlehen, insbesondere für die Komplexmaßnahme im Wedding. Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich überwiegend aufgrund der stichtagsbezogenen höheren Verbindlichkeiten im Bereich von Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Garantieforderungen erhöht.

## Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

	<b>2023</b>	2022
	<b>T€</b>	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.100,3	28.482,2
Sonstige Erträge	160,4	339,1
Bestandsveränderungen	735,4	143,4
	<b>28.996,1</b>	<b>28.964,7</b>
Betriebskosten und Grundsteuern	7.578,4	7.518,1
Instandhaltungsaufwand	7.431,8	7.894,1
Personalaufwand	3.889,5	3.561,3
Abschreibungen	4.443,3	4.319,8
Zinsaufwand	1.288,0	1.219,5
Sonstiger Aufwand	1.189,0	1.235,8
	<b>25.820,0</b>	<b>25.748,6</b>

	2023 T€	2022 T€
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.176,1</b>	<b>3.216,1</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>29,1</b>	<b>9,0</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>3.205,2</b>	<b>3.225,1</b>
Steuern	-131,8	-78,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.073,4</b>	<b>3.146,9</b>

Der für 2023 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 3.350,9 T€ wurde um 277,5 T€ unterboten. Dies ist in erster Linie auf die gegenüber der Planung um 469,4 T€ geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen zurückzuführen. Diese Abweichung ergibt sich unter anderem durch die spätere Fertigstellung von öffentlich geförderten Maßnahmen und die damit verschobene Auszahlung von Fördergeldern.

Im Geschäftsjahr schließt die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von 3.073,4 T€ ab, der sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 3.176,1 T€, einem positiven Finanzergebnis von 29,1 T€ und einem Steueraufwand von -131,8 T€ ableitet.

Der Rückgang des Betriebsergebnisses im Jahresvergleich beruht im Wesentlichen auf gestiegenen Aufwendungen für Personal und Abschreibungen sowie geringeren Umsatzerlösen aufgrund von Mietausfällen im Zuge der Komplexmaßnahme im Wedding, denen in erster Linie niedrigere Instandhaltungsaufwendungen gegenüberstehen.

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

Die Erhöhung der steuerlichen Belastung in 2023 resultiert aus der nachträglichen steuerrechtlichen Aktivierung der Kosten für eine Wohnanlage in Buckow sowie geleisteten Vorauszahlungen für das Jahr 2023 aufgrund des positiven Jahresergebnisses.

## Finanzlage

Zum 31.12.2023 weist die GBSt liquide Mittel in Höhe von 9.025,7 T€ aus. Die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt sichergestellt. Der Finanzmittelfonds beinhaltet neben Barmitteln und täglich fälligen Sichteinlagen noch Festgelder und weist abzüglich Kautionen zum 31.12.2023 ein Volumen von 7.995,8 T€ aus.

	<b>2023</b> T€	2022 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.849,6	8.063,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.824,0	-3.866,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.898,9	-4.455,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	4.924,5	-258,6
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>7.995,8</b>	<b>3.071,3</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird maßgeblich durch die niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen und die Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beeinflusst.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus den geleisteten Baukosten für die Komplexmaßnahmen im Wedding und in Buckow sowie dem Neubau in Rudow.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert maßgeblich aus der Finanzierung der Komplexmaßnahme im Wedding, der insbesondere die planmäßigen Tilgungen sowie Zinszahlungen gegenüberstehen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen in Höhe von 9.620,7 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 3.391,1 T€.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital konnte in den letzten fünf Jahren in Folge positiver Jahresergebnisse von 55.243,5 T€ in 2019 auf 71.382,2 T€ in 2023 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. Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur und befindet sich unter der Benchmark des BBU in Höhe von 43,1 Prozent für vergleichbare Wohnungsbau-genossenschaften bezogen auf das Jahr 2022. 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 und 2023 den höchsten Wert aus. Diese Kennzahl dient als Indikator für die Kapitaldienstfähigkeit der Genossenschaft. Mit einem Wert von 6,2 Prozent liegt die GBSt deutlich unter der Benchmark des BBU von 7,9 Prozent aus dem Jahr 2022. Der Fremdkapitaldienst im Vergleich zur Istmiete beinhaltet neben den Zinsaufwendungen die geleisteten planmäßigen Tilgungen und

