



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
„WEISSENSEE“ eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2024



# INHALT

<b>Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG in Zahlen</b>	<b>03</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024</b>	<b>04</b>
<b>Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024</b>	<b>06</b>
I. Grundlagen des Unternehmens	06
II. Wirtschaftsbericht	06
1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung	06
2. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes	07
a) Umsatzentwicklung und Vermietung sowie Geschäftsumfang	07
b) Bestands- und Vermietungsmanagement	08
c) Mitgliederbetreuung	10
d) Investitionen in den Bestand	10
e) Umweltschutz	13
f) Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte	13
g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	14
3. Wirtschaftliche Lage	14
a) Vermögenslage	14
b) Finanzlage	16
c) Ertragslage	17
d) Finanzielle Leistungsindikatoren	18
III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	19
1. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	19
2. Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht	21
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz zum 31.12.2024	24
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024	26
<b>Anhang</b>	
Teil A    Allgemeine Angaben	27
Teil B    Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
Teil C    Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
I. Bilanz	28
II. Gewinn- und Verlustrechnung	31
III. Anlagespiegel per 31.12.2024	32
Teil D    Sonstige Angaben	34
I. Personal	34
II. Mitgliederbewegung	35
III. Nachtragsbericht	35
IV. Ergebnisverwendung	36
V. Organe der Genossenschaft	36
VI. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes	37

Redaktioneller Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit verwenden wir im Geschäftsbericht die männliche Form. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

## DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ EG IN ZAHLEN

Anzahl Wohnungseinheiten	3.349
Anzahl eigene Garagen	134
Anzahl mieter eigene Garagen auf eigenen Grundstücken	5
Anzahl Pkw-Stellflächen	518
Anzahl Gewerbeeinheiten	32
Eigengenutzte Objekte	22
Eigengenutzte Stellflächen	12
Eigengenutzte Garagen	8
Mieteinheiten	3.479
Gesamtwohnfläche	185.892,89 m <sup>2</sup>
Gesamtgewerbefläche	875,98 m <sup>2</sup>
Verbleibende Mitglieder	4.803
Bilanzsumme	119.632.642,83 €
Bereinigtes Bilanzvolumen	113.702.435,56 €
Geschäftsguthaben	4.945.920,00 €
Umsätze aus Hausbewirtschaftung und anderen Lieferungen und Leistungen (einschl. Umlagen)	20.100.830,14 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und andere Lieferungen und Leistungen	11.283.080,50 €
Jahresüberschuss	1.826.948,90 €
Zuführung zu den Ergebnisrücklagen	1.826.948,90 €
Bilanzergebnis	0,00 €
Anzahl Mitarbeiter (einschließlich Vorstand am 31.12.2024)	34

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG ist Mitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der ständigen Konferenz der Berliner Wohnungsunternehmen, des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e.V., der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft, des Genossenschaftsforums, der Hamburger Pensionskasse sowie der Industrie- und Handelskammer zu Berlin. Sie ist Gesellschafterin der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV).

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2024

Gemäß § 25 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Zur Sicherung seiner planmäßigen und kontrollfähigen Tätigkeit hat der Aufsichtsrat einen Jahresarbeitsplan für das Geschäftsjahr 2024 erarbeitet. Im Ergebnis der Abrechnung kann festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat die ihm gemäß Genossenschaftsgesetz obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen hat.

Die Arbeit des Aufsichtsrates erfolgte im Wesentlichen auf drei Ebenen:

Die wichtigste und zugleich effektivste Arbeitsmethode waren die regelmäßigen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand. Darüber hinaus wurden der Finanz- und der Bauausschuss auf der Grundlage eigener Arbeitspläne tätig. Ergänzend dazu führten die Mitglieder des Aufsichtsrates Beratungen mit Mitgliedern der Geschäftsleitung durch.

Im Mittelpunkt der insgesamt 10 Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand standen vor allem die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft sowie Maßnahmen zur weiteren Erhöhung der Wohnqualität.

Nachfolgend werden die wichtigsten Themen der gemeinsamen Beratungen konkret genannt:

- » Abrechnung des Arbeitsplanes des Aufsichtsrates für 2023 und Erarbeitung des Arbeitsplanes für 2024
- » Beratung des Wirtschaftsplanes 2024–2029 und Beschluss zum Bauplan 2024
- » Kontrolle der Ausarbeitung der Jahresabschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2023
- » Beratung zur Fluktuationsanalyse 2023
- » Soll-Ist-Vergleich zum Finanz- und Erfolgsplan 2023 und des 1. Halbjahres 2024
- » Vorbereitung der 34. ordentlichen Vertreterversammlung am 14. Mai 2024 sowie deren Auswertung
- » Beratungen zur Satzungsänderung auf Grundlage der GdW-Mustersatzung
- » Beratung über die Realisierung des Planes der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Komplexsanierung gemäß Bauplan 2024
- » Beratungen zu laufenden Bau- und Sanierungsvorhaben
- » Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Prüfbericht des Prüfungsverbandes zum Jahresabschluss 2022
- » Beratung über bevorstehende Renteneintritte von Mitarbeitern und daraus folgende Neubesetzung der Stellen

- » Auswertung der Wohngebietsversammlung mit den Vertretern
- » Beratung zu Änderungen im Bauplan 2024 auf Grund veränderter Baupreissituation
- » Vorstellung und Annahme des Bauplanes für das Jahr 2025
- » Beratung über die neuen Energieverordnungen und deren Umsetzung im Unternehmen
- » Beratung zum Erwerb von Grundstücken
- » Beratung über die Klimastrategie der Genossenschaft
- » Auswertung der Betriebskostenabrechnungen
  
- » Abrechnung des Arbeitsplanes des Aufsichtsrates für das Jahr 2024 und Vorschläge zum Arbeitsplan 2025

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat, unter Mitwirkung des Vorsitzenden des Finanzausschusses, die genossenschaftliche Pflichtprüfung durch den Prüfungsverband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2023 begleitet.

Abschließend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft durch den Vorstand korrekt und mit der gebotenen Sorgfaltspflicht geführt wurden. Es gab zu keinem Zeitpunkt Anhaltspunkte, die auf Unregelmäßigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Regelungen oder die Satzung hinwiesen.

Der Aufsichtsrat erteilt nach eingehender Prüfung und Beratung dem Jahresabschluss 2024 und dem Lagebericht des Vorstandes seine Zustimmung und schlägt der Vertreterversammlung vor, dem vorliegenden Geschäftsbericht zuzustimmen, den Jahresabschluss 2024 einschließlich Anhang festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für die aktive und zuverlässige Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2024.

Berlin, im April 2025

Der Aufsichtsrat



Ulf König  
Vorsitzender

# LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

## I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG ist ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen im Bezirk Berlin-Pankow, das sich zu einem anerkannten und erfolgreichen Wohnungsunternehmen mit gegenwärtig mehr als 4.800 Mitgliedern und einem Wohnungsbestand von 3.349 Wohnungen entwickelt hat. Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung, Verwaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes bei gleichzeitiger Sicherung der ökonomischen Stabilität.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Unsere Genossenschaft ist ein Unternehmen, in dem die Belange und Interessen der Bewohner im Mittelpunkt allen genossenschaftlichen Handelns stehen. Die Genossenschaft steht für bezahlbares und sicheres Wohnen für ihre Mitglieder.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

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%.

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 hatten im Dezember bei 3,15% gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

### Wohnungswirtschaft wächst 2024 moderat

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 (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.

## **Moderates Wachstum in 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 %).

## **Mietwohnungsmarkt: Neubau weiter gebremst**

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungszahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht angestiegen (+0,2 %) und lag bei 3.886.046 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen.

Im Jahr 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin mit -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.

## **2. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes**

### **a) Umsatzentwicklung und Vermietung sowie Geschäftsumfang**

Die Genossenschaft leistete auch im zurückliegenden Geschäftsjahr eine wirksame und qualitätsgerechte Verwaltungs- und Bewirtschaftungsarbeit des vielschichtigen Wohnungsbestandes. Oberstes Prinzip war und ist die kompetente und verantwortungsvolle Betreuung unserer mehr als 4.800 Genossenschaftsmitglieder.

Die Gesamtumsatzerlöse der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Geschäftsjahr 2024 um 8,16 % zum Vorjahr gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen die Nutzungsgebühren abzüglich der Mietminderungen und Erlösschmälerungen sowie den Erträgen aus den abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres 2023.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2024	2023
	T€	T€
Wohnraummieten	13.780,6	12.923,5
Gewerberaummieten	29,1	29,1
Garagenmieten/Stellflächen	239,1	237,5
Sonstige Mieteinnahmen	34,7	31,7
	<b>14.083,5</b>	<b>13.221,8</b>
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	6.017,3	5.362,7
	<b>20.100,8</b>	<b>18.584,5</b>

Insgesamt erhöhten sich die Mieteinnahmen um 861,7 T€. Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten sind um 654,6 T€ gestiegen. Die Einnahmen aus den Nettokaltmieten der Wohneinheiten weisen eine Steigerung um 857,1 T€ aus, die auf die Neuvermietungen, die Erhöhung nach Mietspiegel gemäß § 558 BGB sowie auf Umlagen für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,25 €/m<sup>2</sup> zum 31. Dezember 2024 (Vorjahr: 6,15 €/m<sup>2</sup>).

