
Bericht über das Geschäftsjahr
2024

Wohnungsbau-Genossenschaft

„Treptow Nord“ eG



Geschäftsbericht 2024

Wohnungsbau-Genossenschaft
„Treptow Nord“ eG

Organe der Genossenschaft

Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG
Kiefholzstraße 289 · 12437 Berlin
Internet: www.wbg-treptow-nord.de

Gegründet und registriert beim Magistrat von Berlin im Mai 1954 (Nr. 2/54)
Eingetragen im Genossenschaftsregister am 23.01.1992 (Nr. 468 B)

Vorstand	seit
Georg Petters	1997
Henrike Hanke	2020
Aufsichtsrat	seit
Karla Mädler, Vorsitzende, Vorsitzende Personalausschuss	2008
Bernd Zinke, stellv. Vors., Vors. Bauausschuss, Personalausschuss	2007
Michael Schwanenberg, Vorsitzender Finanzausschuss	2010
Peggy Ehlert, Bauausschuss	2014
Carola Francke, stellv. Schriftführerin, Bauausschuss	2023
Dr. Ruth Mennel, Finanzausschuss	1991
Katharina Priester, Schriftführerin, Personalausschuss	2003
Dörthe Roeßiger, Finanzausschuss	2022
Andrea Mucha, Finanzausschuss	ab 25.06.2024
Schlichtungskommission	seit
Birgit Margan, Vorsitzende	2022
Barbara Lösch, ehemalige Vorsitzende	bis 31.08.2024
Issam Ballouz, stellv. Vorsitzender	2022
Sabine Richter	2013 bis 20.06.2023 ab 02.06.2024
Kerstin Bollechmann	2023
Andrea Mucha, Schriftführerin	bis 25.06.2024
Dorit Uhlig	2023
Kerstin Hall	ab 01.09.2024

Auf einen Blick

	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme	169.366,2 T€	174.627,2 T€	186.974,7 T€	195.640,0 T€
Wohnungen (einschl. Gästewohnungen)	4.580	4.580	4.580	4.644
Gewerbe	14	14	14	13
Garagen und Stellplätze	949	951	939	976
Garagen auf Pachtland	3	3	3	3
verbleibende Mitglieder	5.894	5.992	5.965	6.166
gezeichnetes Geschäftsguthaben	7.512,9 T€	7.593,0 T€	7.634,4 T€	7.960,5 T€
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	24.064,6 T€	24.456,5 T€	24.795,6 T€	26.377,3 T€
Bau- und Instandhaltungsaufwand	10.408,7 T€	12.748,1 T€	22.354,0 T€	19.003,29 T€
Mitarbeiter	34	35	35	35
Jahresüberschuss	4.797,5 T€	4.666,1 T€	4.349,6 T€	4.537,2 T€

Die WBG „Treptow Nord“ eG ist Mitglied

- des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU),
Lentzeallee 107, 14195 Berlin,
- der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft (BBA),
Hauptstraße 78/79, 11159 Berlin,
- des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V.,
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin,
- des Genossenschaftsforums e.V.,
Eythstraße 32, 12105 Berlin,
- der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) e.V.,
Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln,
- des Arbeitgeberverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (AGV),
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf,
- der Industrie- und Handelskammer (IHK),
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin.

Die Genossenschaft wird gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) jährlich einer Pflichtprüfung unterzogen.

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4	3. Prognose-, Nachhaltigkeits-, Chancen- und Risikobericht	
Auf einen Blick	5	Prognosebericht	26
Mitgliedschaften der WBG „Treptow Nord“ eG ...	5	Nachhaltigkeitsbericht	26
Inhaltsverzeichnis	6	Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	27
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024		4. Verwendung des Jahresüberschusses	31
1. Grundlagen des Unternehmens	7	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024	32
2. Wirtschaftsbericht		Bilanz zum 31. Dezember 2024	
2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage	7	Aktiva	34
Arbeitsmarkt	8	Passiva	35
Demografische Entwicklung	9	Gewinn- und Verlustrechnung	36
Wohnungswirtschaftliche Lage	9	Anhang zum Jahresabschluss 2024	
2.2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft ..	10	1. Allgemeine Angaben	37
Bestand	11	2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	37
Vermietung	11	3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	
Mitgliederentwicklung	12	3.1. Bilanz	38
Umsatzentwicklung	13	3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	39
Forderungen und Erlösschmälerungen	14	4. Sonstige Angaben	40
Betriebskosten	14	Anlagenspiegel per 31. Dezember 2024 (Anlage 1)	42
Grundstücksangelegenheiten	15	Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2024 (Anlage 2)	44
Instandsetzung und Modernisierung	15	Ausgewählte Informationen zum Geschäftsjahr	
Laufende Instandhaltung	16	Objektbestand	45
Umweltschutz und Ökologie	16	Vermietung	46
Finanzierung und Sicherungsgeschäfte	17	Instandsetzung und Modernisierung im Detail	48
Personal	18	EDV	52
Vertreterversammlung	19	Öffentlichkeits- und Sozialarbeit, Service	53
Schlichtungskommission	20	Impressum	55
2.3. Wirtschaftliche Lage			
Allgemeines	20		
Vermögenslage	21		
Finanzlage	23		
Ertragslage	25		

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG wurde im Mai 1954 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg (Nr. 468 B) eingetragen. Der vorrangige Zweck ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum. Die Bestandswohngebäude unterschiedlicher Bauweisen, ergänzt durch Neubauten, bieten den Mitgliedern genossenschaftliches Wohnen für verschiedene Generationen. Die Instandsetzung und Modernisierung der Bestandswohnungen orientieren sich an den technischen Notwendigkeiten sowie den Bedürfnissen der Mitglieder zum Wohl und Vorteil aller Mitglieder, unter Beachtung technischer, gesetzlicher sowie energetischer und klimabedingter Anforderungen.

Bei der schrittweisen Errichtung neuer Wohnhäuser zur Bestandsergänzung und -erweiterung orientiert sich die Genossenschaft am Bedarf unserer Mitglieder und den Wünschen der Interessenten am genossenschaftlichen Wohnen. Die Wohngebiete der Genossenschaft befinden sich im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick in den Ortsteilen Baumschulenweg, Plänterwald, Alt-Treptow, Johannisthal und Adlershof. Das genossenschaftliche Leben wird durch Einrichtungen wie einen Mitgliedertreff, den Ferienobjekten an der Ostsee, den drei Gästewohnungen in Baumschulenweg und Plänterwald sowie einer Reihe kultureller Veranstaltungen unter Begleitung einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit gefördert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Berichtsjahr von einer rückläufigen Entwicklung gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % (VJ 0,3 %) gegenüber dem Vorjahr. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Maßgebliche Ursachen sind konjunkturelle und strukturelle Belastungen, wie z. B. die Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau, aber auch unsichere wirtschaftliche Aussichten. Beeinflusst wurde diese Entwicklung von den Auswirkungen der Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten, einer politischen Führungsschwäche der Bundesregierung aufgrund der bevorstehenden Bundestagswahl, einer Verunsicherung der Weltwirtschaft aufgrund der bevorstehenden Präsidentschaftswahlen in den USA und der unklaren künftigen politischen, wirtschaftlichen und militärischen Ausrichtung der USA in der Welt und gegenüber Europa, aber auch durch eine anhaltende Energiekrise sowie einer sich fortsetzenden inflationären Entwicklung mit weiter steigenden Preisen, bei einem gleichzeitig leicht erhöhten Zinsniveau. Begleitet wurde diese Entwicklung von einem weiterhin zunehmenden Fachkräftemangel.

Im Jahresdurchschnitt hat sich die Inflationsrate gegenüber dem Vorjahr um weitere 2,2 % (VJ 5,5 %) erhöht. Preistreiber waren vor allem Kosten für Energie und Nahrungsmittel, Dienstleistungen, Versicherungen, Gaststättendienstleistungen sowie die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen. Die Teuerungsrate für Nettokaltmieten lag mit 2,1 % unter der durchschnittlichen Inflationsrate.

Die Preise für Energieprodukte verbilligten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,2 %, befinden sich aber auf einem weiterhin hohen Niveau nach dem Anstieg in 2022 um 29,7 % und in 2023 um 5,3 %.

Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,1 % gestiegen. Allein in den Jahren 2021 bis 2024 stiegen die Preise nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg um 37,2 %. Die hohen Preise in Verbindung mit dem Fachkräftemangel, einer überbordenden Bürokratie und sich weiter verschlechternden Finanzierungsbedingungen führten zu einem weiteren Rückgang des Wohnungsbaus. Im Bereich der Instandhaltung erhöhten sich die Preise im November 2024 um 3,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Trotz nachlassender Inflation und steigender Löhne stieg der private Konsum 2024 nur um 0,3 %. Demgegenüber stiegen die Konsumausgaben des Staates um 2,7 %.

Nachdem der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) in 2023 auf 4,5 % stieg, erfolgten im Berichtsjahr Absenkungen in drei Stufen auf 3,15 % zum Ende des Jahres 2024 und sorgten damit für eine leichte Entspannung am Kapitalmarkt. Trotz dieser Entwicklung binden die steigenden Baukosten sowie steigende Lohnkosten, aber auch die steigenden Kosten der CO₂-Abgaben, dringend benötigte Investitionsmittel für energetische Instandsetzungen und Modernisierungen im Bereich der Wohnungswirtschaft.

Bei den Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 ist erneut ein Rückgang in Höhe von 3,5 % (VJ 4,0 %) zu verzeichnen. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Förderung und Finanzierung verbessern, könnten sich mit Blick auf die staatlichen Förderungen sowie die steigenden Klimaschutzanforderungen zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2026 wieder etwas erholen.

Die Berliner Wirtschaftsleistung stieg im ersten Halbjahr 2024 um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und war damit die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer.

Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 um 1,9 % (VJ 6,2 %) und damit weniger stark als im Vorjahr. Gleichzeitig stiegen die Nominallohne um 6,2 %, die Baupreise für Wohnungsneubau um 5,2 % und für die Instandhaltung um 6,5 %, während die Mieten im Bereich des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen (BBU) lediglich um 4,1 % anstiegen. Im Zeitraum von 2021 bis 2024 sind allein die Baupreise 5,4-mal so stark gestiegen wie die BBU-Bestandsmieten.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch in 2024 angespannt wie noch nie. Die Bevölkerung wird zum Ende des Jahres 2024 auf ca. 3.897.145 Einwohner angewachsen sein. Das entspricht einem Zuwachs von 0,34 % (VJ 0,4 %). Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen.

Die Zahl der Baufertigstellungen blieb bereits 2023 mit 15.965 Wohnungen deutlich hinter den angestrebten 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Die erteilten Baugenehmigungen gingen von 15.902 Wohnungen in 2023 auf voraussichtlich 9.921 Wohnungen im Jahr 2024 deutlich zurück, obwohl in Berlin ein erhöhter Wohnungsmangel besteht. Die Kosten für den Neubau von Wohngebäuden lagen 2024 in Berlin im Durchschnitt um 4,1 % über denen des Vorjahres. Damit schwächte sich die Teuerung zwar gegenüber dem Vorjahr deutlich ab, lag aber weiter auf hohem Niveau. Aufgrund der hohen Bau- und Grundstückskosten, den hohen und ggf. steigenden Zinsen und unklaren Strukturen, mangelnder Digitalisierung und einer bürokratischen Verwaltung ist wie auf Bundesebene auch am Berliner Wohnungsmarkt mit rückläufigen Investitionen zu rechnen.

Brandenburgs Wirtschaft ging im ersten Halbjahr 2024 um 0,4 % zurück und lag damit unter dem Bundesdurchschnitt. Die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes verzeichnete gegenüber den ersten sechs Monaten des Vorjahres real einen deutlichen Rückgang, welcher trotz einer positiven Entwicklung im Dienstleistungsbereich nicht ausgeglichen werden konnte.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2024 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 2,5 % (VJ 6,5 %). Damit blieb die Teuerung zwar auf hohem Niveau, schwächte sich aber im Vergleich zum Vorjahr deutlich ab. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im November 2024 im Land Brandenburg um 4,0 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Vor diesem Hintergrund sind auch in Brandenburg die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter rückläufig.

Arbeitsmarkt

Im Jahr 2024 waren durchschnittlich 46,1 Mio. Menschen erwerbstätig. Das entspricht einem Zuwachs um 72.000 (0,2 %) Erwerbstätige gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich für die Zunahme war die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und eine zunehmende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Beide Wachstumsimpulse haben die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels ausgeglichen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug im Dezember 2024 rd. 35,0 Mio. Personen. Das ist eine leichte Zunahme gegenüber dem Vorjahresmonat. Im gleichen Zeitraum kam es zu einer leichten Zunahme der geringfügig Beschäftigten.

Die Zahl der Arbeitslosen betrug im Berichtsjahr 2,79 Mio. Personen (VJ 2,61 Mio.). Das entspricht einem Anstieg der Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Nach vorläufigen Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin um 0,3 % (VJ 1,6 %) auf 2.197.000 Personen. In Brandenburg sank die Zahl der Erwerbstätigen um 0,1 % (VJ 0,4 %) auf 1.145.100 Personen.

Im Jahr 2024 stieg die Arbeitslosenquote in Berlin auf 9,7 % (VJ 9,1 %) und in Brandenburg auf 6,1 % (VJ 5,9 %). Im Vergleich zu den anderen Bundesländern wurde Berlin nur noch von Bremen mit 11,1 % übertroffen.

Im Dezember 2023 waren in Treptow-Köpenick 13.272 erwerbsfähige Personen ohne Beschäftigung. Die Arbeitslosenquote ist gegenüber dem Vorjahr mit 8,0 % (VJ 7,7 %) leicht gestiegen.

Demografische Entwicklung

Nach Schätzung des Statistischen Bundesamtes ist die Einwohnerzahl in Deutschland 2024 um 0,14 Mio. Menschen zum 31.12.2024 gegenüber dem Vorjahr gewachsen und betrug 83,6 Mio. (VJ 83,46 Mio.) Menschen. Alleinige Ursache für das leichte Wachstum war eine Nettozuwanderung von ca. 300.000 Personen. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle 2024 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden.

Sowohl die Zahl der Geburten (VJ -7,5 %) als auch die Zahl der Sterbefälle (VJ -4,0 %) gingen in 2024 um 2,5 % zurück. Daraus ergibt sich ein Geburtendefizit zwischen 310.000 und 330.000 Personen.

In Berlin lebten zum Ende des Jahres 2024: 3.897.145 Menschen. Das sind gegenüber dem Vorjahr 19.045 Personen mehr (VJ 27.291) bzw. ein Plus von 0,5 % (VJ 0,7 %). Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf Zuwanderungen aus dem Ausland zurückzuführen, während die Zahl der deutschen Personen leicht rückläufig war. Den größten Zuwachs gab es im Bezirk Reinickendorf, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick.

Im Land Brandenburg lebten Ende November 2024: 2.583.830 (VJ 2.582.184) Personen. Das entspricht einem Zuwachs um 1.646 Personen.

Die Einwohnerzahl im Bezirk Treptow-Köpenick nahm gegenüber dem Vorjahr um 2.145 (VJ 4.901) Personen zu. Zum 31.12.2024 lebten 296.236 Personen im Bezirk.

Wohnungswirtschaftliche Lage

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat im Berichtsjahr erneut mit rund 10,0 % zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland beigetragen. Wie im Vorjahr konnte sie ihre Wirtschaftsleistung um 1,0 % auf 386 Mrd. € steigern. Diese Beständigkeit begründet erneut die stabilisierende Funktion des Wirtschaftszweiges für die Gesamtwirtschaft.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 insgesamt um 3,5 % (VJ 2,1 %) gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten weiter negativ auf die Investitionstätigkeit. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 stiegen die Baupreise um fast 40 %.

Beim Wohnungsbau ist ein Rückgang um 5,0 % zu verzeichnen. Die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten nahmen im Vorjahresvergleich um 2,6 % ab. Lediglich die staatlichen Bauinvestitionen – vor allem für Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur – stiegen um 1,2 %. Der Trend dieser Entwicklung zeichnete sich bereits in den vergangenen Jahren ab. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich.

Ursachen für diese Entwicklung sind im Wesentlichen hohe Baupreise und hohe Bauzinsen. Zum Teil führten fehlende Baumaterialien und Fachkräftemangel zu Auftragsstornierungen oder Bauverzögerungen gewerblicher und privater Bauvorhaben.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %) ab. Der Wohnungsbau galt jahrelang als treibende Kraft der Branche und wuchs stärker als andere Baubereiche.

Aufgrund einer hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Um den Anforderungen gerecht werden zu können, braucht die Wohnungswirtschaft eine stärkere Förderung durch die Bundesregierung. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Darüber hinaus erschweren die nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus den vergangenen Jahren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind weiter gestiegen. Im November 2024 sind die Baupreise für Wohngebäude um ca. 3,1 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der durchschnittliche Preisanstieg betrug 2023: 8,5 %, in 2022: 16,4 % und in 2021: 9,1 %. Bestimmt wurde diese Entwicklung durch die weltweit gestiegene Nachfrage nach Baustoffen, durch Lieferengpässe und hohe Energiepreise.

Die negativen Rahmenbedingungen wirkten sich direkt auf die Beantragung und Erteilung von Baugenehmigungen aus. In 2024 wurden 215.900 Wohnungen genehmigt. Das sind 16,8 % weniger als im Vorjahr. Der Rückgang in 2023 betrug 26,6 % und im Jahr davor bereits 8,1 %.

Im Neubau wurden 172.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 19,4 % oder 41.500 Neubauwohnungen weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen bei Einfamilienhäusern ging um 20,3 % und bei Zweifamilienhäusern um 11,3 % zurück. Diese beiden Gebäudearten machen rund ein Drittel der im Jahr 2024 genehmigten Neubauwohnungen in Deutschland aus. Im Jahresverlauf hat sich die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser auf niedrigem Niveau stabilisiert.

Gesetzliche Regelungen zur energetischen Sanierung und der CO₂-Umlage verstärken den Preisauftrieb und reduzieren das verfügbare Investitionsvolumen der Wohnungsunternehmen.

Große Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft stellen die ständig steigenden Anforderungen für den Klimaschutz und der Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben, aber auch Bürokratie und Willkürentscheidungen in den kommunalen Verwaltungen dar.

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Der aktuelle Wohnungsbedarf, welcher im Wesentlichen auf den Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre zurückzuführen ist, konnte durch den Wohnungsneubau nicht kompensiert werden.

Wurden in 2023 noch 15.965 Wohnungen fertiggestellt, wird für 2024 eine voraussichtliche Fertigstellung von ca. 7.139 Wohnungen erwartet. Die Fertigstellung liegt weiterhin deutlich hinter dem Bedarf der Stadt zurück. Fehlende Baugrundstücke, steigende Grundstückspreise und steigende Bauzinsen verstärken diese Entwicklung.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen 2024 in Berlin im Durchschnitt um 6,2 % (2023: 8,4 %, 2022: 16,5 %) und in Brandenburg um 4,2 % (2023: 9,1 %, 2022: 18,1%) über denen des Vorjahres. Das ist erneut eine leichte Abschwächung gegenüber dem Vorjahr, aber immer noch ein sehr hohes Preisniveau.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten der Unternehmen des BBU im Vergleich zum Vorjahr lediglich um ca. 3,3 % (VJ 1,9 %).

2.2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit in der Genossenschaft lagen wie in den Vorjahren auch im Berichtsjahr auf der laufenden Bestandsbewirtschaftung, der Durchführung der geplanten Instandsetzungen und Modernisierungen des Gebäudebestandes, der Wohnungen, der Gewerbeeinheiten sowie des

Wohnumfeldes mit dem Ziel der Werterhaltung und der Werterhöhung sowie auf der Fertigstellung des Neubauprojektes EichbuschKarree in der Eichbuschallee 9A, 9F, 9G zur Ergänzung des Wohnungsbestandes. Aufgrund der gestiegenen bzw. weiterhin hohen Bau-, Material- und Energiepreise, des Fachkräftemangels und Lieferengpässe stellte die Sicherung der laufenden Bewirtschaftung des Bestandes und insbesondere die Umsetzung der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine besondere Herausforderung dar.