Darlehensrückzahlungen; nicht berücksichtigt werden die Sondertilgungen. Der Vergleichswert des BBU beträgt 31,0 Prozent.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmieten bezogen auf die Wohnfläche je Quadratmeter zeigt im Betrachtungszeitraum eine durchgehende Steigerung, bis auf einen Rückgang im Jahr 2021. 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 Jahr 2021 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.

	2019	2020	2021	2022	2023
Eigenkapital (T€)	55.243,5	60.643,7	65.261,6	68.354,2	<b>71.382,2</b>
Eigenkapitalquote	45,9%	50,2%	31,8%	33,3%	<b>33,1%</b>
Fremdkapitalzinsen zur Istmiete	4,8%	4,1%	6,2%	5,9%	<b>6,2%</b>
Fremdkapitaldienst zur Istmiete	28,3%	34,1%	47,7%	34,3%	<b>36,6%</b>
Sollmiete je m <sup>2</sup> -Wohnfläche	6,15 €	6,21 €	6,01 €	6,22 €	<b>6,32 €</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 und unter anderem im Rahmen von zukünftigen baulichen Maßnahmen, der allgemeinen Bestandsbewirtschaftung sowie der Veranstaltungsplanung entsprechend berücksichtigt. Des Weiteren haben wir in 2024, wie auch zuletzt im Jahr 2019,

ein unabhängiges Institut mit einer Mitgliederbefragung beauftragt. Das Ergebnis dieser Umfrage wird zum Ende des zweiten Quartals 2024 erwartet.

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 Frühjahr 2023 fertiggestellten Neubauvorhaben in Rudow richteten wir unser Augenmerk verstärkt auf die Nachhaltigkeit. So wurde 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. Des Weiteren wurden energieeinsparende und nachhaltige Technologien und Lösungen wie eine Photovoltaikanlage und eine Heizsystemoptimierung umgesetzt. Die Heizsystemoptimierung soll durch Monitoring sowie eine intelligente Steuerung erfolgen und ist auch für unsere Bestandsanlagen angedacht. Des Weiteren ist eine Maßnahme geplant gemäß derer die Ableitung von Niederschlagwasser von Wohngebäuden in Rudow für die Revitalisierung eines benachbarten städtischen Grundstücks genutzt werden soll.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft hat erstmalig die CO<sub>2</sub>-Emission unseres Gebäudebestandes exemplarisch für das Jahr 2021 ermittelt und wurde auch für die Ermittlung der Werte für 2022 beauftragt. Ziel ist die Erarbeitung einer CO<sub>2</sub>-Strategie, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudebestandes sukzessive zu reduzieren und die künftigen Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung vorzubereiten. Das abschließende Ergebnis wird zum Ende des zweiten Quartals 2024 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.

## 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 Bedürfnisse möglich ist.

Gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2024 bei steigenden Umsatzerlösen, denen unter anderem steigende Instandhaltungsaufwendungen gegenüberstehen, einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.564,2 T€.

Der vom Aufsichtsrat beschlossene Bauplan spiegelt das ambitionierte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm aus den letzten Jahren sowie die hohen Anforderungen der Dekarbonisierung wider. Entsprechend dem Bauplan für das Jahr 2024 sind Instandhaltungs- und nicht aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 8.330,0 T€ geplant. Darüber hinaus rechnen wir unter anderem mit aktivierungspflichtigen Investitionen im Zuge der energetischen Sanierung der Hans-Martin-Helbich-Siedlung (7.280,0 T€) und der Umrüstung auf Fernwärme sowie der Fassadendämmung einer Wohnanlage in Steglitz (1.320,0 T€). Weitere Investitionen sind unter anderem für die Fertigstellung einer Komplexmaßnahme im Wedding (4.200,0 T€) sowie die Schaffung neuer eigengenutzter Geschäftsräume durch die Dachaufstockung einer Wohnanlage in Steglitz (3.500,0 T€) geplant.

