

# Lagebericht

**2024**



Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang einschließlich  
· Anlagenspiegel  
· Verbindlichkeitspiegel

Berlin Brandenburgische  
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Berlin Brandenburgische  
Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Mehrower Allee 53 A  
12687 Berlin



Rohbau Oranienburg Dr. Kurt-Schumacher-Str. 15

**Lagebericht**  
der Berlin Brandenburgischen  
Wohnungsbaugenossenschaft eG  
für das Geschäftsjahr 2024  
(01.01.2024 - 31.12.2024)

Berlin, 26.02.2025





Fassade Märkisches Karree

## 1. Grundlagen des Unternehmens



## 1.1. Geschäftsmodell

Zum Bestand der Genossenschaft gehörten am 31.12.2024 drei Wohnanlagen in Berlin im Stadtbezirk Marzahn / Hellersdorf mit 3.435 eigenen Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, diversen Stellplätzen sowie eine Wohnanlage in Oranienburg mit 112 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und weiteren Stellplätzen. Darüber hinaus verfügt unsere Genossenschaft über eigene Büros, einen Mietertreff sowie Gäste- und Ferienwohnungen. Der Geschäftssitz befindet sich in 12687 Berlin, Mehrower Allee 53 A.

## 1.2. Ziele und Strategien

Die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 01. Januar 1982 als AWG Berliner Handel gegründet. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Mit dem aktuellen Klimaschutzgesetz wurden die Ziele zur CO<sub>2</sub>-Reduktion auch für den Gebäudesektor deutlich angehoben. Bis 2045 soll Deutschland klimaneutral werden. Diese gesetzlich verankerten langfristigen Ziele haben erhebliche wirtschaftliche, technische und organisatorische Auswirkungen und stellen unsere Genossenschaft vor komplexe Herausforderungen. Deshalb ist es wichtig, den eigenen Bestand gut zu kennen, detaillierte Informationen z.B. über Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erfassen und diese gezielt zu analysieren.

Dafür haben wir für das Jahr 2024 folgende Werte ermittelt:

- Der durchschnittliche Energieverbrauch unseres Bestandes beträgt 76,3 kWh/m<sup>2</sup>/a.
- 92,7 % der Immobilien liegen in den Energieeffizienzklassen A, B und C.
- 99,8 % des Bestandes wird durch Fernwärme versorgt, während 0,2 % mit einer Gasheizung beheizt werden.
- Die CO<sub>2</sub>-Emissionen betragen durchschnittlich 16,4 kg/m<sup>2</sup>/a.

Die Werte zeigen, dass sich unser Gebäudebestand bereits heute in einem guten energetischen Zustand befindet. Die Genossenschaft ist damit auf einem guten Weg, aber noch nicht am Ziel. Damit wir die Zielsetzung »CO<sub>2</sub>-Neutralität« erreichen können, wird es notwendig sein, einen Klimapfad zu entwickeln. Es müssen Strategien erarbeitet werden, welche Maßnahmen ziel führend sind, um Einsparziele zu erreichen, welchen Herausforderungen wir uns dabei stellen müssen und wie unser Wohnraum dennoch bezahlbar und sozialverträglich bleibt.

## 2. Wirtschaftsbericht



10 Jahre Kita Hand in Hand

## 2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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 Umfeldes 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 hatten im Dezember 2024 bei 3,15 % gelegen. 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 10,0 %. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 4,0 % entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

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 Jahreschnitt 2024 nur noch um 1,6 % und damit deutlich weniger als im Vorjahr (6,2 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+ 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.

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich 2024 gegenüber 2023 leicht um 0,3 %. 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 %.

Das Brandenburger Bruttoinlandsprodukt ist im dritten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal preisbereinigt leicht um 0,1 % gestiegen. Die Verbraucherpreise in Brandenburg erhöhten sich 2024 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 2,5 %. Damit schwächte sich die Teuerung deutlich ab, nachdem sie 2023 noch bei 6,5 % gelegen hatte.

Die Beschäftigung in Brandenburg entwickelte sich 2024 leicht negativ, die Zahl der Erwerbstätigen sank um 0,1 %. Die Arbeitslosigkeit stieg 2024 auf 6,1 % (+ 0,2 Prozentpunkte). Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2024 auch im Land Brandenburg weiterhin an (+ 4,0 %). Damit hat sich, wie in Berlin, der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (+ 9,2 %) zwar mehr als halbiert, liegt aber weiterhin auf hohem Niveau.

Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Im gesamten Jahr 2024 wurden 18,8 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden als im Vorjahreszeitraum erteilt.

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

## 2.2. Geschäftsverlauf

### Umsatzentwicklung

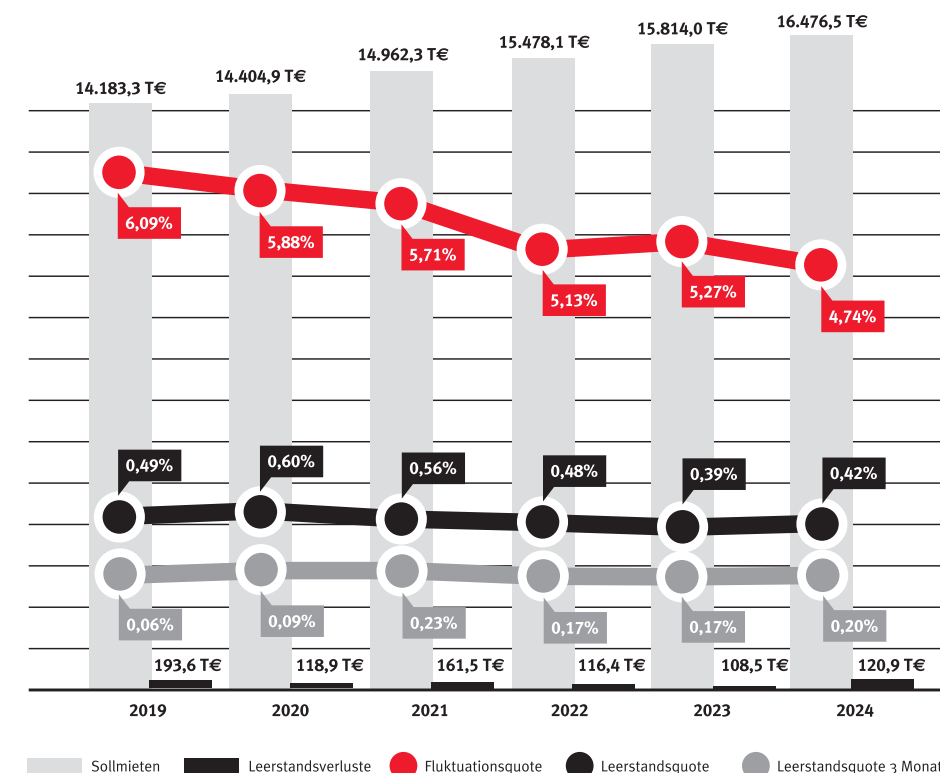
Die Umsatzerlöse erhöhten sich 2024 um 990,7 Tsd. EUR auf 23.788,1 Tsd. EUR. Die darin enthaltenen Sollmieten stiegen um 662,5 Tsd. EUR auf 16.476,5 Tsd. EUR. Die Erhöhung der Sollmieten resultiert zum einen aus der Steigerung der Umsätze im Zuge der Neuvermietung und zum anderen durch moderate Mietanpassungen.

