

**wohnungsgenossenschaft  
neukölln eG** gegründet 1901

Bericht über das  
Geschäftsjahr 2024



Unsere Baustelle im zweiten Bauabschnitt in Mariendorf aus der Vogelperspektive

Im Jahr 2024 erfuhren wir vom Ableben folgender Mitglieder

**In stiller Trauer**

- |                   |                    |                     |
|-------------------|--------------------|---------------------|
| Ute Bab           | Manfred Heinrich   | Klaus Paulisch      |
| Monika Bieck      | Ingrid Hoffmann    | Andrzej Podlasinski |
| Walter Boos       | Michaela Hoppe     | Monika Pufahl       |
| Arno Borhardt     | Daniel Klemm       | Angelika Raue       |
| Josef Chuchla     | Jan Knoedel        | Ralf Schinke        |
| Suleyman Dervisi  | Regine Kolbe       | Rolf Schröder       |
| Ursula Dombrowski | Thomas Kreutner    | Viktor Schwindt     |
| Christl Duchow    | Angelika Laggner   | Reinhard Seidel     |
| Joachim Färber    | Detlef Miethe      | Siegrid Steinhauer  |
| Simone Frignani   | Günter Müller      | Helga Strunk        |
| Bärbel Fleischer  | Christel Neidholdt | Andreas Zechser     |

**Lagebericht 2024 ..... 2**

- 1. Grundlagen des Unternehmens..... 2
- 2. Strategie und Ziele ..... 2
- 3. Wirtschaftsbericht ..... 2
  - a) Deutschland ..... 2
  - b) Berlin ..... 2
  - c) Sonstiges..... 3
- 4. Geschäftsverlauf der Genossenschaft..... 4
  - a) Instandhaltung..... 4
  - b) Finanzierungsmaßnahmen..... 5
  - c) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich..... 5
- 5. Lage der Genossenschaft..... 6
  - a) Vermögenslage ..... 6
  - b) Finanzlage ..... 7
  - c) Ertragslage..... 8
- 6. Prognosebericht ..... 9
- 7. Chancen- und Risikomanagement..... 10
- 8. Klimaschutz und Nachhaltigkeit..... 12
- 9. Gesamtaussage ..... 13
- 10. Unsere Genossenschaft auf einen Blick..... 14
- 11. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung..... 15

**Bilanz zum 31. Dezember 2024 ..... 16**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 ..... 18**

**Anhang des Jahresabschlusses 2024 ..... 19**

- 1. Allgemeine Angaben ..... 19
- 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze ..... 19
- 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung ..... 20
  - 3.1. Bilanz..... 20
  - 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung..... 21
- 4. Sonstige Angaben..... 22

**Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes ..... 24**

**Bericht des Aufsichtsrates ..... 25**

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Jahr 2024 3.952 Wohneinheiten – davon 20 Einheiten in Eigennutzung –, 30 Gewerbeeinheiten sowie 541 Garagen und Stellplätze.

Mit ihren verbleibenden 5.994 Mitgliedern gehört die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG bereits zu den großen Berliner Genossenschaften.

## 2. Strategie und Ziele

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG blickt auf ein Jahr voller Herausforderungen, aber auch bedeutender strategischer Weichenstellungen. Vor dem Hintergrund der angespannten Berliner Wohnraumsituation verfolgt unsere Genossenschaft weiterhin ihr zentrales Ziel: Stabile, bezahlbare Mieten für ihre Mitglieder zu gewährleisten.

Für das kommende Jahr 2025 sind zwei bedeutende Vorhaben geplant – die weitere Errichtung 48 neuer Dachgeschosswohnungen im dritten Bauabschnitt in Berlin-Mariendorf sowie die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der neu erworbenen Immobilie in Haselhorst mit 407 Einheiten.

## 3. Wirtschaftsbericht

### Rahmenbedingungen

#### a) Deutsche Wirtschaft 2024 weiterhin herausgefordert

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. 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 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (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 Prozent. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

#### Wohnungswirtschaft 2024 wächst moderat

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

#### Prognose 2025: Weiterhin kaum Wachstum

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 Prozent gerechnet. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

#### b) Berlin: Moderates Wachstum in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der

bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 Prozent 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 Prozent auf 2.197.000 Personen. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %)

#### Mietwohnungsmarkt: Neubau weiter gebremst

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 minus 37,6 Prozent 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.

#### c) Sonstiges

Seit mehr als 13 Jahren besteht nunmehr der durch den Vorstand ins Leben gerufenen Förderfonds, welcher unbürokratisch soziale Projekte und Einrichtungen unterstützt, wie zum Beispiel Kindertagesstätten zur Eingliederung von Kindern mit einer Behinderung, andere Kindertagesstätten, Schulen, ein Jugendhaus und mehrere Frauenprojekte. Bei einem der Frauenprojekte, die wir unterstützen, handelt es sich um den Verein ZUFF (= Zufluchtwohnungen für Frauen). Der Verein bie-

tet Wohnungen mit insgesamt 31 Plätzen für Frauen aus Not- und Gewaltsituationen an.

Seit 2018 ist die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG aktives Fördermitglied bei Silbernetz e.V. und unterstützt den gemeinnützigen Verein regelmäßig mit Geldspenden. Silbernetz ist ein einzigartiges Hilfs- und Kontaktangebot für ältere Menschen in Deutschland, die speziell eine hierfür eingerichtete Telefonhotline anbietet.

Die im Jahr 2018 begonnene Kooperation mit Housing First wird weiter fortgeführt. Housing First hilft obdachlosen Menschen bei der Anmietung einer Wohnung. In der Vergangenheit haben wir in enger Zusammenarbeit mit Housing First bereits erfolgreich Wohnungen an hilfebedürftige Personen vermieten können, um die Obdachlosigkeit zu beenden.

Wir fördern das aktive Genossenschaftsleben und den Austausch der Mitglieder untereinander, indem wir mit Geldspenden die Hoffeste in den jeweiligen Wohnanlagen sowie die durch die Genossenschaft organisierte jährliche Seniorenfahrt unterstützen. Weiterhin organisiert die Genossenschaft die jährlichen Kinder- und Winterfeste, welche für unsere Mitglieder kostenfrei sind.