Zum Jahresende 2024 wird gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung mit einem Bestand an liquiden Mitteln abzüglich Kauttionen in Höhe von 2.552,1 T€ geplant. Die Planung berücksichtigt dabei Darlehensaufnahmen für die Finanzierung der geplanten Investitionen in Höhe von insgesamt 11.960,8 T€. Die Prolongation von Darlehen, deren Zinsbindungsfrist Ende Juni 2024 ausläuft, wurde bereits vertraglich umgesetzt. 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 2028 positiv. Das Anlagevermögen wird gegenüber dem Basisjahr 2023 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 2028 wird ein Jahresüberschuss von 930,1 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 2028 ohne Kauttionen insgesamt 2.204,1 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 Erweiterungsbau im Rahmen der Komplexsanierung im Wedding sowie die Schaffung von Wohnraum im Zuge der Dachaufstockung in Steglitz wird unser Wohnungsangebot weiter diversifiziert. 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 Ankauf 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 hinsicht-

lich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der gestiegenen Baukosten, aber auch gesteigener 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 Preiserhöhungen der Versorger konnten durch angepasste Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter überwiegend ausgeglichen werden.

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 2024 deutlich zurückgegangen.

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 des Sozialmanagements. 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 neben der Unterstützung in schwierigen Lebenslagen auch 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 2023 konnten die genossenschaftlichen Aktivitäten und das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder in Form von Gruppenangeboten und Veranstaltungen in den Wohnanlagen erweitert 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Steuer zu eruiieren, wurde die Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emission unseres Gebäudebestandes beauftragt. In diesem Zusammenhang sollen auch mögliche Kosten kalkuliert werden.

## Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit gliedert sich in die drei Bereiche Ökologie, Ökonomie und Soziales.

Unsere Hauptaufgabe in den Bereichen Ökonomie und Soziales sehen wir allen voran in der Förderung unserer Mitarbeiter und Mitglieder. Für unsere Mitglieder stellen wir unsere Gemeinschaftsräume für Gruppenangebote und gemeinschaftsstiftende Aktivitäten zur Verfügung und tragen durch regelmäßige Festveranstaltungen sowie den GBSt Aktiv Fonds zur Stärkung der Nachbarschaften und des Miteinanders bei. Durch unser Sozialmanagement gewährleisten wir außerdem Unterstützung für unsere Mitglieder in schwierigen Situationen. Ihren Mitarbeitern bietet die GBSt ein sicheres und familienfreundliches Arbeitsumfeld, flexible Arbeitszeiten und eine faire Bezahlung nach Tarifvertrag. Es werden umfangreiche Schulungs- und Weiterbildungsangebote gemacht sowie Teamevents und -feiern zur Stärkung der Motivation, Zufriedenheit und Unternehmensbindung veranstaltet.

Unseren Auftrag im ökologischen Bereich der Nachhaltigkeit sehen wir vor allem im Einsatz von erneuerbaren Energien, energetischen Sanierungen und der damit verbundenen Einsparung von CO<sub>2</sub>. In Vorbereitung einer Nachhaltigkeitsstrategie sowie deren Umsetzung werden CO<sub>2</sub>-Bilanzen erstellt. Mithilfe dieser Ergebnisse können wir gezielte Maßnahmen zur Reduzierung unserer Kohlendioxidemissionen identifizieren, unseren Beitrag zum Klimaschutz verstärken und die Einhaltung der Ziele des Klimaschutzgesetzes sicherstellen. Auch der Fuhrpark der GBSt wird schrittweise mit Elektroautos ersetzt, um nachhaltige Transportlösungen zu fördern. Des Weiteren erfolgt die Stromversorgung zu 100 Prozent aus Erneuerbare-Energien-Anlagen.

