



Geschäftsbericht 2024

DIE ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG

76 gewählte Vertreterinnen und Vertreter
in 8 Wahlbezirken

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

André Gregarek, Vorsitzender
Dipl.-Ökonom (i. R.)

Christina Schallehn, stellv. Vorsitzende
Krankenschwester/Pflegeberaterin

Heidrun Rothe, Schriftführerin
Dipl.-Ing./Finanzbuchhalterin (i. R.)

Christiane Schneider, stellv. Schriftführerin
Bilanzbuchhalterin/Wirtschaftskauffrau (i. R.)

Lutz Knappe
Mechaniker/Ing. Werkstofftechnik/Materialprüfung

Hans Schleiff
Dipl.-Ing. Bauwesen (i. R.)

Gerhard Zapff
Dipl.-Bauingenieur (i. R.)

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Ariane Gottschall	Kaufmännischer Vorstand
André Greif	Technischer Vorstand

KURZÜBERBLICK ÜBER DIE WBG WILHELMSRUH PER 31.12.2024

Anlagevermögen gesamt	124.510.439,55 €
Bilanzsumme	136.812.980,98 €
Eigenkapital	76.339.176,36 €
Verbindlichkeiten	
gegenüber Kreditinstituten	52.777.465,04 €
Umsatz	16.015.787,60 €



WBG
WILHELMSRUH

Geschäftsbericht 2024

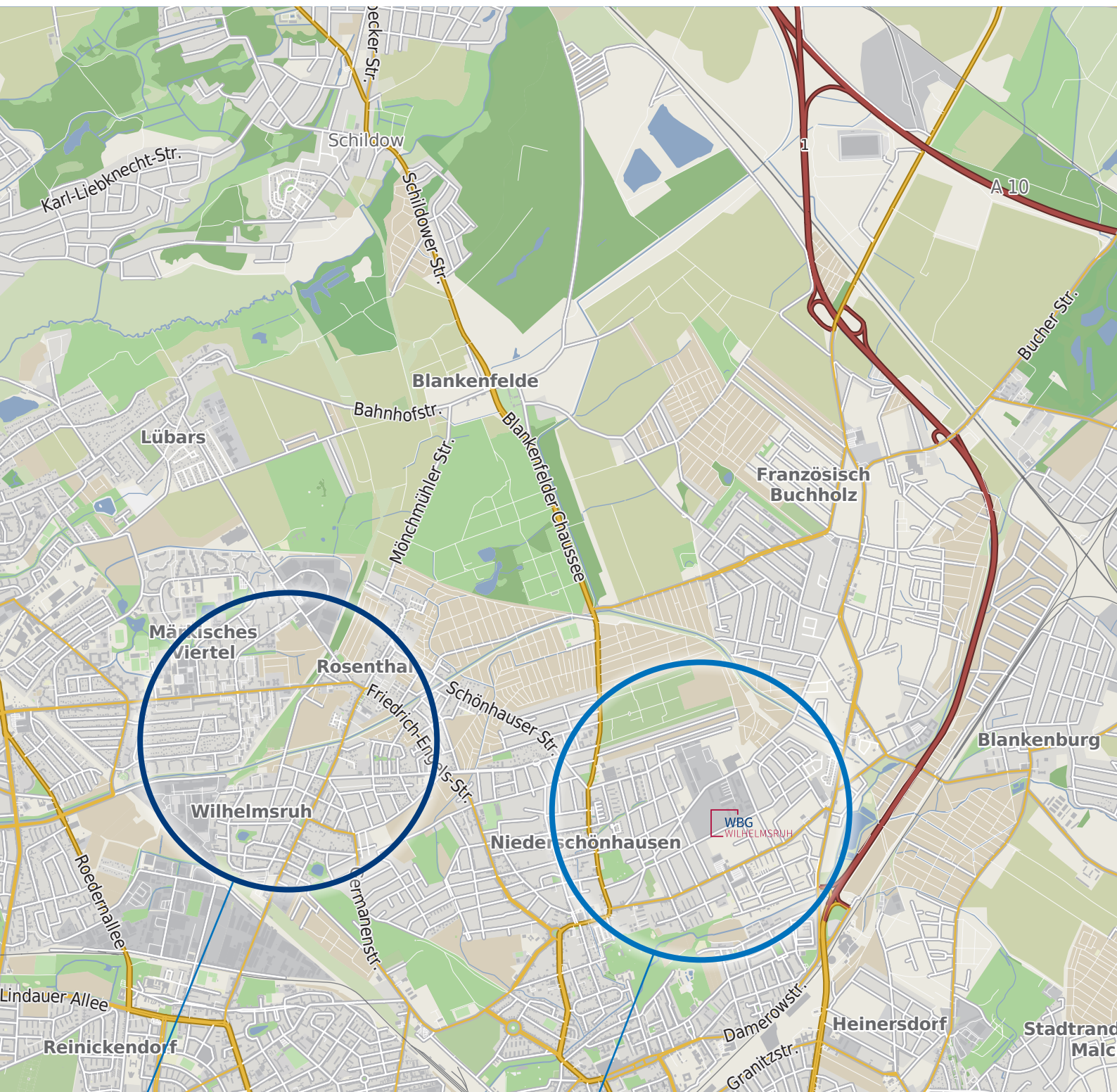
der Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG,
Wackenbergstraße 92, 13156 Berlin



INHALTSVERZEICHNIS

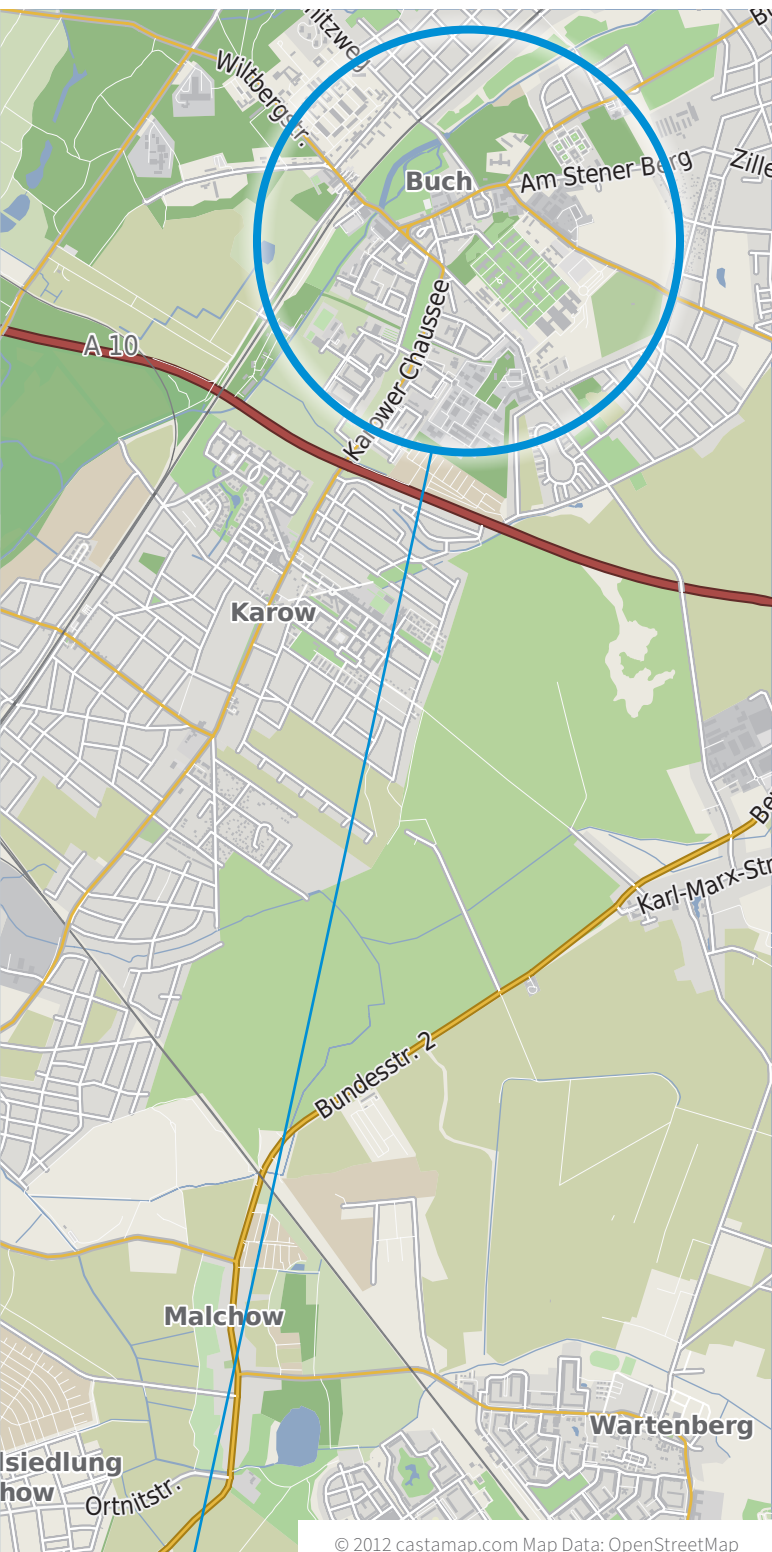
UNSERE WOHNGEBIETE	2
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	7
ZAHLEN UND FAKTEN	33
TÄTIGKEITSBERICHT DES AUFSICHTSRATES	41

UNSERE WOHNgebiete



- Unser Bestand in Wilhelmsruh
Wohnungen 1.190
Wohnhäuser 44
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen

- Unser Bestand in Niederschönhausen
Wohnungen 642
Wohnhäuser 16
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen



- Unser Bestand in Buch
Wohnungen 789
Wohnhäuser 16
1- bis 5-Zimmer-Wohnungen

OBJEKTE WILHELMSRUH

Lessingstraße	12 a – 12 e 46, 46 a – 46 d 48 – 48 c 50 – 50 b 52 – 52 b 54 – 54 c 59 – 65	213
Fontanestraße	3 – 9 4 – 10 12 – 14 13 – 17 24 – 26 40 – 42 44 – 48 58 – 62 64 – 70 76 – 82 84 – 88 a	298
Hertzstraße	30 – 36 31 – 33 38 – 40 39 – 41 51 – 55	120
Goethestraße	8 – 18 a 22 46 – 48 46 a + 46 b 50	99
Hielscherstraße	21 – 23	24
Schillerstraße	6 – 12 42 – 48	64
Hauptstraße	45 – 51 51 a – 53 a 61 a – 61 d	88
Uhlandstraße	6 – 12	32
Garibaldistraße	33 – 39	32
Beethovenstraße	4 – 4 d 9 – 9 c	90
Mozartstraße	1 – 7 9 – 15	80
Schönholzer Weg	1 11 a – 11 d	50