Die Leerstandsverluste stiegen ggü. dem Vorjahr um 12,4 Tsd. EUR auf 120,9 Tsd. EUR.

### Vermietungssituation

Die Vermietungssituation in der Genossenschaft ist stabil. Der Wohnungsleerstand ist aufgrund der hohen Nachfrage sehr gering. Die offizielle Leerstandsquote für Leerstände ab 3 Monate betrug am Berichtsjahresende 0,20 %. Das waren 7 Wohnungen - davon 5 Wohnungen, die aufgrund des geplanten Abrisses in Oranienburg leergezogen wurden.

Die Fluktuationsquote ist leicht gesunken und betrug im Berichtsjahr 4,74 %.



Sollmieten, Leerstandsverluste sowie Leerstands- und Fluktuationsquoten zum 31. Dezember eines Jahres

Mit der Vermietung von bezahlbarem Wohnraum tragen wir zur Versorgung aller Gesellschaftsschichten in Berlin bei. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,76 EUR/m<sup>2</sup> liegen wir weiterhin unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels.

### Laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Investitionen

Im Berichtsjahr wurden für Instandsetzungen und für laufende Instandhaltungen unserer Wohnanlagen 5.257,8 Tsd. EUR aufgewandt. Die Hauptpositionen waren Wohnungsinstandsetzungen im Zuge der Neuvermietung sowie die Instandsetzung der Dächer, Fassaden, Aufzüge und der Haustechnik.

Für das Neubauprojekt Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 sind 2024 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 326,4 Tsd. EUR angefallen. Der Bau wurde im 4. Quartal 2024 begonnen. Die Bauvorbereitungskosten für das Wohnquartier Dr.-Kurt-Schumacher-Straße haben sich somit auf 909,4 Tsd. EUR summiert.

Im Wohnhof zwischen der Mehrower Allee 25-39 und Schleusinger Straße 3-15 wurden 30 Fahrrad- und Motorradboxen errichtet. Die Fertigstellung erfolgte im Februar 2024, so dass zum 01.03.2024 mit der Vermietung begonnen werden konnte. Für die Restarbeiten wurden in 2024 weitere 33,4 Tsd. EUR aufgewandt, so dass sich für die Errichtung der Fahrrad- und Motorradboxen Gesamtkosten in Höhe von 244,9 Tsd. EUR ergeben.

In die Gestaltung des Innenhofes in der Berliner Wohnanlage „Märkische Karrees“ flossen 168,0 Tsd. EUR in einen neuen Kinderspielplatz. An Stelle der alten Spielgeräte entstand eine große und komplexe Spielgeräteanlage der Berliner Seilfabrik. Das Highlight ist der Greenville Tower mit Kurvenröhrenrutsche.

In Oranienburg in der Berliner Straße 94-102 wurden auf dem Hinterhof für 39,4 Tsd. EUR neue Stellflächen errichtet.

### Maßnahmen zur Energieeinsparung

Durch Einsatz von Gebäudeleittechnik (GLT) und Einstellung einer optimierten Heizkurve an den Heizungsanlagen konnte der durchschnittliche Energieverbrauch weiter gesenkt werden.

Bei der energetischen Fassadensanierung setzen wir auf ALUCOBOND® Fassadenplatten, da durch deren Einsatz das alte Wärmedämmverbundsystem nicht entfernt und entsorgt werden muss, was nicht nur wirtschaftlich, sondern auch ressourcenschonend ist. Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt beim Einsatz von ALUCOBOND® ist die Kombination aus Isolation, Lüftung und Feuchtigkeitsregulierung. Mit diesem energieeffizienten und nachhaltigen Fassadensystem leisten wir einen wertvollen Beitrag zur Energieeinsparung.

In allen Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen wird seit langem LED-Beleuchtung eingesetzt. Zusätzlich wird das Kellerlicht über Bewegungsmelder gesteuert. Bei allen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen liegt der Fokus auf möglichen Energieeinsparungen. So wird z.B. bei regelmäßigen Fensterwartungen die Dichtigkeit überprüft, um Wärmeverluste zu vermeiden.

Der durchschnittliche Energieverbrauch unseres Gesamtbestandes konnte gegenüber dem Vorjahr um 2,2 kWh/m<sup>2</sup>/a auf 76,3 kWh/m<sup>2</sup>/a reduziert werden.



Aufzugsumbau Mehrower Allee

## 2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Vermögenslage

Der Vermögensaufbau ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldanteilen ausgeglichen.

Der Anstieg der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem Zuwachs der flüssigen Mittel und dem Zuwachs im Eigenkapital.

Das Anlagevermögen ist durch das Eigenkapital und durch langfristige Kredite voll gedeckt. Im kurzfristigen bzw. mittelfristigen Bereich standen den Verbindlichkeiten genügend liquide Mittel gegenüber.