#### 4. Geschäftsverlauf

##### a) Instandhaltung

###### Bautätigkeiten im Jahr 2024

	T€
1. <b>WE 3</b> Elbestr. 33, 34 / Weserstr. 50, 51 Erneuerung des Bodenaufbaus mit Instandsetzung der Stahlträger und Installation einer neuen Betondecke	36,4
2. <b>WE 5</b> Fuldastr. 14, 15 Malermäßige Instandsetzung von Treppen und Fenster, Erneuerung der Böden in den Treppenhäusern	112,7
3. <b>WE 7</b> Donaustr. 108, 109 Erneuerung der Elektrik samt Beleuchtung in den Treppenhäusern	50,5
4. <b>WE 7</b> Donaustr. 108, 109 Malermäßige Instandsetzung und Erneuerung der Böden in den Treppenhäusern	192,6
5. <b>WE 16</b> Mainzer Str. 45 Erneuerung des Eingangs mit einer Stahlbetondecke	16,7
6. <b>WE 31</b> Weigandufer 3A und 4A Erneuerung der Kellerelektrik	29,1
7. <b>WE 39</b> 1. Teil Skarbinastr. 48 – 54 Erneuerung des Flachdaches	145,2
8. <b>WE 40</b> Lindauer Allee 73-75 ungerade Sanierung Treppenaufgang / Turm außen durch Industriekletterer	32,8
9. <b>WE 43</b> Paul-Schneider-Str. 20 Energetische Komplettsanierung einer Dachgeschosswohnung	181,6
10. <b>WE 45</b> Westphalweg / Prühßstr. Erneuerung der Treppenhausfenster	50,2
11. <b>WE 45</b> Westphalweg / Prühßstr. Winkelstützen im Außenbereich für die Stellfläche Feuerwehr	70,7
12. <b>WE 45</b> Westphalweg / Prühßstr. Malermäßige Instandsetzung Fassade	216,0
13. <b>WE 45</b> Westphalweg / Prühßstr. Modernisierung Balkone	1.514,0
14. Diverse Wirtschaftseinheiten Instandsetzung von Balkonen	105,1

Darüber hinaus erfolgt die Fortführung von Fassadenausbesserungen, Dachinstandhaltungen, Sanierung von Fußböden sowie Verkehrssicherungsarbeiten an den Außenanlagen und Baumbeständen. Weitere z.T. kleinteilige Maßnahmen sind in unserer Planung berücksichtigt.

###### Geplante Bautätigkeiten im Jahr 2025

	T€
1. <b>WE 5</b> Fuldastr. 14, 15 Dämmung Giebelwand	140,0
2. <b>WE 6</b> Boddinstr. 22 / Mainzer Str. 37, 38 Instandsetzung von Balkonen	50,0
3. <b>WE 7</b> Donaustr. 108, 109 Instandsetzung von Balkonen	60,0
4. <b>WE 8</b> Leykestr. Instandsetzung Zaun erstes Drittel Innenhof	25,0
5. <b>WE 20</b> Fuldstr. 22, 23, 23 A Leitungs- und Zähleranpassung gesamt / Elektro	150,0
6. <b>WE 22</b> Otto-Suhr-Allee 110, 112 komplette Sanierung der Flachdächer	500,0
7. <b>WE 35 / 36</b> Hildburghäuser Str. / Luckeweg Aufzüge Beseitigung Mängel gem. GBU	50,0
8. <b>WE 39</b> Skarbinastr. 48 – 62 komplette Sanierung der Flachdächer zweiter Teil	620,0
9. <b>WE 40</b> Lindauer Allee Sanierung / Erneuerung Heizungszuleitungen	70,0
10. <b>WE 45</b> Westphalweg / Prühßstr. Aufgänge Anstrich Fassade	80,0
11. <b>WE 45</b> Westphalweg / Prühßstr. Aufgänge Malerarbeiten Treppenhäuser	120,0
12. <b>WE 46</b> Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr. Erneuerung Elektrik Keller	160,0
13. <b>WE 46</b> Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr. Außenanlage / Innenhof	850,0
14. <b>WE 52 / 53</b> Thomasstr. / Ilsestr. / Jonasstr. / Selkestr. Treppenhäuser Maler- und Bodenbelagsarbeiten	500,0
15. Diverse Wirtschaftseinheiten Instandsetzung Balkone	100,0

##### b) Finanzierungsmaßnahmen

Das Sachanlagevermögen der Genossenschaft ist (neben dem Finanzierungsanteil des Eigenkapitals) vollständig durch Darlehen bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Allianz Lebensversicherung AG) finanziert.

Gegenüber vier Geschäftsbanken ging die Genossenschaft 15 Darlehensverbindlichkeiten ein. Diese valutieren zum 31.12.2024 mit T€ 18.767,8. Darin enthalten sind vier passivierte Aufwandsdarlehen mit Restvaluten von T€ 26,9 sowie mit T€ 21,6 aufgelaufener Kapitaldienst.

Diese werden ganz überwiegend mit festen Annuitäten getilgt.

Das Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung AG valutierte am 31.12.2024 mit T€ 1.627,1 und wird mit fixer Annuität getilgt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Darlehen insgesamt mit T€ 1.263,5 planmäßig getilgt.

Ein Darlehen wurden im Geschäftsjahr abgelöst (T€ 66,2). Darlehensneuaufnahmen wurden im Berichtsjahr nicht getätigt.

Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Anschlussfinanzierungen aufgrund auslaufender Zinsbindung stehen für die nächsten Jahre nicht an bzw. sind bereits erfolgt.

Liquiditätsrisiken erwarten wir nicht.

##### c) Entwicklung Personal- und Sozialbereich

Zum 31.12.2024 beschäftigte unsere Genossenschaft zwei hauptamtlichen Vorstände und insgesamt 51 Mitarbeiter.

Gegenüber dem Jahr 2023 ist die Personalstärke nahezu unverändert geblieben.

Für die Fortbildung der Mitarbeiter wendete unsere Genossenschaft 2024 insgesamt T€ 6,3 auf.