OBJEKTE NIEDERSCHÖNHAUSEN

Blankenburger Straße	20 a – 20 d	48
Rolandstraße	12 – 17 25 a – 25 f 26 a – 26 h 27 a – 27 f 106 – 117 98 a – 98 f 99 a – 99 f	400
Schloßallee	26 – 26 d 46 – 49	82
Lindenberger Straße	21 – 27	32
Waldowstraße	18 – 19	32
Klothildestraße	26 a – 28 b	48

OBJEKTE BUCH

Walter-Friedrich-Straße	7 – 51	245
Franz-Schmidt-Straße	2 – 6 20 – 24	69
Groscurthstraße	30 – 46	177
Friedrich-Richter-Straße	48 – 62	111
Wolfgang-Heinz-Straße	30 – 36	60
Bruno-Apitz-Straße	15 – 19	127



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	7
WIRTSCHAFTSBERICHT	8
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen	8
Geschäftsverlauf	9
Ertragslage, Vermögenslage und Finanzlage	16
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	20
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	23
Prognosebericht	23
Chancen- und Risikobericht	25



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG wurde am 3. Mai 1956 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Bergmann-Borsig“ gegründet. Sie firmierte sich im Zusammenhang mit der deutschen Einheit am 11. Juni 1992 zur WBG Wilhelmsruh e.G. um.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG besitzt 2.621 Wohnungen mit 160.429 m² Wohnfläche in 76 Objekten im Stadtbezirk Pankow. Davon befinden sich 1.190 Wohnungen im Ortsteil Wilhelmsruh, 642 im Ortsteil Niederschönhausen und 789 im Ortsteil Buch.

Darüber hinaus besitzt die Genossenschaft ein Geschäftsgebäude, ein Gästepartment, ein Vermietungsbüro, zwei Gewerbeeinheiten, 345 Stellplätze (darunter zwei Carports für Motorräder), 78 Tiefgaragenstellplätze, 62 sonstige Einheiten, 78 Fahrradboxen, 23 Rollstuhlgaragen, 29 Rollatorschränke und einen Mietergarten. 86 Garagen der Mitglieder und 115 Garagen der Genossenschaft stehen auf Grund und Boden der Genossenschaft.

Die Genossenschaft verfügt über 218.105 m² Grund und Boden.

Der gesamte Wohnungsbestand setzt sich zusammen aus Neubau und teil- bzw. komplexmodernisierten Objekten.

Die Energieausweise zeugen von der hochwertigen energetischen Sanierung aller unserer Objekte sowie vom sparsamen Umgang unserer Mieter mit Heizenergie. Der durchschnittliche Energieverbrauch beträgt rund 79 KWh/m²/p. a. Dabei liegen 15 % der Wohnungen im Bestand in der Effizienzklasse B, 80 % in der Effizienzklasse C und 5 % in der Effizienzklasse D.

Auf Basis der vorstehenden Angaben wird bereits ein Klimapfad entwickelt.

Die Genossenschaft ist ein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen. Durch Instandsetzung und Komplexmodernisierung hält sie den Wohnungsbestand auf einem hohen technischen Niveau und passt ihn sukzessive den sich ändernden Bedürfnissen der Mitglieder an.

Durch den seit 2013 aufgenommenen Neubau auf eigenen Grundstücken schafft die Genossenschaft neue moderne Wohnungen.

Die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum für die Genossenschaftsmitglieder zu einem vernünftigen Preis-Leistungs-Verhältnis bei langfristig stabiler Miete ist das hauptsächliche soziale Ziel der Genossenschaft. Dazu gehört aber auch das soziale Engagement für die Bedürfnisse unserer Mitglieder.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 % (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 % (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 %, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen lagen im Dezember 2024 bei 3,15 %. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 % steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 %. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 4 % entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung von 2,2 %.

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird mit nur einem minimalen Wachstum zwischen 0,1 % bis 0,3 % gerechnet. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

Berlin

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 %. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 % und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 %).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 % auf 2.197.000 Personen. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 %. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Zum 31.12.2024 verzeichnete das Einwohnermelderegister 19.045 Hauptwohnsitzer mehr als im Vorjahr. Mit einem Anstieg von 0,5 % setzte sich das Wachstum der letzten Jahre weiter fort und ließ die Hauptstadt auf einen neuen Höchststand von 3.897.145 Personen anwachsen, teilte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen. Im Bezirk Pankow lebten zum 31.12.2024 insgesamt 427.276 Personen (Vorjahr: 424.307 Personen).

Wohnen Mittelpunkt des Lebens



Im Jahr 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin mit minus 37,6 % genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden stark rückläufig, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch blieb. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2024 weiterhin von Steigerungen betroffen (+4,1 %), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.

In den Segmenten, in denen die WBG Wilhelmsruh eG ihre Wohnungen anbietet, bleibt der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Aufgrund der herrschenden demographischen Entwicklung und der zu geringen Wohnungsneubautätigkeit ist auch in den nächsten Jahren nicht mit einer nennenswerten Steigerung der Leerstände in unserem Unternehmen zu rechnen.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024 setzt die Reihe der erfolgreichen Jahre weiter fort. Die Finanz- und Ertragslage der WBG Wilhelmsruh eG ist sehr gut.

Die Schwerpunkte unserer Arbeit in diesem Jahr lagen hauptsächlich in der Ausführung, Vermietung und Finanzierung des Neubaus Lessingstraße 54 d und 54 e mit 14 Wohnungen. Weiterhin wurden Umschuldungen in Höhe von rund 7.000,0 T€ für 2025 intensiv vorbereitet.

Auch die Energie- und Klimagesetzgebung, die Wärmeplanung und -versorgung sowie die steigenden Heiz- und Energiekosten standen im Fokus unserer Arbeit.

Besonders ist hier auch der erhöhte Aufwand bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 durch die verspätete Rechnungsstellung der Wärmeversorger (BEW) hervorzuheben.

Vermietung und Verpachtung

Das Jahr 2024 wurde mit einem Leerstand von 23 Wohnungen und einer Leerstandsquote von 0,88 % abgeschlossen. Die Fluktuation ist im Vergleich zum Jahr 2023 von 4,62 % auf 4,08 % gesunken.

Bei insgesamt 269 Leerstandsmonaten betrug der durchschnittliche Leerstand je gekündigter Wohnung rund zweieinhalb Monate.

Die Hauptgründe der Wohnungskündigungen waren der Umzug ins Seniorenheim (20 Kündigungen), der Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft (21 Kündigungen) und Kündigung wegen Tod (36 Kündigungen).



Folgende Wohnungen wurden in den einzelnen Wohngebieten gekündigt:

Wilhelmsruh

- 9 x 2-Zimmer-Wohnungen
- 30 x 3-Zimmer-Wohnungen
- 4 x 4-Zimmer-Wohnungen

Niederschönhausen

- 4 x 2-Zimmer-Wohnungen
- 11 x 3-Zimmer-Wohnungen
- 7 x 4-Zimmer-Wohnungen

Buch

- 16 x 1-Zimmer-Wohnungen
- 11 x 2-Zimmer-Wohnungen
- 10 x 3-Zimmer-Wohnungen
- 5 x 4-Zimmer-Wohnungen

Die durchschnittliche Nettokaltmiete bei insgesamt 105 Neuvermietungen betrug 7,29 €/m².

Von den insgesamt 345 Stellplätzen und 78 Tiefgaragenstellplätzen der Genossenschaft waren zum Ende des Jahres alle vermietet. Die Nachfrage in allen drei Wohngebieten ist nach wie vor hoch. Auf dem Grund und Boden der Genossenschaft stehen 86 Garagen von Mitgliedern sowie 115 Garagen der Genossenschaft.

Entsprechend der Finanz- und Erfolgsplanung 2024 – 2023 erfolgte im Jahr 2024 für insgesamt 1.189 Mieter eine Mieterhöhung zum 01.10.2024. Durchschnittlich lagen die Erhöhungen je nach Ausstattung zwischen 13,03 € und 29,99 € monatlich. Insgesamt konnte die Genossenschaft im Geschäftsjahr einen Nettomietenumsatz von 11.820 T€ erzielen.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2024 insgesamt drei außerordentliche fristlose Kündigungen wegen Zahlungsverzug ausgesprochen. Zwei Mieter haben daraufhin

	Leerstand		Kündigungen		Vermietungen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Wilhelmsruh	12	7	43	46	42	40
Niederschönhausen	7	5	22	29	21	32
Buch	4	2	42	46	42	48
Gesamt	23	14	107	121	105	120

Leerstandsentwicklung



Nettokaltmieten



den Mietrückstand ausgeglichen und die Kündigung damit geheilt. Die Dauernutzungsverhältnisse wurden fortgesetzt. Das dritte Dauernutzungsverhältnis wurde dann einvernehmlich beendet. Die Mietschulden und die verbleibende Forderung werden mit dem Auseinandersetzungs Guthaben verrechnet. In 2024 wurden zwei Klagen auf Zahlung und Räumung aus fristlosen Kündigungen aus dem Jahr 2023 erhoben. In beiden Fällen wurde uns Recht zugesprochen und der Gerichtsvollzieher mit der Zwangsvollstreckung und Räumung beauftragt. Diese erfolgte in beiden Fällen in der zweiten Januarwoche 2025.

Im Jahr 2024 wurde lediglich ein Mahnverfahren wegen Mietschulden für einen Stellplatz eingeleitet. Der Stellplatz wurde unsererseits ordentlich gekündigt.

Es wurden zwei Klagen auf Zustimmung zur Mieterhöhung zum 31.12.2024 beim Amtsgericht Pankow eingereicht. Eine Zustimmung haben wir im Februar 2025 erhalten, ein Verfahren wird in 2025 geführt.

Bei einem Umsatz aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 16.015,8 T€ betrugen die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung 29,3 T€ (Vorjahr 22,5 T€). Das sind 0,18 % des Umsatzes.