Der Zuwachs des Eigenkapitals resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

### Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2024 ausgeglichen.

Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und verfügt über ausreichende Liquiditätsreserven.

Die liquiden Mittel entwickelten sich wie folgt:

Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2022
19.736,4 Tsd. EUR	15.207,6 Tsd. EUR	14.104,9 Tsd. EUR

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr aus Eigenmitteln.

Durch die Streuung des Kreditportfolios (44.674,7 Tsd. EUR) ist die Genossenschaft nicht von einzelnen Darlehensgebern abhängig. Zum 31.12.2024 umfasst das Kreditportfolio 10 festverzinsliche Darlehen. Die Darlehen verteilen sich auf 5 Darlehensgeber. Die Zinsbindungsfristen sind bis ins Jahr 2032 gestaffelt. Alle Kredite sind dinglich besichert.

Alle Darlehen werden weiterhin überdurchschnittlich hoch getilgt. Die Tilgungsleistung 2024 betrug 2.339,7 Tsd. EUR.

Die Grundbücher sind geordnet, die Sicherheiten optimiert und enge Zweckbestimmungen vereinbart. Die Genossenschaft verfügt über mehrere unbelastete Grundstücke.

### Ertragslage

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.569,9 Tsd. EUR ab. Das positive Jahresergebnis ist durch den guten Vermietungsstand geprägt. Mit 16.476,5 Tsd. EUR bilden die Sollmieten den Hauptteil der Umsatzerlöse.



Vertreterfahrt nach Templin

Aufgrund des stark angestiegenen Zinsniveaus in 2023 wurden bis zum Jahresende 2023 alle noch variabel finanzierten Darlehen in festverzinsliche Darlehen umgewandelt oder vorzeitig abgelöst. Mit den Darlehensgebern konnten sehr gute Festzinssätze vereinbart werden. Damit konnte einer weiteren Erhöhung der Zinsaufwendungen entgegengewirkt werden. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr wieder gesunken und betragen im Berichtsjahr 864,7 Tsd. EUR.

Die Vermietungssituation in unserer Genossenschaft ist stabil.

Die Genossenschaft wurde von der Deutschen Bundesbank auf Grundlage des Jahresabschlusses 2023 zum wiederholten Male als »notenbankfähig« eingestuft.

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

## 2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme) sind durch die erwirtschafteten Jahresüberschüsse kontinuierlich gestiegen:

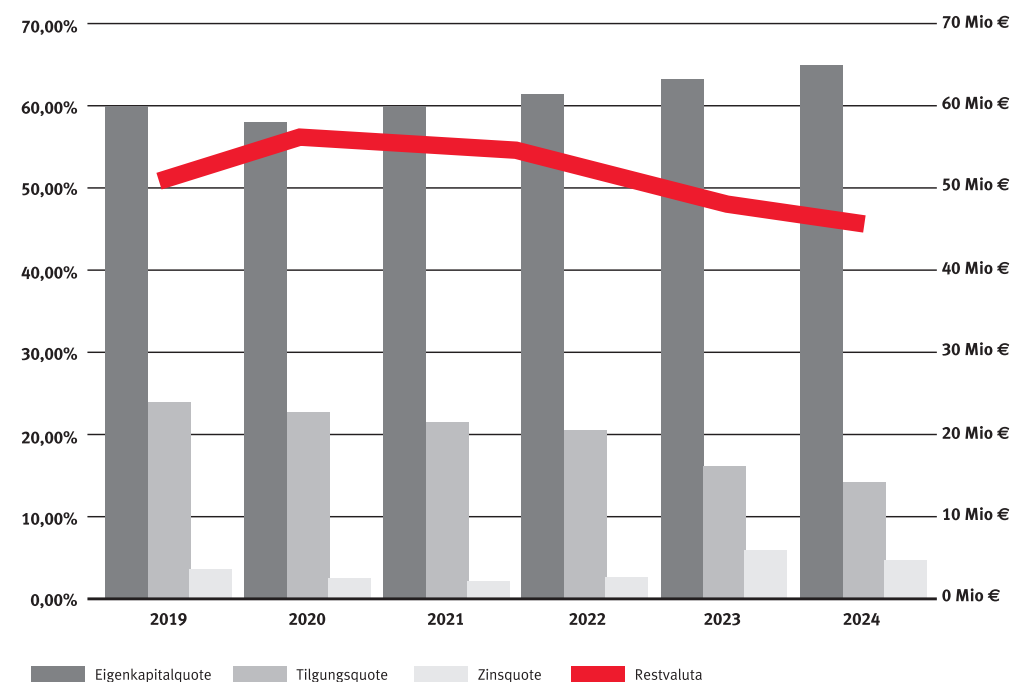
	Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2022
Eigenkapital	104.598,8 Tsd. EUR	101.039,6 Tsd. EUR	98.405,8 Tsd. EUR
Quote	65,40 %	63,79 %	61,57 %

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen und somit die Zinsquote (Verhältnis Zinsaufwand zur Jahresnettokaltmiete) hat sich gegenüber dem Vorjahr wieder reduziert:

	Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2022
Zinsen	864,7 Tsd. EUR	985,8 Tsd. EUR	542,2 Tsd. EUR
Quote	5,29 %	6,28 %	3,53 %

Die planmäßige Tilgungsleistung verbunden mit der Tilgungsquote (Verhältnis Tilgung zur Jahresnettokaltmiete) bleibt zwecks einer zügigen Entschuldung auf hohem Niveau:

	Jahr 2024	Jahr 2023	Jahr 2022
Tilgung	2.339,7 Tsd. EUR	2.471,7 Tsd. EUR	3.225,0 Tsd. EUR
Quote	14,32 %	15,75 %	21,00 %



Eigenkapitalquote, Tilgungsquote, Zinsquote und Restvaluta



## Prognosebericht



Kita Grand Prix 2024

Die **Geschäftstätigkeit** der Genossenschaft wird sich weiterhin auf die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen konzentrieren. Aber auch die sukzessive Erweiterung des Wohnungsbestandes im Oranienburger Quartier steht weiter im Fokus.