Zu den größeren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden der Genossenschaft gehörten die Modernisierung von Bestandsbalkonen, der Erstanbau von Balkonen, die Fortsetzung der energetischen Sanierung, die Umstellung der Wohngebäude von Einzel- auf zentrale Heizungsanlagen, die Erneuerung und Optimierung bestehender Heizungsanlagen und die Weiterführung der Dachinstandsetzungen. Die zusätzlichen Projekte zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs und der Belegung aller Dächer der Wohngebäude mit Photovoltaikanlagen zur Bereitstellung von Mieterstrom wurden unter schwierigen Bedingungen fortgesetzt. Beide Projekte werden voraussichtlich 2025 abgeschlossen.

Alle Maßnahmen waren auf den Erhalt und die gezielte Verbesserung der Wohnqualität, die weitere Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse unserer Mitglieder, die Erfordernisse des Marktes und die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben zur energetischen Sanierung und Verringerung des CO₂-Ausstoßes gerichtet.

Wie in den Vorjahren wurden die Arbeiten durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie unterschiedlichste soziale und kulturelle Dienst- und Serviceleistungen zur Förderung der Mitglieder unserer Genossenschaft begleitet.

Bestand

Zum 31.12.2024 verwaltete die Genossenschaft 4.644 (VJ 4.580) Wohnungen, 684 Pkw-Stellplätze (VJ 684), 294 Mietgaragen (VJ 255) und 13 Gewerbeeinheiten (VJ 14). Auf einem Grundstück befinden sich 3 Garagen (VJ 3), die sich im Eigentum der Pächter befinden.

Für ihre Mitglieder betreibt die Genossenschaft 3 Ferienwohnungen, 3 Gästewohnungen (VJ 2) sowie einen Mitgliedertreff.

Die vermietete Wohnfläche der 133 (VJ 132) genossenschaftlichen Wohnhäuser hat zum 31.12.2024 um 4.790,61 m² zugenommen und betrug 269.274,52 m². Die Flächenzunahme ist mit 15,30 m² auf den Erstanbau und mit 42,57 m² auf die Erweiterung von Balkonflächen zurückzuführen. 4.732,74 m² ist der anteilige Flächenzuwachs der zum 31.12.2024 vermieteten Wohnfläche im Neubau.

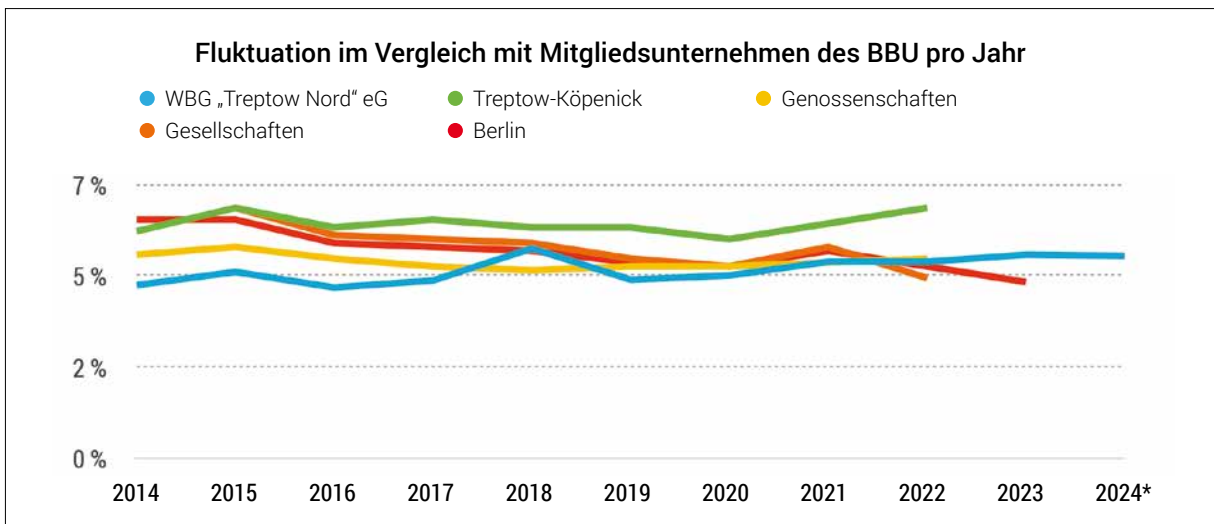
Vermietung

Im Berichtsjahr 2024 war der Wohnungsbestand vollständig vermietet. Insgesamt wurden 286 Wohnungen, davon 49 Erstvermietungen im Neubau EichbuschKarree und 237 Wohnungen (VJ 238) im Rahmen der normalen Bestandsbewirtschaftung vermietet. Im gleichen Zeitraum wurden wie im Vorjahr 245 Wohnungen gekündigt, das sind 5,28 % des Bestandes. 19 Wohnungen wurden aufgrund des Umzugs in den Neubau EichbuschKarree gekündigt.

Die Fluktuationsrate der zu vermietenden Bestandswohnungen betrug 5,11 % (VJ 5,20 %). Die Fluktuation bewegt sich damit auf einem normalen Niveau und liegt im Durchschnitt der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU. Unter Berücksichtigung des Einmaleffekts der Erstvermietung im Neubau beträgt die Vermietungsrate 6,16 %.

Der zu verzeichnende Wohnungsleerstand im Geschäftsjahr war ausschließlich durch Wohnungswechsel, verstärkt durch Umzüge in den Neubau, und den damit verbundenen notwendigen Zeiten für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten begründet. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen lag der durchschnittliche monatliche Leerstand mit 0,34 % (VJ 0,33 %) auf einem sehr niedrigen Niveau.

Zum 31.12.2024 standen 11 (VJ 10) Wohnungen instandsetzungsbedingt leer. 99,76 % aller Wohnungen waren vermietet. 8 der 11 leerstehenden Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits wieder vermietet.



* vorläufige Zahlen für die WBG „Treptow Nord“ eG

Die Vermietung der Ferienwohnungen im Ostseebad Dierhagen konnte von 50,23 % auf 52,60 % und die Vermietung der Gästewohnungen im Ortsteil Baumschulenweg von 56,43 % auf 58,11 % gesteigert werden. Erstmals konnte mit der Fertigstellung und Einrichtung der dritten Gästewohnung im Neubau Eichbuschallee 9F die erste Vermietung im Dezember 2024 erfolgen.

Im Mitgliedertreff fanden im Berichtsjahr 473 (VJ 465) Veranstaltungen mit Mitgliedern und Interessenten am genossenschaftlichen Wohnen statt. Für private Veranstaltungen wurde der Mitgliedertreff wie im Vorjahr 15-mal genutzt.

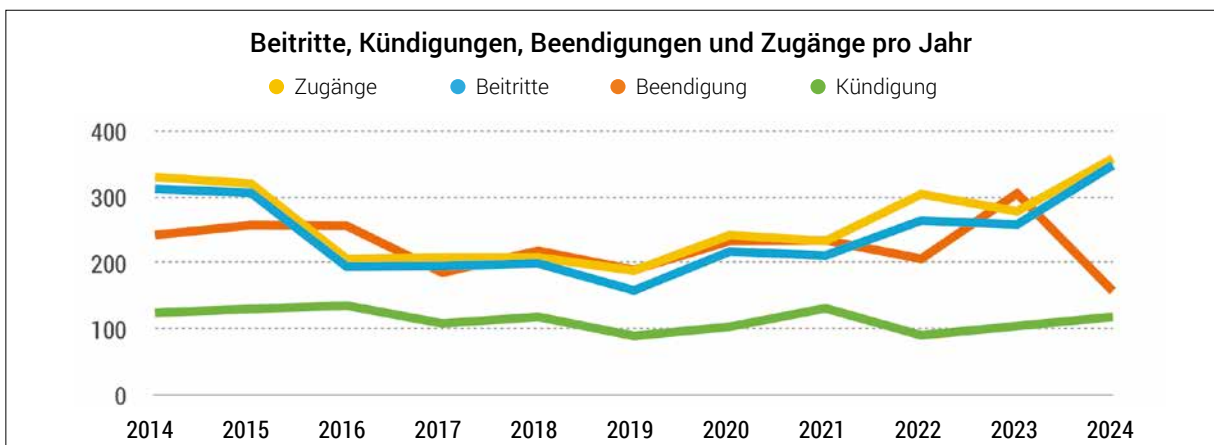
Durch unsere Mitarbeiterin für soziale Fragen werden hilfebedürftige Mitglieder und Mieter im Rahmen der sozialen Fürsorge und Betreuung unterstützt.

Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 358 (VJ 278) Mitglieder aufgenommen, davon 348 (VJ 255) durch Beitritt und 10 (VJ 23) Mitglieder durch Übertragung, Teilübertragung oder durch Eintritt in die Erbfolge.

Die deutliche Zunahme der Mitglieder gegenüber dem Vorjahr ist der Erstvermietung der Wohnungen im Neubau und der damit verbundenen erhöhten Neuaufnahme von Mitgliedern geschuldet. Im gleichen Zeitraum wurden 157 (VJ 305) Mitgliedschaften beendet, davon 118 (VJ 104) durch Kündigung, 34 (VJ 196) aufgrund von Todesfällen, 4 (VJ 2) durch Übertragung der Mitgliedschaft und in 1 (VJ 3) Fall durch Ausschluss.

Die Neuaufnahme von Mitgliedern ist durch einen Aufnahmestopp beschränkt und nur im Zuge einer Wohnungsvergabe oder aufgrund gesonderter Regelungen, so zum Beispiel bei der Aufnahme minderjähriger Kinder von Mitgliedern, möglich.



Die Mitgliederzahl hat sich im Berichtsjahr weiter erhöht. Der Genossenschaft gehörten per 31.12.2024 6.166 Mitglieder (VJ 5.965) an.

Gleichzeitig erhöhten sich die gezeichneten Geschäftsanteile von 48.178 auf 50.235 Anteile. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stieg zum Jahresende um 318,84 T€ auf 7.786,43 T€.

Umsatzentwicklung

Die Bruttosollmieten für Wohnungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von 27.408,07 T€ auf 27.714,18 T€ erhöht. Das ist ein Zuwachs um 306,11 T€ (VJ 2.828,81 T€) bzw. um 1,12 % (VJ 11,51 %).

Der hohe Zuwachs im Vorjahr war im Wesentlichen den gestiegenen Energiekosten und der damit verbundenen Anhebung der Vorauszahlungen für Heizung, Warmwasser und sonstige Betriebskosten geschuldet. Die Preisanhebungen wurden gestoppt. Die Preise bestehen aber auf hohem Niveau weiter fort.

Die erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen für Wohnungen konnten deshalb in diesem Zeitraum von 8,37 Mio. € auf 8,11 Mio. € um 3,15 % leicht abgesenkt werden (VJ +38,67 %). Die Absenkung erfolgte im Zuge der Anpassung der geleisteten Vorauszahlungen auf der Grundlage der abgerechneten Betriebskosten und bei Neuvermietung.

Die Nettokaltmieten einschließlich pauschaler Betriebskosten erhöhten sich um 2,99 % (VJ 2,67%). Das entspricht einer absoluten Mieterhöhung von 569,51 T€ (VJ 494,60 T€) im Kalenderjahr. Der Zuwachs wurde im Wesentlichen durch Modernisierungsmaßnahmen, die Wiedervermietung von Wohnungen im Zuge des Wohnungswechsels, der Vollauswirkung der Mietanhebungen aus dem Vorjahr und durch die Erstvermietung im Neubau EichbuschKarree erwirtschaftet.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für Wohnungen hat sich im Vergleich der Monate Dezember 2023 und 2024 von 6,05 € auf 6,28 € erhöht. Der Anstieg beträgt 3,80 % (VJ 2,72 %).

Die jährliche Bruttomiete, einschließlich Pachteinahmen und Gewerbemieten, betrug 28.192,78 T€ (VJ 27.869,44 T€).

	2024	2023
	€	€
Sollmieten für Wohnungen	19.581.968,41	19.013.982,56
Pauschale Betriebskosten	24.599,24	23.070,83
Erhaltene Anzahlungen Wohnungen	8.107.501,47	8.371.012,08
Brutto-Sollmieten	27.714.176,99	27.408.065,47
Brutto-Sollmieten einschl. Gewerbe + Stellplätze	28.192.777,06	27.869.438,27

Forderungen und Erlösschmälerungen

Zum 31.12.2024 bestanden Forderungen aus der Wohnungsvermietung in Höhe von 80.402,85 € (VJ 60.526,73 €). Das sind 0,29 % (VJ 0,24 %) der Jahresbruttomiete. Die Forderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 19.876,12 € erhöht (VJ 7.340,34 €).

Nach Bewertung der Forderungen wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 56.788,09 € (VJ 22.249,95 €) vorgenommen. Nach Abschreibung, Zuschreibung und Wertberichtigung betragen die verbleibenden Forderungen 23.687,79 € (VJ 38.543,38 €). Das sind 0,08 % (VJ 0,14 %) der Unternehmensbruttomiete.

Die Erlösschmälerungen aus Vermietung haben gegenüber dem Vorjahr um 15.263,65 € (VJ 13.173,41 €) abgenommen und betragen zum Ende des Geschäftsjahres 58.943,73 € (VJ 74.207,38 €). Darin enthalten sind Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand in Höhe von 71.611,71 € (VJ 63.574,77 €) und aufgrund von Mietminderungen 5.167,05 € (VJ 10.632,61 €).

Die Erlösschmälerungen sind hauptsächlich dem sanierungsbedingten Leerstand bei Wohnungswechsel geschuldet. Minderungen gab es bei der Stellplatzvermietung aufgrund zeitweise benötigter Aufstellflächen für Baufirmen zur Durchführung von größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und aufgrund der Nichtnutzbarkeit von Balkonflächen im Zuge der Sanierung.

Zum Ende des Jahres bestanden Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 98.517,14 € (VJ 87.041,79 €).

Betriebskosten

Für den Wohnungsbestand werden umlagefähige kalte und warme Betriebskosten in Höhe von 7.346,73 T€ (VJ 6.430,73 T€) erwartet. Die umlagefähigen Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 916,01 T€ (VJ 793,28 T€) erhöht. Das entspricht einem erneut hohen Zuwachs von 14,24 % (VJ 14,07 %). Damit sind die umlagefähigen Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche von 2,59 € auf 3,01 € gestiegen.

Die umlagefähigen kalten Betriebskosten haben sich im Abrechnungsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 201,90 T€ (VJ 108,75 T€) auf 4.468,34 T€ (VJ 4.266,44 T€) erhöht. Das entspricht einem Zuwachs um 4,73 % (VJ 2,62 %).

Die Kostenerhöhungen waren im Wesentlichen bei den Kosten für Hauslicht (69,78 T€), Grünpflege (35,19 T€), Gebäudesach- und Haftpflichtversicherung (28,22 T€), Müllabfuhr (27,88 T€), Hausreinigung (24,61 T€), Wasser/Abwasser (23,35 T€), Wartung Gasheizungsanlagen (14,45 T€) und Schnee- und Eisglättebeseitigung (6,05 T€) zu verzeichnen.

Demgegenüber standen im Wesentlichen Kostenreduzierungen bei den Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern (-17,74 T€), für die Wartung der Regeltechnik (-5,36 T€) und für Schornsteinfegergebühren (-3,46 T€).

Die Kostensteigerungen sind im Wesentlichen den Preissteigerungen in Folge steigender Energiekosten jeglicher Art, gestiegenen Preisen für Treib- und Schmierstoffe und Material, den gestiegenen Lohnkosten und erstmals entstandenen Kosten für den Neubau EichbuschKarree geschuldet. Die Kostenreduzierungen begründen sich mehrheitlich aus zyklisch schwankenden Leistungen.

Für Heizung und die Warmwasserbereitung haben sich die umlagefähigen Kosten erwartungsgemäß deutlich erhöht. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 714,11 T€ (VJ 684,52 T€) von 2.164,28 T€ auf 2.878,39 T€ zu verzeichnen.

Die Kostenerhöhung um 33,00 % (VJ 46,26 %) gegenüber dem Vorjahr ist die Folge der auf hohem Niveau bestehenden Preise für Heizgas und Fernwärme und der Zunahme der zentral beheizten Fläche bei durchschnittlich gleichen Verbräuchen.

Grundstücksangelegenheiten

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Grundstück in der Eichbuschallee 11 mit einer Fläche von 318,0 m² zur Arrondierung erworben. Zum Ende des Berichtsjahres befanden sich Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 413.280 m² im Eigentum der Genossenschaft.

Zum Ende des Geschäftsjahres lagen uns ca. 96 % aller neu berechneten Bescheide zur Erhebung der Grundsteuer ab 01.01.2025 vor. Nach erster Bewertung der Ergebnisse werden die Grundsteuern nach der aktuellen Berechnung und des aktuellen Hebesatzes im Unternehmensdurchschnitt um ca. 150,0 T€ sinken.

Instandsetzung und Modernisierung

Schwerpunkte der Investitions- und Bautätigkeit waren neben der Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes die laufende Instandhaltung, einschließlich der technischen Vorbereitung der Wohnungen auf die Vermietung, die Fortsetzung der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und die Fertigstellung des Neubaus EichbuschKarree in der Eichbuschallee 9A, 9F und 9G.

Für Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Bauvorbereitung einschließlich Neubau wurden im Geschäftsjahr 2024 Investitionen mit einem Wertumfang von 19.003,39 T€ (VJ 22.353,98 T€) erbracht.

Die Finanzierung der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand erfolgte mit Eigen- und Fremdmitteln in Höhe von 5,0 Mio. €.

Zur Finanzierung des Neubaus EichbuschKarree stand ein Kredit in Höhe von 15,9 Mio. € zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurden die verbleibenden 5,059 Mio. € zur Finanzierung abgerufen. Damit ist der Kredit vollständig ausgeschöpft.

In die Instandsetzung und Modernisierung der Bestandsobjekte und die Errichtung des Neubaus EichbuschKarree wurden 14.166,15 T€ (17.660,26 T€) investiert, davon 6.702,14 T€ (VJ 5.852,66 T€) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden und im Wohnumfeld, 7.452,80 T€ (VJ 11.807,60) T€ zur Errichtung des Neubaus EichbuschKarree und 11,21 T€ zur Vorbereitung des Neubaus in der Hänselstraße 47A und 47B.

Seit Baubeginn wurden 23.448,68 T€ in den Neubau EichbuschKarree investiert. Die mietwirksame Fläche beträgt 6.232,54 m².

Nach schrittweisem Abschluss des Innenausbaus im Neubau EichbuschKarree wurden ab 01.07.2024 die ersten Wohnungen vermietet.

Die Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung der genossenschaftlichen Wohnhäuser und der haustechnischen Anlagen waren auf die Bestandserhaltung, die weitere energetische Sanierung und die schrittweise Umstellung des Hausbestandes auf eine zentrale Beheizung ausgerichtet. Gleichzeitig erfolgte die Weiterführung notwendiger Balkonanbauten und -umbauten sowie die Balkoninstandsetzung bei teilweiser Nutzflächenvergrößerung. Die Maßnahmen der energetischen Sanierung und Modernisierung betrafen insbesondere die Dämmung von Fassaden und Kellerdecken, die Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung, die Fertigstellung eines neuen, mit Wärmepumpen betriebenen Heizhauses, die schrittweise Umsetzung eines KI-gesteuerten hydraulischen Abgleiches in allen bestehenden Heizungsanlagen sowie die weitere Vorbereitung der Belegung der Dächer unseres Hausbestandes mit Photovoltaikanlagen zur Mieterstrombereitstellung.

Weitere Maßnahmen waren auf die Sanierung von Flachdächern, die Sanierung von Elektrosteigesträngen, Treppenhausinstandsetzung, die Instandsetzung bereits gedämmter Fassaden sowie auf den Austausch, die Instandsetzung und der Optimierung von Heizungsanlagen gerichtet.