Zum Bilanzstichtag waren 148,0 T€ (vor Wertberichtigung) Forderungen von Nutzungsgebühren und Betriebskosten rückständig (Vorjahr: 89,3 T€). Der Anstieg ist unter anderem auf die Zustellung von Betriebskostenabrechnungen im Dezember 2024 (90,2 T€) mit Zahlungsziel Januar 2025 zurückzuführen. Die betreffenden Nutzer der verbleibenden Forderungen wurden kontinuierlich gemahnt und zur Zahlung aufgefordert.

## b) Bestands- und Vermietungsmanagement

Am 31. Dezember 2024 zählte die Genossenschaft zum bewirtschafteten Bestand 3.349 Wohnungen, 32 Gewerbeeinheiten, 134 eigene Garagen sowie 518 Pkw- bzw. Krad-Stellplätze.

Im Wesentlichen setzt sich der Wohnungsbestand aus vier Bautypen zusammen:

1. IW / A - 57 (traditionelle Bauweise)
2. Q3A (Blockbauweise)
3. WBS 70 (Plattenbauweise)
4. QP 71 (Plattenbauweise)
5. Neubau (Bauweise: Monolithisch, Stahlbeton, Mauerwerk)

Bis 1961 entstand ein Anteil von 13 % unseres jetzigen Wohnungsbestandes in traditioneller Bauweise, die von der industriellen Bauweise abgelöst wurde.

Der Bautyp Q3A prägt mit 76 % des gesamten Wohnungsbestandes das Bild unserer Genossenschaft. Unseren Wohnungsbestand konnten wir mit der Aufstockung eines Q3A-Gebäudes im Jahre 1998, jeweils einem Neubau 2014 und 2019, um 34 Wohnungen erweitern.

Mit der Plattenbauweise entstanden die Baureihen „WBS 70“ und „QP 71“. Sie waren die Vorreiter weiterer Bauvorhaben in Berlin (Ost). 1975 wurde unser Wohnungsbestand durch diese damaligen Komfortwohnungen erweitert. Sie nehmen einen Anteil von 11 % unseres Bestandes ein.

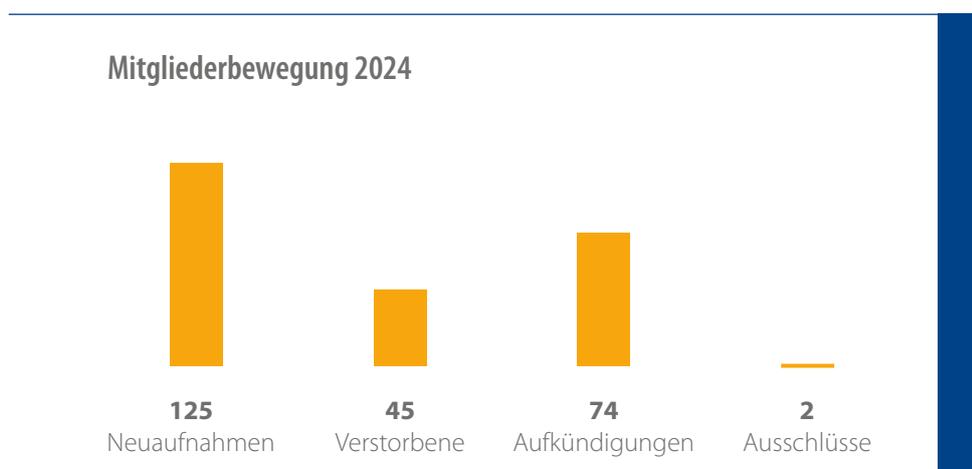
Unsere Genossenschaft kann auf eine stabile Vermietungssituation verweisen. Zum Stichtag 31.12.2024 wurden 178 (2023 waren es 177) Wohnungen gekündigt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Wohnungskündigungen leicht angestiegen, können aber dennoch mit 5,32 % auf ein niedriges Niveau verweisen.

Zum Stichtag 31.12.2024 sind 27 Wohnungen (Vorjahr: ebenfalls 27) nicht vermietet. Dies entspricht einer „Leerstandsquote“ von 0,81 %, inkl. einer Wohnung, die als Baubüro während komplexer Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wurde.

Für 23 dieser Wohnungen wurden bereits Nutzungsverträge abgeschlossen, die im I. Quartal 2025 wirksam werden, so dass ein „faktischer Leerstand“ von 4 Wohnungen (Leerstandsquote 0,12 %) verbleibt. Für all diese 4 Wohnungen gibt es bereits Bewerber bzw. Nutzer und die Nutzungsverträge sind in Vorbereitung.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Leerstände nicht auf Grund fehlender Interessenten auftreten, sondern allein durch den erforderlichen Aufwand für eine adäquate Wohnungsinstandsetzung entstehen. Dieser ist notwendig, um einerseits den Qualitätsanforderungen der künftigen Nutzer und andererseits auch den eigenen Qualitätsansprüchen Rechnung zu tragen.

Die Erweiterung und gezielte Umsetzung unseres Konzeptes zur Mitgliederbindung über das Wohnen hinaus verliert unter dem Aspekt der Anzahl der Wohnungskündigungen nicht an Bedeutung. Insbesondere der Umgang mit baulichen Veränderungen in den Wohnungen, die Gestaltung der Freizeitmöglichkeiten für unsere Mitglieder und die Erweiterung unserer bisherigen Dienstleistungs- und Serviceangebote zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnens und Lebens in unserer Genossenschaft sind wesentliche Aspekte.



Im Berichtsjahr konnten wir 125 neue Mitglieder in unsere Genossenschaft aufnehmen. Unser Mitgliederbestand veränderte sich per 31.12.2024 von 4.840 auf 4.803 Mitglieder. Antragsteller müssen bei Wunsch auf eine Wohnung mit besonderen Wünschen bei der Lage und Ausstattung der Wohnung weiterhin bis zu 7 Jahre Wartezeit einplanen.

Der konsequente Einsatz von Werbemaßnahmen unserer Genossenschaft hat auch im Berichtsjahr 2024 zu einer stabilen Vermietungssituation beigetragen.

Wir werden uns weiterhin flexibel bei der Umsetzung aller werbewirksamen Maßnahmen an der vorhandenen Marktsituation orientieren, um der Hauptaufgabe unserer Genossenschaft – der stabilen Vermietung und stetigen Verbesserung unseres Wohnungsbestandes auf der Grundlage ökonomischer Stabilität – weiter gerecht zu werden.

### **c) Mitgliederbetreuung**

In dem Bemühen, das Wohnen und Leben in unserer Genossenschaft den Bedürfnissen unserer Mitglieder entsprechend zu gestalten, sehen wir den Schwerpunkt unserer täglichen Arbeit. Im Wissen, dass sich viele Mitglieder wünschen, ihren Lebensabend in der eigenen Wohnung verbringen zu können, wurde auch im Berichtsjahr weiter an dem Ausbau des Konzeptes zur Erweiterung der bestehenden Dienst- und Serviceleistungen gearbeitet.

In unserem Verständnis ist Selbsthilfe nicht nur aktive Nachbarschaftshilfe, sondern auch die gemeinschaftliche Organisationsform der Freizeit.

Ein wichtiger Faktor ist dabei die Kommunikation unter den Mitgliedern. Die Ausschöpfung der vorhandenen Möglichkeiten unter Einbeziehung der Mitglieder, wie die Nutzung unserer Begegnungsstätte oder das Freizeithaus, schafft Bindungen zur Genossenschaft und trägt dazu bei, den genossenschaftlichen Gedanken weiterzutragen und zu prägen. Insbesondere durch die selbstorganisierte gemeinsame Freizeit in unserer Genossenschaft wird das Wohlfühlen im Kiez und damit in der Genossenschaft weiterentwickelt.

In unseren Gemeinschaftseinrichtungen konnte 2024 wieder wie gewohnt die gemeinsame Freizeitgestaltung unserer Mitglieder stattfinden.

Im letzten Quartal 2024 konnte ein neues Catering für unser Waschhaus in der Chopinstraße 13a generiert werden, sodass unsere Mitglieder auch wieder die Möglichkeit haben, den Mittagstisch gemeinsam mit anderen Mitgliedern einzunehmen.

In unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ war die gemeinsame Freizeitgestaltung in bewährter Form auf hohem Niveau. Das Haus wurde auch 2024 dank der vielen Kurse und seiner Teilnehmer wieder mit Kreativität, Engagement und künstlerischem Geschick gefüllt.