Es wurden Forderungen in Höhe von 4,6 T€ (Vorjahr 29,8 T€) abgeschrieben.

Mitgliederbewegung und Geschäftsanteilestatistik

Auf Grund der Vielzahl von Anträgen auf eine Mitgliedschaft in unsere Genossenschaft wurde die Vorgehensweise, Mitglieder nur noch beschränkt aufzunehmen, durch den Vorstand weiter fortgesetzt. Somit konnten sich Interessenten um eine Mitgliedschaft bewerben und der Vorstand entschied über die Aufnahme. Hierdurch kann weiterhin gewährleistet werden, dass alle wartenden Mitglieder innerhalb eines absehbaren Zeitraums mit einer Wohnung versorgt werden können.

Im Jahr 2024 haben wir 694 Mitgliedschaftsbewerbungen (Vorjahr 396 Bewerbungen) erhalten. Unsere Genossenschaft hat 196 neue Mitglieder in 2024 aufgenommen, darunter 28 Mitglieder durch Übertragung der Mitgliedschaft.

Das Durchschnittsalter aller Mitglieder unserer Genossenschaft liegt bei 59 Jahren, ein hoher Anteil der Mitglieder ist älter als 65 Jahre (43 %). Das Durchschnittsalter der in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder beträgt im Durchschnitt 62 Jahre.

Mitgliederentwicklung



Die Mitgliederbewegung im Jahr 2024 stellt sich wie folgt dar:

Die Statistik zeigt einen Nettozuwachs von 54 Mitgliedern auf 3.780. Die Geschäftsanteile erhöhten sich um 2.694 auf 242.347 Geschäftsanteile zu je 35 € pro Anteil. Dies entspricht einem Geschäftsguthaben von 8.482,1 T€ (Vorjahr: 8.387,9 T€).

MITGLIEDERBEWEGUNG UND GESCHÄFTSANTEILESTATISTIK

	Mitglieder	Geschäftsanteile	GA/Soll in €
STAND per 1.1.2024	3.726	239.653	8.387.855,00
Abgang d. nachträgl. Todesmeldung	21	1.311	45.885,00
Zwischensumme	3.705	238.342	8.341.970,00
BEWEGUNGEN IM LFD. GESCHÄFTSJAHR			
ZUGÄNGE			
Neuaufnahmen (inkl. Übertragungen)	196	9.930	347.550,00
Übernahme weiterer Geschäftsanteile		2.159	75.565,00
Zugänge Gesamt	196	12.089	423.115,00
ABGÄNGE			
durch Teilkündigung		278	9.730,00
durch Übertragung	30	2.029	71.015,00
durch Ausschluss	2	97	3.395,00
durch Aufkündigung	66	4.239	148.365,00
durch Todesfall	23	1.441	50.435,00
Abgänge Gesamt	121	8.084	282.940,00
VERBLEIBENDE MITGLIEDER	3.780	242.347	8.482.145,00

Ergebnisse des Neubaus, der Instandhaltung und der Instandsetzung

Neubautätigkeit und Balkonanbau

Im Fokus der Neubautätigkeit stand die Umsetzung des Rohbaus des bereits im Kalenderjahr 2023 vorbereiteten Neubaus in der Lessingstraße 54 d und 54 e. Die hierfür erforderlichen Baumfällarbeiten und Vorbereitungen des Baufeldes wurden bereits Ende 2023 umgesetzt. Im März wurde mit der Errichtung der Baugrube für das vollunterkellerte Gebäude begonnen. Nach deren Fertigstellung konnte mit der Errichtung der Bodenplatte begonnen werden. Die traditionelle Grundsteinlegung für die 14 neuen Wohneinheiten fand am 20.06.2024 gemeinsam mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates, Architekten und Fachplanern statt. Bereits nach 16 Wochen konnte die letzte Geschossdecke des Gebäudes hergestellt werden. Im Anschluss wurde mit den Ausbauarbeiten begonnen. Das Richtfest fand am 15.10.2024 statt. Insgesamt wurden im Kalenderjahr 2024 Bauleistungen in Höhe von rund 2.798 T€ für dieses Bauvorhaben erbracht.

Auf Grundlage der Mieterbefragung zum Balkonanbau aus dem Jahr 2023 wurden für die Objekte Fontanestraße 44 – 48, Fontanestraße 24 – 26 und Hertzstraße 39 – 41 im Frühjahr 2024 die Bauanträge für den Anbau zusätzlicher Balkone eingereicht. Auf Grund langer Bearbeitungszeiten seitens des Bezirksamtes für die Erteilung der Baugenehmigungen, konnte mit den Ausschreibungen und den Verhandlungen der Bauleistungen erst verhältnismäßig spät begonnen werden. Erst im August 2024 konnte mit den Arbeiten an dem Objekt der Fontanestraße 44 – 48 begonnen werden. Um sicherzustellen, dass alle Arbeiten an der Gebäudehülle und in den Wohnungen noch vor Beginn der Heizperiode abgeschlossen werden konnten, wurde die Ausführung der Balkonanbauten in der Hertzstraße 51 – 55 auf das Jahr 2025 verschoben. Insgesamt wurden



28 Balkone an drei Objekten zusätzlich angebaut. Die Herrichtung der Außenanlagen nach Anbau der Balkone wird wie in den Vorjahren im Frühjahr 2025 erfolgen.

Für den Anbau neuer Balkone im Jahr 2025 an den Objekten Fontanestraße 4 – 10, 12 – 14 und 40 – 42 wurde entsprechend der langfristigen Planung die Mitgliederbefragung durchgeführt. Im Ergebnis der Befragung erhielten wir 85 % Zustimmung durch die Mitglieder. Im Objekt Fontanestraße 12 – 14 wird auf Grund fehlender Zustimmung auf den Bau von zwei Unterstellbalkonen verzichtet. Die erforderlichen Ausschreibungen und die Einholung von Angeboten erfolgten Anfang des IV. Quartals. Die Verhandlungen der Gewerke Balkonbau und Fensterbauarbeiten erfolgten im Dezember 2024. Die Verhandlungen für das Gewerk Fassadenarbeiten werden im I. Quartal 2025 durchgeführt.

Instandsetzung und Instandhaltung

Die Kosten wurden für 2024 wie folgt geplant:

Laufende Instandhaltung	410 T€
Planmäßige Instandsetzung	1.713 T€
Wohnungswechsel	1.100 T€
Mietermodernisierung	90 T€
Wohnumfeld	116 T€
Instandhaltung Kabelnetz	5 T€

Damit waren 3.434 T€ (in 2023 waren es 2.664 T€) für die hochwertige Instandhaltung bzw. Instandsetzung unseres Immobilienbestandes vorgesehen. Alle Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Für die laufende Instandhaltung der Wohngebäude wurden insgesamt rund 483 T€ benötigt. Die durchschnittlichen Kosten erhöhten sich im Durchschnitt um 0,50 € auf 3,01 € je Quadratmeter Wohnfläche, liegen aber weiterhin unter dem Berliner Durchschnitt. Insgesamt wurden 1.811 Aufträge (Vorjahr 1.636) im Bereich ungeplante Instandsetzung erledigt. Dieser Zuwachs an Aufträgen in Verbindung mit den anhaltenden Preissteigerungen, im Besonderen im Bereich Heizung-Sanitär, begründet die Überschreitung des Budgets um 18 %.

Für die planmäßigen Instandsetzungsmaßnahmen wurden rund 903 T€ aufgewendet. Im Wesentlichen ist die Unterschreitung des Budgets von rund 47 % darauf zurückzuführen, dass die geplante Maßnahme der Instandsetzung der Elektroanlage des Hochhauses Groscurthstraße 42 – 46 mit 117 Wohnungen nicht zur Ausführung kam. Hierfür waren Kosten in Höhe von 666 T€ eingeplant.

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen der geplanten Instandsetzung durchgeführt: die Reinigung der Fassadenflächen an vier Objekten, die Erneuerung der Dacheindeckung an drei Objekten in Buch, malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser in fünf Objekten, Instandsetzung der Kellergänge in zwei Objekten, umfangreiche Fassadeninstandsetzung an drei Objekten in Wilhelmsruh.

Für die im Geschäftsjahr 2024 erfolgten 105 Wohnungswechsel wurden insgesamt rund 1.264 T€ aufgewendet. Diese Überschreitung des Budgets für den Wohnungswechsel von rund 15 % ist auf erneute Preisanpassungen der Unternehmen für die Herrichtung der Wohnun-

gen und dem gestiegenen Anteil an Wohnungswechsel in Buch, in denen die Bäder noch nicht saniert waren, zurückzuführen.

Für Wohnumfeldmaßnahmen wurden rund 103 T€ aufgewendet. Die wesentliche Maßnahme war hier die Herstellung der Außenanlage der Franz-Schmidt-Straße 2 – 6 nach Modernisierung im Jahr 2023. Das Budget für die Instandsetzung des Kabelnetzes wurde nicht in Anspruch genommen.

Finanzierung

Zur Finanzierung des Neubaus Lessingstraße 54 d und 54 e wurde im Mai 2024 ein Darlehensvertrag mit der LIGA Bank über 3.000,0 T€ abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 3,4 % p. a. (geplant waren 3,8 %) und die anfängliche Tilgung liegt bei 2 % p. a. Die Zinsbindung läuft 20 Jahre bis zum 31.08.2044. Das Darlehen wurde zum 18.12.2024 ausgezahlt. Die Beleihung des Darlehens erfolgte auf einem bereits belasteten Grundstück, so dass kein neues Pfandobjekt beliehen werden musste. Diese Darlehensaufnahme entsprach unserer langfristigen Planung 2024 – 2033.

Für das KfW-Darlehen bei der IBB in Höhe von 2.105.230,00 € nach dem KfW-Programm „Effizienzhaus 261“ für die Modernisierung der Franz-Schmidt-Straße 2 – 6 im Jahr 2023 haben wir nach Abrechnung aller Kosten am 12.09.2024 die Zusage über die Gewährung des KfW-Tilgungszuschusses in Höhe von 742.565,00 € erhalten. Die Zuschreibung erfolgt zum 31.07.2026.