Die Genossenschaft verfügt über eine 5-jährige Finanz- und Erfolgsplanung, die jährlich fortgeschrieben und vierteljährlich durch Soll-Ist-Vergleiche überprüft wird. Für die nächsten 5 Jahre werden weiterhin positive Geschäftsergebnisse erwartet.

Die **Ertragslage** wird maßgeblich durch die erzielten Mieterlöse unter Abzug der Erlösschmälerung für Leerstand sowie den Zins- und Instandsetzungsaufwand bestimmt. Aktuell gibt es fluktuationsbedingt leerstehende Wohnungen, die auf Grund notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen noch nicht wieder vermietet werden können. Der Vorstand schätzt ein, dass die Vermietungssituation auf dem jetzigen Niveau stabil bleibt.

Die Mietentwicklung im Bestand ist in der Planung sehr vorsichtig bewertet worden. Laut mittelfristiger Planung erwarten wir für die Folgejahre eine leichte Steigerung der Umsätze im Zuge der Neuvermietung und moderater Mietanpassungen. Für das Planjahr 2025 sind Sollmieten in Höhe von 16.575,0 Tsd. EUR kalkuliert. Für den geplanten Neubau in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 in Oranienburg, welcher voraussichtlich im Frühjahr 2026 fertiggestellt sein wird, sind in der mittelfristigen Planung entsprechende Zuwächse berücksichtigt worden.

Der durchschnittliche Leerstandsverlust ist in den kommenden Jahren mit 1,0 % der Sollmieten angesetzt worden. Bei der Erstvermietung des Neubaus sind höhere Erlösschmälerungen kalkuliert.

Bei der geplanten **Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit** wird sich der Schwerpunkt weiterhin auf die Maßnahmen wie Dach- und Fassadensanierung sowie auf die Modernisierung der Haustechnik und der Aufzüge konzentrieren. Im Rahmen von Mieterwechseln werden die technisch notwendigen Maßnahmen grundsätzlich fortgeführt. Die Aufwendungen für **Instandhaltung und Instandsetzung** sind mittelfristig mit 5.000,0 Tsd. EUR jährlich geplant.

Für das Oranienburger Quartier in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße wurde im Februar 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Bebauungsplan beschlossen, so dass nun auf den vorhandenen eigenen Freiflächen neue Wohngebäude errichtet werden können.

Nach etlichen Verzögerungen konnte im Oktober 2024 endlich mit dem Neubau auf dem Gelände der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 mit 14 Wohnungen begonnen werden. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant. Die geplanten Baukosten belaufen sich auf 4.666,0 Tsd. EUR, welche mit Eigenmitteln finanziert werden.

In einem weiteren Schritt sollen auf dem Gelände der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße mit den ehemaligen Hausnummern 17/19 und 21/23 zwei Neubauten mit einer Quartiersgarage entstehen. Die dafür notwendigen Planungsleistungen werden gegenwärtig ausgeführt. Für das erste der zwei geplanten viergeschossigen Wohngebäude ist vorgesehen, den Bauantrag in 2025 zu stellen.

Der **Personalaufwand** berücksichtigt die tariflichen Lohnsteigerungen. Zum 01.02.2025 steigen die Bruttolöhne um 2,6 %. Für die Folgejahre wurden 2,5 % eingeplant.

Der Kapitaldienst ist zu den aktuell vereinbarten Zins- und Tilgungssätzen angesetzt worden. Die Fremdkapitalzinsen für die laufenden Verbindlichkeiten reduzieren sich weiter. Die Tilgungsleistungen bleiben auf hohem Niveau.

Die **Vermögenslage** wird auch zukünftig hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen sein.

## Risiken und Chancen

Das innerbetriebliche Kontrollsystem ist seit vielen Jahren fest installiert. Umfangreiche Analysen der eigenen Entwicklung, Marktbeobachtung und Kennziffernvergleiche bilden die Basis für strategische Entscheidungen. Der Vorstand ist der Auffassung, dass durch dieses Kontroll- und Berichtssystem alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet bzw. eingeleitet werden können.

### Branchenrisiko

Die Wohnungswirtschaft wird stark durch politische und juristische Bedingungen beeinflusst. Die Begrenzung der Mietsteigerung bei Neuverträgen und die Reduzierung der Modernisierungsumlagen aufgrund der Mietpreisbremse beschränken die Mietpreisbildung und beeinflussen die Rentabilität einzelner Maßnahmen und die des Gesamtunternehmens. Diese Risiken lassen sich nur schwer kalkulieren.

Aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Lage in Deutschland ist davon auszugehen, dass sich die daraus ergebenden Folgen auch auf die Einkommensverhältnisse und die Zahlungsfähigkeit der Mieter auswirken werden. Das Zahlungsverhalten der Mieter lässt sich daher nur schwer prognostizieren. Ein umfassendes und konsequentes Forderungsmanagement mindert das Risiko von Forderungsausfällen. Bei Leistungsstörungen setzt frühzeitig eine umfassende Betreuung der Schuldner ein.

Dem Risiko des demografischen Wandels trägt unser Unternehmen seit Beginn der Modernisierung Rechnung. Im Ergebnis des nachhaltigen und barrierefreien Bauens – gekoppelt mit Investitionen in den vorhandenen Bestand wie die Nachrüstung von Aufzügen und die Reduzierung vorhandener Schwellen und Barrieren – ist unsere Genossenschaft für die Zukunft gut aufgestellt und marktfähig.

### IT-Risiken/Datenschutz

Der Systemadministrator der Genossenschaft wird in allen Hard- und Softwarebelangen durch eine externe Fachfirma unterstützt. Es ist ein wirksames Überwachungssystem im Einsatz, durch das Risiken von Systemangriffen und möglichen Datenverlusten frühzeitig entgegengewirkt wird. Die vorhandenen Sicherungssysteme werden auch durch einen externen Datenschutzbeauftragten regelmäßig auf Effizienz und Qualität geprüft. Die Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung werden umgesetzt.