## 5. Lage der Genossenschaft

### a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft wie folgt dar:

AKTIVA	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	70.453,1	95,0	63.970,6	87,2
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,1
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>70.454,7</b>	<b>95,1</b>	<b>63.972,2</b>	<b>87,3</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	72,7	0,1	356,8	0,5
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	462,0	0,6	443,9	0,6
Liquide Mittel	3.185,7	4,2	8.562,6	11,6
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>3.720,4</b>	<b>4,9</b>	<b>9.363,3</b>	<b>12,7</b>
<b>Aktiva insgesamt</b>	<b>74.175,1</b>	<b>100,0</b>	<b>73.335,5</b>	<b>100,0</b>

### PASSIVA

PASSIVA	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	51.104,3	68,9	49.407,5	67,3
Fremdkapital	20.394,9	27,5	20.464,7	27,9
<b>Langfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>71.499,2</b>	<b>96,4</b>	<b>69.872,2</b>	<b>95,2</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	124,0	0,2	477,1	0,7
Verbindlichkeiten	2.167,9	2,9	2.611,5	3,6
Dividendenausschüttung	384,0	0,5	374,7	0,5
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt</b>	<b>2.675,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3.463,3</b>	<b>4,8</b>
<b>Passiva insgesamt</b>	<b>74.175,1</b>	<b>100,0</b>	<b>73.335,5</b>	<b>100,0</b>

Vorstehend sind der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in verkürzter und zusammengefasster Form dargestellt. Die unfertigen Leistungen wurden mit den erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Umlagen und die Verbindlichkeiten aus Kauttionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um T€ 839,6 gestiegen. Hauptgrund hierfür ist die Zunahme bei den Anlagen im Bau (T€ 8.710,9) bei Abnahme der Liquidität (T€ 5.368,5).

Dem stehen planmäßige Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (T€ 2.313,6) gegenüber.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2024 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden ausgeglichen.

Das langfristig gebundene Vermögen der Genossenschaft ist im Berichtsjahr vollständig durch das zur Verfügung stehende Eigen- und langfristige Fremdkapital finanziert.

### b) Finanzlage

Zum 31.12.2024 weist die Genossenschaft liquide Mittel von T€ 3.305,7 auf, von denen T€ 120,0 Mietkauttionen betreffen, welche nicht frei verfügbar sind.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2024 uneingeschränkt nachkommen.



Richtfest im zweiten Bauabschnitt in Mariendorf für 38 neue Dachgeschosswohnungen mit unseren Vorständen Herrn Natal und Herrn Jeremias



## c) Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2024		2023	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	22.348,1	102,2	22.583,4	96,8
Bestandsveränderung	-969,5	-4,4	579,0	2,5
Sonstige Erträge	487,9	2,2	170,2	0,7
<b>Insgesamt</b>	<b>21.866,5</b>	<b>100,0</b>	<b>23.332,6</b>	<b>100,0</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	6.951,0	31,8	7.884,4	33,8
Instandhaltungsaufwand	6.882,3	31,5	6.317,7	27,1
Personalaufwendungen	2.437,5	11,1	2.531,0	10,8
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.313,6	10,6	2.316,5	9,9
Zins- und ähnliche Aufwendungen	352,0	1,6	350,0	1,5
Sonstige Aufwendungen	871,4	4,0	1.049,8	4,5
<b>Insgesamt</b>	<b>19.807,8</b>	<b>90,6</b>	<b>20.449,4</b>	<b>87,6</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.058,7</b>		<b>2.883,2</b>	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	0,1		0,1	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
<b>Zins- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>0,1</b>		<b>0,1</b>	
<b>Ergebnis vor Körperschaftsteuer</b>	<b>2.058,8</b>		<b>2.883,3</b>	
Körperschaftsteuer	128,0		49,0	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.930,8</b>		<b>2.834,3</b>	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.930,8 um T€ 903,5 niedriger als im Vorjahr. Ursache dafür ist vornehmlich die periodenfremde Zuordnung von Zuschüssen zur Senkung der Heizkostenbelastung der Mieter.

Der Zinsaufwand belastet im Geschäftsjahr 2024 die Netto-Kalmmieten mit 2,4 %, der Anteil des Kapitaldienstes insgesamt (ohne Darlehensrückführungen) liegt bei 10,9%.

Das Steuerergebnis umfasst vornehmlich Vorauszahlungen für Körperschaftssteuer und Solidari-

## 6. Prognosebericht

Für das kommende Jahr 2025 ist geplant– die Errichtung 48 neuer Dachgeschosswohnungen im dritten Bauabschnitt sowie die erfolgreiche Integration und Bewirtschaftung der neu erworbenen Immobilie mit 407 Einheiten. Des Weiteren erfolgt die Fertigstellung der geplanten 38 Wohnungen im zweiten Bauabschnitt in Marienddorf. Diese Prognose gibt einen Überblick über die relevanten Rahmenbedingungen, Risiken und Chancen.

Die Baufinanzierungen bleiben angesichts der hohen Leitzinsen weiterhin herausfordernd.

- **Baukosten:** Materialpreise haben sich im Vergleich zu den Vorjahren leicht stabilisiert, befinden sich aber auf hohem Niveau. Die angespannte Lage im Baugewerbe wirkt sich auf Verfügbarkeiten und Zeitpläne aus.

- **Inflation & Energiepreise:** Die Inflation zeigt eine leicht rückläufige Tendenz, was sich positiv auf Betriebskostenprognosen auswirken kann. Energiepreise bleiben jedoch unbeständig, insbesondere bei Fernwärme und Strom.

Der Wohnungsbedarf in Berlin – insbesondere im unteren und mittleren Preissegment – bleibt hoch, insbesondere sind genossenschaftliche Wohnungen weiterhin besonders hoch nachgefragt.

Mit einer moderaten Inflationsrate ist zu erwarten, dass die Mietpreise weiterhin, jedoch nicht übermäßig, steigen werden. Die Positionierung der Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG mit stabilen Mieten bietet nicht nur Sicherheit für Mitglieder, sondern auch ein starkes soziales Profil.

Das Neubauvolumen wird im Jahr 2025 in Berlin weiterhin rückläufig sein. Insbesondere vor diesem Hintergrund gewinnen Dachgeschossausbauten an Bedeutung. Aus diesem Grund möchten wir hier unserer Verantwortung nachkommen und zur gezielten Entlastung der Nachfrage auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt beitragen und neuen Wohnraum schaffen.