Das „Freizeithaus Smetanastraße“ wurde durch die Kinder und Jugendlichen des Vereins der Pfadfinder Weißensee täglich für ihre gemeinsame Freizeitgestaltung genutzt. Von unseren Mitgliedern wird das Angebot, die Einrichtung für familiäre Zusammenkünfte nutzen zu können, sehr gut angenommen.

Auf Grund der großen Nachfrage wird es auch hier künftig möglich sein, verschiedene Kurse zu besuchen.

Unsere traditionellen Großveranstaltungen wie das Kinderfest der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG und die gemeinsame Lichterfahrt waren 2024 wieder ein großer Erfolg.

Das Kinderfest 2024 war der Höhepunkt für unsere kleinen Besucher, die in großer Anzahl vertreten waren. Zur Lichterfahrt mit den Jubilaren des Jahres 2024 konnten wir wieder eine große Anzahl an Mitgliedern mit ihren Begleitern verzeichnen und durch das weihnachtlich beleuchtete Berlin fahren.

Mit diesen Veranstaltungen konnten wir unsere Mitgliederbetreuung wiederum auf ein hohes Niveau bringen und unseren Mitgliedern die von uns gewohnte persönliche Betreuung, auch außerhalb der Wohnung, entgegenbringen.

### **d) Investitionen in den Bestand**

Im Berichtsjahr wurden für Bau, Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 9,7 Mio. € investiert.



## Investitionen 2024

- Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen  
**3,9 Mio. €**
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen  
**3,3 Mio. €**
- Instandsetzungsmaßnahmen  
**2,5 Mio. €**

## Erläuterungen zum Geschäftsbericht 2024 für Bautätigkeiten, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung und Komplexsanierung

### Neubau von Loggien Falkenberger Straße 166–168a

Nachdem im Jahre 2023 die eintausendste Loggia des schwedischen Herstellers Balco AB in unserem Immobilienbestand errichtet wurde, ging auch der Bau im Jahr 2024 weiter. Diesmal wurde nur ein Objekt, die Falkenberger Straße 166–168a, dafür ausgewählt. Im Zuge der Arbeiten ist auch die Fassade repariert und entsprechend Farbkonzept insgesamt neu beschichtet worden. Das Objekt ist mit der Balkonseite der Straße zugewandt und sorgt nun im Zusammenspiel mit dem Nachbarobjekt Falkenberger Straße 169–170a, welches im Jahr 2023 saniert wurde, für ein harmonisches, aufgeräumtes Gesamtbild.

Am Objekt 600, Falkenberger Straße 166–168a, welches nur Zweiraumwohnungen besitzt, waren diesmal 48 Loggien zu errichten, die in ihrer Fülle ein eindrucksvolles Bild ergeben. An den Mittelwohnungen der einzelnen Aufgänge wurden die Loggien im Bereich der Küchen angeordnet, was für diesen Wohnungsschnitt eine deutlich bessere Nutzbarkeit sowohl der Loggien als auch der Küchen ermöglicht.

Die Loggien konnten noch in der Vorweihnachtszeit zur Nutzung freigegeben werden.

### Strangsanierung Falkenberger Straße 166–168a

Im Zusammenspiel mit dem beschriebenen Loggienbau wurde das Haus auch einer Strangsanierung der Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro unterzogen. Diese Sanierung war nach dreißig Jahren erkennbar notwendig und wurde von den Nutzern gern angenommen. Auch wurde gleichzeitig die Gelegenheit genutzt, durch den Heizungsumbau einen nahezu barrierefreien Zugang zur Loggia herzustellen. Eine neue Fernwärme-Heizstation im Keller Falkenberger Straße 166 gehörte ebenfalls zum Sanierungsumfang.

In den Wohnungen wurden die Bäder, einschließlich aller Ver- und Entsorgungsleitungen, komplett saniert. Eine eigene Badgestaltung wurde den Wohnungsnutzern weitgehend durch eine breite Palette an Fliesen und Sanitäröbekten ermöglicht. Auch wurde den oft älteren Bewohnern der Wunsch nach Einbau einer Dusche anstatt der Badewanne gewährt.

Die Elektroanlage mit Zählerzentralisation im Keller ist erneuert und in der Leistung verstärkt worden. Sämtliche Gasleitungen des Hauses sind entfernt worden. Dort, wo noch nicht vorhanden, wurden Elektroherde installiert.

Für Abluft in Bad und Küche sorgen nun druckgesteuerte zentrale Dachventilatoren, deren Abluftleistung sich dem Nutzerverhalten anpasst.

### **Strangsanierung Schönstraße 66–67**

Eine weitere Strangsanierung in der Schönstraße 66–67 wurde planmäßig in der zweiten Jahreshälfte 2024 beendet. Sämtliche Verrohrungen der Schmutz- und Trinkwasserinstallation, die teilweise noch aus der Errichtungszeit des Hauses stammten, wurden erneuert. Die Bäder wurden entkernt und neu gefliest sowie mit neuen Sanitärobjekten bestückt.

Die Gas-Etagenheizungen in den Wohnungen sind zurückgebaut und durch eine Zentralheizung ersetzt worden, die sich im Keller der Schönstraße 66 befindet. Die neu gebaute Anlage wird weiterhin mit Erdgas betrieben und nutzt das energetische Einsparpotential, welches die Zentralisierung bietet. Sollte die Fernwärmeverversorgung irgendwann unser Wohngebiet in der Schönstraße erreichen und wirtschaftlich sinnvoll sein, wäre der Anschluss an diese Versorgung wesentlich vereinfacht und ohne erneute Umbauarbeiten in den Wohnungen möglich.

Neu am Haus, wie auch am Giebel des Nachbarhauses Schönstraße 70a, sind die auffälligen Edelstahlschornsteine. Neu sind auch die Wartungsplattformen am Schornstein auf dem Dach, welche dort dem Schornsteinfeger die Inspektionsarbeiten erleichtern und zudem sicherheitstechnisch erforderlich sind. In die Wohnungen muss der Schornsteinfeger künftig nicht mehr.

### **Treppenhaussanierung Schönstraße 69–70a, Neumagener Straße 7–10 und Otto-Brahm-Straße 1–6**

Nachdem die Strangsanierung der Schönstraße 69–70a beendet war und auch keine wesentlichen Bewegungen im Haus durch Handwerker und Materialtransporte mehr stattfanden, schloss sich eine Sanierung der Treppenhäuser an.

Ähnlich verlief es in der Neumagener Straße 7–10 und in der Otto-Brahm-Straße 1–6. Dort wurde die Treppenhaussanierung ausgeführt, nachdem in den Wohnungen alle Umbauten an der Heizungsanlage in Vorbereitung des Loggienbaus, der Loggienbau selbst und die Überarbeitung der Fassade erledigt waren.

Teil der Treppenhaussanierung in den drei Objekten war die Komplettierung mit einbruchhemmenden Wohnungseingangstüren.

### **Abschluss der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme Charlottenburger Straße 18, 18a, 19**

Im Jahre 2023 wurden am Objekt 800, Charlottenburger Straße 18–19, die umfangreichen Arbeiten sowohl im Gebäude (Strangsanierung, Kellerdeckendämmung, Treppenhaussanierung) als auch außerhalb (Fassaden-sanierung mit WDVS, Balkonsanierung, Dachsanierung) abgeschlossen.

Für das Jahr 2024 blieb noch die Neugestaltung der Außenanlagen im Innenhof. Dabei wurde – nicht nur wegen behördlicher Auflagen – eine größtmögliche Begrünung angestrebt. Auch Sitzgelegenheiten und Spielgeräte für die Kinder gehörten dazu. Weiterhin wurde ein solides Fahrrad- und Müllhaus errichtet, welches großzügigen Platz bietet und dessen Dach ebenfalls begrünt werden konnte.

### **Fassadeninstandsetzung Wittlicher Straße 11–17**

Zum Inhalt des langfristigen Fassadeninstandsetzungsprogrammes der Genossenschaft gehört es, Gebäudefassaden und Teilflächen regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf zu überarbeiten. Wichtig ist es, Schäden in einem frühen Stadium zu erkennen und somit bei der Überarbeitung/Instandsetzung geringere Aufwendungen

zu haben und somit langfristig Kosten zu sparen. An der Fassade des Hauses Wittlicher Straße 11–17 mussten teilweise Ablösungen des farbigen Strukturputzes als oberste Schicht des WDVS festgestellt werden. Nach genauer Überprüfung zeigte sich, dass diese Schäden viele Stellen der gesamten Fassade betrafen.

Daher musste das komplette Haus eingerüstet, alle losen Bestandteile entfernt und der Strukturputz insgesamt neu aufgetragen werden. Die darunterliegende Wärmedämmschicht einschließlich der Armierung war noch nicht betroffen. Hier zeigte sich, dass das frühzeitige Erkennen von Schäden im Anfangsstadium hilft, Sanierungskosten zu verringern.