Bei einem anfänglichen Kreditbestand zum 01.01.2024 von rund 54,9 T€ und einer jährlichen Zinszahlung in Höhe von rund 865,0 T€ beträgt der durchschnittliche Zinssatz rund 1,57 % p. a. (Vorjahr 1,59 %) für alle Darlehen. Bei einer planmäßigen Tilgung in Höhe von rund 4.513,5 T€ p. a. beträgt der durchschnittliche Tilgungs-

satz 8,22 % (Vorjahr 7,93 %). Zusätzlich erfolgte noch eine Sondertilgung in Höhe von 686,6 T€ für ein Darlehen, bei dem die Zinsbindung zum 31.03.2024 endete. Die Zinsen (Plan 898 T€) und Tilgung (Plan 4.534 T€) lagen gering unter unserer Jahresplanung für das Jahr 2024.

Der Darlehensbestand per 31.12.2024 beträgt rund 52,78 Mio. €. Für rund 31,37 Mio. € des gesamten Darlehensbestandes wurden die Darlehensverträge als Volltilger abgeschlossen, so dass hier kein Zinsänderungsrisiko mehr besteht. Das sind rund 59 % der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Dies stellt nach wie vor eine gute Basis dar, besonders in dieser Phase des Finanzmarktes, in der eine Prognose schwierig ist.

Betriebskosten, Entwicklung Energieversorgung und -preise

Insgesamt sind die abgerechneten Betriebskosten (Heiz-, Warmwasser- sowie sonstige Betriebskosten) im Vergleich zum Vorjahr nur um rund 111 T€ von rund 4.408 T€ auf 4.519 T€ (4.195 T€ in 2024, 324 T€ in 2025 abgerechnet) für das Jahr 2023 gestiegen. Die geleisteten Vorauszahlungen waren ausreichend und überwiegend gab es Gutschriften. Grund dafür waren die staatlichen Entlastungsbeträge für die Heizkosten in Höhe von rund 582 T€ sowie der ermäßigte Steuersatz für die Energielieferungen von 7 %.

Obwohl der Energieversorger, die BEW GmbH, die Abrechnungen für das Jahr 2023 sehr spät erstellt hat, konnten die Einzelabrechnungen für die Mieter, bis auf fünf Objekte in Niederschönhausen, fristgerecht versandt werden. Für die fünf Objekte in Niederschönhausen konnte die Abrechnung erst zu Beginn des Jahres 2025 erstellt und versandt werden, da der Energieversorger BEW Solutions GmbH (ehemals Vattenfall So-

lutions GmbH) seine Rechnungen erst Anfang Januar 2025 gestellt hat.

Für das Jahr 2024 betragen die geschätzten, noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Heiz-, Warmwasser- sowie sonstige Betriebskosten) rund 5.349 T€. Bei insgesamt 5.687 T€ Vorauszahlungen der Mieter ergibt sich insgesamt ein Guthaben von 338 T€ aus der Betriebskostenabrechnung 2024.

Vertreterversammlung

76 Vertreterinnen und Vertreter bilden das wichtigste Gremium der Genossenschaft. Sie stellen den Jahresabschluss fest, beschließen über die Gewinnverwendung, entlasten den Vorstand und wählen die Mitglieder des Aufsichtsrates. Als Bindeglied zwischen Mitgliedern und Vorstand setzen sie sich für die Interessen der Genossenschaftsmitglieder ein. Bei Ausscheiden von Vertreterinnen oder Vertretern während der Wahlperiode rücken die gewählten Ersatzvertreterinnen oder Ersatzvertreter mit den meisten Stimmen in die Vertreterversammlung auf.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 18. Juni 2024 statt. Folgende Beschlüsse wurden auf der ordentlichen Vertreterversammlung gefasst:

- Beschluss über den Jahresabschluss 2023
- Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns
- Beschluss über das Ergebnis des Prüfberichtes für das Geschäftsjahr 2022
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023
- Beschluss über den Finanz- und Erfolgsplan 2024 – 2033

Gutes Wirtschaften Sicher wohnen



2.3 Ertragslage, Vermögenslage und Finanzlage

Ertragslage

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.514,8 T€ ab, dieser ist um 438,7 T€ niedriger als im Vorjahr und übertrifft die Planung für das Jahr 2024 um 959,8 T€.

Die Bankguthaben belaufen sich auf 5.918,0 T€ und liegen mit 2.518,0 T€ über dem Plan (3.400,0 T€). Der Nettomietenumsatz beträgt 11.820,0 T€ und liegt 84,0 T€ über der Planung für das Jahr 2024. Der prozentuale Anteil der Zinsaufwendungen in Höhe von 865,0 T€ am Nettomietenumsatz beträgt 7,3 %.

Vermögenslage

Die wie in den vergangenen Jahren positive Entwicklung unseres Unternehmens ist auch aus der Vermögenslage ersichtlich.

ERTRAGSLAGE

	2024 T€	%	2023 T€	%	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.015,8	91,8	16.018,5	96,4	-2,7
Sonstige Umsatzerlöse	190,4	1,1	144,9	0,9	45,5
Sonstige betriebliche Erträge	351,3	2,0	632,0	3,8	-280,7
Erhöhung/Verminderung des Bestands	892,2	5,1	-176,1	-1,1	1.068,3
	17.449,7	100,0	16.619,3	100,0	830,4
Betriebskosten und Grundsteuer	5.444,2	31,2	4.843,6	29,1	600,6
Instandhaltungsaufwand	2.791,3	16,0	2.346,9	14,1	444,4
Personalaufwand	1.918,3	11,0	1.739,0	10,5	179,3
Abschreibungen	3.062,7	17,6	3.058,7	18,4	4,0
Zinsaufwand	865,0	5,0	890,4	5,4	-25,4
Übrige Aufwendungen	1.006,8	5,8	910,7	5,5	96,1
	15.088,3	86,6	13.789,3	83,0	1.299,0
Geschäftsergebnis	2.361,4		2.830,0		-468,6
Zinsergebnis	153,4		123,5		29,9
JAHRESERGEBNIS	2.514,8		2.953,5		-438,7

In dieser Darstellung wurden die Vorauszahlungen der Mieter (für 2023 470,9 T€ und für 2024 5.687,9 T€) mit den Vorleistungen der Genossenschaft für Heiz-, Warmwasser- sowie sonstige Betriebskosten (für 2023 337,4 T€ und für 2024 5.349,0 T€) verrechnet und der Saldo (472,3 T€) den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Das in der Vermögenslage dargestellte Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiLG, der erhaltenen Wohnungsbauprämie, der gesetzlichen Rücklage und der anderen Rücklagen zusammen.

VERMÖGENSLAGE

AKTIVA	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderungen T€
LANGFRISTIGER BEREICH					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	124.510,4	95,0	124.013,6	94,9	496,8
	124.510,4	95,0	124.013,6	94,9	496,8
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Übriges Vorratsvermögen	17,5	0,0	18,0	0,0	-0,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände u. a.	305,0	0,2	236,7	0,2	68,3
Flüssige Mittel	5.918,0	4,5	6.088,5	4,6	-170,5
Bausparguthaben	375,6	0,3	334,5	0,3	41,1
	6.616,1	5,0	6.677,7	5,1	-61,6
Bilanzvolumen	131.126,5	100,0	130.691,3	100,0	435,2
PASSIVA	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderungen T€
LANGFRISTIGER BEREICH					
Eigenkapital	76.183,0	58,1	73.563,0	56,3	2.620,0
Fremdkapital	52.777,5	40,3	54.977,6	42,1	-2.200,1
	128.960,5	98,4	128.540,6	98,4	419,9
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Rückstellungen	814,1	0,6	432,5	0,3	381,6
Verbindlichkeiten	1.351,9	1,0	1.718,2	1,3	-366,3
	2.166,0	1,6	2.150,7	1,6	15,3
Bilanzvolumen	131.126,5	100,0	130.691,3	100,0	435,2

Als immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden folgende Vermögensgegenstände bilanziert:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderungen T€
Grund und Boden	30.378,0	30.378,0	0,0
Gebäude	90.642,7	92.983,9	-2.341,2
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77,1	64,4	12,7
Anlagen im Bau	3.340,4	0,0	3.340,4
Bauvorbereitungskosten	67,2	578,7	-511,5
Immaterielle Vermögensgegenstände	5,0	8,6	-3,6
Summe	124.510,4	124.013,6	496,8

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 496,8 T€. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang zum Gebäude mit 695,3 T€, der Anlagen im Bau mit 3.340,4 T€, der Erhöhung der Betriebs- und Geschäftsausstattung um 12,7 T€, denen eine Verringerung der

Bauvorbereitungskosten in Höhe von 511,5 T€, den immateriellen Vermögensgegenständen mit 3,6 T€ und Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von 3.036,5 T€ gegenüberstehen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderungen T€
Forderungen aus Vermietung	29,3	22,5	6,8
Sonstige Vermögensgegenstände	241,1	193,0	48,1
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	34,6	21,2	13,4
Summe	305,0	236,7	68,3

Die Eigenkapitalquote beträgt 58,1 %. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderungen T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.285,9	8.180,0	105,9
Wohnungsbauprämie	48,3	49,0	-0,7
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.316,0	42.316,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	2.558,2	2.306,8	251,4
Andere Rücklagen	21.717,2	19.234,5	2.482,7
Bilanzgewinn	1.257,4	1.476,7	-219,3
Summe	76.183,0	73.563,0	2.620,0

Der Eigenkapitalanteil am Bilanzvolumen erhöhte sich von 56,3 % (Vorjahr) auf 58,1 %, wobei das Bilanzvolumen um 0,33 % gestiegen ist. Absolut erhöhte sich das Eigenkapital um 2.620,0 T€ = 3,6 % durch den Jahresüberschuss in Höhe von 2.514,8 T€, der Erhöhung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 105,9 T€, denen eine Minderung der Wohnungsbauprämie in Höhe von 0,7 T€ gegenübersteht.

Insgesamt ist das Bilanzvolumen von 130.691,3 T€ um 435,2 T€ auf 131.126,5 T€ gestiegen. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) lag zum Stichtag bei 95,0 % (Vorjahr 94,9 %), der Anteil der langfristigen Finanzierung lag bei 98,4 % (Vorjahr 98,4 %).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich um 2.200,1 T€ durch die planmäßige Tilgung von 4.513,5 T€ und einer Sondertilgung in Höhe von 686,6 T€, denen die Aufnahme von einem Darlehen in Höhe von 3.000,0 T€ gegenübersteht.