Für die neu erworbene Immobilie in Haselhorst mit 407 Einheiten ist bei erfolgreicher Integration nicht mit strukturellem Leerstand zu rechnen.

### Genossenschaftliche Entwicklung

Aufgrund der soliden finanziellen Situation haben der Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen auch in der Wirtschaftseinheit 44 in Mariendorf weitere 48 neue Dachgeschosswohnungen zu errichten. Mit dem Bau wird voraussichtlich im Herbst 2025 begonnen. Des Weiteren errichtet die Genossenschaft, wie bereits in der Wirtschaftseinheit 45, auch in der Wirtschaftseinheit 44 an den Bestandswohnungen neue Balkone. Die Planung und Genehmigungsprozesse für die neuen Dachgeschosswohnungen wurden bereits 2024 angestoßen. Hier ist eine frühzeitige Einbindung von Architekten, Genehmigungsbehörden und Finanzierungspartnern essenziell, um einen störungsfreien Ablauf zu gewährleisten.

Die Komplexität im Jahr 2024 bestand in der Planung und Realisierung des Kaufes der neuen Wohnanlage in Berlin Haselhorst mit 407 Einheiten. Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat mit viel Ausdauer und Geduld für den Ankauf der Wohnanlage eine Förderung des Landes Berlins im Frühjahr 2025 erhalten, wodurch der Ankauf erst ermöglicht wurde.

Im Jahr 2025 besteht die Herausforderung in der strategischen Vorbereitung auf die Integration der neuen Immobilie in den Bestand. Dies umfasst Bewirtschaftungskonzepte, Digitalisierung der Verwaltung und technische Ersterfassungen der neuen Objekte.

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG plant, ihre Investitionen in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen fortzusetzen. Dies umfasst die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden und die Verbesserung der Wohnqualität durch Renovierungen. Diese Maßnahmen sind notwendig, um den steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gerecht zu werden. Weiterhin hat die Genossenschaft beschlossen

1 bis 2-Zimmer Wohnungen im Erdgeschoss und Hochparterre ab sofort nur noch mit Duschen aufgrund der wachsenden Nachfrage nach „Wohnen im Alter“ auszustatten.

Es wird erwartet, dass die Mitgliederzahl der Genossenschaft leicht ansteigt. Die Attraktivität der Genossenschaft als sicherer und langfristiger Wohnraumgeber trägt dazu bei, neue Mitglieder zu gewinnen und bestehende Mitglieder zu halten.

Die Investitionen in die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Bestände werden in den nächsten Jahren voraussichtlich ähnlich hoch ausfallen, insbesondere wenn die Rohstoffpreise weiter steigen sollten. Nichtsdestotrotz werden wir weiterhin eine hohe Summe in diesen Bereich investieren, um den Werterhalt des Bestandes zu sichern.

Die Modernisierungen erfolgen stets unter Beachtung der aktuellen energetischen Vorgaben.

Weiterhin werden wir, wie schon in der Vergangenheit, energetische Fassadenmodernisierungen nicht als Mieterhöhung an unsere Mitglieder weitergeben. Zusätzlich prüfen wir, inwiefern wir Zuschüsse für unsere energetischen Sanierungen in Anspruch nehmen können.

Für das neue Geschäftsjahr sowie im Prognosezeitraum 2024 / 2028 können Jahresüberschüsse erwartet werden. Auf Grundlage der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Allerdings ist diese immer abhängig von der jeweiligen politischen und gesamtwirtschaftlichen Situation.

## 7. Chancen- und Risikomanagement

### Risikomanagement

Unser Geschäftsfeld wird nach der Nachfrage von Wohnraum bestimmt, die wiederum von lokalen und globalen Faktoren beeinflusst wird. Demnach ist die Genossenschaft den branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Zur Früherkennung von Risiken, Tendenzen und Entwicklungen hat die Genossenschaft Instrumente eingeführt, die geeignet sind.

Zu den wesentlichen Bestandteilen der Unternehmensführung gehört das Risikomanagement, welches aus folgenden Komponenten besteht:

- Kennziffersystem zur Beurteilung einzelner Unternehmensbereiche wie zum Beispiel Leerstand und Instandhaltungsausgaben,

- regelmäßig überarbeitete, mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung mit
- Kontinuierlicher Soll-Ist Abweichungsanalyse zur Risiko-Früherkennung,
- Kontinuierliche Liquiditätsüberwachung Gewährleistung einer kontinuierlichen Zahlungsfähigkeit,
- Regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

### Risiko

Die Kosten für Baumaterialien und Bauleistungen sind in den letzten Jahren stark gestiegen, was zukünftig zu deutlich höheren Investitionskosten führen wird. In der Wohnungswirtschaft können insbesondere Bauverzögerungen und Kostensteigerungen erhebliche Auswirkungen haben. Verzögerungen entstehen oft durch Materialengpässe, ungünstige Wetterbedingungen oder notwendige Änderungen in der Bauplanung aufgrund von Unwägbarkeiten.

Dieses Risiko, insbesondere der Bau von weiteren Dachgeschosswohnungen in Mariendorf, begegnet die Genossenschaft mit langfristigen und verlässlichen Partnerschaften. Dies schafft für alle Beteiligten eine Planungssicherheit und eine Kostenstabilität.

Durch den Einsatz von modularen Bauweisen für den Dachgeschossausbau in Mariendorf können wir die genannten Risiken minimieren.

### Hohe Anforderungen an Verwaltung und Bewirtschaftung der neuen Immobilie

Die Verwaltung und Bewirtschaftung neuer Immobilien in der Wohnungswirtschaft erfordert umfangreiche administrative und technische Fähigkeiten. Die Einhaltung neuer energetischer Standards und die Anpassung an sich ändernde gesetzliche Vorschriften stellen zusätzliche Herausforderungen dar. Diese Anforderungen können zu einer erhöhten Arbeitsbelastung und höheren Verwaltungskosten führen.

### Unsicherheiten im regulatorischen Umfeld

Die Wohnungswirtschaft ist stark von regulatorischen Änderungen betroffen. Neue Anforderungen an energetische Standards und mögliche Änderungen bei Förderprogrammen können zu Unsicherheiten führen. Diese regulatorischen Änderungen beeinflussen die Planung und Durchführung von Bauprojekten und können zusätzliche Kosten verursachen. Beispielsweise können strengere Vorschriften zur Energieeffizienz die Baukosten und/oder die Instandhaltungskosten erhöhen.