### **Erneuerung von Fernwärme-Heizstationen**

Nachdem die Fernwärme-Heizstationen im Jahr 2015 wieder von der Vattenfall Wärme AG in unser Eigentum übergegangen sind, liegt auch die Instandhaltung in unseren Händen.

Bestandteile der Instandhaltung sind Inspektion, Wartung, Instandsetzung und auch Verbesserung bzw. Erneuerung. Da viele Heizstationen schon in den neunziger Jahren, meist im Zuge von Wärmedämmmaßnahmen und Strangsanierungen, errichtet wurden, gibt es auch hier inzwischen einen wachsenden Bedarf an Erneuerung.

Im Jahre 2024 waren dies die Stationen in der Bernkasteler Straße 22 und der Piesporter Straße 7, sowie im Rahmen einer Strangsanierung die Station in der Falkenberger Straße 166. Die neuen Stationen arbeiten wirtschaftlicher und benötigen u. a. durch den Einsatz hocheffizienter Umwälzpumpen weniger Elektroenergie. Zudem sind sie in der Betriebsweise durch verbesserte Regelungstechnik genauer an den Heizungs- und Warmwasserbedarf und das Zusammenspiel beider anpassbar.

### **e) Umweltschutz**

Die Genossenschaft arbeitet kontinuierlich an der Optimierung der Energiebilanz des Bestandes. Im Rahmen komplexer Sanierungen unserer Gebäude werden diese mit einem entsprechenden Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und somit der Primärenergiebedarf nachhaltig verringert.

Alle Drepel und Kellerdecken dieser Gebäude erhalten eine Dämmschicht und erfüllen so die durch die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegebenen Richtwerte. Dies spiegelt sich auch in den guten Werten der Energiebilanz wider.

Einen weiteren Weg zum Umweltschutz bestreitet die Genossenschaft mit dem Bezug von 100%-igem Ökostrom. Die elektrische Energie stammt aus erneuerbaren Energiequellen, wie Wasser- und Biokraftwerken und wird bereits seit 2013 für die Treppenhaus-, Außen- und Straßenbeleuchtung, als auch für die Beleuchtung von Fahrradhäusern und Müllplätzen verwendet. Dieser Strom erzeugt keine radioaktiven Abfälle und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Damit leistet die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zur Energiewende.

In dem Neubau HansasträÙe 157 leistet die Genossenschaft einen Beitrag für den Umweltschutz. Durch die neuesten energetischen Standards, die dort als Kombination aus Brennwerttechnik und dem Einsatz von Ökogas erreicht werden, trägt die Genossenschaft zur weiteren CO<sub>2</sub>-Reduzierung bei.

### **f) Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte**

Die Genossenschaft sieht derzeit keine erhöhten Finanzierungsrisiken für sich. Die wiederum bestätigte Notenbankfähigkeit durch die Deutsche Bundesbank und ein gutes Rating unserer Genossenschaft sowie niedrige Einstandszinssätze der Banken haben planbare Auswirkungen auf die Finanzierungstätigkeit der Genossenschaft. Die Notenbankfähigkeit wurde unserer Genossenschaft seit 2005 in ununterbrochener Folge erteilt.

Sämtliche Kredite sind dinglich gesichert. Für neu aufzunehmende Kredite sind wir auf Grund der stabilen wirtschaftlichen Lage der Auffassung, dass ein Rating durch die kreditgebende Bank (Basel II) weiterhin keine negativen Auswirkungen auf das Zinsniveau haben wird.

Die seit Beginn des Jahres 2022 gestiegenen Bauzinsen nehmen Einfluss auf die Zinskonditionen bei der Neuaufnahme von Krediten. Die Finanzierungskosten haben sich seitdem nahezu vervierfacht. Es wird kurz-, mittel- und langfristig mit weiter konstant höheren Zinsen zu rechnen sein. Diese Einflüsse haben wir in unserer langfristigen Finanzplanung bereits berücksichtigt.

#### **g) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich**

Die Entwicklung des durchschnittlichen Personalbestandes wird im Anhang der Bilanz des Geschäftsjahres 2024 (Teil D) detailliert dargestellt. Zum 31.12.2024 waren 34 Mitarbeiter einschließlich Vorstand beschäftigt.

Entsprechend des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft ist zum 01.07.2024 eine Tarifsteigerung um 5,0% verhandelt worden.

Die Genossenschaft verfügt über einen qualifizierten und erfahrenen Mitarbeiterbestand. Sachkompetenz und Dienstleistungsorientierung der Mitarbeiter nehmen einen hohen Stellenwert bei der Erfüllung des Förderauftrages der Genossenschaft ein.

Die Genossenschaft bietet ihren Mitarbeitern eine betriebliche Altersvorsorge in Form einer Pensionskasse an. Dieser Pensionskasse gehörten im Geschäftsjahr 26 Mitarbeiter an.

Zu dem guten betriebswirtschaftlichen Gesamtergebnis der Genossenschaft tragen alle Mitarbeiter einen maßgeblichen Anteil bei. Für die gezeigten Leistungen und die konstruktive Zusammenarbeit dankt der Vorstand den Mitgliedern des Betriebsrates sowie allen Mitarbeitern.

### **3. Wirtschaftliche Lage**

#### **a) Vermögenslage**

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2024 hinsichtlich der Fristen von Vermögens- und Schuldtiteln ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen von 110,5 Mio. € wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital von 112,0 Mio. € finanziert.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

<b>AKTIVA</b>	<b>2024</b>		<b>2023</b>		<b>Veränderung</b>
	€	%	€	%	€
<b>LANGFRISTIGER BEREICH</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	17.889,95	0,02	13.568,35	0,01	4.321,60
Sachanlagen	110.512.794,28	97,19	108.859.258,42	97,06	1.653.535,86
Finanzanlagen	2.500,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00
	<b>110.533.184,23</b>	<b>97,21</b>	<b>108.875.326,77</b>	<b>97,07</b>	<b>1.657.857,46</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH</b>					
Übriges Vorratsvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	336.544,82	0,30	280.274,27	0,25	56.270,55
Liquide Mittel	2.832.706,51	2,49	3.001.528,53	2,68	-168.822,02
	<b>3.169.251,33</b>	<b>2,79</b>	<b>3.281.802,80</b>	<b>2,93</b>	<b>-112.551,47</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>113.702.435,56</b>	<b>100,00</b>	<b>112.157.129,57</b>	<b>100,00</b>	<b>1.545.305,99</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>LANGFRISTIGER BEREICH</b>					
Eigenkapital	61.251.018,66	53,87	59.384.709,76	52,95	1.866.308,90
Fremdkapital	50.793.485,51	44,67	50.992.543,66	45,47	-199.058,15
	<b>112.044.504,17</b>	<b>98,54</b>	<b>110.377.253,42</b>	<b>98,42</b>	<b>1.667.250,75</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH</b>					
Rückstellungen	411.211,17	0,36	286.085,32	0,25	125.125,85
Verbindlichkeiten	1.245.240,22	1,10	1.492.320,83	1,33	-247.080,61
Rechnungsabgrenzungsposten	1.480,00	0,00	1.470,00	0,00	10,00
	<b>1.657.931,39</b>	<b>1,46</b>	<b>1.779.876,15</b>	<b>1,58</b>	<b>-121.944,76</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>113.702.435,56</b>	<b>100,00</b>	<b>112.157.129,57</b>	<b>100,00</b>	<b>1.545.305,99</b>

In der aufgeführten Darstellung wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 5.930,2 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen von 6.012,2 T€ verrechnet. Im Geschäftsjahr 2024 ist das bereinigte Bilanzvolumen um 1,5 Mio. € auf 113,7 Mio. € gestiegen.

Die Veränderungen bei den Sachanlagen (1.653,5 T€) resultieren im Wesentlichen aus den Zugängen durch aktivierungsfähige Herstellungskosten der umfangreichen Sanierungs- und Baumaßnahmen im Bestand. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.412,2 T€ gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss in Höhe von 1.826,9 T€ sowie durch Anstieg der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder von 39,4 T€ auf 61.251,0 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht im Geschäftsjahr und beträgt 53,87 % (Vorjahr: 52,95 %).

Das Fremdkapital veränderte sich im Berichtszeitraum durch die planmäßige Tilgung in Höhe von 5.298,5 T€ sowie durch die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 5.000,0 T€. Darüber hinaus wurde eine geringfügige außerplanmäßige Tilgung in Höhe von 0,8 T€ vorgenommen.

Zusätzlich erhöhten Zins- und Tilgungsabgrenzungen in Höhe von 100,2 T€ den Fremdkapitalbestand. Zum Bilanzstichtag ergab sich somit ein Fremdkapitalsaldo von 50.793,4 T€.