Laufende Instandhaltung

In der Hausverwaltung wurden für die laufende Instandhaltung und Modernisierung 4.837,24 T€ (VJ 4.693,72 T€) aufgewendet. Das ist ein Zuwachs um 143,52 T€ (VJ 745,31 T€) bzw. um 3,06 % (VJ 18,88 %).

Die höheren Aufwendungen sind nur zum Teil umfangreicheren Leistungen geschuldet. Der größere Teil des Zuwachses ist, wie bereits im Vorjahr, auf gestiegene Bau- und Materialkosten zurückzuführen. Für die Instandhaltung im Zuge der Wiedervermietung und der Bestandsbewirtschaftung wurden 3.336,14 T€ (VJ 3.236,36 T€) investiert. Das entspricht einer Erhöhung um 98,60 T€ (VJ 391,87 T€) bzw. einem Zuwachs um 3,05 % (VJ 13,78 %) gegenüber dem Vorjahr.

Gestiegene Lohn- und Materialkosten für die Sanierungs- und Modernisierungsleistungen sind, neben den hohen Anforderungen bei der Herstellung der Wohnungen zur Wiedervermietung, vor allem für die Zunahme der Gesamtinvestitionen verantwortlich. Kostensteigernd wirken sich ebenfalls die höheren Aufwendungen für Wohnungen aus, welche durch die Mieter und Mitglieder über einen sehr langen Zeitraum genutzt wurden und infolgedessen zur Vorbereitung der Wiedervermietbarkeit eine komplexe Sanierung notwendig war.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 237 (VJ 238) Wohnungen ohne Neubau wieder vermietet. Für die Instandsetzung und Modernisierung der zu vermietenden 237 Wohnungen wurden 3.500,93 T€ aufgewendet. Das sind Mehrkosten in Höhe von 213,78 T€ gegenüber dem Vorjahr. Im Durchschnitt wurden pro Wohnung 14.771,87 € (VJ 13.811,58 €) investiert.

Die Aufwendungen für die laufenden Instandhaltungsarbeiten sind gegenüber dem Vorjahr um 70,26 T€ leicht zurückgegangen. Insgesamt wurden 1.336,31 T€ investiert. Das entspricht einem Rückgang um 5,00 % (VJ 27,42 %). Die sinkenden Kosten sind trotz steigender Preise auf die etwas geringeren Instandhaltungsleistungen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Der Anteil der Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen betrug 24,97 % (VJ 24,81 %) im Bereich der Hausverwaltung. Das entspricht einer absoluten Investitionssumme von 1.207,77 T€ (VJ 1.164,69 T€).

Umweltschutz und Ökologie

Die Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen unter Beachtung der Anforderungen an eine ökologische Ausführung der Leistungen sowie die Verwendung von schadstofffreien und recycelbaren Materialien.

Zur Sicherung möglichst geringer Heizenergieverbräuche werden die Einstellungen der Heizungsanlagen regelmäßig überwacht bzw. die Heizungsanlagen instand gehalten bzw. erneuert. Es erfolgt eine regelmäßige Verbrauchsüberwachung und im Bedarfsfall die Nachregulierung der Anlageneinstellung zur Sicherung eines optimalen Anlagenbetriebes.

Zur künftigen weiteren Optimierung aller zentralen Heizungsanlagen wird ein KI-gesteuerter hydraulischer Abgleich für alle Bestandsheizungsanlagen eingerichtet, welcher einen ständigen optimalen Betrieb der Heizungsanlagen sichern soll.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei Heizungsanlagen erneuert bzw. erweitert und eine Heizungsanlage mit zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen und drei Spitzenlastkesseln fertiggestellt. Ein Wohnhaus mit 22 Wohnungen wurde von Einzelheizungsanlagen auf eine zentrale Wärmeversorgung umgestellt und an die neu errichtete Heizungsanlage angeschlossen.

Im Zuge notwendiger Reparaturen an Einzelheizungsanlagen konnten weitere 16 (VJ 30) Wohnungen an bereits vorhandene zentrale Heizungsanlagen angeschlossen werden. Mit der Modernisierung und der Erweiterung der Heizungsanlagen wurden die Voraussetzungen geschaffen, um künftig weitere Wohnungen an die zentralen Anlagen anzuschließen.

Fünf Wirtschaftseinheiten mit 153 Wohnungen wurden im Zuge einer Fassaden- und Sockeldämmung energetisch ertüchtigt. An diesen Wohngebäuden erfolgte zusätzlich eine Verstärkung der Fassadendämmung im Giebelbereich. Vier Wohnhäuser erhielten gleichzeitig eine Kellerdeckendämmung.

Durch die Maßnahmen der energetischen Sanierung konnte der Wärmebedarf der Wohnhäuser gesenkt werden. Der errechnete Primärenergiebedarf verringert sich um ca. 32 %, was einer Einsparung von 533.461,0 kWh/a entspricht. Der CO₂-Ausstoß wird um ca. 28 % bzw. 127 t CO₂/a reduziert.

Bei allen Gebäudesanierungen und Modernisierungen der Genossenschaft werden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes 2020 (GEG) bzw. in den Vorjahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 erfüllt bzw. sogar unterschritten.

Der durchschnittliche Primärenergiebedarf, bezogen auf die Nutzfläche aller Häuser der Genossenschaft, wurde im Wirtschaftsjahr 2024 um 2,02 % (VJ 2,03 %) auf 88,99 kWh/m²a (VJ 90,94 kWh/m²a) gesenkt. Der Endenergiebedarf reduzierte sich um 1,77 % (VJ 1,53 %) auf 89,33 kWh/m²a (VJ 90,83 kWh/m²a). Die CO₂-Emissionen wurden auf 23,61 kg/m²a (VJ 24,04 kg/m²a) gesenkt, was einer Einsparung von 1,77 % (VJ -1,19 %) entspricht.

Im Berichtsjahr wurden bereits die Dächer von 32 Wohnhäusern mit insgesamt 1.232 Wohnungen mit Photovoltaikanlagen belegt. Die Anlagen werden nach Abschluss der Installationsarbeiten im Kellerbereich und nach Freigabe durch die zuständige Netzgesellschaft voraussichtlich zur Mitte des Jahres 2025 in Betrieb genommen. Mit Inbetriebnahme der Anlagen ist die Bereitstellung von Mieterstrom für die Bewohner der jeweiligen Häuser geplant.

Die zum Ende des Jahres installierte Gesamtleistung der Photovoltaikanlagen beträgt 2.267,61 kWp. Die berechnete erzeugbare Strommenge beträgt ca. 2.121,66 MWh/a. Das CO₂-Einsparungspotential beträgt voraussichtlich 1.239,05 t/a. Im Geschäftsjahr 2025 sollen alle verbleibenden Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, soweit nicht technische Zwänge dem Vorhaben entgegenstehen.

Finanzierung und Sicherungsgeschäfte

Zur Sicherung der Finanzierung der notwendigen Investitionen und zur Vorbereitung von Umschuldungen, Prolongationen, Zinsoptimierungen und Neukreditaufnahmen erfolgte eine kontinuierliche Marktbeobachtung und Prüfung der Kapitalmarktkonditionen.

In Geschäftsjahr 2024 wurden zwei Darlehen in Höhe von 6,75 Mio. € bei der DZ-Hyp mit einer Auszahlungssumme in Höhe von 5,0 Mio. € aufgenommen. Die Darlehen wurden für diverse Instandhaltungsmaßnahmen genutzt. Ein Darlehen in Höhe von 3,0 Mio. € wird bei einer anfänglichen Tilgung von 2 % mit 3,62 % verzinst. Es wurde zum 31.01.2024 mit einer 10-jährigen Zinsbindung aufgenommen. Das zweite Darlehen über 3,75 Mio. € wurde am 30.08.2024 in Höhe von 2,0 Mio. € ausgezahlt. Der verbleibende Darlehensbetrag in Höhe von 1,75 Mio. € wird zum 31.01.2025 zur Auszahlung fällig. Der Zinssatz beträgt 3,97 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung und einer 2-prozentigen anfänglichen Tilgung.

Zur Finanzierung des Neubauvorhabens EichbuschKarree (Eichbuschallee 9A, 9F, 9G) wurde entsprechend der Planung ein Darlehen in Höhe von 15,9 Mio. € am 20.09.2021 aufgenommen.

Das Darlehen ist mit 1,5 % verzinst. Der Zinssatz wurde bis zum 31.10.2051 (30 Jahre) festgeschrieben. Die Tilgung erfolgt nach Auszahlung des Darlehens und betrug anfänglich 2,0 %. Der Abruf des Kredites erfolgte nach Bautenstand. In 2024 wurde der verbliebene, noch verfügbare Kreditbetrag in Höhe von 5,059 Mio. € abgerufen. Somit sind die Kreditmittel für den Neubau EichbuschKarree in voller Höhe abgerufen.

Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, des aktuellen Leitzinses der EZB in Höhe von 3,25 % und der damit verbundenen steigenden Kapitalmarktzinsen wurden im Vorfeld die anstehenden Zinsausläufe der Jahre 2023 bis 2025 nochmals geprüft und Prolongationen zur Zinssicherung vorbereitet und umgesetzt.

Hierzu gehören die folgenden Kredite:

1. Die Ablösung des Arrangements bei der HCOB durch Neuverträge mit der DKB in Höhe von 3,21 Mio. €. Bei Zinsauslauf bei der HCOB zum 30.05.2024 betrug der Zinssatz 2,55 % und die Tilgung 3,50 %. Der Neuvertrag ab 01.06.2024 wurde mit einem Zinssatz von 3,98 % und einer Tilgung von 1,74 %, bei einer Laufzeit bis 30.04.2054 geschlossen. Die Ablösung war aufgrund einer veränderten Geschäftsausrichtung der HCOB notwendig.
2. Ein Kredit bei der Nord-LB in Höhe von 2,21 Mio. € mit Zinsauslauf zum 30.06.2024 wurde bereits in 2022 prolongiert. Ab 01.07.2024 beträgt der Zinssatz 2,51 % (alt KfW 2,77 %) und die anfängliche Tilgung 13,51 % (alt 7,25 %). Der Kredit ist zum Ende der Zinsbindung (30.04.2031) vollständig getilgt.
3. Ein Kredit bei der DKB in Höhe von 2,23 Mio. € mit Zinsauslauf zum 30.06.2025 wurde in 2022 zur Prolongation vorbereitet. Ab 01.07.2025 beträgt der Zinssatz 2,53 % (alt 0,5 %) und die anfängliche Tilgung 2,872 % (alt 3,33 %). Die Zinsbindung ist bis zum 31.10.2050 gesichert.
4. Ein Kredit bei der Allianz: 2021 -15,9 Mio. € – Neubauvorhaben Eichbuschallee 9A, 9F, 9G, Zinssatz 1,50 %, anfängliche Tilgung 2,0 %, Zinsbindung bis 31.10.2051, wurde vollständig ausgezahlt.

Durch diese Umschuldungen konnten die künftigen Zinsaufwendungen und das Zinsrisiko für die bestehenden Kreditengagements fast vollständig reduziert werden. Der aktuelle Anstieg der Kapitalmarktzinsen hat bisher auf die Genossenschaft nur geringe Auswirkungen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Kredite in Höhe von 5.333,4 T€ (VJ 5.424,8 T€) getilgt. Die Zinsaufwendungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 75,7 T€ auf 1.456,5 T€.

Zur Finanzierung der Immobilien bestanden zum Jahresende Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 64.742,3 T€.

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2024 über variabel verzinsliche (Euribor-) Darlehen in Höhe von 3,4 Mio. €. Zur Vermeidung des Zinsänderungsrisikos wurden Swap- und Cap-Verträge, sogenannte Derivate, abgeschlossen. Die Derivate dienen der Zinsoptimierung. Sie sind dem jeweiligen Grundgeschäft zugeordnet. Im Verhältnis zum Darlehensportfolio haben die variabel verzinsten Darlehen einen Anteil von ca. 5,29 % und sind durch Zins-Swaps zu 100 % gesichert.

Personal

Zum 31.12.2024 waren im Unternehmen 35 Mitarbeiter einschließlich einer Auszubildenden beschäftigt. Davon waren 5 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt.



	2024	2023
Abteilung Technik und Hausbewirtschaftung	12	13
Regieabteilung	4	4
Abteilung Mitgliederverwaltung und Vermietung	5	5
Rechnungswesen und im Bereich Betriebskosten	6	6
Sozialer Bereich/Öffentlichkeitsarbeit/Mitgliedertreff	3	3
Sonstige Verwaltung und Sekretariat	4	4
Auszubildende	1	0
Gesamt	35	35

Vertreterversammlung

Im Berichtsjahr haben die Mitglieder der Vertreterversammlung vier planmäßige Beratungen durchgeführt.

Am 06. und 07.05.2024 fanden zwei Vertretervorberatungen in Vorbereitung der Ordentlichen Vertreterversammlung statt. Die Ordentliche Vertreterversammlung fand am 25.06.2024 und eine weitere Vertreterversammlung am 19.11.2024 statt.

Die Beratungsschwerpunkte der Ordentlichen Vertreterversammlung waren die Geschäftsergebnisse und der Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2023, das zusammengefasste Prüfungsergebnis sowie die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Geschäftstätigkeit 2023.

Ausgehend von den allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Handeln der Genossenschaft wurden die Auswirkungen auf die Erfüllung der satzungsgemäßen Aufgaben und auf die Erfüllung der Unternehmensziele der Genossenschaft erläutert.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Beratungen waren unter Beachtung der Auswirkungen der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten, die zunehmende Handlungsunfähigkeit der Bundesregierung, den nicht kalkulierbaren Wahlausgang in den USA sowie den Langzeitauswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Die sich daraus ergebenden Folgen, wie z. B. bestehende Material- und Lieferengpässe, hohe Preise für Energie, hohe Kosten für Bauleistungen und -material, auf die laufende und künftige Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wurden erläutert.

Die Schwerpunkte der Berichte betrafen die Umsetzung des Instandsetzungs- und Modernisierungsplanes im Geschäftsjahr 2023, die Information zur Umsetzung der Maßnahmen im laufenden Geschäftsjahr und die Planung der Maßnahmen für das folgende Geschäftsjahr 2025. Hierzu gehörten neben den Maßnahmen der Bestandsbewirtschaftung die Information zur Fertigstellung des Neubaus EichbuschKarree, die Vorbereitung des Neubaus Hänselstraße 47A/47B und die Umsetzung verschiedener Maßnahmen zur energetischen und klimaneutralen Sanierung und Modernisierung.

Der Vorstand informierte die Vertreter auf der Grundlage des Geschäftsberichts 2023 über die Entwicklung der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage, die aktuelle Vermietungssituation einschließlich der Mitgliederentwicklung und über die Maßnahmen zur Förderung der Mitglieder sowie über die Notwendigkeit die Nettokaltmieten auf der Grundlage des aktuellen Berliner Mietspiegels ab 2025 anzuheben, um die Anforderungen der energetischen Sanierung erfüllen zu können.

In der anschließenden Diskussion wurden die Fragen der Vertreter beantwortet. Die Vertreter konnten sich anhand der vorgelegten Unterlagen, der Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat und der anschließenden Diskussion ein umfassendes Bild von der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft machen und von der wirtschaftlichen Stabilität und Leistungsfähigkeit der Genossenschaft überzeugen. Der satzungsgemäße Auftrag der Genossenschaft konnte ohne Einschränkungen erfüllt und kann auch künftig erfüllt werden.

Durch die Vertreterversammlung wurden die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Mit dem Beschluss 1/2024 wurde der Jahresabschluss 2023 festgestellt. Der mit dem Geschäftsjahr ausgewiesene Jahresüberschuss beträgt 4.349.646,72 €. Entsprechend der gefassten Beschlüsse wurden 3.914.682,05 € des Bilanzgewinns in andere Ergebnisrücklagen und 434.964,67 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Mit den Beschlüssen 2/2024 und 3/2024 erfolgte die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 und mit dem Beschluss 4/2024 wurde die zustimmende Kenntnisnahme des zusammengefassten Prüfergebnisses zum Bericht über die Prüfung der WBG „Treptow Nord“ eG durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durch die Vertreterversammlung beschlossen.

Des Weiteren erfolgte in der Vertreterversammlung die Ergänzungswahl zum Aufsichtsrat und die Nachwahl eines Ersatzmitgliedes für die Schlichtungskommission.

Schlichtungskommission

Das Geschäftsjahr 2024 war für die Schlichtungskommission (SK) mit einer Reihe von personellen Veränderungen verbunden. Andrea Mucha wurde in den Aufsichtsrat gewählt und musste ihre Funktion in der SK niederlegen. Mit der Neuwahl der SK im November 2023 wurden drei Mitglieder erstmals als ordentliche Mitglieder in die Schlichtungskommission gewählt. Frau Schönherr und Frau Lösch legten ihre Arbeit in der SK auf eigenen Wunsch nieder. Im Ergebnis dieser personellen Veränderungen war eine Neuausrichtung der SK notwendig. Trotz dieser Veränderungen hat die SK ihre Arbeit auch im vergangenen Geschäftsjahr erfolgreich fortgesetzt. Im Berichtsjahr war die SK in vier Schlichtungsfällen aktiv. Vorrangig beschränkten sich die Schlichtungsfälle auf Lärm- und Geruchsbelästigungen, aber auch auf das allgemeine Miteinander in der genossenschaftlichen Gemeinschaft.

Wie in den Vorjahren wurden regelmäßige monatliche Sprechstunden angeboten. Neben direkten Anfragen an die Schlichtungskommission wurden durch den Vorstand verschiedene Anträge zur Prüfung einer Übernahme der Bearbeitung an die SK übergeben. In einigen Fällen konnten die streitenden Parteien zu einer Einigung bewegt bzw. eine Atmosphäre geschaffen werden, die künftig ein vernünftiges Miteinander ermöglicht. Fälle, die aufgrund einer fehlenden Bereitschaft der streitenden Parteien oder aufgrund einer Ablehnung der Zusammenarbeit mit der Schlichtungskommission keiner Lösung zugeführt werden konnten, wurden an die Verwaltung zur weiteren Bearbeitung zurückgegeben.

Die Arbeit der Schlichtungskommission trägt zur Förderung der Selbstbestimmung und des gegenseitigen Miteinanders der Mitglieder der Genossenschaft bei.

2.3. Wirtschaftliche Lage

Allgemeines

Die Finanz- und Vermögenslage ist ausgewogen. Sie entwickelt sich im Rahmen des bestehenden Finanz- und Erfolgsplanes. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Im Jahresvergleich stellen sich die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	T€	195.640,0	186.974,7	174.627,2	169.366,2
Anlagevermögen	T€	175.013,0	165.938,5	153.496,7	150.270,4
Eigenkapital	T€	119.608,0	114.744,7	110.353,7	105.607,4
zur Bilanzsumme in	%	61,1	61,4	63,2	62,4
Liquide Mittel, Wertpapiere	T€	12.371,6	14.045,8	14.996,3	13.359,4
davon höher verzinslich angelegt	T€	2.000,0	0,0	0,0	409,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	T€	64.742,3	60.051,7	55.853,6	55.997,9
im Verhältnis zur Bilanzsumme	%	33,1	32,1	32,0	33,1
Jahresüberschuss	T€	4.537,2	4.349,6	4.666,1	4.797,5

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft sind in dieser nachfolgenden Übersicht in zusammengefasster Form und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereitet:

	2024		2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	175.013,0	93,0	165.938,5	91,9	9.074,5
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	89,1	0,0	89,5	0,0	-0,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	142,8	0,1	122,5	0,1	20,3
Flüssige Mittel	12.371,6	6,6	14.045,8	7,8	-1.674,2
Bausparguthaben	616,6	0,3	308,3	0,2	308,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	58,0	0,0	39,4	0,0	18,6
	13.278,1	7,0	14.605,5	8,1	-1.327,4
Bilanzvolumen	188.291,1	100,0	180.544,0	100,0	7.747,1
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	119.433,9	63,4	114.577,9	63,5	4.856,0
Fremdkapital	64.677,1	34,3	59.951,6	33,2	4.725,5
	184.111,0	97,8	174.529,5	96,7	9.581,5
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	651,3	0,3	560,5	0,3	90,8
Verbindlichkeiten	3.528,8	1,9	5.454,0	3,0	-1.925,2
	4.180,1	2,2	6.014,5	3,3	-1.834,4
Bilanzvolumen	188.291,1	100,0	180.544,0	100,0	7.747,1

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	2024	2023
	T€	T€
Bilanzsumme	195.640,0	186.974,7
Umlagenvorlagen mit Vorschüssen der Nutzer	-7.348,9	-6.430,7
Bilanzsumme laut Vermögenslage	188.291,1	180.544,0

Die Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (158,3 T€) und die Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen (15,8 T€) sind in dieser modifizierten Darstellung als kurzfristige Verbindlichkeiten zu betrachten.