### Klimaschutz

Wir sind uns der Verantwortung bewusst, als Wohnungsunternehmen aktiv zum Klimaschutz beizutragen. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes hat die Bundesregierung die Vorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 festgelegt. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 % gegenüber 1990 reduziert werden.

Um dies zu erreichen, muss jedes Gebäude individuell betrachtet und analysiert werden, um einen maßgeschneiderten Dekarbonisierungsfahrplan zu erstellen. Klimaneutralität im Wohnbereich kann bis 2040 nur durch eine Kombination aus Modernisierungsmaßnahmen, CO<sub>2</sub>-neutraler Energieerzeugung und einem angepassten Nutzungsverhalten erreicht werden.

### Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung

		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	T€	14.806,4	14.950,9	15.297,9	15.377,1	15.456,7	15.536,7
Instandhaltungsaufwand	T€	6.882,3	8.737,0	8.257,0	8.377,0	8.387,0	8.387,0
Zinsaufwand	T€	352,0	540,0	540,0	540,0	540,0	540,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	%	2,4	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5
Tilgung und Ablösung von Krediten	T€	1.263,5	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0
Liquide Mittel	T€	3.305,7	2.141,8	2.779,4	2.753,4	2.628,6	2.402,8
Jahresüberschuss	T€	1.930,8	664,6	1.172,6	1.079,0	1.080,2	1.089,2

Wir gehen davon aus, dass für die Vielzahl der notwendigen Maßnahmen (zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle oder der Versorgungsrohre, Photovoltaikanlagen, alternative Heizsysteme) Rückstellungen über die nächsten 20 Jahre gebildet werden müssen. Es ist dringend erforderlich, dass die politischen Rahmenbedingungen und Fördermittel deutlich verbessert werden, um die ehrgeizigen Ziele der Dekarbonisierung bis 2045 zu erreichen. Darüber hinaus müssen Politik und Wohnungswirtschaft einen sozial verträglichen Kompromiss erarbeiten, wie die Kosten zwischen Mietern und Wohnungsunternehmen aufgeteilt werden.

#### **Gesetzliche Anforderungen CO2-Einsparungen**

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Anforderungen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung und die Darstellung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes weiter verschärft werden. Dies wird, wie bereits die in der Vergangenheit beschlossenen Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Bepreisung, zu einem erheblichen Mehraufwand für Wohnungsunternehmen führen.

#### **Chancen**

Aufgrund der gestiegenen Zinsen und der nach wie vor hohen Baukosten haben sich die Bauanträge in der Bundesrepublik weiter reduziert. Folglich ist die Nachfrage nach bezahlbaren Genossenschaftswohnungen ungebremst hoch. Daher werden wir im dritten Abschnitt der Wirtschaftseinheit 44 in Mariendorf ebenfalls im vorhandenen Dachgeschoss 48 neue Genossenschaftswohnungen errichten, um den Bestand zu erweitern.

Bei großen energetischen Maßnahmen prüfen wir intensiv, inwiefern wir als Genossenschaft an Förderprogrammen (z.B. KfW, Landesprogramme oder BEG) partizipieren können, um Zuschüsse oder günstige Darlehen zu erhalten. Diese Maßnahmen tragen zur Eigenmittelreduzierung bei und können an anderer Stelle investiert werden.

Wegen der anhaltend hohen Nachfrage nach

Genossenschaftswohnungen auf dem noch immer angespannten Berliner Wohnungsmarkt, erkennen wir nach wie vor keine großen Risiken für unser Geschäftsfeld der Vermietung von bezahlbaren Wohnungen. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Aus diesem Grund möchten wir unsere Position als sozial verantwortlicher Anbieter stabiler Mieten in einem angespannten Marktumfeld weiter stärken und zugleich die Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes so effizient wie möglich halten.

Für uns als Genossenschaft ist es weiterhin sehr schwer, neue und auch bezahlbare Flächen für den zwingend benötigten Bau von Wohnungen zu erwerben. Der Bau neuer Wohnungen durch Genossenschaften ist noch immer erforderlich, da die Genossenschaften nachweislich mit ihren sozial verträglichen Mieten (aktuelle Durchschnittsmiete unserer Genossenschaft = Nettokalt 5,52 €/m<sup>2</sup>) zu einer Preisdämpfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beitragen. Daher betrachten wir die Dachgeschossaufstockung als Möglichkeit neuen Wohnraum zu schaffen.

#### **8. Klimaschutz und Nachhaltigkeit**

Der Klimawandel bedroht unsere Lebensgrundlage aber auch die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren. Aus diesem Grund sind die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit aus unserem Alltag nicht mehr wegzudenken und beeinflussen unser zukünftiges Handeln.

Aufgrund gesetzlicher Auflagen aber auch aus wirtschaftlichen Gründen ist es erforderlich den CO<sub>2</sub> Ausstoß unserer Wohngebäude weiterhin zu reduzieren. Dies kann zum einen durch Einsparung von Energie aber insbesondere durch die Abkehr von fossilen Brennstoffen erreicht werden.

Schon früh hat die Genossenschaft damit begonnen, einen großen Teil der Häuser energetisch zu modernisieren, indem bei der Neuvermietung die

alten Fenster gegen moderne Wärmeschutzfenster ausgetauscht werden. Dies wird auch weiterhin sukzessiv von uns vorangetrieben.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft schon früh, wo es möglich war, die Gebäude mit einer Wärmedämmung versehen. Selbstverständlich werden wir weiterhin unsere Gebäude Stück für Stück unter den aktuellen Vorgaben energetisch prüfen und ggf. sanieren. Hier kommt erschwerend dazu, dass Wohnanlagen, die unter Denkmalschutz stehen, nur mit großem Aufwand und daher meist nur mit hohen Kosten saniert werden können. Wir prüfen regelmäßig, inwiefern wir für einzelne Maßnahmen Fördermittel zur Einsparung von Energie beantragen können.