### Klimaschutz

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde bereits durchgeführt. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Eine Finanzierung der Klimamaßnahmen durch Mietererhöhungen erscheint im Hinblick auf unsere Unternehmensstrategie nur begrenzt möglich.

### Preisänderungsrisiko

Seit Anfang 2023 wird die in 2021 eingeführte CO<sub>2</sub>-Steuer je Sanierungsstand der Wohngebäude anteilig auch auf die Vermieter umgelegt. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des



Mieterfahrt nach Lychen

CO2-Preises bei den fernwärmeversorgten Gebäuden und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO2-Kosten. Dieser Kostenanstieg wird die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft aber nicht wesentlich beeinflussen.

Dem Risiko von steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstieges der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnen wir mit einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung. Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich erhöhten Mietausfällen gegenüber den Vorjahren zu rechnen ist.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs- und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Unsere geplanten Projekte wurden unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) auch auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüft. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen weiterhin gegeben.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Wir werden diese – zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren – Risiken laufend beobachten und – soweit möglich – Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

**Zinsänderungsrisiko:**

Das Kreditportfolio umfasst 10 festverzinsliche Darlehen mit Zinsbindungsfristen bis ins Jahr 2032. Die Genossenschaft verfügt damit über eine solide Finanzierungsstruktur und ist langfristig finanziert. Liquiditätsreserven dämpfen das Risiko. Außerdem konnten mit den Darlehensgebern sehr gute Festzinsätze vereinbart werden. Damit hat die Genossenschaft die Chance, bei den Neubauinvestitionen mit einem hohen Eigenkapitalanteil die Neuaufnahme von Fremdmitteln zu optimieren.

## 4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Wesentliche Finanzierungsinstrumente sind neben den eigenen liquiden Mitteln die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Derivative Zinsinstrumente sind nicht vereinbart.

Berlin, 26.02.2025

Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG

  
Jörg-Peter Schulz

Vorstand

  
Jeannette Zyganda



Spielplatzeinweihung in der Wohnanlage Märkische Karrees

**AKTIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
▶ Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		33.817,00	44.604,00
II. Sachanlagen			
▶ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.484.947,51		133.834.939,49
▶ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.163,93		82.742,93
▶ Anlagen im Bau	279.766,52		482.873,43
▶ Bauvorbereitungskosten	909.351,40		584.479,88
		131.747.229,36	134.985.035,73
III. Finanzanlagen			
▶ Beteiligungen		2.984,31	2.984,31
Anlagevermögen insgesamt		131.784.030,67	135.032.624,04
<b>B Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
▶ Unfertige Leistungen	7.867.223,61		7.554.408,56
▶ Andere Vorräte	29.472,39		30.164,86
		7.896.696,00	7.584.573,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
▶ Forderungen aus Vermietung	148.115,00		162.517,54
▶ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	300,00		0,00
▶ Sonstige Vermögensgegenstände	266.100,52		316.459,23
		414.515,52	478.976,77
III. Flüssige Mittel			
▶ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.736.388,92	15.207.576,23
		28.047.600,44	23.271.126,42
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
▶ Andere Rechnungsabgrenzungsposten		107.315,69	102.507,57
		107.315,69	102.507,57
<b>Bilanzsumme</b>		<b>159.938.946,80</b>	<b>158.406.258,03</b>

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
▶ der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	233.400,00		207.815,80
▶ der verbleibenden Mitglieder	6.210.456,20		6.250.306,20
▶ aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.650,00		3.125,00
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 4.272,90 (Vorjahr: EUR 2.597,90)		6.450.506,20	6.461.247,00
II. Kapitalrücklage		112.971,36	112.971,36
III. Ergebnisrücklagen			
▶ Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	59.880.006,15		59.880.006,15
▶ Gesetzliche Rücklage	30.103.172,66		30.103.172,66
- davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
▶ Andere Ergebnisrücklagen	6.267.148,36		3.181.781,22
		96.250.327,17	93.164.960,03
IV. Bilanzgewinn			
▶ Jahresüberschuss	3.569.899,62		2.600.834,66
▶ Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-1.784.949,81		-1.300.417,33
		1.784.949,81	1.300.417,33
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>104.598.754,54</b>	<b>101.039.595,72</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
▶ Rückstellungen für Pensionen und ähnl.Verpfl.ungen		986.337,00	1.042.747,00
▶ Sonstige Rückstellungen		630.090,52	718.119,85
		1.616.427,52	1.760.866,85
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
▶ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		44.756.844,55	47.149.079,57
▶ Erhaltene Anzahlungen		7.908.367,08	7.639.749,20
▶ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	463.593,08		398.458,79
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	533.675,59		366.662,64
▶ Sonstige Verbindlichkeiten		997.268,67	
- davon aus Steuern: EUR 30.856,49 (Vorjahr: EUR 26.892,95)		60.851,10	51.411,92
		53.723.331,40	55.605.362,12
<b>D Rechnungsabgrenzungsposten</b>		433,34	433,34
<b>Bilanzsumme</b>		<b>159.938.946,80</b>	<b>158.406.258,03</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**01.01. - 31.12.2024**

Anhang

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	23.788.127,84		22.797.421,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	154.440,50	23.942.568,34	126.126,74
II. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		312.815,05	486.649,48
III. Sonstige betriebliche Erträge		431.077,02	221.902,86
IV. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		12.449.889,52	11.592.062,68
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.236.570,89</b>	<b>12.040.038,13</b>
V. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.007.784,33		2.146.555,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	417.687,27	2.425.471,60	856.972,68
- davon für Altersversorgung: EUR 34.491,85			
(Vorjahr: EUR 473,689,41)			
VI. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.908.961,92	3.919.795,55
VII. Sonstige betriebliche Aufwendungen		912.654,48	755.079,59
VIII. Erträge aus Beteiligungen		28.796,32	21.160,05
IX. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		221.734,03	168.402,49
X. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		864.684,47	985.814,47
- davon aus Abzinsung: EUR 19.812,00			
(Vorjahr: EUR 11.397,00)			
XI. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		49.919,16	208.633,71
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.325.409,61</b>	<b>3.356.749,60</b>
XII. Sonstige Steuern		755.509,99	755.914,94
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.569.899,62</b>	<b>2.600.834,66</b>
XIII. Einstellungen aus Jahresüberschuss in die			
- gesetzliche Rücklage		0,00	0,00
- andere Rücklagen		-1.784.949,81	-1.300.417,33
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>		<b>1.784.949,81</b>	<b>1.300.417,33</b>



## A. Allgemeine Angaben

Die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Berlin im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf und ist beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg im Genossenschaftsregister unter der Register-Nr.: 493 B eingetragen. Die Genossenschaft ist beim Finanzamt für Körperschaften III von Berlin mit der Steuernummer 29/661/00196 angemeldet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel).