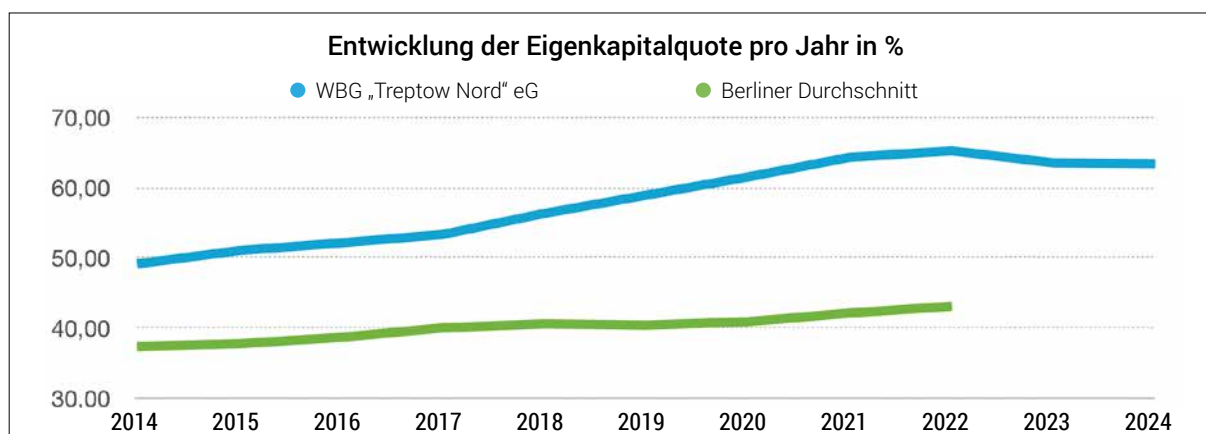
Im Geschäftsjahr 2024 ist das Bilanzvolumen um 7.747,1 T€ auf 188.291,1 T€ gestiegen. Maßgeblich auf der Passivseite sind die Erhöhung des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss in Höhe von 4.537,2 T€ sowie ein Anstieg der Rückstellungen um 90,8 T€ und die Inanspruchnahme von Darlehen in Höhe von 10.058,9 T€ bei gleichzeitiger Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 5.333,4 T€ und einer Reduzierung der kurzfristigen Verbindlichkeiten um 1.925,2 T€. Auf der Aktivseite stieg das Anlagevermögen um 9.074,5 T€. Den Zugängen im Anlagevermögen in Höhe von 12.740,2 T€ stehen Abschreibungen von 3.665,7 T€ gegenüber.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2024 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (184.111,0 T€ = 97,8 %) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (175.013,0 T€ = 93,0 %) – noch 9.098,0 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 63,4 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte gesunken.

Die Entwicklungen einiger wichtiger Daten sind im Vierjahresvergleich dargestellt:

	2024	2023	2022	2021
Eigenkapital				
nominal (T€)	119.433,9	114.577,9	110.222,5	105.429,8
prozentual	63,4 %	63,5 %	65,2 %	64,3 %
Langfristiges Kapital (T€)	184.111,0	174.529,5	165.952,8	161.292,7
Langfristiges Vermögen (T€)	175.013,0	165.938,5	153.496,7	150.270,4
Quote	1,05	1,05	1,08	1,07



Finanzlage

Die Finanzlage war zum 31. Dezember 2024 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

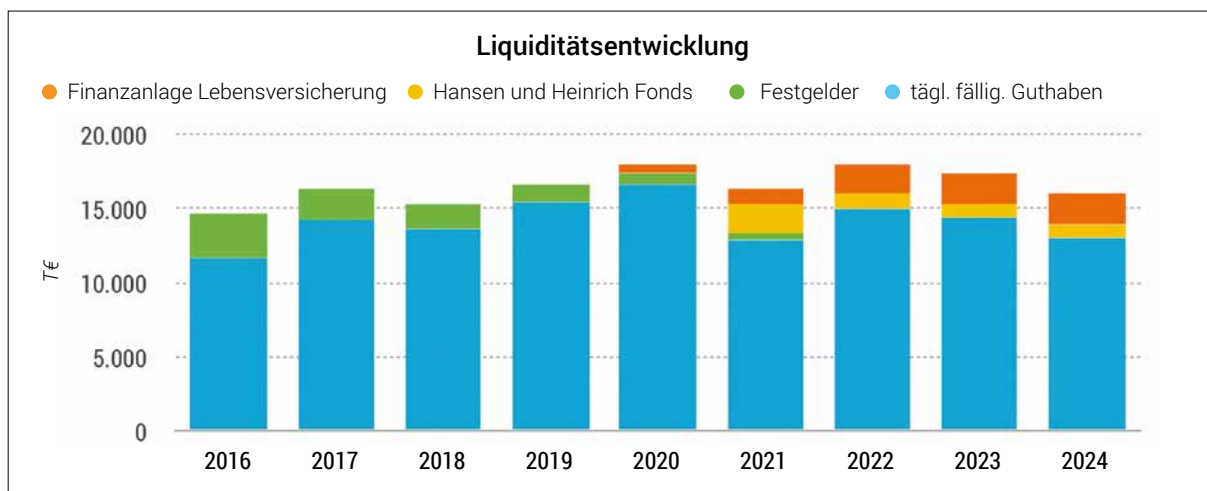
Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2024	2023
Laufende Geschäftstätigkeit	T€	T€
Jahresüberschuss	4.537,2	4.349,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.665,7	3.376,4
Veränderung der Rückstellung	128,4	58,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	15,1	-105,7
Gewinn/Verlust aus Anlagenverkäufen	-4,6	0,0
Veränderung Aktiva	-99,8	244,6
Veränderung Passiva	-1.882,0	3.087,2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.303,2	1.491,2
Ertragssteueraufwand	243,6	226,3
Ertragssteuerzahlungen	-243,6	-252,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.663,2	12.475,0
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-2,3
Einzahlungen aus Abgang Sachanlagevermögen	4,6	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.740,2	-15.815,9
Einzahlungen in Bausparverträge	-308,3	-308,3
erhaltene Zinsen	118,7	6,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.925,2	-16.120,3
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben	318,8	5,7
Einzahlung Kreditaufnahme	10.058,9	9.646,1
Auszahlungen planmäßiger Tilgungen	-5.333,4	-5.424,8
gezahlte Zinsen	-1.456,5	-1.532,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.587,8	2.694,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	14.045,8	14.996,3
Veränderung Finanzmittelbestand	-1.674,2	-950,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	12.371,6	14.045,8

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 3,2 Mio. € auf 12,9 Mio. € gefallen. Der Finanzmittelbestand beträgt zum Jahresende 12.371,6 T€. Das bedeutet einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 1,7 Mio. €.

Zusammensetzung Finanzmittelbestand	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	12.371,6	14.045,8
	12.371,6	14.045,8

	31.12.2024	31.12.2023
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.663,2	12.475,0
Gezahlte Zinsen	-1.456,5	-1.532,2
Planmäßige Tilgung	-5.333,4	-5.424,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und planmäßiger Tilgung	873,3	5.518,0



Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2024		2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.377,3	95,8	24.795,6	95,8	1.581,7
Bestandsveränderungen	918,1	3,3	793,3	3,1	124,8
Übrige Erträge und Umsatzerlöse	252,4	0,9	294,6	1,1	-42,2
	<u>27.547,8</u>	<u>100,0</u>	<u>25.883,5</u>	<u>100,0</u>	<u>1.664,3</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	7.468,6	27,1	6.378,2	24,6	1.090,4
Instandhaltungsaufwand	6.429,5	23,3	6.604,4	25,5	-174,9
Personalaufwendungen	2.700,8	9,8	2.553,1	9,9	147,8
Abschreibungen	3.665,7	13,3	3.376,4	13,0	290,3
Zinsaufwendungen	1.421,9	5,2	1.497,4	5,8	-75,5
Übrige Aufwendungen	1.199,2	4,4	904,3	3,5	294,9
	<u>22.885,7</u>	<u>83,1</u>	<u>21.313,8</u>	<u>82,3</u>	<u>1.573,0</u>
Geschäftsergebnis	<u>4.662,1</u>	16,9	<u>4.569,7</u>	17,7	92,4
Finanzergebnis	<u>118,7</u>		<u>6,2</u>		112,5
Steuern	<u>-243,6</u>		<u>-226,3</u>		-17,3
Jahresergebnis	<u>4.537,2</u>		<u>4.349,6</u>		186,6

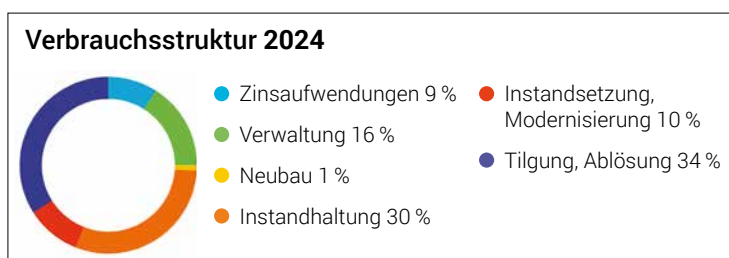
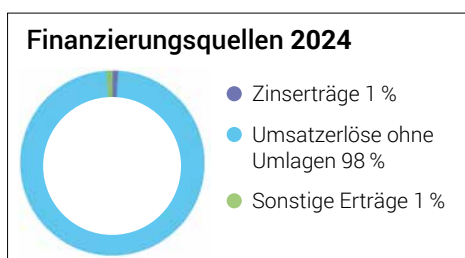
In 2024 wurde ein positives Geschäftsergebnis in Höhe von 4.662,1 T€ erzielt. Dem Anstieg der Gesamtleistung um 1.664,3 T€ stehen um 1.573,0 T€ gestiegene Aufwendungen gegenüber. Per Saldo ergibt sich daraus eine Steigerung des Geschäftsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 92,4 T€. Baukosten in Höhe von 12.573,9 T€ wurden in das Anlagevermögen aktiviert.

Das Finanzergebnis hat sich deutlich verbessert. Die Renditen bei der Kapitalanlage haben sich gegenüber dem Vorjahr um 112,5 T€ erhöht.

Der Steueraufwand stieg gegenüber dem Vorjahr um 17,3 T€.

Das Finanzergebnis wurde in verschiedenen Sparten wie folgt erzielt:

	Erfolg in T€
Festgeldanlagen, laufendes Guthaben	118,7
Sonstige Zinsen	0,0
	<u>118,7</u>



3. Prognose-, Nachhaltigkeits-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für die Jahre 2025 bis 2034 wurde der Finanz- und Erfolgsplan des Unternehmens mit entsprechender Vorsicht aufgestellt. Er bildet die Arbeitsgrundlage für die Geschäftstätigkeit des Vorstandes.

Aufgrund der Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist davon auszugehen, dass kein struktureller Leerstand erwartet und die Fluktuationsrate auf branchenüblichem Niveau bleiben wird.

Ab dem Jahre 2024 wurde mit einer Steigerung der Mieteinnahmen in Höhe von 2,0 % im Bestand und im Neubau mit 1,25 % vorsichtig geplant. Die zu erwartenden Einnahmen für das EichbuschKarree und aus bestehenden Staffelmietvereinbarungen wurden in dem Finanzplan erläutert, aber in der Sollmietenentwicklung aus Vorsichtsgründen noch nicht berücksichtigt. Erträge und Aufwendungen sind so kalkuliert, dass die Genossenschaft langfristig ihren Aufgaben im erforderlichen Umfang nachkommen kann. Wie in den Vorjahren wurden die Erlösschmälerungen im Altbestand mit 0,7 % und im Neubau mit 0,35 % bis 0,5 % der Sollmieten bewertet.

Auf der Grundlage der ständigen Überwachung der Unternehmensentwicklung und der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen erfolgt die Fortschreibung der Planung.

Für die Geschäftsjahre 2025 bis 2029 werden Jahresüberschüsse in Höhe von ca. 1,3 Mio. € bis 10,7 Mio. € erwartet. Für die Geschäftsjahre 2030 bis 2034 sind in der aktuellen Planung Jahresüberschüsse in einer jährlichen Höhe von ca. 4,0 Mio. € geplant.

Die Leistungsplanung für 2025 sieht aktivierungsfähige Baumaßnahmen in Höhe von voraussichtlich 7,06 Mio. € vor, davon 3,5 Mio. € für den Neubau in der Hänselstraße 47A/47B und 3,56 Mio. € für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind Investitionen in Höhe von 13,24 Mio. € geplant und für die Jahre 2026 bis 2034 liegt das geplante jährliche Investitionsvolumen zwischen 10,0 Mio. € und 13,0 Mio. €. Die erstmals 2023 in die Finanzplanung aufgenommenen Aufwendungen für die CO₂-Steuer und den hydraulischen Abgleich der zentralen Heizungsanlagen werden kontinuierlich fortgeschrieben.

Grundsätzlich ist der mehrjährige Finanzplan 2025 bis 2034 so angelegt, dass ein Finanzmittelbestand von mehr als 6,0 Mio. € am jeweiligen Jahresende erreicht wird. Am Ende des Geschäftsjahres 2025 wird eine Liquidität in Höhe von 6,4 Mio. € erwartet.

Nachhaltigkeitsbericht

Die Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2024 war von hohen Energie- und Materialpreisen, Materialengpässen, hohen Flüchtlingszahlen und politischen Unsicherheiten geprägt. Die sozial orientierte Wohnraumversorgung unserer Mitglieder ist nicht nur satzungsgemäßer Auftrag, sondern auch ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung der Stadt. Als verlässliches Mitglied der Wohnungswirtschaft kommen wir dieser Aufgabe durch unsere verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmenspolitik nach. Durch eine zukunftsorientierte und strategische Planung unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte gelingt es, sich an die verändernden Bedingungen schrittweise anzupassen und so für einen langfristigen wirtschaftlichen Erfolg zu sorgen.

Im Rahmen langfristig geplanter energetischer Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen werden klimapolitische Ziele und Maßnahmen zum Umweltschutz umgesetzt. Es werden umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen an den Bestandsgebäuden der Genossenschaft durchgeführt. Vorhandene Heizungsanlagen werden konsequent optimiert und erweitert. Wohnhäuser mit Einzelheizung werden schrittweise auf eine zentrale Wärmeversorgung umgestellt. Zusätzlich werden alle zentralen Heizungsanlagen im Rahmen eines hydraulischen Abgleichs auf einen effizienten Betrieb eingestellt und mit Hilfe einer zentralen Steuerung künftig permanent optimiert. Diese Maßnahmen führen neben Einsparungen des Primärenergiebedarfs auch zu einer deutlichen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. In den Neubauprojekten werden höhere energetische Standards umgesetzt.

Begleitet werden die Maßnahmen der energetischen und nachhaltigen Sanierung durch den Betrieb einer eigenen Solaranlage, den Betrieb von acht Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Genossenschaft in Zusammenarbeit mit den Berliner Stadtwerken und der Belegung aller Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zur Gewinnung regenerativer Energien und zur Bereitstellung von Mieterstrom.

Die bereits seit Jahren kontinuierliche Entsiegelung von Flächen in unseren Wohngebieten wurde auch im Geschäftsjahr 2024 fortgesetzt. In den Jahren von 2005 bis 2024 wurden die versiegelten Flächen im Wohnumfeld von 72.001,01 m² auf 26.462,34 m² reduziert.

In den Jahren von 2004 bis 2024 wurden Dachflächen von der Einleitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation getrennt und das Regenwasser auf den Grundstücken versickert. Die an die Kanalisation angeschlossenen Dachflächen wurden in dieser Zeit von 71.094,62 m² auf 20.880,34 m² reduziert.

Gleichzeitig fördern wir drei Projekte zur Erhaltung der Artenvielfalt und Biodiversität. Im Rahmen der Senkung der Betriebskosten und zur Ressourcenschonung wurde ein Großteil der Wohnungen zusätzlich mit Kaltwasserzählern ausgestattet und eine strenge Mülltrennung umgesetzt, um Voraussetzungen zu bieten, die eine bewusste Wassereinsparung sowie Müll- und Wertstoffreduzierung ermöglichen.

In allen Bereichen des Unternehmens wird die Digitalisierung durch Einsatz energieeffizienter Technologien weiterentwickelt, um Ressourcen zu schonen. Das betrifft sowohl die interne Arbeit als auch die Nutzung externer Potentiale, wie zum Beispiel erweiterte Nutzung des Mieterportals zur Übermittlung von Informationen an die Mitglieder und Mieter. Im Rahmen unseres Mobilitätskonzepts kommen für das Bestandsmanagement verstärkt Fahrräder und Elektrofahrzeuge zum Einsatz.

Die Maßnahmen zur sozialen Nachhaltigkeit bilden für unsere Genossenschaft einen besonderen Schwerpunkt. Die Genossenschaft bietet eine Reihe von Serviceangeboten. Zusätzlich stehen unseren Mitgliedern seit letztem Jahr drei Gästewohnungen sowie unser Ferienobjekt im Ostseebad Dierhagen und der Mitgliedertreff in einem unserer Wohngebiete für Weiterbildung, sportliche und kulturelle Veranstaltungen, zur Erholung sowie zur privaten Nutzung zur Verfügung. Neben den Mitarbeitern im Bereich der Vermietung und der Mitgliederbetreuung kümmert sich unsere Mitarbeiterin für Soziale Fragen um die Belange der Mitglieder. Begleitet wird dieses Herangehen durch die Arbeit der Schlichtungskommission.

Mit sozial verantwortbaren Mietpreisen, sowohl im Bestand als auch im Neubau, sorgen wir für sicheren Wohnraum für unsere Mitglieder. Niedrige Leerstandsquoten im Bestand machen dies deutlich und sichern eine stabile wirtschaftliche Ertragslage der Genossenschaft. Zudem wird durch die stetige Erweiterung des Bestandes mit größerem Wohnraum für Familien und durch barrierefreie und -arme Wohnungen für alle Generationen das Portfolio ergänzt.

Durch faire Entlohnung nach dem Vergütungstarif für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft und Diversität am Arbeitsplatz zeichnen wir uns auch als sicherer Arbeitgeber aus, der zudem regelmäßig Auszubildende in der Immobilienwirtschaft ausbildet.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Laut Prognose der Bundesregierung wird das BIP für das laufende Jahr nicht wie ursprünglich geplant um 1,1 %, sondern nur noch um 0,3 % wachsen. Für das Jahr 2026 wird ein Zuwachs um 1,1 % erwartet. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz wird die deutsche Wirtschaft derzeit durch strukturelle Faktoren infolge des demografischen Wandels, einer schwierigeren Wettbewerbsposition des Standorts Deutschland und geökonomischer Fragmentierung belastet. Konkret geht es um Folgen der Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten, um Nachwirkungen der Corona-Pandemie und die negativen Folgen der Politik einer zerstrittenen Ampelregierung, aber auch um Folgen einer nicht oder nur schwer kalkulierbaren Außen- und Wirtschaftspolitik der USA.

Hohe Energiepreise, steigende Zinsen, Personalknappheit und ständig steigende Anforderungen des Gesetzgebers an die energetische und klimaorientierte Bestandssanierung sorgen für dauerhafte Herausforderungen bei der Erfüllung der Unternehmensziele. Begleitet wird diese Entwicklung von weiterhin bestehenden branchenbezogenen Logistik- und Versorgungsengpässen.