Die installierten Heizungen werden jeweils nach dem aktuellen Stand der Technik entsprechend berechnet, eingerichtet und regelmäßig kontrolliert sowie eingestellt. Des Weiteren testet die Genossenschaft seit einiger Zeit den Einsatz digitaler Tools im Bereich der Wärmeerzeugung zur Steuerung und Optimierung von Energie, Verbrauch und Wartung.

Die Wohnungsunternehmen, vor allem größere, müssen zunehmend die ESG-Kriterien (Environmental, Social und Governance) erfüllen, da dies zukünftig die Kreditwürdigkeit erhöhen wird.

Unsere im Jahr 2019 begonnene Kooperation mit der Energiegenossenschaft „BürgerEnergie Berlin“, welche Photovoltaik-Anlagen installiert, haben wir weiter fortgesetzt. Zu den bestehenden PV-Anlagen in den Häusern Fuldastraße / Ossastraße sowie Spenerstraße / Melanchthonstraße wurde eine weitere PV-Anlage auf den Dächern des Objekts Mariendorfer Weg 21 installiert und in Betrieb genommen. Zukünftig werden wir weiterhin in Zusammenarbeit mit BürgerEnergie Berlin prüfen, inwiefern wir weitere PV-Anlagen auf den Dächern installieren können, um die Dekarbonisierung weiter voranzutreiben. Zuletzt haben wir die Realisierung zweier Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Objekte Skarbinastraße 48 – 62 sowie

in der denkmalgeschützten Wohnanlage Otto-Suhr-Allee 110-112 geprüft. Eine Umsetzung der Projekte hängt zum einen von der kompletten Sanierung der Flachdächer sowie der noch einzuholenden Genehmigung für das denkmalgeschützte Objekt in der Otto-Suhr-Allee ab.

Der Hausstrom für die Gemeinschaftsflächen (Hausflure, Keller, Heizungen usw.) wird ausschließlich zu 100% aus Ökostrom bezogen.

#### **9. Gesamtaussage**

Das Jahr 2024 war für die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG ein Jahr der gezielten Vorbereitung. Die Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch Dachgeschossausbauten und die erfolgreiche Übernahme eines großen Wohnbestandes werden 2025 wichtige Höhepunkte darstellen.

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch hinsichtlich der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Der nachhaltig geringe Leerstand und Mietausfall spricht für unsere Strategie der bedarfsgerechten Bestandspflege und dem moderaten Mietpreisentgelt.

Die stabile Positionierung auf dem Berliner Wohnungsmarkt, das klare Bekenntnis zu bezahlbarem Wohnraum sowie eine vorausschauende Planung machen die Genossenschaft zu einem wichtigen Akteur der Wohnungswirtschaft in einem zunehmend herausfordernden Umfeld.

Berlin, den 19.05.2025

Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

## 10. Unsere Genossenschaft auf einen Blick

	2000	2010	2015	2023	2024
Bilanzsumme	T€ 69.764,3	90.456,4	81.106,0	81.634,1	81.842,9
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)	3.372	4.021	4.017	4.055	4.055
Mitglieder	T€ 4.052	4.866	4.995	5.850	5.994
Geschäftsguthaben	T€ 2.989,8	4.038,9	4.796,5	6.400,1	6.541,8
Rücklagen	T€ 13.472,9	8.166,3	17.192,5	40.517,0	42.925,4
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€ 12.724,9	18.204,3	19.733,6	22.583,4	22.348,1
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€ 3.227,9	4.120,9	4.160,3	6.317,7	6.882,3
Bilanzgewinn	T€ 310,2	549,7	844,6	2.865,1	2.021,1
Dividende	6%	6%	6%	6%	6%
Mitarbeiter (im Durchschnitt)	69	62	61	49	49



Neugestaltetes Treppenhaus in unserer Wohnanlage Donaustraße 108-109

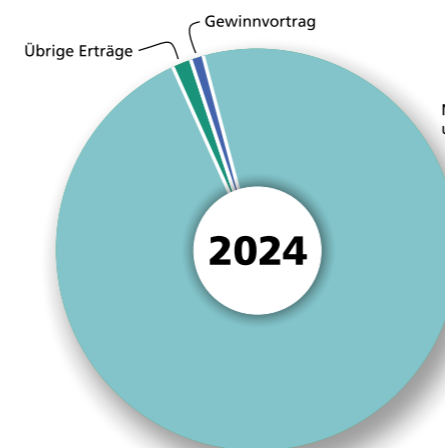


Balkonanbau im zweiten Bauabschnitt Mariendorf im Westphalweg

## 11. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2024		2024	
	T€	%	T€	%
<b>Entstehung</b>				
Nutzungsgebühren und Mieten	22.348,1	96,6		
Übrige Erträge	487,9	2,1		
<b>Verwendung</b>				
Instandhaltungen			6.882,3	29,7
Betriebskosten			6.297,9	27,2
Darlehensgeber (Zinsen)			352,0	1,5
Abschreibungen			2.313,6	10,0
Personalaufwendungen			2.437,5	10,5
Öffentliche Hand (Steuern)			781,8	3,4
Übrige Aufwendungen			1.840,2	8,0
Dividende			384,0	1,7
Einstellung in Ergebnismrücklagen			1.400,00	6,1
Vortrag auf neue Rechnung			437,1	1,9
<b>Gewinnvortrag</b>	<b>290,4</b>	<b>1,3</b>		
	<b>23.126,4</b>	<b>100,0</b>	<b>23.126,4</b>	<b>100,0</b>

### Entstehung der Unternehmensleistung



### Verwendung der Unternehmensleistung



**AKTIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		96.383,00	192.756,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.332.858,11		62.500.934,11
Grundstücke mit Geschäfts- und andere Bauten	34.106,53		36.890,53
Technische Anlagen und Maschinen	13,02		264,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.653,51		72.968,67
Anlagen im Bau	9.877.747,40		1.166.818,05
Bauvorbereitungskosten	332,85	70.356.711,42	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>70.454.654,42</b>	<b>63.972.191,38</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	7.547.786,28		8.517.270,67
Andere Vorräte	72.717,09	7.620.503,37	26.587,19
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	120.767,46		179.584,89
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	2.068,59		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	339.210,76	462.046,81	264.283,48
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		3.305.742,80	8.674.169,60
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>17.661.895,83</b>	<b>13.998.819,80</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>81.842.947,40</b>	<b>81.634.087,21</b>