Das langfristige Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderungen T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.777,5	54.977,6	-2.200,1
Summe	52.777,5	54.977,6	-2.200,1

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zusammengefasst:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderungen T€
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	204,5	201,3	3,2
Erhaltene Anzahlungen	472,3	871,9	-399,6
Verbindlichkeiten aus			
Vermietung	268,3	198,9	69,4
Lieferungen und Leistungen	239,8	272,0	-32,2
Sonstige Verbindlichkeiten	167,0	174,1	-7,1
Summe	1.351,9	1.718,2	-366,3



Walter-Friedrich-Straße 7 - 11; **Modernisierung:** 2016

ERFOLGREICHE MODERNISIERUNG
VISUELLE FORTSCHRITTE



Baujahr: 1977



Baujahr: 1977/1978

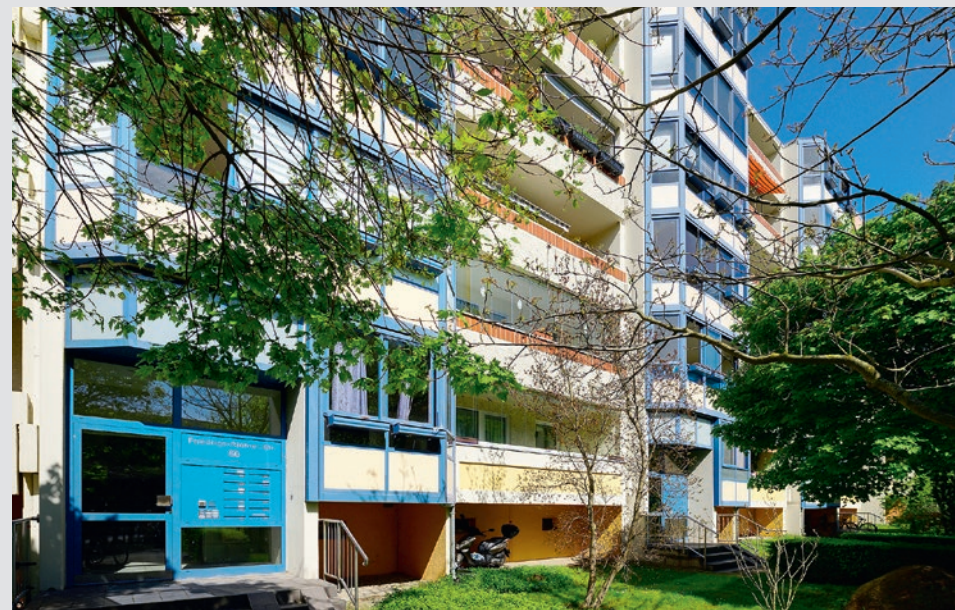
BUCH

Reihe oben:
Franz-Schmidt-Straße 20-24 / Groscurthstraße 30-40
Modernisierung: 2017/2018

Rechts:
Friedrich-Richter-Straße 56-62
Modernisierung: 2005/2006



Baujahr: 1986



Baujahr: 1957



WILHELMSRUH

Links:
Lessingstraße 50-50 b
Modernisierung: 1994/2020

Reihe unten v.l.n.r.:
Beethovenstraße 9-9 c
Modernisierung: 2011

Beethovenstraße 4-4 d
Modernisierung: 2013



Baujahr: 1975



Baujahr: 1975



NIEDERSCHÖNHAUSEN

V.l.n.r.:
Schloßallee 46-49
Modernisierung: 2000

Blankenburger Straße 20 a-d
Modernisierung: 1999

Rolandstraße 12-17
Modernisierung: 2000



Baujahr: 1965



Baujahr: 1965



Baujahr: 1962



Finanzlage

Zum 31.12.2024 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 6.293,6 T€, die sich aus 5.918,0 T€ Bankguthaben und 375,6 T€ Bausparguthaben zusammensetzen.

Die von der Genossenschaft durchgeführte Kapitalflussrechnung ergab folgendes Bild:

- Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 6.255,3 T€ und ist um rund 1.383,7 T€ gesunken.
- Der Cashflow aus Investitionstätigkeit veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr um 405,5 T€ auf -3.424,8 T€.
- Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ergab sich eine Veränderung von 971,3 T€ auf -3.001,0 T€.

Somit ergibt sich eine Verringerung der Finanzmittel um 170,5 T€ auf 5.918,0 T€ (Bankguthaben).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 4.513,5 T€ zu bedienen.

Die Genossenschaft ist im abgelaufenen Geschäftsjahr ständig ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen; dort, wo Skonto gewährt wurde, innerhalb der Skontofrist.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital der Genossenschaft wird kontinuierlich gestärkt durch die konstanten Jahresüberschüsse, die in den letzten Jahren erwirtschaftet wurden. Die Eigenkapitalquote liegt in den Jahren 2020 bis 2024 durchschnittlich bei rund 54,9 %.

Die geringen durchschnittlichen sozialverträglichen Erhöhungen der Nutzungsgebühren pro m² Wohnfläche, die Erhöhung nach Modernisierung, die Neuvermietungszuschläge bei Vermietung von Bestandswohnungen und die Vermietung der Neubauten in den vergangenen Jahren führten zu einer kontinuierlichen Steigerung der Nettomieteinnahmen.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in den folgenden Kennziffern wider:

	2024	2023	2022	2021	2020
Jahresüberschuss in T€	2.514,8	2.953,5	3.033,9	3.388,2	2.087,0
Eigenkapital in T€	76.339,2	73.715,3	70.694,6	67.553,3	63.954,2
Eigenkapitalquote/Bilanzvolumen	58,1 %	56,3 %	55,0 %	53,2 %	52,0 %
Fremdkapitalzinsen/Nettomieteinnahmen	7,3 %	7,7 %	7,7 %	10,8 %	11,5 %
Nettomieteinnahmen in T€	11.820,0	11.610,3	11.404,5	11.083,8	10.662,9
Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche in €	6,04	5,94	5,84	5,76	5,60

Soziales

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir erneut eine Vielzahl von sozialen, sportlichen und kulturellen Projekten sowie gemeinnützigen Organisationen unterstützt. Diese gezielte Förderung trägt dazu bei, dass wichtige Projekte im Bereich Bildung, Kultur, Sport und Seniorenarbeit auch in Zukunft realisiert werden können.

Ein Highlight unseres Engagements im Jahr 2024 war das weihnachtliche Mieterfest im Wohngebiet Niederschönhausen, das wir mit rund 300 Gästen im Innenhof der Schloßallee 46 – 49 und Lindenberger Straße 21 – 27 gefeiert haben. Solche Veranstaltungen sind nicht nur Ausdruck unseres sozialen Engagements, sondern auch eine Gelegenheit, das Gemeinschaftsgefühl unter den Mietern zu stärken. Unsere Mieterfeste, die jährlich stattfinden, tragen maßgeblich dazu bei, dass sich unsere Mitglieder und Mieter in ihren Wohngebieten wohlfühlen und der soziale Zusammenhalt gefördert wird. Die positiven Rückmeldungen und zahlreichen Dankesagungen bestätigen uns, wie wichtig solche gemeinsamen Erlebnisse sind.

Ein weiterer positiver Rückblick betrifft die vier Mitgliederfahrten, die auch im vergangenen Jahr wieder stattgefunden haben. Die großen Anmeldezahlen und die Tatsache, dass die Mitglieder nach jeder Fahrt bereits die nächste ins Auge fassen, zeigen die hohe Beliebtheit dieser Ausflüge. Diese gemeinsamen Tagesfahrten sind nicht nur eine willkommene Abwechslung im Alltag, sondern auch eine wunderbare Gelegenheit für unsere Mitglieder, sich untereinander besser kennenzulernen. Wir haben die Fahrten nicht nur organisiert, sondern uns auch an den Kosten beteiligt, um unseren Mitgliedern einen günstigeren Preis zu ermöglichen.

Ebenso beliebt ist und bleibt die Arbeit unseres Seniorenbeirates. Die persönlichen Besuche unserer Jubilare



sind ein wichtiger Bestandteil unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft.

Unsere Ferienangebote für Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder sind ebenfalls ein wichtiger Bestandteil unseres sozialen Engagements. Unsere Ferienlager in der Villa Frida am Wandlitzsee bieten den Kindern erlebnisreiche Ferientage und sind stets gut nachgefragt. Die Genossenschaft beteiligt sich bereits seit der ersten Fahrt im Jahr 2010 an den Kosten für diese Ferienreisen.

Im Juni 2024 haben wir bei der dritten Fahrrad-Sternfahrt der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin wieder kräftig in die Pedale getreten. Wir haben dabei sogar noch einen Gang höher geschaltet und noch mehr Kilometer abgespult, um ein Zeichen für die genossenschaftlichen Werte sowie gutes, gemeinschaftliches und gerechtes Wohnen zu setzen. Es waren wieder über 800 Mitglieder aus 30 Genossenschaften am Start, um gemeinsam etwas zu bewegen.

Wir sind fest davon überzeugt, dass soziales Engagement und Sponsoring nicht nur gesellschaftlich von Bedeutung sind, sondern auch einen nachhaltigen, positiven Einfluss auf die Genossenschaft ausüben. Durch diese Aktivitäten stärken wir nicht nur unser Image, sondern fördern auch die Bindung unserer Mitglieder und tragen so zu einer lebendigen und starken Gemeinschaft bei.

Nachhaltigkeit Gemeinsam in die Zukunft



Im Geschäftsjahr 2024 haben wir insgesamt rund 108 T€ (Vorjahr: 105,5 T€) für soziale Belange unserer Mitglieder und rund 27,5 T€ (Vorjahr: 28,5 T€) für die Unterstützung von sozialen Einrichtungen und Projekten aufgewendet. Diese Investitionen spiegeln unser fortwährendes Engagement wider und unterstreichen unsere Verantwortung als Genossenschaft gegenüber der Gemeinschaft.

Nachhaltigkeit

Aus gesetzlichen und wirtschaftlichen Gründen ist eine deutliche Reduzierung des CO₂-Ausstoßes der Wohngebäude erforderlich. Das Ziel kann neben der Einsparung von Energie insbesondere durch die Abkehr von fossilen Brennstoffen erreicht werden. Diesen Weg verfolgt die Genossenschaft schon seit 1994.