Die Auswirkungen dieser Rahmenbedingungen auf die wirtschaftliche Entwicklung für das aktuelle Jahr und die zukünftigen Jahre können noch nicht vollständig abgeschätzt werden. Insbesondere die kriegesischen Auseinandersetzungen, aber auch die Politik der USA werden deutliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und in der Europäischen Union haben. Insbesondere wird die Staatsverschuldung in Deutschland, aber auch die Verschuldung der Europäischen Union enorm ansteigen.

Versorgungsengpässe für Energie- und Wärmelieferungen bestehen aktuell nicht. Die Energielieferverträge mit den Versorgern der Genossenschaft sind längerfristig abgeschlossen. Allerdings werden die starken Preisanstiege der letzten zwei Jahre noch deutlich die Kosten der kommenden Jahre bestimmen. Hier von betroffen sind vor allem Preise für die Gas-, Fernwärme- und Stromversorgung. Erste leichte Preisreduzierungen werden erst ab 2025 bzw. 2026 erhofft. Im Bereich der Betriebskosten haben vor allem die Anpassungen der Vorauszahlungen im Zuge der Betriebskostenabrechnung und viele freiwillige Vorauszahlungsanpassungen durch unsere Bewohner für einen Ausgleich von Kosten und Vorauszahlungen auf Unternehmensebene gesorgt. Mit der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2023 konnte der Ausgleich zwischen Vorauszahlungen und Kosten wiederhergestellt werden. Für die Abrechnung 2024 und die Folgejahre erwarten wir eine ausgewogene Abrechnung, so dass die Belastung der privaten Haushalte und der Genossenschaft wieder klar abgeschätzt werden kann.

Zur Abfederung des Risikos von Zahlungsausfällen, insbesondere zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen, halten wir ausreichende liquide Mittel vor. Aus der Abrechnung der Betriebskosten werden keine besonderen Risiken erwartet. Die Betriebskostenvorauszahlungen werden im Rahmen der nächsten Betriebskostenabrechnung im üblichen Verfahren angepasst. Diese Entwicklung wurde im Finanz- und Erfolgsplan berücksichtigt.

Wir gehen weiter von einer stabilen Gas-, Fernwärme- und Stromversorgung mit einer leichten Tendenz zu fallenden Preisen aus. Da diese Entwicklung nur schwer absehbar ist, erfolgt eine stetige Marktbeobachtung, um Gefahren für Liquiditätsengpässe rechtzeitig zu identifizieren und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen einleiten zu können.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung gehen wir von einer weiteren Auflösung der noch bestehenden Lieferengpässe am Rohstoffmarkt und bei der Bereitstellung von Fertigprodukten aus.

Größere Herausforderungen ergeben sich nach wie vor aus den hohen Preisen für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen bei der Umsetzung geplanter Modernisierungen und Instandsetzungen in den kommenden Jahren, insbesondere für die Umsetzung künftiger Neubauvorhaben, aber auch der Umsetzung der energetischen Sanierung und der Erfüllung der Klimaziele der Bundesregierung.

Bei der Aufstellung der aktuellen Instandhaltungs- und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Alle geplanten Baumaßnahmen werden hinsichtlich Umsetzbarkeit aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten überwacht und die Marktentwicklung beobachtet.

In Folge der weiterhin hohen Energiepreise befinden sich die Bruttowarmmieten auf einem deutlich höheren Niveau. Es besteht damit ein erhöhtes Risiko, dass es zu einer Zunahme von Zahlungsausfällen und Erlösschmälerungen kommen kann. Durch eine Anpassung der Vorauszahlungen wurde hier zum Teil gegengesteuert. Diese Entwicklung wird ständig beobachtet. Aktuell gibt es keine Hinweise, dass mit erheblich steigenden Mietausfällen im Vergleich zum Vorjahr zu rechnen ist.

Die bestehenden Probleme am Arbeitsmarkt und die allgemeine Arbeitskräftesituation führen dazu, dass freiwerdende Arbeitsplätze schwerer zu besetzen sind. Es fehlen zunehmend qualifizierte Fachkräfte. Deshalb werden sich die Schwierigkeiten bei der Besetzung offener Stellen weiter verstärken.

Das Risiko der Enteignung von Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen im Eigentum besteht für Berlin weiterhin. Aufgrund der aktuellen Veränderung des politischen Kräfteverhältnisses kann das Risiko als gering eingeschätzt werden. Es bleibt die weitere Entwicklung, insbesondere die rechtliche und im Zweifelsfall die gerichtliche Bewertung einer solchen Zielstellung, abzuwarten.

Nach ständig steigenden Baulandpreisen in den letzten Jahren kam es im letzten Jahr zu einem Rückgang der Bodenrichtwerte um 18,9 % im Berliner Durchschnitt. Der rapide Anstieg der Hypothekenzinsen und explodierende Baukosten haben die Nachfrage nach Neubau einbrechen lassen. Die Preise befinden

sich weiter auf hohem Niveau. Davon unabhängig scheitert der Erwerb von Bauland auf dem freien Markt zur Errichtung genossenschaftlicher Mehrfamilienhäuser an der Verfügbarkeit geeigneter Flächen und an der Wirtschaftlichkeit für geplante Vorhaben.

Die Wohnungswirtschaft in Berlin ist weiter mit schleppenden Baugenehmigungsverfahren, mit Auflagen in Milieuschutzgebieten und deren Ausweitung, mit übertriebenen Denkmalschutzauflagen und mit hohen Anforderungen an energetischen Sanierungen konfrontiert. Erhoffte Entlastungen sind nicht in Sicht. Im Gegenteil sorgen immer neue Auflagen der Verwaltung für steigende Belastungen bei den Unternehmen.

Die Forderungen der Politik, verstärkt in den Wohnungsneubau zu investieren und gleichzeitig im Neubau niedrige Mieten unterhalb der Refinanzierung der Bauvorhaben anzubieten, ist aufgrund aktueller Baupreise und den gesetzlichen Anforderungen an den Neubau wirtschaftlich nicht leistbar oder nur durch Quersubventionierung möglich. Die Folge wäre eine negative Unternehmensentwicklung. Ein bezahlbarer, sozial orientierter Wohnungsneubau kann nur über gezielte staatliche Förderungen erreicht werden.

Durch den Gesetzgeber selbst ausgelöste Preisanstiege im Bereich der Betriebskosten wie z. B. durch den geforderten hydraulischen Abgleich bei zentralen Heizungsanlagen, die Trinkwasserverordnung, durch das Mess- und Eichgesetz, die Einbaupflicht von Rauchwarnmeldern, die CO₂-Umlage, der Heizkostenverordnung oder die mit der Grundsteuerreform diskutierte Aufhebung der Betriebskostenumlagefähigkeit der Grundsteuer, führen zur Reduzierung der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte und entziehen den Unternehmen wichtige Investitionsmittel für Sanierungsarbeiten.

Stetig steigende gesetzliche Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes wirken zunehmend auf die Unternehmenstätigkeit, insbesondere auf die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung. Hier zu nennen sind die seit 2023 erhobenen CO₂-Abgaben, aber auch die Verschärfung der Normen des Baurechtes.

Die demografische Entwicklung führt zu erhöhten Nachfragen nach alters- bzw. seniorengerechten Wohnungen, insbesondere nach barrierefrei erreichbaren und barrierearmen Wohnungen. Die Ansprüche der Interessenten an die Wohnungsausstattung stehen teilweise im Widerspruch zur Bereitschaft, den entsprechenden Mietpreis zu zahlen. Ursache dafür ist oftmals ein sehr niedriges Haushaltseinkommen.

Die gute fachliche und soziale Kompetenz unserer Mitarbeiter ist eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Bestandsbewirtschaftung. Aktuelle Risiken bestehen derzeit für die Genossenschaft nicht.

Der Finanz- und Erfolgsplan sowie die Leistungsplanung werden jährlich fortgeschrieben und berücksichtigen die aktuellen und zu erwartenden künftigen Entwicklungen. Neben der fortlaufenden Instandhaltung und Instandsetzung werden Maßnahmen zur Werterhöhung, Modernisierung und vor allem energetischen Sanierung planmäßig zur weiteren Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie zur Erweiterung bzw. Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Neubau geplant und umgesetzt. Voraussetzung für alle Maßnahmen ist die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenbedingungen.

Um die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu sichern, erfolgt eine ständige Überwachung der Ertragsentwicklung, insbesondere der Entwicklung der Erlösschmälerungen und der Forderungen, um im Bedarfsfall unverzüglich handeln zu können. Die Bewohnerschaft und die Wohngebiete unserer Genossenschaft können derzeit als stabil und sozial ausgewogen bewertet werden. Aufgrund der aktuellen Marktlage gehen wir davon aus, dass für die nächsten Jahre eine Vollvermietung weiterhin gesichert ist.

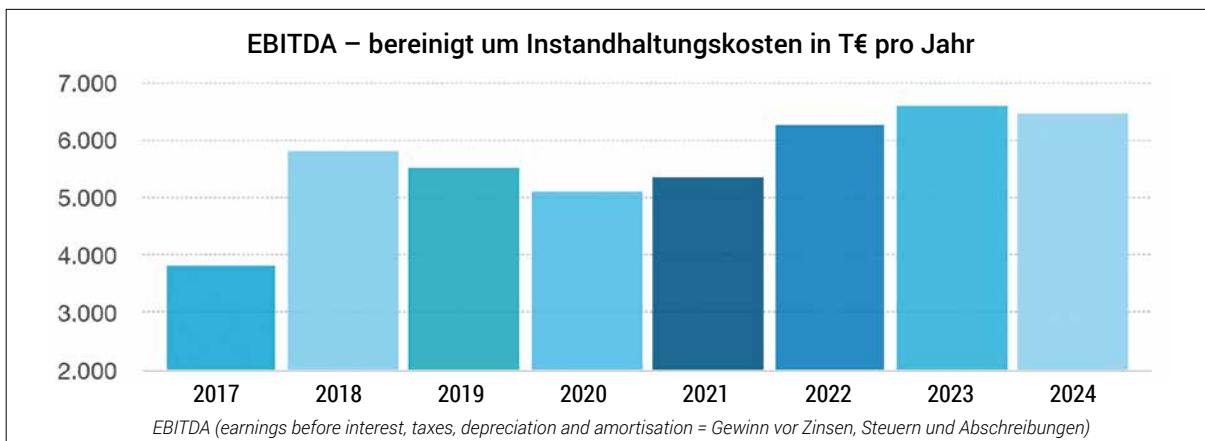
Für die Genossenschaft besteht aktuell und in der nahen Zukunft kein Leerstandsrisiko.

Aufgrund der bestehenden Inflationsrate hat die Europäische Zentralbank (EZB) mit einer kontinuierlichen Anpassung der Leitzinsen versucht, die wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung am Finanzmarkt zu steuern. Das führte zu einer Verschlechterung der aktuellen und künftigen Finanzierungsbedingungen. Trotz dieser Entwicklung ist das Risiko, hohe Zinsen bei anstehenden Prolongationen laufender Verträge zahlen zu müssen, für die Genossenschaft aus heutiger Sicht überschaubar, da seit dem Einsetzen dieser Entwicklung die Kreditverträge mit Zinsausläufen bis 2029 bzw. 2034 prolongiert wurden.

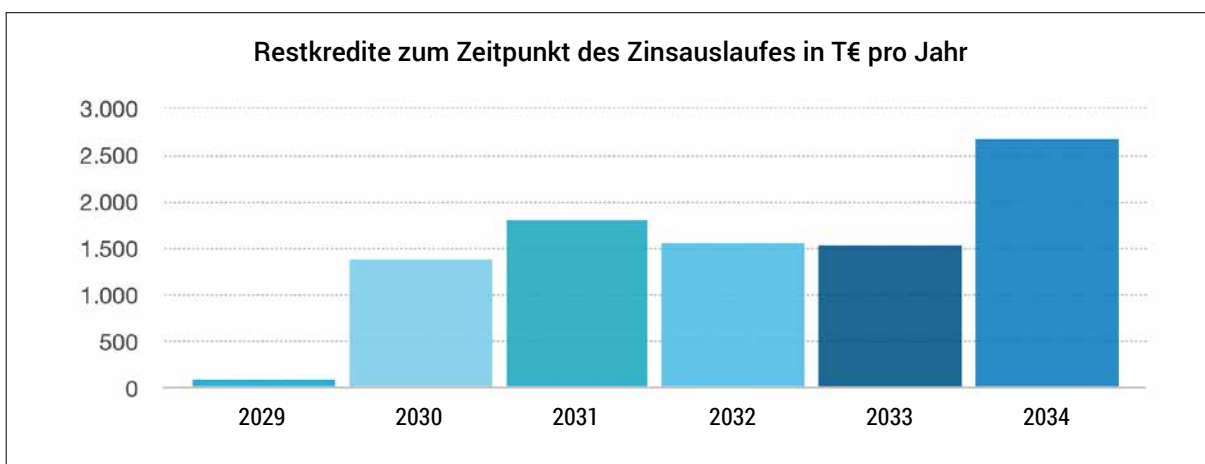
Zur Sicherung niedriger Bauzinsen für zukünftige Vorhaben wurden bereits zum Ende des Jahres 2022 drei Bausparverträge mit einem Bausparvolumen von insgesamt 6,0 Mio. € mit einem Laufzeitbeginn ab 01.01.2023 abgeschlossen.

Aktuelle und künftige Kredite zur Finanzierung von Bau- und Instandhaltungsvorhaben können nur mit deutlich höheren Kapitalmarktzinsen aufgenommen werden. Hierzu erfolgt eine laufende Beobachtung des Kapitalmarktes, um notwendige Entscheidungen, wie z. B. eine Anpassung der aktuellen Unternehmensstrategie vornehmen zu können.

Aktuell bestehen für die Genossenschaft keine Zinsrisiken aus bestehenden Kreditverträgen und sind aus heutiger Sicht auch in der Zukunft nicht zu erwarten.



Zum 31.12.2024 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 64,7 Mio. €. Darin enthaltene langfristige Darlehen mit einem Kreditvolumen in Höhe von 39,0 Mio. € werden bis zum Ablauf der Zinsbindung vollständig getilgt. Für die verbleibenden langfristigen Darlehen in Höhe von 25,7 Mio. € verbleibt nach Ablauf der Zinsbindung die Restkreditsumme in Höhe von 9,0 Mio. €. Für diese Darlehen bestehen gestaffelte Zinsausläufe in den Jahren 2029 bis 2034. Die Genossenschaft ist derzeit und auch in den Folgejahren ein stabiler Vertragspartner für Banken und Versicherungen.



In 2024 erfolgte die Finanzierung der Instandsetzung und Modernisierung mit Eigenmitteln und einem in Anspruch genommenen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 5,0 Mio. €. Zur Finanzierung des Neubaus EichbuschKarree wurden die restlichen Finanzierungsmittel in Höhe von 5,059 Mio. € im Berichtsjahr abgerufen und die Kreditmittel in Höhe von 15,9 Mio. € ausgeschöpft.

Das im Einsatz befindliche ERP-Programm „Wodis Sigma“ gewährleistet eine sichere und stabile Bestandsverwaltung. Die IT-Sicherheitsleitlinien für das Unternehmen werden umgesetzt und regelmäßig fortgeschrieben. Ein Notfallvorsorgekonzept liegt vor.

Für die Genossenschaft bestehen derzeit keine erkennbaren Risiken aus der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder eine Existenzgefährdung. Indikatoren wie Leerstand, Fluktuation oder Eigenkapitalquote und Verschuldungsgrad spiegeln ein positives Bild zur wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft wider. Derzeit können erwartete Preissteigerungen oder weiterhin anhaltend hohe Preise in den unterschiedlichen Bereichen aufgefangen werden. Um auch hier künftige Risiken auszuschließen, erfolgt eine ständige Marktbeobachtung und Plananpassung.

Die Planungsunterlagen werden durch Instrumente der Risikofrüherkennung und -bewertung, hierzu gehören zum Beispiel Quartalsabrechnungen, verschiedene monatliche Auswertungen der Fachbereiche sowie durch regelmäßige Informationen an den Aufsichtsrat zum Geschäftsverlauf, ergänzt. Diese Unterlagen werden ebenfalls regelmäßig aktualisiert bzw. fortgeschrieben.

Damit die kostenintensiven Maßnahmen zur energetischen Sanierung und Erreichung einer Klimaneutralität in der Zukunft umgesetzt werden können, werden die Dauernutzungsentgelte ab 2025 schrittweise auf der Grundlage des aktuell geltenden Berliner Mietspiegels angehoben.

Den Empfehlungen des Prüfungsverbandes folgend, wird ein jährlicher Ratingbericht im Unternehmen erstellt. Zur Planungssicherheit der Instandhaltung und Instandsetzung dient dem Vorstand eine Bedarfsplanung bis 2034.

Die weiterhin stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft garantiert aus heutiger Sicht die Erfüllung ihres satzungsgemäßen Auftrages für die nächsten Jahre. Wesentliche Risiken für die künftige Entwicklung unserer Genossenschaft sind derzeit aufgrund der Auswirkungen der Kriegshandlungen in der Ukraine und im Nahen Osten und aufgrund einer Vielzahl von gesetzlichen Veränderungen noch nicht abzuschätzen.

4. Verwendung des Jahresüberschusses

Für das Geschäftsjahr 2024 beträgt der Jahresüberschuss 4.537.182,71 €. Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss 453.718,27 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 Buchstabe k) der Satzung, der Vertreterversammlung die Einstellung des ausgewiesenen Bilanzgewinns in Höhe von 4.083.464,44 € in andere Ergebnisrücklagen vorzuschlagen.

Berlin, den 04.04.2025


Georg Petters
Vorstand


Henrike Hanke
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt von den politischen und wirtschaftlichen Veränderungen, die alle Bereiche der Gesellschaft betrafen. Lieferschwierigkeiten, Personalmangel und vieles mehr haben die Planung stark tangiert. Dennoch konnten alle geplanten großen Vorhaben realisiert und wiederum ein positives Betriebsergebnis erzielt werden.

Die solide Finanzpolitik des Vorstandes hat sich auch in diesem Jahr als richtig und wirkungsvoll erwiesen. Das kontinuierlich hohe Eigenkapital bietet günstige Bedingungen für Verhandlungen mit Banken und somit die Finanzierung geplanter Vorhaben mit Hilfe von Krediten. Die vorgehaltenen flüssigen Mittel sichern eine laufende Zahlungsfähigkeit.

Im Geschäftsjahr bestanden erwartungsgemäß keine Finanzierungslücken oder Liquiditätsengpässe.

Die Finanzplanung war realitätsnah gestaltet und korrespondierte mit den Plänen der Instandhaltung und den Investitionen. Die Vergabe von Aufträgen richtete sich vorrangig auf die Qualität der abgegebenen Angebote, aber auch auf die reale Preisgestaltung.

In den 8 Aufsichtsratssitzungen beschäftigten sich die Mitglieder des Aufsichtsrates insbesondere mit den Finanz- und Investitionsplänen sowie der Sanierung und Modernisierung und den Plänen des Wohnumfeldes. Alle Themen wurden unter Berücksichtigung der allgemeinen Lage und der Aktualität einzelner Projekte mit dem Vorstand beraten.

Breiten Raum nahm die Mietpreisgestaltung ein. Wie in der Ordentlichen Vertreterversammlung 2024 dargelegt, werden durch den Vorstand Mietpreisanpassungen nach Mietspiegel unter Beachtung der Gleichbehandlung sowie sozialer Aspekte entsprechend der Satzung der Genossenschaft vorbereitet. Der Finanzausschuss wird den Prozess verfolgen und regelmäßig dem Aufsichtsrat berichten.

Die Aufgabe der Fachausschüsse ist es, insgesamt die Aufsichtsratssitzungen inhaltlich vorzubereiten und entsprechende Beschlussvorlagen zu erarbeiten.