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßig linearer Abschreibungen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Aktivierungen von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden in Anlehnung an die steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften und die IDW Stellungnahme IDW RS IFA 1 vorgenommen.

Abschreibungen auf Zugänge des **Sachanlagevermögens** erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

**Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Netto-Anschaffungskosten von 250,00 EUR bis 800,00 EUR sind im Jahr der Anschaffung aktiviert (d.h. inventarisiert) und zum Jahresende in voller Höhe der Anschaffungskosten abgeschrieben worden.

**Finanzanlagen** sind in Höhe der Anschaffungskosten bilanziert.

**Unfertige Leistungen** betreffen die noch nicht abgerechneten Umlagen für kalte Betriebskosten sowie für Heiz- und Warmwasserkosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Leerstandes sowie nicht umlagefähiger Positionen.

**Andere Vorräte** (Reparaturmaterial) sind zu Anschaffungspreisen einzeln bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nominalwert ausgewiesen. Ausfallrisiken der Forderungen aus Vermietung sind durch Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen.

**Rückstellungen** wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Für die Bewertung der **Pensionsrückstellungen** wurden Gutachten von Sachverständigen herangezogen.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.



Mietertreff »WuhleAnger«

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Bilanz

Zugänge im **Sachanlagevermögen** stellen sich wie folgt dar:

Die Fertigstellung von 30 Fahrrad- und Motorradboxen im Hof Mehrower Bogen erfolgte im Februar 2024. Im Berichtsjahr sind noch **Restkosten** in Höhe von 33,4 Tsd. EUR angefallen. Die Gesamtinvestition betrug 244,9 Tsd. EUR.

Im Berichtsjahr wurde der **Umbau** von zwei Telefonzellen zu Bücherboxen abgeschlossen. 2024 sind weitere 3,9 Tsd. EUR angefallen. Insgesamt wurden 9,0 Tsd. EUR aufgewendet.

In der Wohnanlage »Märkische Karrees« entstand ein neuer **Spielplatz** mit Klettergerüst und Spielgerätekombination für 168,0 Tsd. EUR.

Auf dem Hinterhof in der Berliner Str. 94-102 in Oranienburg wurde in neue Stellflächen investiert. Dafür wurden 39,4 Tsd. EUR aufgewendet.

Der Ausweis in der Bilanz erfolgte abzüglich anteiliger planmäßiger Abschreibungen.

Bei den unter **Anlagen im Bau** ausgewiesenen Kosten in Höhe von 266,3 Tsd. EUR handelt es sich um Planungskosten für Balkonanbau, Aufzugsumbau und Modernisierung der Giebelfassade in der Cecilienstraße 166-170, die im Vorjahr entstanden sind. Im Berichtsjahr sind weitere Kosten in Höhe von 13,5 Tsd. EUR angefallen. Der Beginn der Modernisierungsmaßnahme wurde bis auf Weiteres verschoben.

Für den Neubau in Oranienburg, Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 mit 14 Wohneinheiten sind im Berichtsjahr **Bauvorbereitungskosten** in Höhe von 326,4 Tsd. EUR entstanden. Der Bau wurde im 4. Quartal 2024 begonnen.

Zur Entwicklung anderer Positionen des **Anlagevermögens** wird auf den Anlagenspiegel zum 31.12.2024 verwiesen.

Unter den **Vorräten im Umlaufvermögen** sind im Posten **Unfertige Leistungen** ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst. Diesen stehen die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber. **Andere Vorräte** beinhalten Materialbestände, die per Inventur zum Bilanzstichtag ermittelt wurden.

Die zum Bilanzstichtag als uneinbringlich bewerteten **Forderungen aus Vermietung** wurden in Höhe von 33,9 Tsd. EUR abgeschrieben. In der Bilanz werden die **Forderungen aus Vermietung nach** Wertberichtigungen ausgewiesen. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** und deren Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:



Giebel Trusetaler Straße 55

Forderungen	insgesamt	von mehr als 1 Jahr
davon mit einer Restlaufzeit		
Forderungen aus Vermietung	229,2 Tsd. EUR	1,4 Tsd. EUR
Sonstige Vermögensgegenstände	266,1 Tsd. EUR	0,0 Tsd. EUR

Der Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** beinhaltet vor allem:

Forderungen an das Finanzamt	204,4 Tsd. EUR
Instandhaltungsrücklage der Ferienwohnungen in Nienhagen	16,9 Tsd. EUR
Forderungen aus Zinsen (Festgeld)	18,3 Tsd. EUR

In den Forderungen an das Finanzamt per 31.12.2024 sind die zu erwartenden Steuererstattungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Berichtsjahr und für das Jahr 2023 enthalten.

**Flüssige Mittel** sind neben einem Kassenbestand von 4,2 Tsd. EUR ausschließlich Guthaben auf Giro- und kurzfristigen Anlagekonten bei Kreditinstituten, deren Bilanzausweis durch Saldenbestätigungen zum Bilanzstichtag belegt sind.

Der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** liegen die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck (Heubeck Richttafeln-GmbH) zugrunde. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine indexierte Rentensteigerung von 2,5 % der Vorjahreswerte berücksichtigt.