Alte Häuser sind in der Regel Energiefresser. Deshalb haben wir bereits mit Beginn der Modernisierungen im Jahr 1994 die Fassaden unserer Häuser gedämmt, ebenso die Kellerdecken und die obersten Geschossdecken und alle Fenster wurden erneuert. Im Zuge der Modernisierungen wurden unsere Häuser im Wohngebiet Wilhelmsruh an das Fernwärmenetz angeschlossen. Dadurch sind 78 % des gesamten Wohnungsbestandes an das Fernwärmenetz angeschlossen.

In Buch wurden unsere Häuser bereits mit Fernwärme versorgt, hier konnten wir durch den Umbau der Ein-Rohr-Heizung auf Zwei-Rohr-Heizung die Vorlauftemperatur der Heizungen so weit absenken, dass sich das auch in niedrigeren Heizkosten niederschlug.

Zudem stellen wir sukzessive die gesamte Beleuchtung auf sparsame LED-Leuchten um – vom Treppenhaus über den Keller bis zur Hausnummernbeleuchtung. Nachhaltigkeit bedeutet für die Genossenschaft ebenfalls Maßnahmen zu treffen, um den Komfort für unsere Mitglieder zu erhöhen, um möglichst lange bis ins hohe Alter in den Wohnungen verbleiben zu können. So haben wir durch den Einbau oder Umbau von Aufzügen und durch unsere Neubauten rund 920 Wohnungen – das sind 35 % unseres gesamten Bestandes – geschaffen, die barrierearm oder barrierefrei zu erreichen sind. Bei allen Maßnahmen haben wir auch immer auf neueste Technik gesetzt.

Unsere Neubauten z. B. erhalten alle Gründächer mit Wasserspeicher. Dadurch wird kaum bis gar kein Regenwasser ins öffentliche Netz eingespeist. Das spart Betriebskosten beim Posten „Niederschlagsentwässerung“ und das gespeicherte Wasser wird gleichzeitig zur Bewässerung unserer Grünanlagen genutzt.

Auf unserem Neubau Lessingstraße 54 d und 54 e entsteht ein Biodiversitätsdach mit Totholzarealen, Nistplätzen und intensiver Bepflanzung, die vorhandenen Insekten und Vögeln neue Lebensräume bietet. Zur Senkung des Energiebedarfs wird zusätzlich zur Fernwärme eine Solarthermie-Anlage installiert. Diese ermöglicht eine Reduzierung des Wärmebedarfs von bis zu 20 %.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die Genossenschaft hat einen langfristigen Finanz- und Erfolgsplan für einen Zeitraum von 10 Jahren aufgestellt, der jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Die Mietsteigerungen ergeben sich überwiegend aus der Realisierung unserer Neubauprojekte, Modernisierungsmaßnahmen, durch Neuvermietungszuschläge und geplante Mieterhöhungen nach Mietspiegel. Um die Genossenschaft über den Zeitraum unserer Zehnjahresplanung bis 2034 für die Mitglieder weiterzuentwickeln und am Wohnungsmarkt zukunftsfähig aufzustellen, werden wir die geplante Neubautätigkeit fortsetzen. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben werden in angepasster Form weiter umgesetzt. Im Fokus des Jahres 2025 stehen:

Neubau Lessingstraße 54 d, 54 e

Planmäßig werden die Ausbauarbeiten sowie die Arbeiten an den Außenanlagen des Neubaus bis zum 30.04.2025 erfolgen. Der Bezug der 14 Wohnungen erfolgt zum 01.05.2025. Auf Grund der umfangreichen Arbeiten an den Außenanlagen wird in diesem Bereich der Fokus auf die Zuwegung des Objektes gelegt, damit dem Einzug der Mieter zum 01.05.2025 nichts entgegensteht. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein vollunterkellertes Gebäude. Die 14 Wohnungen werden über zwei Treppenhäuser mit je sieben Wohnungen erschlossen. Die Wärmeversorgung erfolgt über die bestehende Fernwärmestation der Lessingstraße 52 und wird zusätzlich durch eine Solarthermie-Anlage auf dem Dach unterstützt. Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um ein Biodiversitätsdach. Diese Bauweise bietet durch seine Totholzareale, Nistplätze und intensive Bepflanzungen Insekten und Vögeln neue Lebensräume.

Balkonanbau Wilhelmsruh

Insgesamt werden an vier Objekten in Wilhelmsruh 46 zusätzliche Balkone angebaut. Die erforderlichen Vorbereitungen der Baufelder werden im II. Quartal 2025 beginnen. An folgenden Objekten werden Balkone angebaut: Fontanestraße 4 – 10, Fontanestraße 12 – 14, Hertzstraße 51 – 55 und Fontanestraße 40 – 42. Die entsprechenden Baugenehmigungen liegen bereits vor. Im Oktober 2025 soll die Maßnahme abgeschlossen sein.

Instandsetzung von Dachflächen

Für das Jahr 2025 ist die Erneuerung der Dachdeckung der Flachdächer an drei Objekten im Wohngebiet Buch geplant. In der Franz-Schmidt-Straße 20 – 24, der Groscurthstraße 30 – 34 und Groscurthstraße 36 – 40 werden bis Ende 2025 die Dachabdichtungen erneuert. Diese Arbeiten bieten eine Grundlage, um in naher Zukunft Dachflächen auch mit PV-Anlagen bzw. Solaranlagen nutzen zu können.

Umbau auf Fernwärme

Bei fünf Objekten in Niederschönhausen, bei denen die Wärmeerzeugung derzeit mittels einer Gaszentralheizung erfolgt, ist geplant, diese an das Fernwärmenetz anzuschließen. Hier erfolgt der Umbau der jeweiligen Heizstation ab Mai 2025 und soll bis zum Beginn der Heizperiode im Oktober 2025 abgeschlossen sein.

PV-Anlagen auf Flachdächern

Nach Auswertung der in 2024 angefertigten Studie für die Nutzung der sanierten Flachdächer im Wohngebiet Buch, soll in 2025 die Umsetzung der ersten PV-Anlagen der Genossenschaft erfolgen. Hierzu sind für die in 2024 sanierten Dachflächen insgesamt 300 T€ Budget vorgesehen. Die ersten Gespräche zur Umsetzung und den entsprechenden zeitlichen Ablauf werden im II. Quartal 2025 geführt.

Für die im Jahr 2025 anstehenden Baumaßnahmen sind insgesamt 2.989 T€ eingeplant.

Für die Instandhaltung/Instandsetzung unseres Wohnungsbestandes sind 4.146 T€ im Jahr 2025 eingeplant, davon sind 365 T€ Investitionen im Bereich der Heizungsoptimierung und Reduzierung der CO₂-Emissionen durch den Umbau der Gaszentralanlagen auf Fernwärme.

Auf Basis der Struktur der Wärmeerzeugung rechnet die Genossenschaft für 2025 mit einer Belastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von 40 T€.

Wir erwarten in 2025 einen Umsatz von 17.838 T€, darunter einen Nettomietenumsatz von 12.161 T€. Der Jahresüberschuss wird 950 T€ betragen. Wir gehen von stabilen Mieten für die Bestandsmieter und einem durchschnittlichen Leerstand von 1,0 % aus. Mieterhöhungen nach Mietspiegel werden in 2025 für die Objekte, bei denen die letzte Mieterhöhung (20 Jahre nach Modernisierung) länger als vier Jahre her ist, in Höhe von 0,25 €/m² vorgenommen. Weiterhin werden planmäßig Mieterhöhungen bei Neubauten 5, 10 und 15 Jahre nach Erstbezug, 10 Jahre nach Modernisierung und nach Maßnahmen auf Mieterwunsch sowie bei Neuvermietungen vorgenommen.

Der Finanzmittelbestand wird am Ende des Jahres 2.636 T€ betragen.

FINANZPLAN

	Plan 2025 T€	Plan 2026 T€	Plan 2027 T€	Plan 2028 T€	Plan 2029 T€
Zahlungsmittelbestand am Beginn des Wirtschaftsjahres	5.918	2.636	2.686	2.371	1.953
Summe aller Einnahmen lt. Finanzplan/ Einnahmen	18.707	18.546	21.575	22.301	21.037
Summe aller Ausgaben lt. Finanzplan/ Ausgaben	21.989	18.496	21.890	22.719	20.529
Zahlungsmittelbestand am Ende des Wirtschaftsjahres	2.636	2.686	2.371	1.953	2.461
Anlagevermögen per 31.12.	124.271	121.976	122.791	124.358	123.786
Kreditbestand per 31.12.	48.445	44.318	40.274	39.329	38.890
% v. Anlagevermögen per 31.12.	38,98 %	36,33 %	32,80 %	31,63 %	31,42 %
Nettomietenumsatz	12.161	12.373	12.452	12.673	12.909
Zinsaufwendungen	932	856	857	917	927
% v. Nettomietenumsatz	7,66 %	6,92 %	6,88 %	7,24 %	7,18 %
Zinsen und Tilgung	5.264	4.983	4.901	4.862	4.866
% v. Nettomietenumsatz	43,29 %	40,27 %	39,36 %	38,37 %	37,69 %

3.2 Chancen- und Risikobericht

Um Risiken frühzeitig zu erkennen, verfügt unser Unternehmen seit Jahren über ein bewährtes umfangreiches Kontrollsystem:

- Finanz- und Erfolgsplan (jährliche Fortschreibung)
- Budget- und Liquiditätsplanung
- Vier-Augen-Prinzip bei Vertragsabschlüssen und Zahlungsverkehr
- Wöchentliche Liquiditätskontrolle
- Monatliche Berichte aller relevanten operativen Kennzahlen (Vermietung, Liquidität und Forderungen)
- Quartalsweise Budgetauswertungen (Baumaßnahmen, Instandhaltung und -setzung)
- Regelmäßige Kontrolle der Einhaltung der Anforderungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Zusammenarbeit mit dem Datenschutzbeauftragten
- Compliance-Vereinbarung

Das Kontrollsystem wird, wenn notwendig, den veränderten Bedingungen angepasst. Damit sind wir in der Lage, negative Veränderungen schnell zu erkennen und gegebenenfalls entsprechend darauf zu reagieren.

Mit einem Leerstand von lediglich 0,88 % zum Ende des Jahres 2024 und dem Blick auf die nach wie vor steigende Nachfrage nach Wohnraum in den Segmenten der WBG Wilhelmsruh eG sind die zukünftigen vermietungsseitigen Risiken wiederum als minimal einzuschätzen.