So tagten der Finanzausschuss und der Bauausschuss zu den Themen Finanz- und Erfolgspläne 2024 und 2025–2033 sowie zu den Plänen der Investitionen, Instandsetzungen und Modernisierungen.

Im Rahmen von Wohngebietsbegehungen und der Besichtigung des Neubauvorhabens EichbuschKarree boten sich Möglichkeiten, sich von den praktischen Umsetzungen der Pläne zu überzeugen.

Bei allen Vorhaben ist erkennbar, dass moderne Standards sowie die Verbesserung der Wohnqualität Maß des Handelns sind. Alle Neubauten sind so kalkuliert, dass sie sich selbst tragen. Sie werden nicht quer-subventioniert, also nicht von anderen Bereichen getragen.

Der Personalausschuss befasste sich mit der Gestaltung des Geschäftsverteilungsplanes und der damit verbundenen personellen Untersetzung.

Grundlage waren immer vom Vorstand erarbeitete aussagekräftige Unterlagen, die durch umfangreiche mündliche Erläuterungen ergänzt wurden. Jedes Mitglied des Aufsichtsrates war damit in der Lage, sich mit allen Belangen sachgerecht auseinanderzusetzen und Details zu hinterfragen.

Die Komplexität der Aufgaben der Genossenschaft erfordert eine stetige individuelle Qualifizierung jedes Mitgliedes des Aufsichtsrates. Die Auseinandersetzung mit den politischen Entwicklungen erfordern Rückschlüsse auf die Aufgaben der Genossenschaft. Insoweit sind alle Beratungen des Aufsichtsrates so angelegt, dass gesetzliche Bestimmungen und gesellschaftliche Entwicklungen einfließen.

Auch in diesem Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat seine Prüfungspflichten nach § 38 des Genossenschaftsgesetzes erfüllt. Wiederum kann bestätigt werden, dass der Vorstand seiner Pflicht gemäß den Regeln ordnungsmäßiger Geschäfts- und Buchführung nach Gesetz und Satzung umfassend nachgekommen ist.

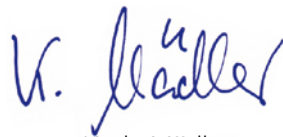
Dem Jahresabschluss 2024 und dem Lagebericht des Vorstandes stimmt der Aufsichtsrat nach erfolgter Prüfung zu.

Diese Unterlagen sind der Ordentlichen Vertreterversammlung vorzulegen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor, dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiter/innen, dem Vorstand, allen Vertreter/innen, allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für ihre geleistete Arbeit.

Berlin, März 2025



Karla Mädler

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A) Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.374,64	26.835,05
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.593.164,93		143.207.254,94
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.755.481,02		2.866.307,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	406.643,29		394.872,78
4. Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.620,41		226.368,67
6. Anlagen im Bau	0,00		16.198.991,23
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	171.997.910,16	17.165,82
III. Andere Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.720,00		2.000.720,00
2. Sonstige Finanzanlagen	1.000.000,00	3.000.720,00	1.000.000,00
Anlagevermögen insgesamt		175.013.004,80	165.938.516,73
B) Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.348.860,93		6.430.725,40
2. Andere Vorräte	89.108,03	7.437.968,96	89.494,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		23.687,79	38.543,38
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00	35.198,05
3. Sonstige Vermögensgegenstände		119.124,00	48.764,95
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.371.572,73	14.045.838,14
2. Bausparguthaben		616.581,33	308.283,36
Umlaufvermögen insgesamt		20.568.934,81	20.996.847,42
C) Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		58.016,97	39.362,69
Bilanzsumme		195.639.956,58	186.974.726,84

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A) Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	158.255,00		151.745,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.786.425,00		7.467.590,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	15.810,00	7.960.490,00	15.035,00
II. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		49.520.237,31	49.520.237,31
III. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 453.718,27 € (Vorjahr: 434.964,67 €)		6.384.256,50	5.930.538,23
2. Andere Ergebn isrücklagen		51.659.554,30	47.744.872,25
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.537.182,71		4.349.646,72
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	-453.718,27	4.083.464,44	-434.964,67
Eigenkapital insgesamt		119.608.002,55	114.744.699,84
B) Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		651.327,76	560.461,29
		651.327,76	560.461,29
C) Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		49.132.249,31	49.242.366,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		15.610.004,65	10.809.301,55
3. Erhaltene Anzahlungen		8.107.501,47	8.371.012,08
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		102.261,85	90.155,26
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.335.417,04	3.029.366,04
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 20.448,18 € (Vorjahr: 940,66 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 157,63 € (Vorjahr: 0,00 €)		93.191,95	127.364,78
Verbindlichkeiten insgesamt		75.380.626,27	71.669.565,71
Bilanzsumme		195.639.956,58	186.974.726,84

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	26.377.296,54		24.795.622,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.493,26	26.393.789,80	52.977,39
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		918.135,53	793.273,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		235.912,71	241.582,76
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-13.085.676,45	-12.159.016,60
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.219.847,47		-2.096.475,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 50.027,96 € (Vorjahr: 59.836,75 €)	-481.045,47	-2.700.892,94	-456.585,25
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.665.736,11	-3.376.378,62
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.168.427,49	-884.387,38
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		118.725,31	6.207,77
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Altersversorgung: 7.038,41 € (Vorjahr: 4.943,04 €)		-1.421.878,22	-1.497.369,87
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-243.561,52	-226.322,14
11. Ergebnis nach Steuern		5.380.390,62	5.193.128,42
12. Sonstige Steuern		-843.207,91	-843.481,70
13. Jahresüberschuss		4.537.182,71	4.349.646,72
14. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		-453.718,27	-434.964,67
15. Bilanzgewinn		4.083.464,44	3.914.682,05

Anhang zum Jahresabschluss 2024

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter Aktenzeichen GnR 468 B.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des DMBilG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14. Juni 2023. Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2023 wurden unverändert übernommen.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Es wurden keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Entgeltlich erworbene *immaterielle Vermögensgegenstände*, bei denen es sich überwiegend um EDV-Anwenderprogramme handelt, wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 12,5 Jahren linear abgeschrieben.

Der *Grund und Boden* für die Wohngebäude wurde differenziert auf der Basis der Bodenleitwerte von 1990 für Berlin-Treptow unter Abzug von 20 % in die Bilanz eingestellt.

Das *Sachanlagevermögen* wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer der Wohngebäude beträgt 50 Jahre. Die Nutzungsdauer der *Nichtwohngebäude* wurde zwischen 20 und 33 Jahre, die der *Außenanlagen* zwischen 5 und 20 Jahre geschätzt.

Die Nutzungsdauer der *Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung* wurde auf 1 bis zu 14 Jahre geschätzt.

Selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 250,00 € (netto), aber nicht 800,00 € (netto) übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung komplett abgeschrieben.

Die *Finanzanlagen* sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt worden.

Zweifelhafte Forderungen werden einzelwertberichtigt, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die Bauten auf fremden Grundstücken sind vollständig abgeschrieben und werden mit einem Erinnerungswert in Höhe von 0,51 € ausgewiesen.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um zwei Schatzbriefe bei der Allianz Lebensversicherungs-AG in Höhe von 1.000,0 T€ sowie eine Beteiligung am WoWi-Fonds. Sie konnte in einer Höhe von 2.000,7 T€ (2.000 Anteile) zum Jahresende unverändert gehalten werden. Der Rücknahmepreis des Fonds WoWiVermögen lag zum Bilanzstichtag bei 971,17 € und damit um mehr als 2,89 % unter dem Anschaffungspreis. Die Ursache für die temporäre Preisminderung des Fonds begründet sich insbesondere in den Kursrückgängen der allokierten Rentenanlagen infolge des schnellen und deutlichen Zinsanstieges. Die Anleihen werden prospektgemäß zu 100 % (Nennwert) am jeweiligen Fälligkeitstag zurückgezahlt. Daher stellen die aktuellen Preise lediglich eine vorübergehende und keine dauerhafte Minderung der Fondsbeteiligung dar. Seit dem Bilanzstichtag zeigt der Preis des Fonds eine langsame und stetige Erholung, die sich weiter fortsetzen wird.

Die unfertigen Leistungen weisen noch nicht abgerechnete Umlagen für Heiz- und Warmwasserkosten sowie andere Betriebskosten in Höhe von 7.348,9 T€ aus.

Die anderen Vorräte betreffen zu Anschaffungskosten bewertetes Reparaturmaterial mit 89,1 T€.

Die Forderungen aus Vermietung resultieren im Wesentlichen aus rückständigen Mieten sowie Kosten aus der Wohnungsabnahme (80,5 T€). Die Forderungen aus rückständigen Mieten sind mit 56,8 T€ einzelwertberichtigt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten u. a. Forderungen aus einbehaltenen Steuern (Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag) mit 36,1 T€, Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Überzahlungen in Höhe von 21,7 T€, Forderungen aus abziehbarer Vorsteuer in Höhe von 12,2 T€ sowie Forderungen gegenüber Gerichten in Höhe von 19,3 T€ aus Kostenvorschüssen.

Zum 31. Dezember 2024 verfügt die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 12.371,6 T€ sowie Bausparguthaben in Höhe von 616,6 T€.

Die Bilanz ist gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt worden. Von dem erzielten Jahresüberschuss (4.537,2 T€) wurden 453,7 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Bilanzgewinn 2023 (3.914,7 T€) wurde in die anderen Ergebnismittel eingestellt.

Die unmittelbaren Verpflichtungen für bestehende Versorgungszusagen sind durch einen Pensionsfonds bzw. eine Unterstützungskasse gedeckt. Zum Bilanzstichtag überdecken die Deckungskapitalien der mittelbaren Versorgungszusagen den Erfüllungsbetrag der unmittelbaren Versorgungszusagen, sodass die Rückstellung nicht zu passivieren ist.

Die *Sonstigen Rückstellungen* zum Stichtag 31. Dezember 2024 wurden gebildet für:

Prozesskosten	300,0 T€
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	118,4 T€
Steuerberatungskosten	16,0 T€
Jahresabschlusskosten	8,5 T€
Betriebskosten	147,3 T€
Prüfungskosten	42,0 T€
Berufsgenossenschaft	1,4 T€
Beratungsleistungen	10,0 T€
nicht gewährten Urlaub	7,7 T€
	651,3 T€

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr (Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen) wurden abgezinst.

Zur Fristigkeit der *Verbindlichkeiten* wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. In der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 49.067,1 T€ Bau- und Modernisierungsdarlehen und mit 65,2 T€ abgegrenzte Zins- und Tilgungsaufwendungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betrifft ein Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung-AG in Höhe von 15,9 Mio. € nominal, welches im Geschäftsjahr insgesamt in einer Höhe von 15,6 Mio. € in Anspruch genommen worden ist.

Insgesamt sind die Verbindlichkeiten mit 64.742,3 T€ grundschuldbesichert.

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2024 über ein variabel verzinsliches (Euribor-) Darlehen in Höhe von 3,4 Mio. €. Um nicht einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt zu sein, wurden Swap-Verträge, sogenannte Derivate, abgeschlossen. Aufgrund der Identität der Nominalbeträge, Laufzeiten, Zinssätze und Zahlungstermine gleichen sich die gegenläufigen Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäften aus. Für den bestehenden Swap-Vertrag besteht ein Anschluss-Swap, bei dem die Fristengleichheit gegeben ist. Die Höhe der durch die Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt am Bilanzstichtag 54,5 T€ (negativer Marktwert).

	Derivate	Grund- geschäft	Laufzeit von bis	Marktwert 31.12.2024	Bewertungsmethode
	T€			T€	
NORD LB	Anschluss-Swap	3.415,0	02.10.2023–30.09.2033	-54,5	Black & Scholes-Modell
				-54,5	

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Hauptquellen für den Zuwachs der Wohnraummieten mit 568,0 T€ gegenüber dem Vorjahr sind sowohl die Neuvermietung unter Berücksichtigung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB mit 338,8 T€, die Mieterhöhung nach Modernisierung sowie der Balkonneubau, Heizungsanschluss und die Wärmedämmung mit 51,4 T€. Die Vollausswirkung vorjähriger Mieterhöhungen betrug 177,8 T€.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Erlöse aus der Weiterberechnung von Balkonverglasungen (15,4 T€).

Aus der Veränderung der Abzinsung von Rückstellungen resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von 7,0 T€.

4. Sonstige Angaben

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je € 155,00)
Stand 31. Dezember 2023	5.965	48.178
Zugänge durch		
Neuaufnahmen	348	348
Neuaufnahmen im Rahmen der Erbfolge	7	7
Neuaufnahmen durch Übertragung	2	2
Neuaufnahmen durch Teilübertragung	1	1
Weitere Anteile		3.105
	<u>358</u>	<u>3.463</u>
Abgänge durch		
Tod in früheren Jahren	16	119
Tod mit Erbübernahme	10	78
Tod im Geschäftsjahr	8	59
Kündigung	118	953
Ausschluss	1	9
Teilkündigung	–	102
Übertragung	4	32
Teilübertragung	–	54
	<u>-157</u>	<u>- 1.406</u>
Stand 31. Dezember 2024	6.166	50.235

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich 2024 um 318,8 T€ erhöht.

Weitere Geschäftsguthaben in Höhe von 158,3 T€ betreffen 127 Mitglieder mit 1.021 Anteilen, die mit Ablauf des Geschäftsjahres 2024 ausscheiden sowie 102 gekündigte Anteile in Höhe von 15,8 T€.

Alle zum 31.12.2024 gezeichneten Geschäftsguthaben sind in voller Höhe eingezahlt.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren durchschnittlich beschäftigt:

	2024	2023
Kaufmännische Angestellte	19	18
Technische Angestellte	11	11
Regiehandwerker	4	4
Auszubildende	0	0
	<u>34</u>	<u>33</u>

Nachtragsbericht

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2024 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen der Unternehmenssituation oder des Branchenumfelds.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Die Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Wirt. Inf. Georg Petters
Ass. Henrike Hanke

Die Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dipl. jur. Karla Mädler	Vorsitzende
Dipl.-Ing. Bernd Zinke	stellv. Vorsitzender
OP-Schwester Katharina Priester	Schriftführerin
Kfm. Angestellte Peggy Ehlert	
Dipl.-Päd. Dr. phil. Ruth Mennel	
Dipl.-Verww. Dörthe Roeßiger	
Bankfachwirt Michael Schwanenberg	
Kffr. der Grundstücks- und WoWi, Dipl.-Ing. für Wohnungswirtschaft u. Lebensmitteltechnologie Carola Francke	ab 20.06.2023
Maschineningenieurin Andrea Mucha	ab 25.06.2024

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 4.537.182,71 €. Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss 453.718,27 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 4.083.464,44 €. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in voller Höhe in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, den 04.04.2025


Georg Petters
Vorstand


Henrike Hanke
Vorstand

Anlagenspiegel per 31. Dezember 2024

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024
		€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
		305.568,31	0,00	0,00	0,00	305.568,31
II. Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	212.807.000,83	12.574.569,93	0,00	16.216.157,05	241.597.727,81
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.352.137,63	20.843,84	0,00	0,00	5.372.981,47
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	394.872,78	11.770,51	0,00	0,00	406.643,29
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	35.593,07	0,00	0,00	0,00	35.593,07
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.102.929,45	133.039,90	40.491,02	0,00	1.195.478,33
6.	Anlagen im Bau	16.198.991,23	0,00	0,00	-16.198.991,23	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	17.165,82	0,00	0,00	-17.165,82	0,00
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe Sachanlagen	235.908.690,81	12.740.224,18	40.491,02	0,00	248.608.423,97
III. Finanzanlagen						
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.720,00	0,00	0,00	0,00	2.000.720,00
2.	Andere Finanzanlagen	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
	Summe Finanzanlagen	3.000.720,00	0,00	0,00	0,00	3.000.720,00
	Anlagevermögen gesamt	239.214.979,12	12.740.224,18	40.491,02	0,00	251.914.712,28

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Auf Abgänge entfallende Abschrei- bungen	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2024	Buchwerte 31.12.2024	Buchwerte 31.12.2023
€	€	€	€	€	€
278.733,26	0,00	12.460,41	291.193,67	14.374,64	26.835,05
69.599.745,89	0,00	3.404.816,99	73.004.562,88	168.593.164,93	143.207.254,94
2.485.829,90	0,00	131.670,55	2.617.500,45	2.755.481,02	2.866.307,73
0,00	0,00	0,00	0,00	406.643,29	394.872,78
35.592,56	0,00	0,00	35.592,56	0,51	0,51
876.560,78	40.491,02	116.788,16	952.857,92	242.620,41	226.368,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.198.991,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.165,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72.997.729,13	40.491,02	3.653.275,70	76.610.513,81	171.997.910,16	162.910.961,68
0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.720,00	2.000.720,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.720,00	3.000.720,00
73.276.462,39	40.491,02	3.665.736,11	76.901.707,48	175.013.004,80	165.938.516,73

Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2024 (nach Restlaufzeiten)

Anlage 2

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	davon Restlaufzeit			
	insgesamt	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.132.249,31 (49.242.366,00)	3.969.760,59 (7.429.610,12)	12.813.871,06 (12.604.342,77)	32.348.617,66 (29.208.413,11)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.610.004,65 (10.809.301,55)	324.575,33 (339.884,58)	1.348.069,82 (1.333.057,88)	13.937.359,50 (9.136.359,09)
2. Erhaltene Anzahlungen	8.107.501,47 (8.371.012,08)	8.107.501,47 (8.371.012,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.261,85 (90.155,26)	102.261,85 (90.155,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.335.417,04 (3.029.366,04)	2.120.343,74 (2.813.352,86)	215.073,30 (216.013,18)	0,00 (0,00)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	93.191,95 (127.364,78)	93.191,95 (127.364,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	75.380.626,27 (71.669.565,71)	14.717.634,93 (19.171.379,68)	14.377.014,18 (14.153.413,83)	46.285.977,16 (38.344.772,20)

Art der Sicherung 64,7 Mio. € Grundschuldbestellungen

Ausgewählte Informationen zum Geschäftsjahr

Objektbestand	Mietobjekte per 31.12.	
	2024	2023
Die Genossenschaft besitzt zum Ende des Geschäftsjahres 133 vier- bis sechsgeschossige Wohnhäuser mit 4.644 Wohnungen, davon 248 neu errichtete barrierefrei erreichbare Wohnungen.		
Wohnungen	4.641	4.578
Gäste-WE	3	2
Ferien-WE	3	3
Stellplätze	684	684
Mietgaragen	294	255
Pachtgaragen	3	3
Gewerbe	13	14

Wohnhäuser und Wohnungen per 31.12.24								
	WIE	% WIE	Gebäude	% Geb.	VE	% VE	Fläche	% Fläche
WBS70	7	5,26	26	5,23	259	5,58	16.613,45	6,15
Q3A	72	54,14	304	61,17	2.719	58,54	150.186,34	55,47
TB	50	37,59	151	30,38	1.418	30,53	83.005,94	30,66
NB	4	3,01	16	3,22	248	5,34	120.968,59	7,74
Summe	133	100,00	497	100,00	4.644	100,00	270.774,32	100,00

WIE - Wirtschaftseinheit; VE - Verwaltungseinheit/Wohnung

Zum Ende des Jahres wurden 79 (VJ 78) Heizungsanlagen unterschiedlicher Art und Größe zur Wärme- und Warmwasserversorgung im Bereich der Mehrfamilienhäuser betrieben. Das Wohnhaus Hans-Thoma-Straße 2/Am Treptower Park 25 wurde auf eine zentrale Beheizung umgestellt. Drei Heizungen werden im Mitgliedertreff, dem Ferienobjekt Dierhagen und der Geschäftsstelle betrieben. Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) versorgt das Wohnhaus Heidekampweg 45–47c im Rahmen eines Contracting-Vertrages.