Die GBSt hat sich zum Ziel gesetzt, die ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zu intensivieren und die Ergebnisse in Zukunft auch in einem Nachhaltigkeitsbericht zu erfassen.

#### Finanzwirtschaftliche Risiken

Zum 31.12.2023 bestehen drei Aufwendungsdarlehen in Höhe von insgesamt 3.616,3 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 Aufwendungsdarlehen ist seit 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. Des Weiteren wird im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung unter anderem das Verhältnis von Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen zu Mieteinnahmen analysiert und bewertet.

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

Berlin, 22.05.2024



**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
- mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne, die unter Veränderung von Prämissen analysiert werden
- Bauplanung, die ständig aktualisiert und fortgeschrieben wird
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat
- Liquiditätsüberwachung



**Jens Wesche**  
Vorstand

# 02 Jahresabschluss



# Bilanz

zum 31.12.2023

Aktiva	<b>31.12.2023</b> EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	22.184,32	8.872,77
2. Geleistete Anzahlungen	20.380,48	34.064,21
	<b>42.564,80</b>	<b>42.936,98</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	197.622.098,65	195.247.651,86
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.060.568,38	1.101.867,55
3. Technische Anlagen und Maschinen	6.041,93	7.318,19
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	185.588,57	142.759,37
5. Anlagen im Bau	6.888.679,66	4.199.097,89
6. Bauvorbereitungskosten	757.636,12	411.795,45
	<b>206.520.613,31</b>	<b>201.110.490,31</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	103.400,00	103.400,00
Anlagevermögen insgesamt	<b>206.666.578,11</b>	<b>201.256.827,29</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	8.487.762,97	7.752.387,92
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	111.042,67	140.600,62
2. Sonstige Vermögensgegenstände	530.109,83	534.156,80
	641.152,50	674.757,42
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.025.724,78	3.997.874,91
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	65.924,52	18.470,97
<b>Bilanzsumme</b>	<b>224.887.142,88</b>	<b>213.700.318,51</b>

Passiva	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	66.880,00	67.360,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.938.880,00	2.869.550,00
3. aus gekündigten Anteilen	3.360,00	
	<b>3.009.120,00</b>	2.936.910,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i> <i>EUR 307.337,00;</i> <i>31.12.2022: EUR 314.687,00</i>	7.810.145,05	7.502.808,05
2. Bauerneuerungsrücklage	1.164.765,40	1.164.765,40
3. Andere Ergebnismrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:</i> <i>EUR 1.229.349,36;</i> <i>31.12.2022: EUR 1.258.748,41</i> <i>davon aus Bilanzgewinn eingestellt:</i> <i>EUR 1.461.007,01;</i> <i>31.12.2022: EUR 2.173.989,83</i>	58.046.451,46	55.356.095,09
	<b>67.021.361,91</b>	64.023.668,54
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Jahresüberschuss	3.073.372,72	3.146.870,82
2. Einstellungen in Rücklagen	1.536.686,36	1.573.435,41
	<b>1.536.686,36</b>	1.573.435,41
Eigenkapital insgesamt	<b>71.567.168,27</b>	68.534.013,95
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	809.490,00	895.976,00
2. Steuerrückstellungen	26.459,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	636.994,71	682.393,92
	<b>1.472.943,71</b>	1.578.369,92