## **b) Finanzlage**

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2024 ausgeglichen.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Stichtag auf 2.832,7 T€ (Vorjahr: 3.001,5 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind grundpfandrechtlich gesichert. Das Kreditportfolio ist risikominimierend für die Genossenschaft strukturiert. Die Zinsentwicklung wird auch weiterhin beobachtet und in der langfristigen Planung berücksichtigt.

Die Finanzlage der Genossenschaft wird durch die Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit, die geplanten Bauvorhaben sowie durch die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen der langfristigen Verbindlichkeiten nachhaltig beeinflusst.

## c) Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt nachstehende Ergebnisse:

	2024		2023		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	20.100.830,14	97,83	18.584.473,42	97,62	1.516.356,72
Bestandsveränderungen	222.021,26	1,08	192.320,97	1,01	29.700,29
Andere Umsatzerlöse und Erträge	223.795,72	1,09	260.958,52	1,37	-37.162,80
	<b>20.546.647,12</b>	<b>100,00</b>	<b>19.037.752,91</b>	<b>100,00</b>	<b>1.508.894,21</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	6.116.553,66	29,77	5.391.962,04	28,32	724.591,62
Instandhaltungsaufwand	5.753.259,13	28,00	6.383.597,32	33,53	-630.338,19
Personalaufwendungen	2.471.635,55	12,03	2.230.440,25	11,72	241.195,30
Abschreibungen	2.412.215,30	11,74	2.198.444,08	11,55	213.771,22
Zinsaufwendungen	1.183.779,23	5,76	971.037,84	5,10	212.741,39
Übrige Aufwendungen	830.396,30	4,04	821.874,82	4,32	8.548,48
	<b>18.767.839,17</b>	<b>91,34</b>	<b>17.997.329,35</b>	<b>94,54</b>	<b>770.509,82</b>
Geschäftsergebnis	1.778.807,95	8,66	1.040.423,56	5,47	738.384,39
Zins- und Beteiligungsergebnis	90.676,58		43.518,31		47.158,27
Ertragssteuern	-42.535,63		0,00		-42.535,63
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>1.826.948,90</b>		<b>1.083.941,87</b>		<b>743.007,03</b>

Die Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem positiven Geschäftsergebnis in Höhe von 1.778,8 T€ ab. Unter Berücksichtigung eines positiven Zins- und Beteiligungsergebnisses von 90,6 T€ ergibt sich ein vorläufiger Jahresüberschuss von 1.869,5 T€. Nach Abzug der Ertragssteuern in Höhe von 42,5 T€ beläuft sich der ausgewiesene Jahresüberschuss auf 1.826,9 T€. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im laufenden Vermietungsprozess um 1.516,3 T€ höhere Erlöse als im Vorjahr erzielt.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge werden vor allem durch Skontoerträge (69,5 T€) und Versicherungsschädigungen (69,4 T€) in ihrer Höhe beeinflusst.

Bei einem geplanten Jahresüberschuss von 661,4 T€ weist die Erfolgsrechnung einen Jahresüberschuss von 1.826,9 T€ aus. Der im Geschäftsjahr erzielte höhere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus aktivierten Kosten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme in der Falkenberger Straße 166–168a. Ursprünglich waren im Wirtschaftsplan eine Strangsanierung sowie der Anbau von Balkonen vorgesehen. Im Zuge der Baumaßnahmen ergab sich jedoch zusätzlicher Sanierungsbedarf an der Fassade, der nicht im ursprünglichen Umfang eingeplant war.

Die damit verbundenen Aufwendungen wurden entsprechend aktiviert, was zu einer Erhöhung des Jahresüberschusses führte. In den Jahren vor 2022 konnten die Zinsaufwendungen durch günstigere Fremdkapitalzinsen und die fortschreitende Tilgung der Kredite verringert werden. Durch die Neuaufnahme von Krediten und den deutlich gestiegenen Fremdkapitalzinsen erhöhten sich Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr um 212,7 T€.

#### d) Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2024 erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss und den Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.866,3 T€ auf 61.251,0 T€.

Im Zeitraum von 2020 bis 2024 konnten Eigenkapitalquoten im konstanten Bereich zwischen 52,95 % und 55,56 % ausgewiesen werden. Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen bewegte sich von 2020 bis 2022 zwischen 6,10 % bis 6,82 %. Seit 2023 steigt der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen wegen der erheblich gestiegenen Fremdkapitalzinsen auf 8,43 % in 2024.

Das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich der Tilgungen verzeichnet nach einem konstanten Rückgang bis 2022 nun ebenfalls einen Anstieg seit 2023 auf nun 46,15 % in 2024. Die Restschulden je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche verringerten sich von 2023 zu 2024 auf 268,80 € je m<sup>2</sup>.

	2020	2021	2022	2023	2024
Jahresergebnis in T€	419,7	-828,9	-2.319,9	1.083,9	<b>1.826,9</b>
Eigenkapital nominal in T€	61.361,0	60.548,8	58.276,8	59.384,7	<b>61.251,0</b>
Eigenkapitalquote in %	55,56	55,49	54,03	52,95	<b>53,87</b>
Anteil Fremdkapitalzinsen an Nettoeinnahmen in %	6,82	6,33	6,10	7,36	<b>8,43</b>
Anteil Fremdkapitalzinsen + Tilgung (ohne Sondertilgung) an Nettoeinnahmen in %	40,79	37,47	40,17	41,48	<b>46,15</b>
Anteil Fremdkapitalzinsen an Fremdkapital (gewichtet) in %	1,78	1,68	1,63	1,97	<b>2,41</b>
Restschulden in T€	47.765,0	46.857,2	47.493,4	50.992,5	<b>50.793,5</b>
Restschulden je m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche in €	254,57	249,78	252,46	271,03	<b>269,80</b>
Nettokaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche in €	5,52	5,59	5,67	6,15	<b>6,25</b>

Die konstant hohe Vermietungsquote, der moderate Anstieg der Nettokaltmieten für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und die jährlichen Investitionen in Bestands- und Baumaßnahmen sind kennzeichnend für die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG in den letzten fünf Jahren.

### III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 1. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Unternehmerisch tätig zu sein birgt Risiken in sich, die sich aus der Geschäftstätigkeit selbst ergeben. Aber auch die Bedingungen des Umfeldes eines Unternehmens können Risiken bergen. Für unsere Genossenschaft gilt es diese zu erkennen, zu beurteilen, zu bewerten und in geeigneter Form und Umfang darauf zu reagieren.

Die Genossenschaft verfügt seit Jahren über ein bewährtes Frühwarnsystem, das jährlich weiterentwickelt und fortgeschrieben wird. Darin sind neben der langfristigen Betrachtung von Erfolgs- und Finanzplan auch interne und externe Kennziffern festgehalten, die auf mögliche Risiken der Geschäftstätigkeit hinweisen und frühzeitig ausgewertet werden können. Die regelmäßigen Berichte an den Aufsichtsrat zu verschiedensten Kennziffern, wie Daten der Vermietung, Bestandsbewirtschaftung, der Bautätigkeit sowie der Finanzierung ermöglichen eine frühzeitige Einflussnahme auf eventuelle unternehmensbedrohliche Entwicklungen durch genossenschaftliche Gremien. Der Vorstand ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

Ein wichtiger Teil des Risikomanagements ist die Analyse der Risiken aus Finanzinstrumenten, die vor Bestätigung für das Folgejahr analysiert, bewertet und gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beraten werden. Für die nächsten Jahre sind keine derartigen Risiken zu erkennen. Die Genossenschaft hat Verträge für die Versorgung mit Fernwärme, Gas und Strom. Durch die üblichen Preisanpassungsklauseln oder Neuabschlüsse von Verträgen ergaben sich erhebliche Preissteigerungen. Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. In erheblichem Umfang haben unsere Nutzer auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst.

Die weitere Entwicklung der Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung bleibt weiterhin schwer prognostizierbar. Zwar haben sich die Marktpreise für Gas im Verlauf des Jahres 2024 gegenüber den Spitzenwerten von 2022 weitgehend stabilisiert, dennoch ist das Preisniveau weiterhin volatil. Der Fernwärmepreis ist auch im Jahr 2024 tendenziell angestiegen, wenn auch mit geringerer Dynamik als im Vorjahr. Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO<sub>2</sub>KostAufG selbstzutragenden Kostenanteils der CO<sub>2</sub>-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Für die mit Fernwärme versorgten Bestände sind dabei der Emissionsfaktor nach der sogenannten Finnischen Methode sowie der CO<sub>2</sub>-Preis maßgebliche Faktoren. Von unserem FernwärmeverSORGER haben wir hierzu für das Jahr 2024 noch keine Informationen erhalten, so dass diese Werte geschätzt wurden. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises und dem damit künftig selbstzutragenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten. Dieser kann das Budget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen belasten.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Nutzer zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen. Größere 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 alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren und gegebenenfalls Prioritäten festlegen. Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem

dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft, da ohnehin schon in der Vergangenheit und auch für die Zukunft im Sinne des Vorsichtsprinzips höhere Zinsen in der Wirtschaftsplanung angesetzt werden.