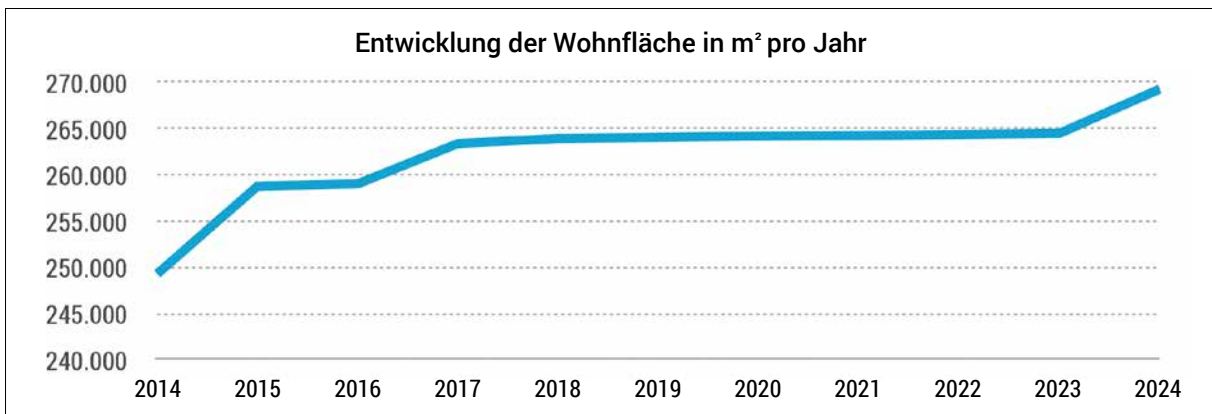
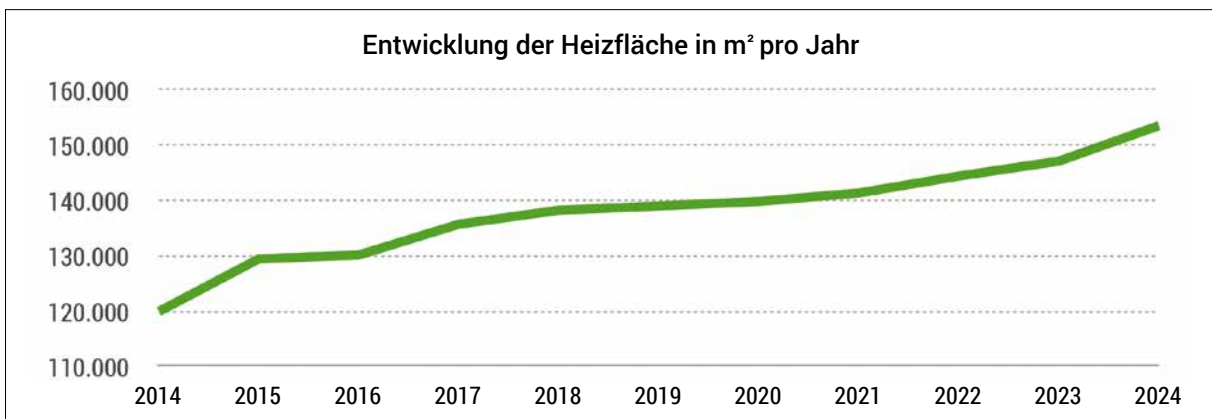
2.747 Wohnungen (VJ 2.665) werden über zentrale Anlagen mit Wärme und 2.748 (VJ 2.666) mit Warmwasser versorgt. Die verbleibenden Wohnungen sind bis auf wenige Ausnahmen mit modernen Einzelheizungen ausgestattet.

3.574 (VJ 3.510) Wohnungen sind mit Kaltwasserzählern zum 31.12.2024 ausgestattet oder für die Ausstattung vorbereitet. Die in den Wohnungen verbauten Kaltwasserzähler werden verbrauchsabhängig abgerechnet. Das sind derzeit 76,96 % der verwalteten Wohnungen (VJ 76,63 %).

Die vermietete Wohnfläche einschließlich der neuen Gästewohnung im Neubau EichbuschKarree hat sich bis zum Ende des Geschäftsjahres um 4.790,61 m² auf 269.274,52 m² erhöht. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Vermietung im Neubau mit 4.732,74 m², den Anbau größerer Balkone im Zuge der Balkonsanierungen und die Erweiterung der Wohnflächen im Zusammenhang mit der technischen Vorbereitung der Wohnungen zur Wiedervermietung zurückzuführen.

Die zentral beheizte Wohnfläche der vermieteten Wohnungen hat sich im selben Zeitraum um 6.420,02 m² auf 153.543,55 m² erhöht. Der Zuwachs der zentral beheizten Wohnfläche ist auf die Erstvermietung der Wohnungen im Neubau mit 4.732,74 m² und den Anschluss weiterer 16 Wohnungen an zentrale Heizungsanlagen sowie die Erstausrüstung von 22 Wohnungen eines Wohnhauses mit einer zentralen Heizungsanlage zurückzuführen.

Durch unterschiedlichste Maßnahmen konnte die vermietete Wohnfläche der Genossenschaft seit 2004 um 24.566,34 m² und die zentral beheizte Wohnfläche um 42.032,42 m² erhöht werden.

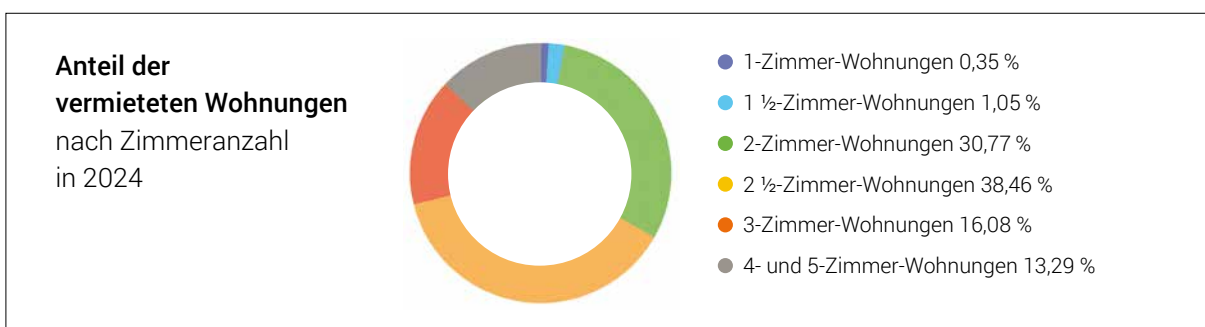
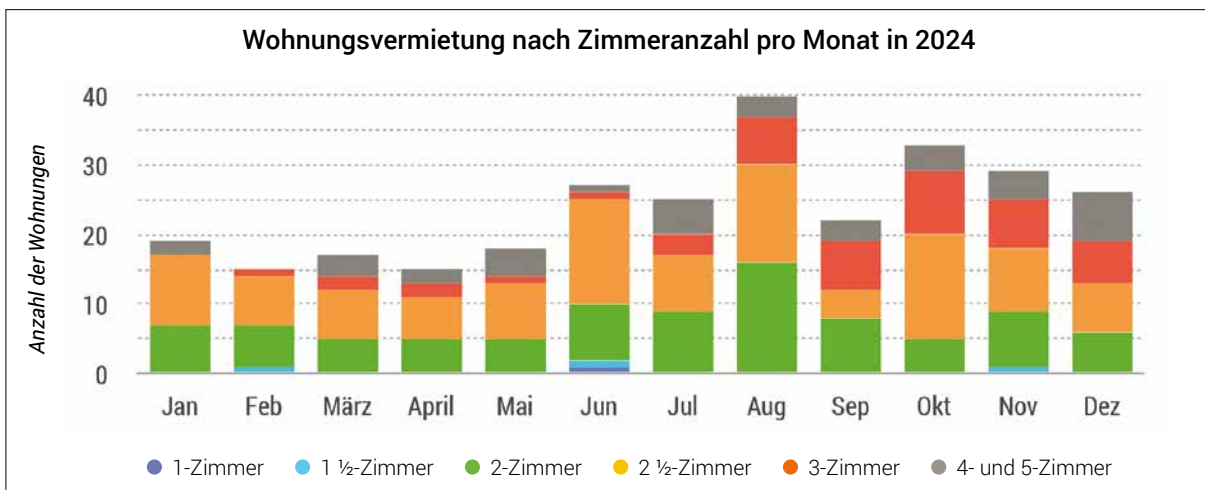


Vermietung

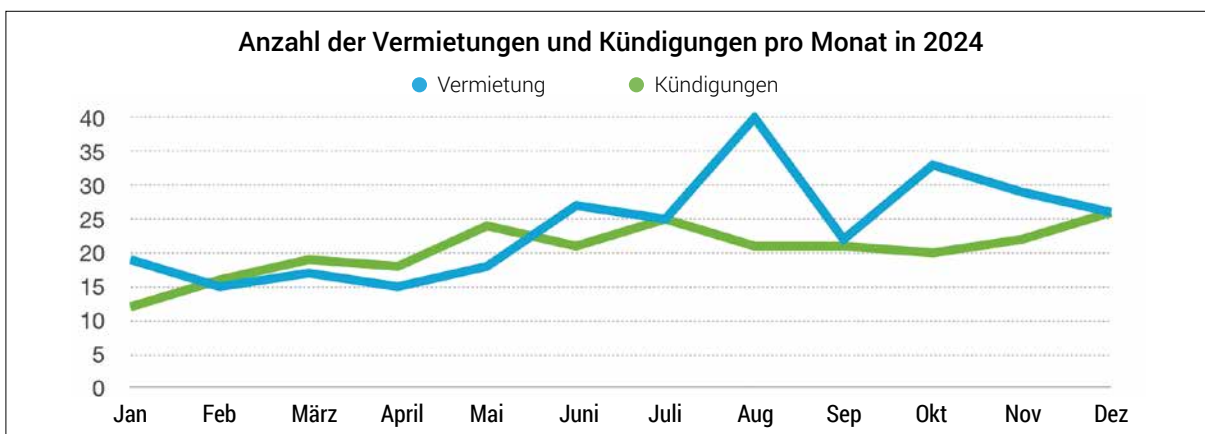
Im Geschäftsjahr wurden 286 (VJ 238) Wohnungen vermietet. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 6,24 % (VJ 5,20 %). Trotz leichtem Anstieg aufgrund der Erstvermietung im Neubau EichbuschKarree liegt diese Quote im Durchschnitt der Berliner Wohnungswirtschaft. Für die kommenden Jahre ist eine gleichbleibende Entwicklung zu erwarten.

Grundlage für die Vermietung der Wohnungen ist die Vergabeordnung. 37,41 % (VJ 38,66 %) der Vermietungen, das waren 107 (VJ 92) Wohnungen, erfolgten im Zuge einer planmäßigen Wohnraumversorgung, davon 35 Wohnungen im Neubau EichbuschKarree. 56 Wohnungen (VJ 44), davon 22 Wohnungen im Neubau EichbuschKarree, das entspricht 19,58 % (VJ 18,49 %), wurden im Rahmen von Lenkungen vergeben. 43,0 % (VJ 42,85 %) der Wohnungen wurden auf der Grundlage von Angebot und Nachfrage frei vermietet.

Zimmer	1 und 1 ½ Zimmer	2 Zimmer	2 ½ und 3 Zimmer	4 und 5 Zimmer	Summe
Vermietung 2024	4	88	156	38	286
Anteil Vermietung 2024	1,40 %	30,77 %	54,55 %	13,28 %	100,00 %
WE absolut je Zimmeranzahl	441	1.007	2.432	750	4.630
Anteil am Gesamtbestand	9,52 %	21,75 %	52,53 %	16,20 %	100,00 %
Anteil Vermietung/ Gesamtbestand	0,09 %	1,90 %	3,37 %	0,82 %	6,18 %
Anteil der Vermietung /WE absolut je Zimmeranzahl	0,91 %	8,74 %	6,41 %	5,07 %	



Im gleichen Zeitraum wurden 245 (VJ 245) Dauernutzungsverträge beendet. In 2024 erfolgten 113 von 245 Vertragsbeendigungen (VJ 123 von 245) aus Altersgründen, die damit knapp die Hälfte der Gründe für die Aufgabe der genossenschaftlichen Wohnung ausmachen. Eine zu kleine Wohnung, ein Arbeitsplatzwechsel, der Erwerb von Eigentum und die Lage der Wohnung wurden als weitere Gründe angegeben.



Die Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt, insbesondere in den unteren Preissegmenten, bleibt weiterhin hoch. Hauptursache sind der anhaltend geringe Wohnungsleerstand, der rückläufige Neubau sowie das Bevölkerungswachstum, das durch Zuwanderung, insbesondere von Geflüchteten, zusätzlich verstärkt wird. Gleichzeitig treiben steigende Mieten die Nachfrage weiter an. Auch in der Genossenschaft überstieg im Berichtsjahr die Nachfrage das Angebot an verfügbaren Wohnungen deutlich.

Instandsetzung und Modernisierung im Detail

Für Maßnahmen der Instandsetzung, Modernisierung, Instandhaltung und Neubau wurden Investitionsmittel in Höhe von 19.003,39 T€ (VJ 22.353,98 T€) für die folgenden Bereiche eingesetzt:

4.837,24 T€ für den Bereich der Instandhaltung und Modernisierung (VJ 4.693,72 T€), davon:

- 1.326,33 T€ für die laufende Instandhaltung (VJ 1.406,57T€) und
- 3.510,91 T€ für die technische Vorbereitung der Wohnungen zur Wiedervermietung (VJ 3.287,15 T€) sowie

14.166,15 T€ für Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Wohnumfeld und Nebenkosten (VJ 17.660,26 T€), davon:

- 1.431,5 T€ Balkonanbau und Instandsetzung,
- 1.864,9 T€ Fassadendämmung,
- 267,0 T€ Ersteinbau einer zentralen Heizungsversorgung und Fertigstellung eines neuen Heizhauses (105,2 T€) und Erneuerung, Instandsetzung, Optimierung von Heizungsanlagen (161,8 T€),
- 541,2 T€ E-Steigestrangerneuerung,
- 495,1 T€ Strangsanierung,
- 257,8 T€ Treppenhausinstandsetzung,
- 914,8 T€ Dachsanierung,
- 112,7 T€ Kellerdeckendämmung,
- 292,0 T€ Fassadenanstrich bereits gedämmter Fassaden,
- 103,2 T€ Erneuerung Wechselsprechanlagen,
- 18,8 T€ kleinere Maßnahmen Haustechnik, Ladestationen,
- 15,4 T€ Balkonverglasungen,
- 15,0 T€ Erneuerung Trink- und Abwasseranschlüsse, Umsetzung der Trinkwasserverordnung, Erneuerung Gasanschluss,
- 10,0 T€ Graffiti-Entfernung,
- 40,3 T€ Ingenieur- und Planungsleistungen Baumaßnahmen 2023 und 2024,
- 43,1 T€ Erneuerung Briefkastenanlagen,
- 11,8 T€ Bauwesenversicherung, Sonstiges,

- 255,2 T€ Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnumfeld,
- 11,8 T€ Brandschaden Galileistraße,

- 7.452,8 T€ Neubau Eichbuschallee 9A, 9F und 9G (ohne Baustrom und Bauwasser),
- 11,2 T€ Neubau Hänselstraße 47A/47B,
- 0,6 T€ Neubau HumboldtEck.

Trotz der negativen Auswirkungen der aktuellen Kriege und der daraus folgenden Lieferengpässe für Materialien, weiterhin hoher Preise für Energie, Material und Arbeitsleistungen sowie mangelnder Baukapazitäten, konnten die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zum größten Teil plan- und termingerecht umgesetzt werden. Spürbare Veränderungen der Auftragslage im Bausektor, aufgrund hoher Bau- und Energiekosten und der damit verbundenen Auswirkungen auf Preise bei der Neuvergabe von Aufträgen, waren in 2024 noch nicht festzustellen.

Mit den Auftragsvergaben wurden die Firmen aufgefordert, benötigtes Material rechtzeitig zu ordern, um Bauzeitenverlängerungen insbesondere bei den Hauptleistungen, wie z. B. Fassaden- und Dacharbeiten, beim Balkon- und -umbau sowie dem Heizungsbau zu vermeiden. Trotz langfristiger Vorbereitungen kam es beim Balkonneubau an den Wohnhäusern Bouchéstraße 26–29 und Eichbuschallee 21–25 zu Verzögerungen aufgrund fehlender Arbeitskräfte, zusätzlicher Leistungen und Problemen bei der Materiallieferung. Nach einer Lieferzeit von eineinhalb Jahren konnten die fehlenden Luft-Wasser-Wärmepumpen in der neuen Heizungsanlage Hans-Thoma-Straße 4a angeschlossen und in Betrieb genommen werden. Das Wohnhaus Hans-Thoma-Straße 2/Am Treptower Park 25 wurde mit 22 Wohnungen an die neue zentrale Heizungsanlage angeschlossen.

Ein Schwerpunkt der Sanierung und Modernisierung war im Berichtsjahr der Abriss, der Neuaufbau und zum Teil die Erweiterung von insgesamt 48 Balkonen an den Wohnhäusern Bouchéstraße 26–29 und Eichbuschallee 21–25. Am Wohnhaus Hans-Thoma-Straße 4–8 wurden 16 Balkone saniert und 12 Wohnungen erhielten erstmals einen Balkon. 11 Balkone in der Frauenlobstraße 60–68 erhielten nachträglich Markisen, da diese im vorherigen Kalenderjahr nicht geliefert werden konnten.

Trotz fehlender Materialkapazitäten und des Arbeitskräftemangels konnten alle Balkone noch im Kalenderjahr zur Nutzung freigegeben werden. Restarbeiten an der Balkonkonstruktion und im Wohnumfeld konnten jedoch erst im Frühjahr 2025 ausgeführt werden.

Aufgrund schwieriger Boden- und geringer Platzverhältnisse im Gründungsbereich erfolgte bei einer Neuerrichtung der Balkonstände eine Bohrpfahlgründung und die Ausführung mit einer leichten Metallkonstruktion. Die neu errichteten Balkone und die erweiterten Balkone verfügen über eine nutzbare Balkonfläche von mindestens 6,0 m² je Balkon. Damit entsprechen die Balkone den Anforderungen an eine moderne Wohnqualität. Optional können die Balkone mit einer zusätzlichen Faltschiebeverglasung ausgestattet werden. 5 Mieter haben sich für den Einbau einer solchen Verglasung entschieden.

Fünf Wohnhäuser mit 153 Wohnungen wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Die gedämmten Fassaden führen zu einer deutlichen Einsparung des Energiebedarfs der Wohnhäuser. Hierzu gehörten die Wohnhäuser Bouchéstraße 25, Bouchéstraße 26–29, Hans-Thoma-Straße 4–8, Eichbuschallee 21–25 und Hänselstraße 47–53. Bereits vorhandene Dämmungen im Giebelbereich wurden zur Herstellung eines einheitlichen Dämmwertes verstärkt und durch Brandriegel ergänzt. Am Wohnhaus Hänselstraße 47–53 wurden die bereits sanierten Balkone in Vorbereitung der Fassadendämmung um die Stärke der Dämmung verschoben, so dass nach Abschluss der Arbeiten die Balkone in gleicher Größe wie vor der Sanierung weiter genutzt werden können.

Die energetischen Modernisierungen in der Bouchéstraße 25, 26–29 und Eichbuschallee 21–25 wurden durch eine Kellerdeckendämmung ergänzt. In Vorbereitung auf die Sanierung in 2025 erhielt das Wohnhaus Am Treptower Park 25/Hans-Thoma-Straße 2 ebenfalls eine Kellerdeckendämmung. Außerplanmäßig wurde am Heizhaus Hans-Thoma-Straße 4a die Fassade gedämmt.

Ein Neuanstrich der bereits gedämmten Fassaden erfolgte an den Wohnhäusern Sonnenallee 405–411, Forsthausallee 10–16 und Schraderstraße 14.