Passiva	<b>31.12.2023</b> <b>EUR</b>	31.12.2022 EUR
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	137.007.365,59	131.368.029,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	422.901,20
3. Erhaltene Anzahlungen	10.597.047,15	8.735.601,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.234.906,90	1.144.667,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.784.131,39	1.693.220,11
6. Sonstige Verbindlichkeiten	121.361,40	115.963,34
<i>davon aus Steuern: EUR 43.404,10;</i>		
<i>31.12.2022: EUR 39.150,03</i>		
	<b>151.744.812,43</b>	143.480.382,77
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>102.218,47</b>	107.551,87
<b>Bilanzsumme</b>	<b>224.887.142,88</b>	213.700.318,51

## Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.100.291,43	28.482.176,67
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	735.375,05	143.410,87
3. Sonstige betriebliche Erträge	160.448,32	339.105,42
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.175.133,38	14.582.896,24
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>14.820.981,42</b>	14.381.796,72
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.203.473,48	2.933.836,75
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung: EUR 32.791,85;     31.12.2022: EUR 33.610,17</i>	685.979,42	627.516,41
	3.889.452,90	3.561.353,16
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.443.347,76	4.319.752,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.167.584,84	1.210.549,45
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.102,00	2.062,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.955,33	6.952,62
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.287.960,32	1.219.472,35
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	131.846,85	78.156,35
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.929.846,08</b>	4.001.527,27
14. Sonstige Steuern	856.473,36	854.656,45
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>3.073.372,72</b>	3.146.870,82
16. Einstellungen in Rücklagen <i>davon in Gesetzliche Rücklage eingestellt: EUR 307.337,00 davon in Andere Ergebnissrücklagen eingestellt: EUR 1.229.349,36</i>	1.536.686,36	1.573.435,41
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.536.686,36</b>	1.573.435,41

## 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 bis zu 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 2023 wurden die Zugänge des abnutzbaren Anlagevermögens linear abgeschrieben.

Forderungen werden mit ihrem Nennbetrag, unter Beachtung der Grundsätze der Einzelbewertung, des Vollständigkeitsgebots, des Vorsichtsprinzips und dem strengen Niederstwertprinzips angesetzt. Entsprechende Einzelwertberichtigungen wurden vorgenommen. Pauschalwertberichtigungen wurden nicht gebildet.

Alle Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag ausgewiesen, soweit nicht Abwertungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich waren.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2010 nach dem international anerkannten Anwartschaftsbarwertverfahren. Nach diesem Verfahren errechnet sich die Höhe der Pensionsverpflichtungen aus der zum Bilanzstichtag verdienten Anwartschaft unter Berücksichtigung zukünftiger Rentensteigerungen. Der ermittelte Betrag wird pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die anderen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

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 8.487,8 T€ entspricht in voller Höhe den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten für die Zeiträume vom 01.05.2022 bis 30.04.2023, vom 01.05.2023 bis 31.12.2023 sowie vom 01.01.2023 bis 31.12.2023.

Zum Bilanzstichtag besteht ein Arbeitgeberdarlehen in Höhe von 2,6 T€ mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2025. Andere 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 (143,5 T€) des Jahres 2022 sowie aus Umsatzsteuer (10,3 T€) aufgrund der Ausbuchung von Forderungen enthalten. Darüber hinaus werden Forderungen gegenüber Versorgern (357,0 T€) und Forderungen aus Versicherungsfällen (6,8 T€) ausgewiesen.

Die **Anderen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen vorausbezahlte Lizenzgebühren, die über einen Zeitraum von bis zu 3 Jahren abgegrenzt werden, Versicherungsbeiträge 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 1,82 Prozent (Ende Dezember 2023; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,74 Prozent (Ende Dezember 2023; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 3,7 T€.

Die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von 10.597,0 T€ betreffen ausschließlich Vorauszahlungen für Betriebskosten.