Der, der Bewertung zu Grunde gelegte, Rechnungszins (durch. Marktzins der letzten 10 Jahre) beruht auf dem, von der Deutschen Bundesbank für den Monat Dezember 2024 bekanntgegebenen, durchschnittlichen Abzinsungszinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB bei Annahme einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rechnungszins beträgt 1,90 %.

Der, der Bewertung zu Grunde gelegte, Rechnungszins (durch. Marktzins der letzten 7 Jahre) zur Ermittlung des Unterschiedsbetrages beruht auf dem, von der Deutschen Bundesbank für den Monat Dezember 2024 bekanntgegebenen, durchschnittlichen Abzinsungszinssatz gemäß § 253 Abs. 6 HGB bei Annahme einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rechnungszins beträgt 1,96 %.

Daraus ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von 6,2 Tsd. EUR.

**Sonstige Rückstellungen** wurden im Wesentlichen gebildet für:

Unterlassene Instandhaltung (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB)	243,4 Tsd. EUR
Betriebskosten	227,7 Tsd. EUR
Abschluss- und Prüfungskosten	115,9 Tsd. EUR
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	13,8 Tsd. EUR
Sonstige Verwaltungskosten	17,0 Tsd. EUR
Urlaub	12,3 Tsd. EUR

Zur Fristigkeit und detaillierten Gliederung der **Verbindlichkeiten**, einschließlich deren Besicherung, wird auf den anliegenden Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024 verwiesen.

In den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind ausschließlich periodisch abgegrenzte Mietzahlungen enthalten.



Kradgaragen Hof Schleusinger Straße

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** sind Sollmieten, Gebühren und Umlagen, vermindert um Erlösschmälerungen aufgrund Leerstand, baulicher Maßnahmen, Abriss und Mietminderungen ausgewiesen. Des Weiteren sind darin die Netto-Erlöse aus der Vermietung der Ferien- und Gästewohnungen enthalten.

Bei den **Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Weiterberechnungen von Eigenanteilen aus Instandsetzungsmaßnahmen auf Mieterwunsch, erstattungsfähige Reparaturrechnungen aus Wohnungsabnahmen oder anderen Weiterbelastungen.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 173,6 Tsd. EUR und Erträge aus Gerichtskosten von 37,2 Tsd. EUR enthalten. Des Weiteren sind Versicherungsentschädigungen in Höhe von 141,0 Tsd. EUR darin ausgewiesen.

Bei den **Erträgen aus Beteiligungen** in Höhe von 28,8 Tsd. EUR handelt es sich um den Ausweis der Netto-Gewinnausschüttung der GVV mbH für das Geschäftsjahr 2024, an der die Genossenschaft beteiligt ist.

Die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** haben sich 2024 um 39,9 Tsd. EUR auf 6.210,5 Tsd. EUR verringert. Die Mitglieder waren Ende 2024 mit 248.603 Anteilen zu je 25,00 EUR an der Genossenschaft beteiligt. Zum Stichtag 31.12.2024 ergaben sich ausstehende Anteile aller Mitglieder in Höhe von insgesamt 4,6 Tsd. EUR, davon waren 4,3 Tsd. EUR zum 31.12.2024 fällig.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den gezeichneten Geschäftsanteilen.

### Mitarbeiter der Genossenschaft:

Neben einem geschäftsführenden, hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen im Geschäftsjahr:

	<b>2024</b>
Kaufmännische und techn. Angestellte	20,0
Handwerker / Hauswarte	15,8
	35,8

## D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Verbleibende Mitglieder	Gezeichnete Anteile (Stück)
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>4.169</b>	<b>250.328</b>
<b>Zugänge</b>	<b>170</b>	<b>9.452</b>
<b>Abgänge</b>	<b>183</b>	<b>11.177</b>
Tod im Geschäftsjahr	42	2.674
Tod in früheren Jahren	13	926
Kündigung	113	6.281
Ausschluss	5	381
Kündigung zusätzlicher Anteile		266
Übertragung	10	649
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>4.156</b>	<b>248.603</b>

### Mitglieder des Vorstandes

Schulz, Jörg-Peter      geschäftsführender Vorstand

Zyganda, Jeannette      nebenamtlicher Vorstand

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Wegeleben, Achim      Aufsichtsratsvorsitzender

Wieckert, Rotraut      stellvertretende Vorsitzende

Beckmann, Bärbel      Schriftführerin

Posinski, Jens

Schenk, Detlef H.

Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes bestehen keine Forderungen.

Die Genossenschaft ist Mitglied der Rückgedeckten Unterstützungskasse der Berlin Brandenburgischen Wohnungsbaugenossenschaft e.V.

#### **Zuständiger Prüfungsverband**

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



Vorstand Jörg-Peter Schulz und Jeannette Zyganda

#### **Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der Berlin Brandenburgischen Wohnungsbaugenossenschaft eG eingetreten.

#### **Gewinnverwendung**

Der Jahresüberschuss per 31.12.2024 beträgt 3.569.899,62 EUR.

Entsprechend § 40 (1) unserer Satzung sind bei Aufstellung der Bilanz mindestens 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzlichen Rücklagen einzustellen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Betrages der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat.

Per 31.12.2024 betragen die Verbindlichkeiten gesamt 53.723.331,40 EUR. Die gesetzliche Rücklage beträgt vor Einstellung des Jahresüberschusses 30.103.172,66 EUR. Das entspricht einem Anteil von 56,0 % des Gesamtbeitrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten, so dass keine weiteren gesetzlichen Rücklagen mehr zu bilden sind.