**PASSIVA**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.400,00		60.000,00
der verbleibenden Mitglieder	6.541.800,00		6.400.112,85
aus gekündigten Anteilen	3.300,00	6.607.500,00	3.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.600,00) (Vorjahr: € 4.522,27)			
<b>Kapitalrücklage</b>		450.414,14	442.014,14
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	7.050.000,00		6.850.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 200.000,00 (Vorjahr: € 290.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	20.225.000,00		20.225.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	15.200.000,00	42.475.000,00	13.000.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	290.357,63		320.710,96
Jahresüberschuss	1.930.780,19		2.834.345,26
Einstellung in Ergebnisrücklagen	200.000,00		290.000,00
		2.021.137,82	
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>51.554.051,96</b>	<b>49.845.483,21</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		39.435,94
Sonstige Rückstellungen	124.047,18	124.047,18	437.612,55
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.767.830,46		20.041.519,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditinstituten	1.627.118,06		1.698.200,68
Erhaltene Anzahlungen	8.349.967,35		8.186.987,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	869.848,08		473.720,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309.565,99		691.389,60
Sonstige Verbindlichkeiten	240.518,32	30.164.848,26	219.738,83
davon aus Steuern: € 18.373,39 (Vorjahr: € 12.416,75)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.950,51 (Vorjahr: € 1.914,15)			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>81.842.947,40</b>	<b>81.634.087,21</b>

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.348.129,64		22.583.441,51
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	22.348.129,64	0,00
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-969.484,39	579.014,45
Sonstige betriebliche Erträge		487.861,40	170.197,52
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.199.356,35		13.560.537,72
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	13.199.356,35	0,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>8.667.150,30</b>	<b>9.772.115,76</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.016.160,37		2.112.535,66
b) Soziale Abgaben	421.366,50	2.437.526,87	418.422,45
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.313.584,06	2.316.492,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		851.482,13	1.037.731,92
Erträge aus anderen Finanzanlagen		62,40	46,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23,47	18,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		352.042,12	349.982,85
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.712.600,99	3.537.015,57
Steuern vom Einkommen und Ertrag		128.031,88	49.017,39
Sonstige Steuern		653.788,92	653.652,92
Jahresüberschuss		1.930.780,19	2.834.345,26
Gewinnvortrag		290.357,63	320.710,96
Einstellung in Ergebnissrücklagen		200.000,00	290.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>2.021.137,82</b>	<b>2.865.056,22</b>

## 1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer GnR 150 B.

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.

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

Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2023 wurden unverändert übernommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Mit Vertrag vom 03.04.2025 kaufte die Genossenschaft 404 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Der ganz überwiegende Teil wird durch ein zinsgünstiges IBB-Darlehen finanziert.

Wesentliche außerordentliche Geschäftsvorfälle sowie wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge haben sich nicht ergeben.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände (Anwendungssoftware für die EDV-Anlage) wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

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

Die handelsrechtliche Restnutzungsdauer der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurde 1991 an die steuerliche Rest-

nutzungsdauer angepasst und auf 40 bzw. 50 Jahre begrenzt.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Gebäuden sind nicht um gewährte Investitionszuschüsse gemindert worden. Die Abschreibung von nachträglichen Herstellungskosten für Gebäude (z. B. Modernisierungskosten) erfolgt über die Restnutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer der Nichtwohngebäude wurde auf 50 Jahre geschätzt bzw. nach den steuerrechtlich zulässigen Sätzen abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden über einen Zeitraum von fünf Jahren, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über einen Zeitraum von drei bis zehn Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert über 250,00 Euro und bis 1.000,00 Euro werden sofort in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 250,00 Euro werden direkt als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Vorräte wurden zu Einstandspreisen nach der Fifo-Methode bewertet.

Die Unfertigen Leistungen sind umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt, uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

#### 3.1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Seite 23, verwiesen.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Zu- und Abgänge ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

#### Sachanlagen

Im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten gab es im Geschäftsjahr keine Zu- und Abgänge.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten ergaben sich im Geschäftsjahr keine Zu- und Abgänge.

Zu- und Abgänge bei den Technische Anlagen und Maschinen ergaben sich nicht.

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb von vier PKW (T€ 66,9), eines Frankiersystems (T€ 1,9), eines Mobiltelefons (T€ 1,2) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 14,8).

Die Abgänge betreffen mit T€ 14,8 Geringwertige Wirtschaftsgüter.

Im Posten Anlagen im Bau enthalten sind T€ 43,0 Kosten für noch nicht fertiggestellte Außenanlagen sowie T€ 9.834,7 für den zweiten Bauabschnitt des Dachgeschossausbaues in unserer Wohnanlage in Mariendorf.

#### Finanzanlagen

Ausgewiesen werden die Anteile an der Berliner Volksbank eG (T€ 1,6).

#### Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen enthalten die umlagefähigen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten:

	T€
Heizkosten	2.469,9
Aufzugskosten	132,7
andere Betriebskosten	4.945,2

Die Abrechnung erfolgt 2025.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält insbesondere T€ 157,1 Forderungen an Versicherungen sowie T€ 21,8 Forderungen an das Finanzamt.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 120,0 Mietkautionen enthalten.

Bei nahezu allen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen liegt die Restlaufzeit unter einem Jahr.

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten sind nicht auszuweisen.

#### Rückstellungen

Steuerrückstellungen sind nicht auszuweisen.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten T€ 58,1 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 und 2024, T€ 10,0 für Steuerberatungskosten, T€ 16,5 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, T€ 19,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie T€ 20,4 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2024.

#### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2024	20.041,5
Zugang	0,0
Tilgung	1.192,4
Abgang	66,2
Zinsabgrenzung	15,1
Stand 31.12.2024	18.767,8

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhaltet Darlehen der Allianz Lebensversicherungs-AG.

	T€
Stand 01.01.2023	1.698,2
Zugang	0,0
Tilgung	71,1
Stand 31.12.2023	1.627,1

In den Erhaltenen Anzahlungen sind von den Wohnungsnutzern gezahlte Umlagenvorschüsse passiviert. Diesen Umlagenvorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten unter dem Posten Unfertige Leistungen gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen einschließlich der Sicherheitseinbehalte.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel, Seite 24, verwiesen.