Von unserem derzeitigen langfristigen Kreditbestand in Höhe von 52,8 Mio. € stehen bis Ende 2034 nur Darlehen mit einer Restvaluta in Höhe von 12,74 Mio. € zur Umschuldung an. Bei den umzuschuldenden Darlehen ergibt sich in den einzelnen Jahresscheiben ein Betrag zwischen 0,76 Mio. € und 7,06 Mio. € (2025). Darüber hin-

aus sind im oben genannten Kreditbestand Kredite in Höhe von 31,37 Mio. € enthalten, die im Zeitraum der Zinsfestschreibung vollständig getilgt werden. Bei diesen besteht keinerlei Zinsänderungsrisiko mehr.

Die Zinsen der zur Prolongation anstehenden Darlehen betragen zurzeit zwischen 0,37 % und 4,30 %. Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unserem langfristigen Wirtschaftsplan berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft. Das Zinsänderungsrisiko wird weiterhin aufgrund der Marktsituation als hoch eingestuft und demnach auch in der entsprechenden Risikobetrachtung eingeplant und berücksichtigt.

Insgesamt sind die Ertragsstärke, die Liquidität und die Bonität des Unternehmens als sehr gut zu bezeichnen. Das gute Rating, das wir durch die Bundesbank erhalten, zeugt ebenfalls von der sehr guten wirtschaftlichen Situation unseres Unternehmens. Dafür spricht auch die kleinteilige Vermietung, die ein Klumpenrisiko verhindert.

Positiv zu werten ist ebenfalls der sehr gute Zustand der Bestände unserer Genossenschaft. Ende 2024 waren 94 % unseres Wohnungsbestandes komplexmodernisiert bzw. neu gebaut und 6 % teilmodernisiert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen Energieeffizienzklassen wurde erstellt.

Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, ist noch im Aufbau.

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, insbesondere für unser Wohngebiet Niederschönhausen, so dass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann.

Risiken sehen wir weiterhin in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden weiterhin alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten, aber auch gesteigener Finanzierungskosten analysieren.

In der WBG Wilhelmsruh eG wird die wohnungswirtschaftliche Software Wodis Sigma für alle wohnungswirtschaftlich relevanten Prozesse eingesetzt. Die Ordnungsmäßigkeit der Software wird durch ein Testat eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt. Sowohl der Softwarelieferant als auch der Hardwarelieferant sind langfristig gebunden. Es erfolgt eine 3-stufige Datensicherung, von der die letzte Stufe ausgelagert ist. Die IT-Basisysteme und die automatisierten Datensicherungen werden über ein kontinuierliches Monitoring von einer externen IT-Firma überwacht. Seit 2021 besteht eine Versicherung zur Deckung von Schäden durch Cyberkriminalität.

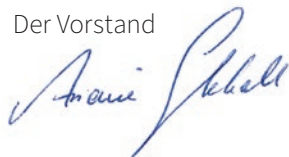
Durch die partielle Befreiung von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer als Vermietungsgenossenschaft sind die künftigen Steuerbelastungen überschaubar.

Es sind gegenwärtig keine Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten.

Die Genossenschaft kommt ihrem satzungsgemäßen Förderauftrag nach sicherer und bezahlbarer Wohnraumversorgung weiterhin nach.

Berlin, 25. März 2025

Der Vorstand



Ariane Gottschall
Kaufmännischer Vorstand



André Greif
Technischer Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		5.047,40	8.615,89
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.725.695,15		121.995.315,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	421.397,92		493.009,63
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	873.568,26		873.568,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	77.144,15		64.396,11
Anlagen im Bau	3.340.410,39		0,00
Bauvorbereitungskosten	67.176,28		578.709,92
Geleistete Anzahlungen	0,00	124.505.392,15	0,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		124.510.439,55	124.013.615,66
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	5.686.448,91		4.794.264,85
Andere Vorräte	17.465,19	5.703.914,10	17.964,59
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	29.346,01		22.514,37
Sonstige Vermögensgegenstände	241.088,21	270.434,22	192.973,48
FLÜSSIGE MITTEL			
Kasse, Banken	5.918.028,43		
Bausparguthaben	375.626,52	6.293.654,95	6.423.015,28
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		34.538,16	21.230,53
BILANZSUMME		136.812.980,98	135.485.578,76

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	198.070,00		197.020,00
der verbleibenden Mitglieder	8.285.895,75		8.179.985,90
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.395,00	8.490.360,75	4.305,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 175,00 € (105,00 €)			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		42.315.981,39	42.315.981,39
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 251.400,00 €		2.558.200,00	2.306.800,00
Andere Rücklagen davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 1.006.012,74 €		21.717.221,48	19.234.466,05
BILANZGEWINN			
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	2.514.825,48		2.953.485,37
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	-1.257.412,74	1.257.412,74	-1.476.742,68
EIGENKAPITAL insgesamt		76.339.176,36	73.715.301,03
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		814.111,50	432.500,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.777.465,04		54.977.611,65
Erhaltene Anzahlungen	6.158.786,48		5.666.135,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	268.288,05		198.888,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239.796,39		271.966,44
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	48.293,41		49.014,54
Sonstige Verbindlichkeiten	167.063,75	59.659.693,12	174.160,71
davon aus Steuern: 2.066,99 € (10.172,01 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
BILANZSUMME		136.812.980,98	135.485.578,76

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit		16.015.787,60	16.018.466,03
aus der Betreuungstätigkeit		0,00	6.132,04
aus anderen Lieferungen und Leistungen		190.369,03	138.725,01
ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDS			
Bestandserhöhung unfertige Leistungen		5.349.027,19	4.794.264,85
Bestandsverminderung unfertige Leistungen		4.456.843,13	4.970.372,86
Sonstige betriebliche Erträge		351.322,95	631.999,25
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.807.878,12	6.722.839,91
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		118.791,62	69.836,65
ROHERGEBNIS		9.522.993,90	9.826.537,76
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.595.731,05		1.465.450,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: <u>11.877,54 €</u> (9.882,46 €)	322.533,80	1.918.264,85	273.548,34
ABSCHREIBUNGEN			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Finanzanlagen		3.062.712,81	3.058.744,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		821.005,20	813.792,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		153.414,63	123.544,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		864.984,59	890.356,59
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.009.441,08	3.448.189,48
Sonstige Steuern		494.615,60	494.704,11
JAHRESÜBERSCHUSS		2.514.825,48	2.953.485,37
Gewinn- / Verlustvortrag		0,00	0,00
Einstellung in die Ergebnismrücklagen		-1.257.412,74	-1.476.742,68
BILANZGEWINN		1.257.412,74	1.476.742,69

ZAHLEN UND FAKTEN

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	33
A. Allgemeine Angaben	33
B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	33
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
I. Bilanz	36
II. Gewinn- und Verlustrechnung	38
D. Sonstige Angaben	38





ZAHLEN UND FAKTEN

Anhang zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 488 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Die Gliederung der Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgten entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, lineare, branchenübliche Abschreibungen, angesetzt.

Die Abschreibungen auf Gebäude wurden in einer Dauer von 50 Jahren vorgenommen. Die Abschreibung unseres Geschäftsgebäudes erfolgte mit 4 %.

„Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 – 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) wurden im Jahr der Anschaffung komplett abgeschrieben. Eine Einbeziehung von Fremdkapitalzinsen in Herstellungskosten erfolgte im Geschäftsjahr nicht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Nominalwerten angesetzt. Die Ausfallrisiken von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden durch Abschreibung berücksichtigt.

Entwicklung des Anlagevermögens

ANLAGESPIEGEL 2024	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand am 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €		Stand am 31.12.2024 €	in früheren Jahren €	des Geschäftsjahres €	auf Abgänge €	kumuliert €	Geschäftsjahr am 31.12.2024 €	Vorjahr am 31.12.2023 €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	149.189,33					149.189,33	140.573,44	3.568,49		144.141,93	5.047,40	8.615,89
II. SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	181.692.321,60	695.220,17				182.387.541,77	59.697.005,75	2.964.840,87		62.661.846,62	119.725.695,15	121.995.315,85
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.411.294,04					2.411.294,04	1.846.672,70	71.611,71		1.989.896,12	421.397,92	493.009,63
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	873.568,26					873.568,26				0,00	873.568,26	873.568,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	653.775,52	35.439,78	11.894,39			677.320,91	589.379,41	22.691,74	11.894,39	600.176,76	77.144,15	64.396,11
Anlagen im Bau	0,00	2.797.824,98		542.585,41		3.340.410,39				0,00	3.340.410,39	0,00
Bauvorbereitungskosten	578.709,92	49.756,12	18.704,35	-542.585,41		67.176,28				0,00	67.176,28	578.709,92
Zwischensumme	186.209.669,34	3.578.241,05	30.598,74	0,00		189.757.311,65	62.133.057,86	3.059.144,32	11.894,39	65.251.919,50	124.505.392,15	124.004.999,77
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	186.358.858,67	3.578.241,05	30.598,74	0,00		189.906.500,98	62.273.631,30	3.062.712,81	11.894,39	65.396.061,43	124.510.439,55	124.013.615,66

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.686.448,91 €, davon noch 337.421,72 € aus 2023, (Vorjahr 4.794.264,85 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Für die Bewertung der „Unfertigen Leistungen“ wurden die selbst zu tragenden CO₂-Kosten aus der zentralen Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) mit 40.000,00 € geschätzt und bei der Bewertung der „Unfertigen Leistungen“ berücksichtigt.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge in größerem Umfang enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
3. In der Position „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

■ Prüfungskosten, Steuerberatung und Aufbewahrungspflicht	90.000,00 €
■ Betriebskostenabrechnung 2023 und 2024	631.900,00 €
■ Teilzeitguthaben	92.211,50 €

4. Für die Verbindlichkeiten Leistungsphase 9 der Modernisierungsmaßnahmen 2020 – 2024 ergibt sich zum 31.12.2024 eine Abzinsung von insgesamt 1.207,51 €. Da bis 2023 eine Abzinsung von 1.574,77 € gebucht wurde, ist in 2024 eine Aufzinsung von 367,26 € über Zinsaufwand verbucht worden. Die Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen in Ansatz gebracht. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. Zum 31.12.2024 ergab sich ein Jahresüberschuss von 2.514.825,48 €, so dass sich nach der Einstellung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 1.257.412,74 € ein Bilanzgewinn von 1.257.412,74 € ergibt (50 % des Jahresüberschusses). Die Entwicklung der Rücklagen wird im Rücklagenspiegel dargestellt.
6. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