Vollständige Dachinstandsetzungen erfolgten an 7 Wohnhäusern mit 361 Wohnungen. Hierzu gehörten die Wohnhäuser Springbornstraße 64–74, Haushofer Straße 1–11, Sonnenallee 405–411, Hänselstraße 47–53, Erich-Lodemann-Straße 105–113 und 125–133 und die Hans-Thoma-Straße 4–8. Zeitgleich zu den Fassadenarbeiten wurden, aufgrund der notwendigen Rüstungsstellung, an den Dächern der Bouchéstraße 25 und 26–29 sowie in der Eichbuschallee 21–25 die Verblechung und Regenrinnen saniert.

Vier Wohnhäuser mit 144 Wohnungen erhielten neue Elektro-Steigestränge. Mit der Erneuerung der 34 Steigestränge erfolgte gleichzeitig eine Verstärkung der Anschlussleistung für die Wohnungen. Zusätzlich wurden diese Häuser und ein weiteres Wohnhaus mit neuen Klingel- und Wechselsprechanlagen ausgestattet. Erneuert wurden ebenfalls die Elektroanlagen der Treppenhäuser, die Beleuchtung der Keller und Außenanlagen sowie die Ausstattung der Mieterkeller mit neuen Leuchten und Steckdosen. Die Arbeiten erfolgten in den Wohnhäusern Heidelberger Straße 96–99, Erich-Lodemann-Straße 105–113, Heidekampweg 68–74 und 110–116 sowie Kieffholzstraße 152–152b. Im Anschluss an die Arbeiten erfolgte eine malermäßige Instandsetzung der 20 Treppenhäuser und die Verlegung der 18 Briefkastenanlagen für die 5 Wohnhäuser mit 161 Wohnungen in den Außenbereich.

Für die Wohnhäuser Am Treptower Park 25/Hans-Thoma-Straße 2, Hans-Thoma-Straße 4–8 und Hans-Thoma-Straße 10–12 erfolgte in den Vorjahren die Planung einer gemeinsamen, zentralen Heizungsanlage mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen, in Kombination mit erdgasbetriebenen Spitzenlastkesseln und einer Solarthermieanlage auf dem Flachdach der Hans-Thoma-Straße 4–8 zur Heizungsunterstützung. Die Heizzentrale in der Hans-Thoma-Straße 4a konnte nach verspäteter Lieferung der Luft-Wasser-Wärmepumpen in 2024 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden.

Das Nahwärmenetz wurde erweitert und das Wohnhaus Hans-Thoma-Straße 2/Am Treptower Park 25 mit 22 Wohnungen an das zentrale Wärmenetz angeschlossen.

Zeitgleich zu diesen Arbeiten erfolgten in den 22 Wohnungen der Hans-Thoma-Straße 2/Am Treptower Park 25 die Installation der zentralen Heizungsanlage mit dem Rückbau der vorhandenen Gasetagenheizungen, eine Strangsanierung der Kaltwasser- und Schmutzwasserleitungen in den Bädern, der Austausch der Gasherde gegen Elektroherde sowie die Demontage der gesamten Gasleitungen einschließlich aller notwendigen Nebenarbeiten.

Arbeiten zur Erneuerung der Heizstationen und die Umstellung der Warmwasserbereitung auf Frischwasserstationen mit heizungsseitigem Pufferspeicher und Wärmetauscher erfolgten in der Schraderstraße 14 und Restarbeiten in der Erich-Lodemann-Straße 105–113.

Mit der Instandsetzung, Erweiterung und Neuerrichtung der Heizungsanlagen werden die Anlageneffizienz und die Wärmeversorgung verbessert, eine Reduzierung der Energieverbräuche erreicht und ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Klimas sowie zur CO₂-Einsparung geleistet. Durch die Verfügbarkeit einer höheren Heizungsleistung der Anlagen besteht die Möglichkeit, weitere Wohnungen und Wohnhäuser an die zentralen Heizungsanlagen anzuschließen.

Weitere Bauleistungen bezogen sich auf kleinere Instandsetzungen und Optimierungen an Heizungs- und Warmwasseranlagen, die Instandsetzung haustechnischer Anlagen, die Überprüfung von Trinkwasseranlagen entsprechend der Trinkwasserverordnung, die Instandsetzung von Wegebeleuchtungen, die Instandsetzung von kleineren Fassaden- und Balkenteilen, die Erneuerung von Trinkwasser- und Abwasseranschlüssen, die Beseitigung von Graffiti und die Erbringung von Planungsleistungen für Bauvorhaben.

Ein erneuter Kellerbrand hat im Oktober 2024 in der Galileistraße 72 für erhebliche Brandschäden im Keller- und Treppenhausbereich, an der Fassade und an haustechnischen Installationen gesorgt. Die ersten Arbeiten zur Schadensbeseitigung wurden unverzüglich eingeleitet. Der Abschluss der Arbeiten wird zum Ende des 1. Quartals 2025 erwartet. Die Kosten werden sich voraussichtlich auf ca. 83,0 T€ belaufen.

Im Wohnumfeld wurden 72 größere und kleinere Baumaßnahmen durchgeführt.

Schwerpunkt war die Wiederherstellung und die Neugestaltung der Außenanlagen nach Abschluss der Balkonanbau- und Fassadenarbeiten. Diese Arbeiten erfolgten in der Bouchéstraße 26–29, einschließlich der Errichtung einer Zaunanlage und der Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers, in der Hans-Thoma-Straße 4–8, in der Eichbuschallee 21–25 mit Neugestaltung des Vorgartenbereiches und der Kellerzugänge, in der Frauenlobstraße 60–68, in der Sonnenallee 404–410 und im Wohnumfeld der Hänselstraße 47–53 einschließlich der Erneuerung des Wäschetrocknenplatzes.

Weitere Arbeiten bezogen sich auf die Instandsetzung von Wirtschafts- und Gehwegen, die Errichtung von Zaunanlagen, die Herstellung und Erneuerung von Versickerungen für Niederschlagwasser, die Instandsetzung von Hauseingangspodesten und Hauszugängen und die Neuanlage, Erweiterung und Instandsetzung von Fahrradstellflächen und Vorgärten. Zu den kleineren Maßnahmen gehörten Ordnungsmaßnahmen wie zum Beispiel Grünflächen- und Zugangsbegrenzungen, die Erneuerung von Stellplatzmarkierungen, die Überprüfung und Instandsetzung der Spielplätze und Spielgeräte und deren Neuanlage.

Die Arbeiten am Neubau EichbuschKarree, in der Eichbuschallee 9A, 9F und 9G, wurden planmäßig weitergeführt. Der Schwerpunkt war auf die Fertigstellung des Innenausbaus und die Herstellung der Außenanlagen gerichtet, um die Vermietungsbereitschaft zu erreichen. Ab 01.07.2024 konnte die erste Wohnung vermietet werden. Zum Ende des Jahres waren 49 von 63 Wohnungen vermietet und die neue Gästewohnung stand zur Nutzung zur Verfügung.

An 10 Wohnhäusern und Heizungsanlagen wurden 14 verschiedene Maßnahmen zur energetischen Sanierung bzw. Anlagenoptimierung durchgeführt. Hierzu gehören die Dämmung der Fassaden, einschließlich die Verstärkung der Dämmung an den Giebelbereichen, die Kellerdeckendämmung, der Fensteraustausch sowie die Neuerrichtung, die Erneuerung und die Optimierung von Heizungsanlagen.

Zusätzlich wurden die Maßnahmen zur Herstellung eines permanenten hydraulischen Abgleichs für alle Heizungsanlagen fortgesetzt. Die Arbeiten sollen Ende 2025 abgeschlossen werden.

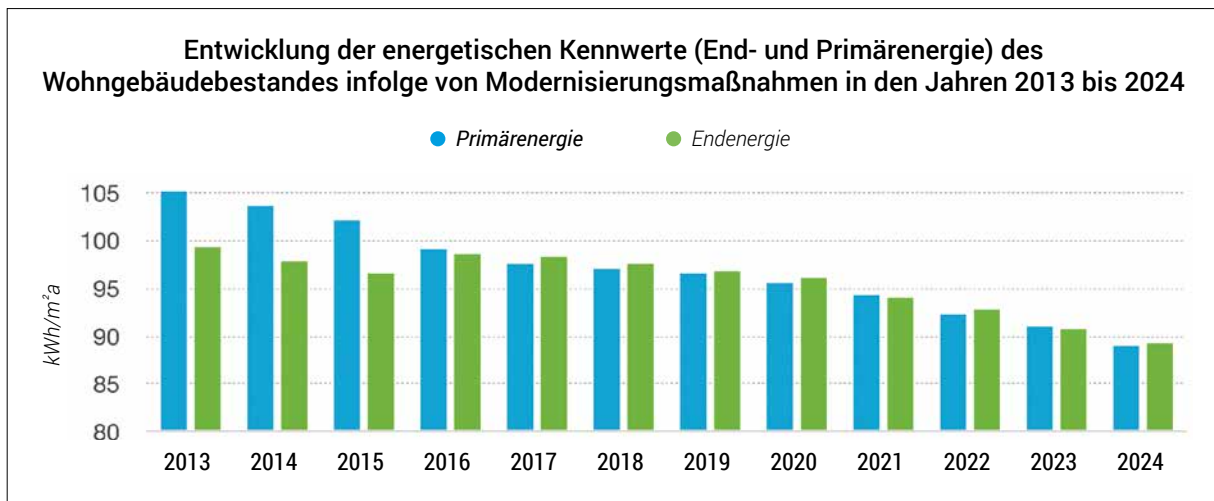
Die in 2024 begonnene Belegung der Dächer der genossenschaftlichen Wohngebäude mit Photovoltaikanlagen konnte nach der Insolvenz des damaligen Vertragspartners durch eine andere Firma bereits in 2024 und in 2025 fortgesetzt werden. Hierzu wurden die vertraglichen Grundlagen geschaffen. Ein materieller Schaden entstand daraus für die Genossenschaft nicht, da die Anlagen durch Investoren, die das unternehmerische Risiko tragen, errichtet werden. Zum Ende des Jahres waren bereits 32 Dachflächen der Häuser mit insgesamt 1.232 Wohnungen mit Photovoltaikanlagen belegt.

Allerdings können die Anlagen erst nach Abschluss aller Installationsarbeiten und nach Freigabe durch die zuständige Netzgesellschaft, insbesondere für die Bereitstellung von Mieterstrom, in Betrieb genommen werden. Aufgrund der Abhängigkeit von der Netzgesellschaft können keine verbindlichen Termine benannt werden. Zum Ende des Jahres betrug die Gesamtleistung der installierten Photovoltaikanlagen 2.267,61 kWp. Die berechnete erzeugbare Strommenge beträgt ca. 2.121,66 MWh/a. Das CO₂-Einsparungspotential beträgt voraussichtlich 1.239,05 t/a.

Mit dem Abschluss der energetischen Sanierungen konnten 2024 Energieeinsparungen und Reduzierungen der CO₂-Emissionen erreicht werden:

	2024	2023
1. Berechnete Primärenergieeinsparung:	553.461,0 kWh/a	455.326,0 kWh/a
2. Berechnete Endenergieeinsparung:	484.345,0 kWh/a	565.703,0 kWh/a
3. Berechnete Reduzierung der CO ₂ -Emissionen:	127.000,0 kg/a	109.100,6 kg/a

Weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung waren der Anschluss weiterer 38 Wohnungen an zentrale Heizungsanlagen einschließlich der Umstellung eines Wohnhauses mit 22 Wohnungen auf eine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung und eine verbrauchsabhängige Kaltwasserabrechnung und die Erneuerung einzelner Fenster mit einem geringeren Wärmeleitwert im Zuge des Balkon-erstanbaus.



Die bedarfsorientierten Energieausweise wurden für den Gebäudebestand auf der Grundlage der 2023 durchgeführten energetischen Modernisierung und Sanierung fortgeschrieben. Mit der Erfassung und Bewertung aller Bauteile und heiztechnischen Anlagen verfügt die Genossenschaft über eine solide energetische Gebäudediagnostik.



Die Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung unserer Wohnhäuser und der damit verbundenen Reduzierung des Energieverbrauchs führen zu einer Reduzierung der Betriebskosten. Allerdings werden die Einsparungen durch hohe Energiepreise und die notwendige Refinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen aufgebraucht bzw. führen zu höheren Kostenbelastungen für die Mieter.

Ein weiterer wichtiger Beitrag zum Klima- und Umweltschutz wird durch die Trennung der Wertstoffe und insbesondere durch die sachgerechte Entsorgung der Leichtverpackungen, Papier, Pappe und Kartontage geleistet.

Im Kalenderjahr 2023 wurden 2.177,83 Tonnen an Ressourcen und 224,72 Tonnen Treibhausgas eingespart. In den Jahren 2013 bis 2023 konnten somit durch die fachgerechte Entsorgung ca. 15.503,71 Tonnen an Materialressourcen und zusätzlich 2.018,18 Tonnen Treibhausgas eingespart werden.

EDV

Die Nutzung des ERP-Systems Wodis Sigma wurde wie schon in den Vorjahren weiter ausgebaut, um die damit verbundene weitere Digitalisierung der Büroarbeit in der Verwaltung der Genossenschaft voranzutreiben. Hauptaugenmerk war im Berichtszeitraum die Intensivierung der Nutzung des CRM-Portals auf der Webseite der Genossenschaft durch die Mitglieder und Bewohner.

Zur Sicherung der aktuellen Funktionen werden notwendige Releasewechsel zeitnah durchgeführt, die Anwendungsdaten entsprechend bestehender Sicherheitskonzepte regelmäßig gesichert und die Hardware den Nutzungsanforderungen angepasst.

Zur Vorbereitung einer automatisierten Änderung der Nutzungsgebühr auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels 2024 wurden die Voraussetzungen im ERP-System zur Anhebung der Miete ab 2025 geschaffen.

Die Umstellung des Dienstleisters für die Heizkostenabrechnung konnte im Berichtszeitraum abgeschlossen werden, sodass ein reibungsloserer Ablauf der Heizkostenabrechnung, einschließlich der Daten-

bereitstellung von Informationen für die Mieter und Mitglieder über den Online-Service, in den nächsten Jahren weiter verbessert werden kann.

In den nächsten Jahren werden wir den Online-Service für den Kontakt mit den Mitgliedern und Bewohnern unserer Genossenschaft über das Service-Portal weiter ausbauen, um in vielen Bereichen Informationen und Dokumente rund um die Wohnung sowie bestehender Verträge bereitzustellen und um einen Service anzubieten, der die Bearbeitung von Anfragen und Anträgen vereinfacht.

Das IT-Sicherheitskonzept wurde kontinuierlich angepasst und aktualisiert. In diesem Rahmen erfolgten regelmäßige Kontrollen der Clients und Server zur Aktualisierung der Betriebssysteme durch Updates, der Aktualität des Firewall-Systems sowie der eingesetzten Antiviren-Software.

Zur Sicherung der gesetzlichen Anforderungen an den Datenschutz wurde der bestehende Vertrag mit einem externen Datenschutzbeauftragten fortgesetzt. Die Überprüfung der Einhaltung des Datenschutzes und die Belehrung der Mitarbeiter der Geschäftsstelle erfolgten entsprechend den gesetzlichen Anforderungen.

Öffentlichkeits- und Sozialarbeit, Service

Die Öffentlichkeitsarbeit wurde mittels verschiedener Aktivitäten im Geschäftsjahr 2024 zur Information unserer Mitglieder und am genossenschaftlichen Wohnen und Leben Interessierter genutzt. Darüber hinaus dienten diese Maßnahmen der Förderung des Bekanntheitsgrades sowie des positiven Images der Genossenschaft. Das Interesse am genossenschaftlichen Wohnen wurde geweckt und soziale Beziehungen unterstützt.

Über die Entwicklung der Genossenschaft wurden Genossenschaftsmitglieder und Geschäftspartner durch die Mitglieder-Informationsbroschüren, die Webseite und wechselnde Aushänge in den Schaukästen u. a. regelmäßig informiert.

Ergänzende Werbemaßnahmen, wie zum Beispiel Plakatwerbung, Straßenbahn- und Buswerbung, Anzeigenschaltungen in verschiedenen Medien, Give-aways, Sponsoring, die Organisation und Durchführung von Ausstellungen und Veranstaltungen sowie Unternehmenspräsentationen wurden fortgesetzt.

Einen besonderen Höhepunkt im Berichtsjahr stellte das Jubiläumsfest anlässlich des 70-jährigen Bestehens der Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG für unsere Mitglieder und Geschäftspartner dar.

Zum wiederholten Mal konnten unsere Mitglieder ein besonderes Konzert in der Berliner Philharmonie besuchen. Die Ausstellung in der Geschäftsstelle im Rahmen der „17. Kunstmeile in Baumschulenweg“, die Präsentation der Genossenschaft beim Traditionsfest der Späth'schen Baumschulen und der Preisakat im Mitgliedertreff komplettierten die Veranstaltungsangebote.

Der Mitgliedertreff unserer Genossenschaft hat als Begegnungsstätte nach wie vor einen hohen Stellenwert für die Freizeitgestaltung und für das soziale Miteinander der Mitglieder sowie der am genossenschaftlichen Leben Interessierten.

Die verschiedenartigen Veranstaltungen bieten nicht nur Geselligkeit und Information, sondern unterstützen auch beim nachbarschaftlichen Miteinander, bieten soziale Kontakte und vermitteln ein Gefühl der Zusammengehörigkeit.

Rund 470 Veranstaltungen konnten im Mitgliedertreff organisiert werden. Es fanden sowohl die regelmäßigen Kurse, z. B. Rückenschule, Handarbeits- und Malkurse, regelmäßige Übungen am PC, Line-Dance-Kurse, als auch Informationsveranstaltungen zum Thema Sicherheit im Wohngebiet, zu Themen der persönlichen Vorsorge, zu Pflegegraden, zur Verhinderungspflege, zum Hausnotruf, zur Notfalldose u. a. statt.

Die Genossenschaft setzte im Geschäftsjahr 2024 kontinuierlich ihre Zusammenarbeit mit dem Genossenschaftsforum e.V., der Bürgerstiftung Treptow-Köpenick und dem Bürgerverein Baumschulenweg e.V. fort.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG engagiert sich zusammen mit den anderen Berliner Wohnungsbaugenossenschaften in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin und Deutschland e.V. Die Kooperation dient der Verbesserung des Bekanntheitsgrades der Genos-

senschaften und der Vermittlung der Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens. Höhepunkte im Geschäftsjahr bildeten die dritte Fahrrad-Sternfahrt der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften anlässlich des Internationalen Tages der Genossenschaften und der Besuch des ISTAF Indoor sowie des ISTAFs im Olympiastadion.

Der Sozialbereich unserer Genossenschaft bietet vor allem Mitgliedern mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen oder sozialer Bedürftigkeit Unterstützung in den verschiedenen Lebenssituationen oder in Notlagen an.

Die an den Bedürfnissen unserer Mitglieder orientierten Angebote umfassen unter anderem die Unterstützung bei der Vermittlung von pflegerischen oder häuslichen Dienstleistungen, die Unterbreitung von Beratungs- und Betreuungsangeboten, die Abwendung drohender Wohnungslosigkeit infolge von Mietrückständen oder die Vermittlung bei nachbarschaftlichen Konflikten.

Gerade im Hinblick auf den nach wie vor sehr hohen Altersdurchschnitt der Mitglieder und Mieter und den voranschreitenden Sozialabbau ist dieser Aufgabenbereich ein unverzichtbarer Aspekt der genossenschaftlichen Arbeit.

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG
Kiefholzstraße 289
12437 Berlin
Telefon (030) 536 356 -0
Telefax (030) 536 356 -109
E-Mail info@wbg-treptow-nord.de
Internet www.wbg-treptow-nord.de

Gestaltung und Herstellung:

Grünwald Werbegesellschaft mbH
Braunsdorfstraße 23
12683 Berlin
Telefon (030) 500 185 -0
Telefax (030) 500 185 -55
E-Mail info@gruenwald-werbung.de
Internet www.gruenwald-werbung.de

**Scannen Sie den Code
und besuchen Sie uns auf
unserer Website!**



www.wbg-treptow-nord.de
info@wbg-treptow-nord.de
www.gruenwald-werbung.de