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

<b>Sonstige Rückstellungen im Wesentlichen</b>	<b>T€</b>
Unterlassene Instandhaltung	465,0
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	107,4
CO <sub>2</sub> -Kostenanteil	43,0
Vertreterversammlung	15,0
<b>Summe</b>	<b>630,4</b>

## Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2023

	<b>Gesamtbetrag</b> (Vorjahr) <b>EUR</b>	<b>davon mit einer</b> <b>Restlaufzeit</b> <b>unter 1 Jahr</b> <b>EUR</b>
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>137.007.365,59</b> (131.368.029,40)	<b>8.272.622,90</b> (9.947.359,12)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>0,00</b> (422.901,20)	<b>0,00</b> (422.901,20)
3. Erhaltene Anzahlungen	<b>10.597.047,15</b> (8.735.601,12)	<b>10.597.047,15</b> (8.735.601,12)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>1.234.906,90</b> (1.144.667,60)	<b>1.234.906,90</b> (1.144.667,60)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>2.784.131,39</b> (1.693.220,11)	<b>2.531.560,63</b> (1.489.127,60)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<b>121.361,40</b> (115.963,34)	<b>101.772,67</b> (95.738,86)
<b>Summe</b>	<b>151.744.812,43</b> (143.480.382,77)	<b>22.737.910,25</b> (21.835.395,50)

davon mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert durch Grundpfandrechte
EUR	EUR	EUR
<b>38.212.254,18</b> (40.232.738,28)	<b>90.522.488,51</b> (81.187.932,00)	<b>137.007.365,59</b> (131.368.029,40)
<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (422.901,20)
<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>169.920,20</b> (204.092,51)	<b>82.650,56</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
<b>19.588,73</b> (20.224,48)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
<b>38.401.763,11</b> (40.457.055,27)	<b>90.605.139,07</b> (81.187.932,00)	<b>137.007.365,59</b> (131.790.930,60)

## Anlagenspiegel per 31.12.2023

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 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2023
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
280.753,13	1.905,56	6.628,09	20.818,04	296.848,64
34.064,21	7.134,31	0,00	-20.818,04	20.380,48
<b>314.817,34</b>	<b>9.039,87</b>	<b>6.628,09</b>	<b>0,00</b>	<b>317.229,12</b>
267.606.869,82	181.753,45	0,00	6.497.038,41	274.285.661,68
2.121.622,41	0,00	0,00	0,00	2.121.622,41
109.827,60	0,00	18.754,80	0,00	91.072,80
1.190.481,73	131.800,49	55.660,25	0,00	1.266.621,97
4.199.097,89	9.186.620,18	0,00	-6.497.038,41	6.888.679,66
411.795,45	345.840,67	0,00	0,00	757.636,12
<b>275.639.694,90</b>	<b>9.846.014,79</b>	<b>74.415,05</b>	<b>0,00</b>	<b>285.411.294,64</b>
103.400,00	0,00	0,00	0,00	103.400,00
<b>103.400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.400,00</b>
<b>276.057.912,24</b>	<b>9.855.054,66</b>	<b>81.043,14</b>	<b>0,00</b>	<b>285.831.923,76</b>

**Anlagenspiegel** per 31.12.2023

Teil 2/2

	<b>Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023</b>	<b>Abschreibungen 2023</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	271.880,36	9.412,05
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>271.880,36</b>	<b>9.412,05</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	72.359.217,96	4.304.345,07
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.019.754,86	41.299,17
3. Technische Anlagen und Maschinen	102.509,41	1.276,26
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.047.722,36	87.015,21
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>74.529.204,59</b>	<b>4.433.935,71</b>
<b>III. Andere Finanzanlagen</b>		
	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>74.801.084,95</b>	<b>4.443.347,76</b>