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

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere auf Grund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen. Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden. Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO<sub>2</sub>-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie die verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Im Zusammenhang mit dem Krieg gegen die Ukraine werden verstärkt Cyberangriffe gegen kritische Infrastrukturen und auch Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch unsere Genossenschaft hinsichtlich Cyberangriffen über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzlichen Bedrohungen weiterhin sehr ernst und haben seit 2008 ein IT-Sicherheitskonzept in der Genossenschaft implementiert.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und, soweit möglich, Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln. Betrachtet man die wohnungspolitische Situation am Markt insgesamt, so haben wir uns im Bemühen um neue Mitglieder, vermietete Wohnungen und eine noch bessere Betreuung unserer Mitglieder weiter verbessert. Wie bereits in den Vorjahren konnte die volle Vermietung unserer Wohnungen gehalten werden. Der weiterhin geringe Leerstand in unserer Genossenschaft schließt nicht aus, dass sich diese Situation aus heute noch nicht erkennbarem Grund verschlechtern kann. Einer solchen Entwicklung, für die es jedoch zur Zeit keine Hinweise gibt, kann in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Anpassung des langfristigen Wirtschaftsplanes entgegengewirkt werden, so dass auch bei höheren Leerständen im überschaubaren Zeitraum keine wesentlichen wirtschaftlichen Schwierigkeiten für die Genossenschaft zu befürchten sind.

Ein mögliches Risiko könnte in der geringen Bandbreite an Wohnungsgrößen und -grundrissen im vorhandenen Wohnungsbestand bestehen. Mehr als drei Viertel der Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 45 m<sup>2</sup> und 60 m<sup>2</sup>. Die Anfragen nach Wohnungen mit einer Wohnfläche größer als 60 m<sup>2</sup> können von uns derzeit nur unzureichend abgedeckt werden. Dieser Nachfrageschwäche wird mit den bisher realisierten Neubauprojekten und den daraus entstandenen größeren Wohnungen entgegengewirkt. Das durchschnittliche Alter unserer Mitglieder mit ca. 58,55 Jahren ist konstant (Vorjahr: 59,06 Jahre). Freiwerdende Wohnungen sind in verstärktem Maße Instandsetzungsbedürftiger als in den vergangenen Jahren.

Dem allgemeinen Risiko steigender Mietforderungen begegnet unsere Genossenschaft durch ein engagiertes Nutzungsgebühreninkasso in Verbindung mit einem zeitnahen Mahnwesen. Das schnelle Reagieren auf sich abzeichnende Forderungen hat sich bewährt, um die Höhe der Nutzungsgebührenforderungen im wirtschaftlich verträglichen Rahmen zu halten. Im Buchwerk unserer Genossenschaft wird dem Bewertungsrisiko durch Berichtigungen Rechnung getragen. Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft wird sich auch künftig auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes und die Bau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit konzentrieren. Auf Grund der prognostizierten Entwicklung der Einwohnerzahlen der Hauptstadt Berlin gehen auch wir von einer anhaltenden Wohnungsnachfrage aus. Preiswerter Wohnraum in verkehrsgünstiger Lage

und gepflegtem Umfeld wird weiterhin gefragt sein. In diesem Marktsegment liegt die Kompetenz unserer Genossenschaft.

So sind gegenwärtig keine Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben könnten, da derzeit von einer Vollvermietung unseres Wohnungsbestandes ausgegangen wird.

Die Kapitalstruktur eines Wohnungsunternehmens weist typischerweise einen hohen Anteil von Fremdkapital auf. Die Laufzeiten der Darlehen entsprechen in der Regel den vereinbarten Zinsbindungsfristen. Für Darlehen, deren Laufzeiten länger als die Zinsbindungsfristen sind, ergeben sich bei dem Auslaufen der Zinsbindungsfristen ein kapitalmarktbedingtes Zinsänderungsrisiko. Bei der Auswahl der Kapitalgeber wird auf eine Durchmischung der finanzierenden Kreditinstitute sowie eine zeitliche Verteilung der Prolongationstermine geachtet. Außerdem wird dieses Risiko durch eine hohe jährliche Tilgungsleistung begrenzt.

Das verbleibende Zinsänderungsrisiko wird in der langfristigen Wirtschaftsplanung eingestellt und jährlich angepasst. Inwieweit die derzeitigen globalen und nationalen Finanz- und Wirtschaftsprobleme Auswirkungen auf die Finanzierung und die Kapitalkostenentwicklung haben werden, ist schwer einschätzbar. Der Vorstand geht davon aus, dass künftig noch höhere Anforderungen an die dingliche Besicherung von Darlehen gestellt werden, wir aber auch durchaus in der Lage sind, diese zu bedienen.

In jährlichen Abstimmungen mit unserem Versicherer werden Ordnungsmäßigkeit, Notwendigkeit und Vollständigkeit des Versicherungsumfanges geprüft und gegebenenfalls angepasst.

## 2. Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt weiterhin von großer Unsicherheit geprägt. Sowohl internationale als auch nationale Entwicklungen tragen zur angespannten Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern bei. Besonders die wirtschaftspolitische Ausrichtung der neuen US-Regierung, geprägt durch protektionistische Maßnahmen und zunehmende Handelskonflikte, belastet die internationale Konjunktur. So wurden beispielsweise Zölle auf Importe aus Mexiko, Kanada und China deutlich ausgeweitet, was zu entsprechenden Gegenmaßnahmen dieser Länder geführt hat. Eine unmittelbare Ausweitung dieser Handelsspannungen auf die Europäische Union blieb bislang jedoch aus.

Auch auf nationaler Ebene herrscht wirtschaftspolitische Ungewissheit. Nach der Bundestagswahl wurde mit der Regierungsbildung begonnen, jedoch sind konkrete wirtschaftspolitische Maßnahmen derzeit noch nicht final absehbar. Erste Anzeichen deuten auf fiskalische Impulse, insbesondere in den Bereichen Infrastruktur und Verteidigung, hin – deren tatsächliche Umsetzung jedoch abzuwarten bleibt. Für das laufende Jahr wirken sich vor allem der Wegfall temporärer Entlastungsmaßnahmen wie der steuerfreien Inflationsausgleichsprämien sowie die Erhöhung der Sozialversicherungsbeiträge dämpfend auf die wirtschaftliche Dynamik aus. In Summe ist die Finanzpolitik 2025 restriktiver als im Vorjahr ausgestaltet. Die Konjunkturaussichten für das laufende Jahr bleiben entsprechend verhalten. Zwar zeigen Frühindikatoren wie der ifo-Geschäftsklimaindex und die Auftragslage in der Industrie erste Anzeichen einer Stabilisierung, eine spürbare Erholung ist jedoch nicht in Sicht. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte 2025 lediglich um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr wachsen. Für das Jahr 2026 wird ein etwas stärkeres Wachstum von 0,8 % erwartet. Die Risiken für diese Prognose sind angesichts der aktuellen geopolitischen Lage und der wirtschaftspolitischen Weichenstellungen weiterhin als hoch einzustufen.

Branchenbezogen zeichnet sich ein gemischtes Bild: Während im verarbeitenden Gewerbe mit einem weiteren Rückgang der Bruttowertschöpfung zu rechnen ist, scheint die Bauwirtschaft ihre Talsohle durchschritten zu haben. Besonders im Wohnbau zeigen sich erste Erholungstendenzen, während der Wirtschaftsbau weiterhin unter der schwachen Industriekonjunktur leidet. Der öffentliche Bau entwickelt sich dagegen stabil.

Auch der private Konsum wird 2025 nur einen geringen Wachstumsbeitrag leisten. Die Realeinkommen stagnieren angesichts leicht steigender Preise bei gleichzeitig nur moderat wachsenden Haushaltseinkommen. Insgesamt steigen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt nur um 0,4 %. Positiv zu vermerken ist hingegen

die stabile Beschäftigungslage. Der Arbeitsmarkt bleibt robust, und ab der zweiten Jahreshälfte wird mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosigkeit gerechnet.

Alle unternehmerischen Anstrengungen unserer Genossenschaft konzentrieren sich auf die weitere Durchführung wertsteigernder Maßnahmen im Bestand. Dies erreichen wir durch eine nachhaltige Instandsetzung und Modernisierung unserer Gebäude, einen hohen Vermietungserfolg, eine nachhaltige Mitgliederzufriedenheit, sowie die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes. Dafür sehen wir in den nächsten sechs Jahren bis 2030 Investitionen in Höhe von 46,9 Mio. € vor. Diese Investitionen werden auch künftig eine Finanzierung durch Fremdkapital notwendig machen. Zur Stärkung des Eigenkapitals gehen wir in der aktuell vom Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen Wirtschaftsplanung bei den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung von einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung der Nettokaltmiete in den Jahren 2026 und 2027 von 1,0% und in den Jahren 2028 bis 2030 von 1,5 % aus. Ferner sind in den Jahren 2027 und 2028 Erhöhungen der Nutzungsgebühren nach § 558 BGB auf den Mittelwert des zu dem Zeitpunkt gültigen Berliner Mietspiegel geplant. Die energetische Sanierung unserer Wohngebäude und der schrittweise Einsatz erneuerbarer Energien, verbunden mit der Ergänzung der Wohnungen durch moderne verglaste Loggien, stehen nach wie vor im Vordergrund.