#### 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	T€
Mieten u. ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	14.806,4
abgerechnete Umlagen	7.541,7

Die Bestandsveränderung ergibt sich aus der Bestandsminderung (abgerechnete umlagefähige Betriebskosten des Vorjahres) und der Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere T€ 259,3 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen (denen Abschreibungen in Höhe von T€ 252,0 gegenüberstehen) sowie T€ 181,8 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten nur von Dritten bezogene Leistungen:

	T€
Betriebskosten	6.297,9
Instandhaltungskosten	6.882,3
Andere Aufwendungen	19,2

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen u. a. Kosten für die EDV, Prüfungskosten, Raumkosten des Büros, Post- und Fernspreckgebühren sowie Bankspesen. Daneben sind Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von T€ 285,1 enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen vornehmlich bereits geleistete Vorauszahlungen für das Geschäftsjahr 2024.

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.

#### 4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2024 war die Genossenschaft mit 30 Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Die Haftsumme je Geschäftsanteil beträgt € 52,00.

#### Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der neben dem Vorstand im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	8	4
Technische Angestellte	4	0
Hauswarte, Regiebetrieb, Hausverwalter	22	11
<b>Arbeitnehmer insgesamt</b>	<b>34</b>	<b>15</b>
Auszubildende	1	

#### Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2024	5.850
Zugang	237
Abgang	93
<b>Mitgliederbestand am 31. Dezember 2024</b>	<b>5.994</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 141.687,15 (Vorjahr € 155.136,37) erhöht.

Es sind 21.815 Geschäftsanteile mit insgesamt € 6.544.500,00 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 135.600,00 erhöht.

#### Organe der Genossenschaft

##### Vorstand

Sami Natal  
Ronny Jeremias

##### Aufsichtsrat

Michael Saupe – Vorsitzender –  
Gabriela Schelletter – stellv. Vorsitzende –  
Stefan Frese – Schriftführer –  
Wolfgang Behrendt  
Prof. Dr. Aleksandar Zaklan  
Michael Holtz

##### Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 20. Juni 2024 wurde über die Regularien für das Geschäftsjahr 2023 beschlossen.

##### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.  
Prüfungsverband gem. §§ 53 ff GenG  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin

Berlin, den 29. April 2025

Der Vorstand

Natal Jeremias

#### Anlagentpiegel 2024

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2024	2024	2024	2024	31.12.2024	01.01.2024	2024	2024	2024	31.12.2024	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	341.261,52	0,00	0,00	0,00	341.261,52	148.505,52	96.373,00	0,00	244.878,52	96.383,00	192.756,00
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.156.909,12	0,00	0,00	0,00	128.156.909,12	65.655.975,01	2.168.076,00	0,00	67.824.051,01	60.332.858,11	62.500.934,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	0,00	0,00	0,00	115.778,99	78.888,46	2.784,00	0,00	81.672,46	34.106,53	36.890,53
Technische Anlagen und Maschinen	38.340,53	0,00	0,00	0,00	38.340,53	38.076,51	251,00	0,00	38.327,51	13,02	264,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	446.931,33	84.784,90	14.803,61	0,00	516.912,62	373.962,66	50.749,28	19.452,83	405.259,11	111.653,51	72.968,67
Anlagen im Bau	1.166.818,05	8.710.929,35	0,00	0,00	9.877.747,40	0,00	0,00	0,00	9.877.747,40	1.166.818,05	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	332,85	0,00	0,00	332,85	0,00	0,00	0,00	0,00	332,85	0,00
	129.924.778,02	8.796.047,10	14.803,61	0,00	138.706.021,51	66.146.902,64	2.221.860,28	19.452,83	68.349.310,09	70.356.711,42	63.777.875,38
<b>Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	1.560,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
	1.560,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560,00	1.560,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>130.267.599,54</b>	<b>8.796.047,10</b>	<b>14.803,61</b>	<b>0,00</b>	<b>139.048.843,03</b>	<b>66.295.408,16</b>	<b>2.318.233,28</b>	<b>19.452,83</b>	<b>68.594.188,61</b>	<b>70.454.654,42</b>	<b>63.972.191,38</b>

per 31. Dezember 2024

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Siche- rung*)
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.767.830,46 (20.041.519,25)	1.750.184,97 (1.249.162,24)	2.543.059,21 (3.140.355,64)	14.474.586,28 (15.652.001,37)	18.767.830,46 (20.041.519,25)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.627.118,06 (1.698.200,68)	72.727,63 (71.082,62)	308.135,07 (301.165,53)	1.246.255,36 (1.325.952,53)	1.627.118,06 (1.698.200,68)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	8.349.967,35 (8.186.987,01)	8.349.967,35 (8.186.987,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	869.848,08 (473.720,14)	869.848,08 (473.720,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309.565,99 (691.389,60)	309.565,99 (691.389,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	240.518,32 (219.738,83)	240.518,32 (219.738,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>30.164.848,26</b> <b>(31.311.555,51)</b>	<b>11.592.812,34</b> <b>(10.892.080,44)</b>	<b>2.851.194,28</b> <b>(3.441.521,17)</b>	<b>15.720.841,64</b> <b>(16.977.953,90)</b>	<b>20.394.948,52</b> <b>(21.739.719,93)</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht

### Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende, die sechs v. H. der am 1. Januar 2024 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	384.006,77 €
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen:	1.200.000,00 €
3. Vortrag auf neue Rechnung:	437.131,05 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.021.137,82 €</b>

### Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2024 über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft unterrichtet. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

In der Angelegenheit Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG ./. Frau Kessler fand ein Mediationstermin zwischen Frau Kessler und der Genossenschaft, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, statt.

In diesem Mediationsverfahren konnten wir uns mit Frau Kessler auf einen Vergleich einigen.

Frau Kessler legte ihre Vorstandstätigkeit zum 30.09.2024 nieder. In dem Vergleich wurde wechselseitig Stillschweigen vereinbart.

Der Jahresabschluss und der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2024 wurden vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt und angenommen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) wurde für das Geschäftsjahr 2023 durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im Mai 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Saupe