Abschreibungen auf Abgänge 2023	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
EUR	EUR	EUR	EUR
6.628,09	274.664,32	22.184,32	8.872,77
0,00	0,00	20.380,48	34.064,21
<b>6.628,09</b>	<b>274.664,32</b>	<b>42.564,80</b>	<b>42.936,98</b>
0,00	76.663.563,03	197.622.098,65	195.247.651,86
0,00	1.061.054,03	1.060.568,38	1.101.867,55
18.754,80	85.030,87	6.041,93	7.318,19
53.704,17	1.081.033,40	185.588,57	142.759,37
0,00	0,00	6.888.679,66	4.199.097,89
0,00	0,00	757.636,12	411.795,45
<b>72.458,97</b>	<b>78.890.681,33</b>	<b>206.520.613,31</b>	<b>201.110.490,31</b>
0,00	0,00	103.400,00	103.400,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>103.400,00</b>	<b>103.400,00</b>
<b>79.087,06</b>	<b>79.165.345,65</b>	<b>206.666.578,11</b>	<b>201.256.827,29</b>

## II. Rücklagenspiegel

Die Rücklagen veränderten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand 31.12.2022 T€	Einstellungen 2023 T€	Stand 31.12.2023 T€
Gesetzliche Rücklage	7.502,8	307,3	7.810,1
Bauerneuerungsrücklage	1.164,8	0,0	1.164,8
Andere Ergebnismrücklagen	55.356,1	2.690,3	58.046,4
<b>Summe</b>	<b>64.023,7</b>	<b>2.997,6</b>	<b>67.021,3</b>

Gemäß § 40 der Satzung wurden 10 Prozent des Jahresüberschusses 2023 in die gesetzliche Rücklage und ein Betrag in Höhe von 2.690,3 T€ in Andere Ergebnismrücklagen für das Jahr 2023 eingestellt.

Entsprechend dem Beschluss der ordentlichen Vertreterversammlung vom 28.06.2023 wurden 1.461,0 T€ aus dem Bilanzgewinn 2022 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 23,0 T€ ausgewiesen.

In den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** sind Betriebskosten (6.724,5 T€), Instandhaltungskosten (7.431,8 T€) und andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (18,8 T€) enthalten.

Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von 14,1 T€ ausgewiesen.

Weitere Positionen mit außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung liegen nicht vor.

### IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.073,4 T€ ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 307,3 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Des Weiteren wurden 1.229,3 T€ auf Grundlage eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat in Andere Ergebnismrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 1.536,7 T€ einen Betrag in Höhe von 1.421,9 T€ in Andere Ergebnismrücklagen einzustellen und 114,8 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.

<b>Durchschnittliche Anzahl beschäftigter Arbeitnehmer im Geschäftsjahr</b>	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilbeschäftigte</b>
Vorstand	2	—
Prokuristen	2	—
Kaufmännische Mitarbeiter	14	5
Technische Mitarbeiter	11	2
Regiehandwerker	4	—
Hauswarte und andere gewerbliche Mitarbeiter	21	9
Auszubildende	2	—

<b>Mitgliederbewegung</b>	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Stand 31.12.2022	6.059	17.959
Zugänge 2023	229	883
Abgänge 2023	143	468
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>6.145</b>	<b>18.374</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 69,3 T€ auf 2.938,9 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.983,4 T€ auf 2.009,6 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

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

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

**Burkhard Dolata** (Geschäftsführer)  
ab 28.06.2023

**Michael Grubert** (Bürgermeister)  
bis 28.06.2023

**Thomas Hoch** (Geschäftsführer)

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

**Sarah Schultz** (Rechtsanwältin/Angestellte)  
ab 28.06.2023

## Vorstand

**Lutz Siefert**

**Jens Wesche**

Berlin, 22.05.2024

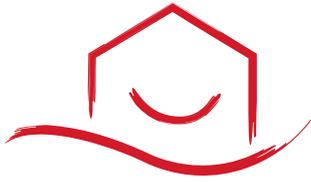


**Lutz Siefert**  
Vorstand



**Jens Wesche**  
Vorstand





## **GBSt**

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
Steglitz eG

Kniephofstraße 58  
12157 Berlin

**T** +49 (0) 30-790801-0  
**F** +49 (0) 30-790801-99  
**@** info@gbst.de

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