Nach unseren Planungen gehen wir für die nächsten sechs Jahre von einer stabilen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft aus. Danach rechnen wir für den Planungszeitraum von 2025 bis 2030 durch die anstehenden Investitionsvolumina mit Jahresüberschüssen. Hinsichtlich der Liquiditätssituation gehen wir trotz planmäßiger leichter Steigerung der Personalkosten und des sonstigen betrieblichen Aufwandes von einer weiterhin soliden Basis für die Genossenschaft aus. Für den Planungszeitraum bis 2030 gehen wir von einer ausreichend gesicherten Liquidität aus.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Die Ertrags- und Finanzlage wird maßgeblich durch die Investitionstätigkeit, die Abschreibungen sowie die Herstellungskosten beeinflusst.

Der Planung für die Jahre 2025 bis 2030 liegen auszugsweise folgende Eckdaten zugrunde:

- » Aufnahme von Neukrediten im Zeitraum bis 2030 in Höhe von ca. 16,0 Mio. €, wobei der Kapitaldienst nicht weit unter der Hälfte der zu erzielenden Nettokaltmieten liegen soll,
- » die Entwicklung der Nutzungsgebühren bewegen sich im Rahmen des Berliner Mietspiegels und berücksichtigen den genossenschaftlichen Zweck der Förderung der Mitglieder gemäß unserer Satzung,
- » die Erlösschmälerungen wurden für den Planungszeitraum 2025 bis 2030 anfänglich mit 123,9 T€ angesetzt und steigen jährlich um 1,0 % auf 128,9 T€ in 2030, um möglichen Leerstand angemessen zu berücksichtigen.

Aufsichtsrat und Vorstand werden auch künftig den bisher bewährten Mix aus innovativen Entwicklungen und kontinuierlicher Finanzkontrolle fortsetzen. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern und den engagierten und ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft für das im Berichtsjahr zum Wohl der Genossenschaft geleistete Engagement. Er dankt dem Aufsichtsrat und den gewählten Vertretern für die konstruktive Begleitung und Unterstützung bei der Erfüllung der vielfältigen Aufgaben des vergangenen Geschäftsjahres.

Berlin, 09. April 2025

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG  
Der Vorstand



Peter Czaja



Philip Affeld

## JAHRESABSCHLUSS

# JAHRESABSCHLUSS

## Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>17.889,95</b>		<b>13.568,35</b>
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.313.342,62		103.948.452,83	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.287.346,21		4.001.515,98	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.422,18		524.422,18	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	629,85		2.462,11	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	344.668,24		300.737,20	
6. Anlagen im Bau	42.385,18		81.668,12	
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	<b>110.512.794,28</b>	0,00	
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen		<b>2.500,00</b>	2.500,00	
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>110.533.184,23</b>	<b>108.875.326,77</b>	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		<b>5.930.207,27</b>	5.708.186,01	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	121.811,05		70.757,28	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	189.645,54	<b>311.456,59</b>	172.283,39	
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>2.832.706,51</b>	3.001.528,53	
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>9.074.370,37</b>	<b>8.952.755,21</b>	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>25.088,23</b>	37.233,60	
<b>BILANZSUMME</b>		<b>119.632.642,83</b>	<b>117.865.315,58</b>	

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	100.800,00		83.040,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.945.920,00		4.906.560,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	10.080,00 480,00 €	<b>5.056.800,00</b>	11.680,00 (480,00)
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	660.681,73		477.986,84
2. Andere Ergebn isrücklagen	4.463.153,29		2.818.899,28
3. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	51.181.263,64	<b>56.305.098,66</b>	51.181.263,64
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		1.826.948,90	1.083.941,87
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen		-1.826.948,90	-1.083.941,87
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>61.361.898,66</b>	59.479.429,76
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	18.623,38		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	392.587,79	<b>411.211,17</b>	286.085,32
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.793.485,51		50.992.543,66
2. Erhaltene Anzahlungen	6.012.235,87		5.934.067,70
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.020,68		136.427,87
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	915.963,50		961.064,13
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon:	79.347,44	<b>57.858.053,00</b>	74.227,14
aus Steuern	29.146,81 €		(28.821,01)
im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		(0,00)
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Rechnungsabgrenzungsposten		<b>1.480,00</b>	1.470,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>119.632.642,83</b>	117.865.315,58

# JAHRESABSCHLUSS

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.100.830,14		18.584.473,42
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	<b>20.100.830,14</b>	0,00
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		<b>222.021,26</b>	192.320,97
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>223.795,72</b>	260.958,52
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	11.283.080,50		11.188.827,07
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	<b>11.283.080,50</b>	0,00
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>9.263.566,62</b>	7.848.925,84
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.033.846,05		1.824.285,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung      60.040,79 €	437.789,50	<b>2.471.635,55</b>	406.154,88  (52.552,00)
<b>6. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>2.412.215,30</b>	2.198.444,08
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>827.529,75</b>	819.093,12
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		<b>19.976,03</b>	20.353,75
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>70.700,55</b>	23.164,56
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>1.183.779,23</b>	971.037,84
<b>11. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>42.535,63</b>	0,00
<b>12. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>2.416.547,74</b>	1.673.428,86
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<b>589.598,84</b>	589.486,99
<b>14. JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>1.826.948,90</b>	1.083.941,87
<b>15. Einstellungen in Ergebnisrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage		<b>182.694,89</b>	108.394,19
b) in andere Ergebnisrücklagen		<b>1.644.254,01</b>	975.547,68
<b>16. BILANZVERLUST/BILANZGEWINN</b>		<b>0,00</b>	0,00

# ANHANG

## Teil A – Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG mit Sitz in der Berliner Allee 229-233 in 13088 Berlin ist beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer 471 B im Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Jahresabschlussunterlagen der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG umfassen gemäß § 264 HGB die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang (einschließlich Anlagespiegel und Verbindlichkeitspiegel) sowie den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14.06.2023.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2023 wurden unverändert übernommen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## Teil B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel dargestellt. Das Anlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in Ansatz gebracht.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind entgeltlich erworben, werden zu Anschaffungskosten bewertet und über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

Die Wohngebäude werden entsprechend § 7 Abs. 4 EStG mit jährlich 2 % abgeschrieben. Die ebenfalls in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesenen Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren abgeschrieben.

Niedrigere Wertansätze von Grundstücken mit Wohnbauten, die auf Sonderabschreibungen des Fördergebietgesetzes beruhen, wurden gemäß Artikel 67 Abs. 4 Satz 1 des EGHGB fortgeführt.

Die in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten bewerteten Garagen werden über 20 Jahre abgeschrieben. Weitere andere Bauten weisen Abschreibungssätze von 2 % bis 3 % auf. Die ebenfalls in dieser Position ausgewiesenen Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen werden über eine Nutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren abgeschrieben.

Die in der Position Bauten auf fremden Grundstücken bewerteten Garagen werden über 8 Jahre abgeschrieben.

Bei den Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden lineare Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von 2 bis 15 Jahren entsprechend der Afa-Tabelle vorgenommen. Für gebraucht gekaufte Anlagegüter wird eine entsprechend reduzierte Restnutzungsdauer angesetzt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter findet seit 2008 § 6 Abs. 2a EStG Anwendung. Sie werden in einem Sammelposten zusammengefasst und mit 20% abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 250,00 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

In den Bauvorbereitungskosten werden Planungskosten zukünftiger Neubauvorhaben und Komplexsanierungen bilanziert.

In den Anlagen im Bau werden Herstellungskosten für zum Abschlussstichtag noch nicht beendete Bauvorhaben und Komplexsanierungen bilanziert.

Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten werden als unfertige Leistungen ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Forderungsrisiken aus der Vermietung werden durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigem Erfüllungsbetrag bewertet worden und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Laufzeiten und Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

## Teil C – Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

In den **Anlagen im Bau** werden aktivierungsfähige Herstellungskosten für den Neubau von Stellflächen in der Otto-Brahm-Straße 1–6 (WE 312) ausgewiesen.

Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV) mit 2.500,00 € **beteiligt**.

Die Position **Unfertige Leistungen** in Höhe von 5.930.207,27 € beinhaltet noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2024.