RÜCKLAGENSPIEGEL

	Stand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Sonderrücklage	42.315.981,39	0,00	0,00	42.315.981,39
Gesetzliche Rücklage	2.306.800,00	0,00	251.400,00	2.558.200,00
Andere Ergebnismrücklagen	19.234.466,05	1.476.742,69	1.006.012,74	21.717.221,48
Summe	63.857.247,44	1.476.742,69	1.257.412,74	66.591.402,87

7a. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellten sich 2023 wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.977.611,65	4.649.845,59	17.180.398,41	33.147.367,65	54.977.611,65	GPF
Erhaltene Anzahlungen	5.666.135,49	5.666.135,49				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	198.888,90	198.888,90				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	271.966,44	271.966,44				
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	49.014,54	49.014,54				
Sonstige Verbindlichkeiten	174.160,71	174.160,71				
GESAMTBETRAG	61.337.777,73	11.010.011,67	17.180.398,41	33.147.367,65	54.977.611,65	GPF

7b. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellten sich 2024 wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.777.465,04	6.511.816,22	16.730.047,18	29.535.601,64	52.777.465,04	GPF
Erhaltene Anzahlungen	6.158.786,48	6.158.786,48				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	268.288,05	268.288,05				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239.796,39	239.796,39				
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	48.293,41	48.293,41				
Sonstige Verbindlichkeiten	167.063,75	167.063,75				
GESAMTBETRAG	59.659.693,12	13.394.044,30	16.730.047,18	29.535.601,64	52.777.465,04	GPF

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine zu erläuternden Geschäftsvorfälle enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag waren beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	
Prokurist	1	
Kaufmännische Angestellte	10	3
Technische Angestellte	5	1
Regiehandwerker	1	
Hauswarte	4	
Auszubildende	2	

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	3.726
Zugang 2024	196
Abgang 2024	142
Ende 2024	3.780

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 105.909,85 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 18.900,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.323.000,00 €

Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 8.285.895,75 €

3. Nachtragsbericht

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

4. Ergebnisverwendung

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.514.825,48 € erzielt.

Es wurden 10 % (251.400,00 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses entsprechend § 40 Nr. 4 der Satzung 1.006.012,74 € den anderen Rücklagen zugeführt. Dieser Zuführung liegt ein Beschluss über die Zustimmung des Aufsichtsrates vom 27. Februar 2025 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 1.257.412,74 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

5. Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Ariane Gottschall
André Greif

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

André Gregarek, Vorsitzender
Dipl.-Ökonom (i. R.)

Christina Schallehn, stellv. Vorsitzende
Krankenschwester/Pflegeberaterin

Heidrun Rothe, Schriftführerin
Dipl.-Ing./Finanzbuchhalterin (i. R.)

Christiane Schneider, stellv. Schriftführerin
Bilanzbuchhalterin/Wirtschaftskauffrau (i. R.)

Lutz Knappe
Mech./Ing. Werkstofftechnik/Materialprüfung

Hans Schleiff
Dipl.-Ing. Bauwesen (i. R.)

Gerhard Zapff
Dipl.-Bauingenieur (i. R.)

6. Zuständiger Prüfungsverband

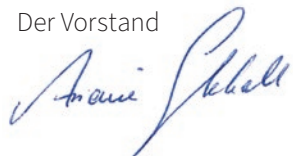
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

7. Mitgliedschaften

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.
Industrie- und Handelskammer zu Berlin
TÜV Rheinland Group
Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

Berlin, 25. März 2025

Der Vorstand



Ariane Gottschall
Kaufmännischer Vorstand



André Greif
Technischer Vorstand



TÄTIGKEITSBERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Im Geschäftsjahr 2024 führte der Aufsichtsrat sechs interne, eine konstituierende Sitzung und sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durch. Sämtliche Punkte des Rahmenarbeitsprogramms des Aufsichtsrates sowie zusätzliche Themen wurden, wie auch in den Vorjahren, behandelt. Hauptaugenmerk der Tätigkeit des Aufsichtsrates lag auf der wirtschaftlichen Situation unserer Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat außerdem die Einschätzung der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2023 und die Bemerkungen zum Jahresabschluss (einschließlich Lagebericht) 2023 für die Vertreterversammlung mit dem Vorstand beraten.

Der Prüfbericht des BBU zum Geschäftsjahr 2022 unter Teilnahme des Prüfungsleiters des BBU und des Vorstandes wurde diskutiert. Sämtliche Fragen des Aufsichtsrates konnten beantwortet werden.

Zur wirtschaftlichen Situation ist festzustellen, dass die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2024 sehr gut dasteht. Die positive Entwicklung der Vorjahre konnte fortgeführt werden. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der weiterhin anhaltenden Preissteigerungen bei Energie und Rohstoffen. Der Fachkräftemangel bei Dienstleistern kommt erschwerend dazu sowie die Umsetzung neuer gesetzlicher Vorgaben.

Die Ausschüsse Finanzen, Technik und Personal haben sich mit den betreffenden Vorständen mehrmals getroffen.

Ständige Themen des Finanzausschusses waren wie in den Vorjahren die Auswertung der Monatsabschlüsse mit dem kaufmännischen Vorstand, die Liquidität der Genossenschaft, die Finanzierung der Baumaßnahmen und die Wirtschaftlichkeit der Bau- und Modernisierungsvorhaben.

Seitens des Finanzausschusses erfolgten insgesamt fünf Sitzungen mit dem kaufmännischen Vorstand, Frau Gottschall, in Vorbereitung der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Die Themen waren:

- eine Stellungnahme zum Prüfbericht des BBU des Geschäftsjahres 2022
- Information zur Einschätzung der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2023
- Bemerkungen zum Jahresabschluss 2023 und Lagebericht für die Vertreterversammlung
- Information zum überarbeiteten Finanz- und Erfolgsplan 2024 – 2033
- Auswertung der Unterlagen zu den Monatsabschlüssen
- Zuarbeiten zum Rahmenarbeitsprogramm und Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
- Information zu den Ergebnissen des 1. Halbjahres 2024
- Information zum Bericht über die in Anspruch genommenen Kredite 2024 sowie weitere Kreditaufnahmen unter Berücksichtigung möglicher Förderprogramme

Der Technikausschuss kam in 2024 zu drei gemeinsamen Sitzungen mit dem technischen Vorstand, Herrn Greif, zusammen, um sich über die aktuelle Situation zum Baugeschehen der WBG zu informieren. Thema der Sitzungen waren:

- Neubau Lessingstraße 54 d und 54 e
- die Balkonanbauten in Wilhelmsruh
- die Erneuerung von Dachabdichtungen in Buch
- der Abarbeitungsstand und die Kosten des Maßnahmenplanes 2024
- Machbarkeitsstudie zu Solarenergie im Wohngebiet Buch
- Stand der Gespräche mit der BEW GmbH zum Fernwärmeausbau in Niederschönhausen
- Entwurf zum Maßnahmenplan 2025 mit den Plänen für den weiteren Anbau von Balkonen in Wilhelmsruh, weitere Dacherneuerungen in Buch und die Erneuerung der Elektroanlage in der Groscurthstraße 42 – 46

Über die laufenden Instandsetzungsarbeiten wurden Technikausschuss und Aufsichtsrat regelmäßig informiert.

Außerdem wurden vom Finanz- und Technikausschuss in Zusammenarbeit mit dem Vorstand regelmäßig die entsprechenden Themen der Aufsichtsratssitzungen vorbereitet sowie Informationen der Ausschüsse an den Aufsichtsrat erarbeitet.

Der Personalausschuss führte die jährlichen Führungsgespräche mit den Vorständen.

Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an verschiedenen Schulungen und Fachseminaren mit den Themen Finanzen, Genossenschaftsrecht und aktuelle gesetzliche Bestimmungen teil, um die Arbeit des Aufsichtsrates weiter zu qualifizieren.

Darüber hinaus wurden gemeinsam mit dem Vorstand Wohngebietsvertreterversammlungen durchgeführt.

Auf der ordentlichen Vertreterversammlung am 18. Juni 2024 wurden turnusmäßig zwei Mitglieder des Aufsichtsrates in das Gremium wiedergewählt.

Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an der Beratung mit den Wirtschaftsprüfern zur Prüfung des Jahresabschlusses 2023 teil, am Mieterfest in Niederschönhausen, an der Grundsteinlegung und dem Richtfest am Objekt Lessingstraße 54 d und 54 e.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vorständen und den Vertreterinnen und Vertretern ausdrücklich für ihre sehr engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2024.

Berlin, den 10. April 2025

André Gregarek
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Impressum

Herausgeber:

WBG Wilhelmsruh eG
Wackenbergstraße 92
13156 Berlin

Layout und Satz: Elo Hüskes

Druck: Druckerei G. Bohm

Fotos:

Cathrin Bach (1. Innenseite, Einleger/Klappseiten)
MicroStockHub_istockphoto.com (S. 9, 10, 11, 12, 13,
16, 21, 22)
WBG Wilhelmsruh eG

Stand: April 2025

DATEN & FAKTEN per 31.12.2024

GRÜNDUNG

3. Mai 1956 als AWG Bergmann-Borsig

REGISTRIERUNG

11. Juni 1992 als WBG Wilhelmsruh e.G.

MITGLIEDER	3.780
------------	-------

MITARBEITER (OHNE VORSTAND)	27
-----------------------------	----

WOHNUNGSBESTAND

STADTBEZIRK PANKOW	2.621
--------------------	-------

Davon

im Ortsteil Wilhelmsruh	1.190
-------------------------	-------

im Ortsteil Niederschönhausen	642
-------------------------------	-----

im Buch	789
---------	-----

VERWALTUNG EIGENER EINHEITEN

Geschäftsgebäude	1
------------------	---

Wohnungen	2.621
-----------	-------

Gästeapartment	1
----------------	---

Vermietungsbüro	1
-----------------	---

Gewerbeeinheiten	2
------------------	---

Stellplätze	345
-------------	-----

Tiefgaragenstellplätze	78
------------------------	----

Garagen der Mitglieder	86
------------------------	----

Garagen der Genossenschaft	115
----------------------------	-----

Fahrradboxen	78
--------------	----

Rollstuhlgaragen/Rollatorschränke	52
-----------------------------------	----

Sonstige Einheiten	62
--------------------	----

Mietergarten	1
--------------	---