Laut Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat über die Ergebnisverwendung per 31.12.2024 im Umlaufverfahren (Zeitraum 25.02.2025 bis 04.03.2025) wurde gemäß der Satzung i. V. m. § 20 GenG beschlossen, 50 % des Jahresüberschusses in Höhe von 1.784.949,81 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, die restlichen 50 % des Jahresüberschusses in Höhe von 1.784.949,81 EUR ebenfalls in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, 26.02.2025

Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG

Jörg-Peter Schulz

Vorstand

Jeannette Zyganda



## Entwicklung des Anlagevermögens per 31. Dezember 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand am 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	101.693,04	0,00	48.832,05	0,00	52.860,99
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	101.693,04	0,00	48.832,05	0,00	52.860,99
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	219.912.688,64	298.749,08	0,00	218.074,41	220.429.512,13
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	392.501,92	23.040,45	133.535,08	0,00	282.007,29
3. Anlagen im Bau	482.873,43	13.473,90	0,00	-216.580,81	279.766,52
4. Bauvorbereitungskosten	584.479,88	326.365,12	0,00	-1.493,60	909.351,40
<b>Sachanlagen gesamt</b>	221.372.543,87	661.628,55	133.535,08	0,00	221.900.637,34
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	2.984,31	0,00	0,00	0,00	2.984,31
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	2.984,31	0,00	0,00	0,00	2.984,31
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>221.477.221,22</b>	<b>661.628,55</b>	<b>182.367,13</b>	<b>0,00</b>	<b>221.956.482,64</b>

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumuliert 01.01.2024	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	57.089,04	10.784,00	48.829,05	19.043,99	33.817,00	44.604,00
	57.089,04	10.784,00	48.829,05	19.043,99	33.817,00	44.604,00
	86.077.749,15	3.866.815,47	0,00	89.944.564,62	130.484.947,51	133.834.939,49
	309.758,99	31.362,45	132.278,08	208.843,36	73.163,93	82.742,93
	0,00	0,00	0,00	0,00	279.766,52	482.873,43
	0,00	0,00	0,00	0,00	909.351,40	584.479,88
	86.387.508,14	3.898.177,92	132.278,08	90.153.407,98	131.747.229,36	134.985.035,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.984,31	2.984,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.984,31	2.984,31
	<b>86.444.597,18</b>	<b>3.908.961,92</b>	<b>181.107,13</b>	<b>90.172.451,97</b>	<b>131.784.030,67</b>	<b>135.032.624,04</b>

## Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2024

	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	44.756.844,55 (47.149.079,57)	2.461.069,72 (2.339.079,27)	9.797.473,97 (9.899.973,81)	32.498.300,86 (34.910.026,49)	Grundpfand- rechte
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	7.908.367,08 (7.639.749,20)	7.908.367,08 (7.639.749,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	463.593,08 (398.458,79)	463.593,08 (398.458,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	533.675,59 (366.662,64)	533.675,59 (366.662,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	60.851,10 (51.411,92)	60.851,10 (51.411,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
<i>darunter aus Steuern (Vorjahr)</i>	<i>30.856,49 (26.892,95)</i>	<i>30.856,49 (26.892,95)</i>	<i>0,00 (0,00)</i>	<i>0,00 (0,00)</i>	
<b>Gesamtbetrag (Vorjahr)</b>	<b>53.723.331,40 (55.605.362,12)</b>	<b>11.427.556,57 (10.795.361,82)</b>	<b>9.797.473,97 (9.899.973,81)</b>	<b>32.498.300,86 (34.910.026,49)</b>	–

Bei Auslaufen der Zinsbindungen wird die Prolongation der Darlehen unterstellt.

## **Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024**

Der Vorstand unterrichtete im Geschäftsjahr 2024 in vier gemeinsamen Sitzungen den Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft, wobei grundsätzliche Fragen und wichtige Geschäftsvorfälle behandelt wurden. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat anhand von Berichten des Vorstandes ein umfassendes Bild über die Lage und Entwicklung des Unternehmens machen.

Die Finanz- und Ertragslage, zukünftige Investitionen und die Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen im Zuge der Energiewende standen im Focus der Beratungen. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung sind im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und unserer Satzung sowie der aktuellen Gesetzgebung getroffen worden.

Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil und finanziell gut aufgestellt. Investitionen in den Bestand und die Realisierung von Neubauvorhaben sichern die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft.

In 2025 strebt unsere Genossenschaft die Verschmelzung mit der WBG Uckermark Templin eG an. Erste Informationsveranstaltungen mit unserer Vertreterschaft und den Mitgliedern in Templin fanden bereits statt. Auf Basis der guten Partnerschaft beider Genossenschaften soll nun ein Unternehmen entstehen, das die Kräfte bündelt, um den Herausforderungen proaktiv besser zu begegnen.

Neben der Substanzerhaltung durch Fassaden- und Dachinstandhaltung wurden weitere Aufzugsanlagen in den 11-geschossigen Gebäuden modernisiert. In Oranienburg war endlich am 01.10.2024 Baubeginn in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15.



Ordentliche Vertreterversammlung 2024

Besonders viele Ressourcen wurden und werden durch die Umsetzung der neuen Gesetze zu Themen wie Energiekrise, Verbraucherinformation etc. gebunden. Die Genossenschaft muss – neben der eigentlichen Vermietertätigkeit – mit enormem personellen Aufwand etliche Auflagen des Gesetzgebers erfüllen.

Die gesetzliche Prüfung des Unternehmens, in die der Jahresabschluss zum 31.12.2024 einbezogen wurde, führte der Prüfungsverband der Berlin Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. durch. Jahresabschluss und Lagebericht spiegeln die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft zutreffend wider. Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand ausgewertet.

In Wahrnehmung seiner Kontroll- und Überwachungsfunktion kann der Aufsichtsrat auf Grundlage seiner Tätigkeit und des Prüfungsergebnisses feststellen, dass der Vorstand seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten im Berichtsjahr erfüllt hat und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung jederzeit gewährleistet war.

Der Prüfungsverband bestätigt, dass Aufsichtsrat und Vorstand ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Der Aufsichtsrat hat die ihm obliegenden Pflichten erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen. Die vom Vorstand vorgenommenen Geschäfte und Maßnahmen stimmen mit den bindenden Beschlüssen überein.


Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für das Engagement sowie dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit.



Achim Wegeleben  
Aufsichtsratsvorsitzender



Aufsichtsratsvorsitzender Achim Wegeleben



Herausgeber:  
Berlin Brandenburgische  
Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Vorstand  
Mehrower Allee 53 A  
12687 Berlin  
Fotos: BBWBG  
Frank Ludwig  
Layout: Jan Lengert  
ZenonDesign