Die Fristigkeiten der Forderungen aus Vermietung sowie der sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Vorjahr)	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von	
	€	bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	121.811,05 (70.757,28)	121.811,05 (70.757,28)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	189.645,54 (172.283,39)	189.125,54 (171.523,39)	520,00 (760,00)
<b>GESAMT</b>	<b>311.456,59</b> (243.040,67)	<b>310.936,59</b> (242.280,67)	<b>520,00</b> (760,00)

In den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** sind neben Erstattungsansprüchen aus Steuern in Höhe von 11,5 T€ keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Hier sind im Wesentlichen Versicherungsprämien von 7,4 T€ und Leasingsonderzahlungen von 10,3 T€ ausgewiesen.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Positionen enthalten:

» ausstehende Betriebs- und Heizkostenrechnungen	239,4 T€
» Personalkosten für Jahresabschlussarbeiten	71,9 T€
» Jahresabschlussprüfungskosten	30,0 T€
» nicht in Anspruch genommener Urlaub	23,3 T€
» Steuerberatungskosten	15,0 T€
» Veröffentlichung Jahresabschluss	3,1 T€
» Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	9,9 T€

Im Geschäftsjahr wurden 5 Mio. € aus einem in 2024 abgeschlossenen Darlehensvertrag valuiert.

Für die langfristig im Unternehmen gebundenen Darlehen wurden planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 5,3 Mio. € vorgenommen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>50.793.485,51</b> (50.992.543,66)	4.495.966,20 (5.172.779,62)	14.150.262,88 (14.391.905,32)	32.147.256,43 (31.427.858,72)	Grundsschuld
Erhaltene Anzahlungen	<b>6.012.235,87</b> (5.934.067,70)	6.012.235,87 (5.934.067,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>57.020,68</b> (136.427,87)	52.251,00 (131.658,19)	4.769,68 (4.769,68)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>915.963,50</b> (961.064,13)	915.963,50 (961.064,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>79.347,44</b> (74.227,14)	79.347,44 (74.227,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>GESAMT</b>	<b>57.858.053,00</b> (58.098.330,50)	<b>11.555.764,01</b> (12.273.796,78)	<b>14.155.032,56</b> (14.396.675,00)	<b>32.147.256,43</b> (31.427.858,72)	

In den **Verbindlichkeiten** sind keine größeren Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

In den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, sofern sie einen Ertrag für die Zeit nach dem Stichtag darstellen. Hier werden vorausempfangene Mieten für Gästewohnungen sowie für Veranstaltungsräume ausgewiesen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In sonstigen Erträgen sind **periodenfremde Erträge** in Höhe von 16,8 T€ und in den sonstigen Aufwendungen **periodenfremde Aufwendungen** in Höhe von 27,9 T€ enthalten. Ansonsten sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen der Hausbewirtschaftung sind Betriebskosten und Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten in nachfolgender Höhe enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Betriebskosten	5.529,8 T€	(4.805,2 T€)
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	5.753,3 T€	(6.383,6 T€)
	<b>11.283,1 T€</b>	<b>(11.188,8 T€)</b>

### III. Anlagespiegel per 31.12.2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand per 01.01.24	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand per 31.12.24
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	308.650,29	14.065,80	39.042,56	0,00	283.673,53
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>308.650,29</b>	<b>14.065,80</b>	<b>39.042,56</b>	<b>0,00</b>	<b>283.673,53</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	161.865.384,34	3.550.395,15	0,00	0,00	165.415.779,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.591.134,04	147.657,23	0,00	231.180,38	6.969.971,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.422,18	0,00	0,00	0,00	524.422,18
Bauten auf fremden Grundstücken	22.903,30	0,00	0,00	0,00	22.903,30
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.102.179,25	166.478,26	197.365,74	0,00	1.071.291,77
Anlagen im Bau	81.668,12	191.897,44	0,00	-231.180,38	42.385,18
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>170.187.691,23</b>	<b>4.056.428,08</b>	<b>197.365,74</b>	<b>0,00</b>	<b>174.046.753,57</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.500,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>170.498.841,52</b>	<b>4.070.493,88</b>	<b>236.408,30</b>	<b>0,00</b>	<b>174.332.927,10</b>

Abschreibungen					
in früheren Jahren	des Geschäftsjahres	Außerplanmäßige Afa	auf Abgänge	kumuliert	Buchwert am 31.12.24
€	€	€	€	€	€
295.081,94	9.744,20	0,00	39.042,56	265.783,58	17.889,95
295.081,94	9.744,20	0,00	39.042,56	265.783,58	17.889,95
57.916.931,51	2.185.505,36	0,00	0,00	60.102.436,87	105.313.342,62
2.589.618,06	93.007,38	0,00	0,00	2.682.625,44	4.287.346,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	524.422,18
20.441,19	1.832,26	0,00	0,00	22.273,45	629,85
801.442,05	122.126,10	0,00	196.944,62	726.623,53	344.668,24
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.385,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>61.328.432,81</b>	<b>2.402.471,10</b>	<b>0,00</b>	<b>196.944,62</b>	<b>63.533.959,29</b>	<b>110.512.794,28</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
<b>61.623.514,75</b>	<b>2.412.215,30</b>	<b>0,00</b>	<b>235.987,18</b>	<b>63.799.742,87</b>	<b>110.533.184,23</b>

## Teil D – Sonstige Angaben

In der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

### I. Personal

Neben durchschnittlich 2 Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 31,25 Arbeitnehmer beschäftigt.

	2024	2023
Kaufmännische Angestellte	14,42	15,25
Technische Angestellte	4,00	4,00
Handwerker	1,00	1,00
Hauswarte	10,00	10,00
Geringfügig Beschäftigte	1,83	1,83
	<b>31,25</b>	<b>32,08</b>

## II. Mitgliederbewegung

Zum Stichtag 31.12.2024 hatte die Genossenschaft **4.803** verbleibende Mitglieder. Für das Geschäftsjahr war folgende Bewegung zu verzeichnen:

	verbleibende Mitglieder	Anteile
<b>Stand 31.12.2023</b>	<b>4.840</b>	<b>30.669</b>
<b>+ Zugänge 2024</b>		
» Neuaufnahmen	125	778
» Zeichnung weiterer Anteile	–	318
» Zugang durch Erbschaft	21	331
» Übertragungen	24	153
	<b>170</b>	<b>1.580</b>
<b>- Abgänge 2024</b>		
» Tod in früheren Jahren	28	157
» Übertragungen	22	153
» Abgang durch Erbschaft	64	331
» Tod im Geschäftsjahr	17	116
» Austritt /Kündigung Mitgliedschaft	74	498
» Ausschluss	2	16
» Kündigung einzelner Anteile	–	63
	<b>207</b>	<b>1.334</b>
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>4.803</b>	<b>30.915</b>

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen zu je 160,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 39.360,00 € auf 4.945.920,00 € erhöht.

## III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens,- Finanz,- und Ertragslage der Genossenschaft sind nach dem 31. Dezember 2024 nicht eingetreten.

#### IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.826.948,90 € ab.

Gemäß § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG wurden bei Aufstellung 10% (182.694,89 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden gemäß § 41 Abs. 3 der Satzung 1.644.254,01 € den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstandes und Aufsichtsrates vom 8. April 2025 gemäß § 28 Buchstabe o) der Satzung zugrunde.

#### V. Organe der Genossenschaft

##### Vertreterversammlung – 62 gewählte Vertreter

---

##### Aufsichtsrat

---

Herr Ulf König Vorsitzender	seit 05.12.1990	Rechtsanwalt
Herr Norbert Ermer stellv. Vorsitzender	seit 01.11.1992 seit 28.10.1993	Diplombauingenieur
Frau Marion Girschik Bauausschuss	seit 24.05.2022 seit 12.09.2022	Diplombauingenieur, HLS-Technik
Herr Reinhard Sobczyk Schriftführer Finanzausschuss	seit 07.06.2011 seit 09.06.2016 seit 12.09.2022	Diplomingenieur, Maschinenbau

---

##### Vorstand

---

Herr Peter Czaja Technischer Vorstand	seit 01.01.1991
Herr Philip Affeld Kaufmännischer Vorstand	seit 01.12.2022

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

## VI. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Berlin, 09.04.2025

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG  
Der Vorstand



Peter Czaja



Philip Affeld

## IMPRESSUM

### **Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG  
Berliner Allee 229–231  
13088 Berlin  
Telefon: (030) 927 044 -0  
Telefax: (030) 927 044 -29  
E-Mail: [info@wg-weissensee.de](mailto:info@wg-weissensee.de)  
Web: [www.wg-weissensee.de](http://www.wg-weissensee.de)

### **Redaktion:**

Arite Rechenberg  
Philip Affeld

### **Herstellung:**

Grünwald Werbegesellschaft mbH  
Braunsdorfstraße 23  
12683 Berlin  
Telefon: (030) 500 185 -0  
Telefax: (030) 500 185 -55  
E-Mail: [info@gruenwald-werbung.de](mailto:info@gruenwald-werbung.de)  
Web: [www.gruenwald-werbung.de](http://www.gruenwald-werbung.de)

Alle Rechte dem Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG.



