

GESCHÄFTSBERICHT

der Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG 2024



Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG

Inhaltsverzeichnis

Die Genossenschaft in Zahlen	4
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024	5
Bilanz	6
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	8
Anhang zum Jahresabschluss 2024	9
Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024	16
Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2024	18
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2024	19
A Grundlagen des Unternehmens	20
B Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	21
C Analyse des Geschäftsverlaufs	22
1 Verwaltungstätigkeit/Vermietung	23
2 Umsatz	24
3 Investitionen	25
4 Finanzierung	25
D Vermögenslage	26
E Finanzlage	28
F Ertragslage	30
G Strategie und geplante Investitionen – Chancen der Entwicklung	32
H Klimaschutz und Nachhaltigkeit	34
I Risiken der künftigen Entwicklung	36
J Risikomanagement	38
K Ausblick	40
Gesetzliche Prüfung	42
Impressum	42

Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG

Neltestraße 2

12489 Berlin

eingetragen im Genossenschaftsregister beim
 Amtsgericht Charlottenburg unter 444 B,
 gegründet am 12. März 1957 als
 Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „TRIBÜNE“

Unser Geschäftsbericht steht Ihnen auch als pdf im Internet zur Verfügung.



Die Genossenschaft in Zahlen

	2024	2023	2022
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Mitglieder	1.764	1.770	1.760
Wohnungen	1.466	1.466	1.466
Begegnungsstätte	1	1	1
Garagen und Stellplätze	431	431	431
Mitarbeiter ohne Vorstand	15	14	13

	2024	2023	2022
	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen	65.620,3	66.999,5	67.227,8
Bilanzielles Eigenkapital	27.300,2	28.732,4	29.498,7
Langfristiges Fremdkapital	37.554,1	38.806,2	38.445,4
Bilanzsumme	69.375,1	71.048,2	70.952,2
Umsatzerlöse	9.132,3	8.886,2	8.750,1
Jahresergebnis	-432,1	-817,2	369,8

	2024	2023	2022
Nettokaltmiete /m ² Wohnfläche	6,54 EUR	6,42 EUR	6,34 EUR
Zinsaufwand/Mieteinnahmen	12,7 %	13,5 %	13,9 %
Kapitaldienst/Mieteinnahmen	32,6 %	33,4 %	33,5 %
Fluktuationsquote	5,3 %	7,1 %	6,7 %
Leerstandsquote	0,5 %	0,6 %	0,5 %
Eigenkapitalquote	42,1 %	41,7 %	42,8 %

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024



Bilanz zum 31. Dezember 2024**Aktiva**

	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	8.263,75	12.678,39
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	64.007.533,68	65.373.838,92
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	456.549,95	477.532,35
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.243,81	71.343,76
4. Anlagen im Bau	1.035.724,03	1.033.760,53
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	30.387,95
	65.607.051,47	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	65.620.315,22	66.999.541,90
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.395.359,54	2.315.727,54
2. Andere Vorräte	29.669,96	29.172,25
	2.425.029,50	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	12.405,33	13.234,82
2. Sonstige Vermögensgegenstände	80.183,81	47.808,62
	92.589,14	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.237.148,02	1.642.730,99
davon Treuhandguthaben: 415,62 EUR (Vorjahr: 848,50 EUR)		
Bilanzsumme	69.375.081,88	71.048.216,12

Bilanz zum 31. Dezember 2024**Passiva**

	31. Dezember 2024	31. Dezember 2023
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	108.160,00	103.680,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.718.080,00	2.724.800,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.760,00 EUR (Vorjahr: 3.040,00 EUR)	800,00	2.560,00
	2.827.040,00	
II. Kapitalrücklage	104.749,60	100.949,60
III. Ergebnisrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	18.252.982,57	19.070.175,18
2. Gesetzliche Rücklage	766.058,38	766.058,38
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.781.418,88	6.781.418,88
	25.800.459,83	
IV. Jahresfehlbetrag	-432.080,00	
Eigenkapital insgesamt	28.300.169,43	28.732.449,43
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	413.935,38	349.014,09
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.572.809,04	25.530.762,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.981.255,92	13.275.423,57
3. Erhaltene Anzahlungen	2.461.684,00	2.413.829,75
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.724,32	1.897,54
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	415,62	848,50
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	591.503,88	690.496,86
5. Sonstige Verbindlichkeiten	17.738,69	25.175,16
	40.627.131,47	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	33.845,60	28.318,78
Bilanzsumme	69.375.081,88	71.048.216,12

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

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		
a. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.123.769,97	8.863.908,87
b. Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	135,00	135,00
c. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.404,73	22.200,24
	9.132.309,70	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	79.632,00	156.852,44
3. Sonstige betriebliche Erträge	183.333,56	66.657,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.644.003,89	5.853.547,93
5. Rohergebnis	3.751.271,37	3.256.206,42
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	931.149,40	864.303,51
b. Soziale Abgaben	197.449,29	182.805,62
davon für Altersversorgung EUR 2.876,04 (Vorjahr: EUR 2.890,36)		
	1.128.598,69	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.444.746,10	1.452.051,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	488.375,10	391.355,27
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.141,11	1.505,22
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	869.888,38	906.156,50
11. Ergebnis nach Steuern	-154.195,79	-538.960,91
12. Sonstige Steuern	277.884,21	278.231,70
13. Jahresfehlbetrag	-432.080,00	-817.192,61

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024



Unternehmen

Die Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG ist eine eingetragene Genossenschaft im Sinne des § 1 GenG. Sie ist eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg

unter der Nummer GnR 444 B. Die Genossenschaft hat ihren Sitz in der Neltestraße 2 in 12489 Berlin. Sie betreibt keine Zweigniederlassungen.

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14. Juni 2023.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Unfertige Leistungen und Vorräte sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Die Abschreibungen für die immateriellen Vermögensgegenstände werden auf eine Nutzungsdauer von drei Jahren verteilt. Die Wohngebäude werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Die Nutzungsdauer des Geschäftsgebäudes (Neltestraße 2) wird auf 25 Jahre, der Begegnungsstätte Neltestraße 26 auf 33 Jahre, der Garagen auf 15 Jahre und der befestigten Stellplätze und sonstigen Außenanlagen auf 10 Jahre geschätzt. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über Zeiträume von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben.

Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung ab einem Wert von 250,01 EUR bis 800,00 EUR zzgl. USt. zu 100 % abgeschrieben.

Auf der Passivseite sind als **Rechnungsabgrenzungsposten** Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellten. Sie sind zum Nennwert bewertet.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist in Anlage I dargestellt.

Als **unfertige Leistungen** werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 2.395,4 TEUR ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In dem Posten **sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

In den **flüssigen Mitteln** sind Treuhandguthaben in Höhe von 415,62 EUR enthalten. Sie betreffen auf einem Treuhandkonto gehaltene Pachtzahlungen für Garagenstellplätze des in gemeinschaftlichem Eigentum mit einem Dritten stehenden und von der Genossenschaft verwalteten Grundstücks Hackenbergstraße 13.

Die nach § 5 der Satzung von im Geschäftsjahr neu eingetretenen Mitgliedern gezahlten Eintrittsgelder in Höhe von 3,8 TEUR wurden gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in die **Kapitalrücklage** eingestellt.

Der Jahresfehlbetrag des Jahres 2023 in Höhe von 817.192,61 EUR wurde gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 25. April 2024 durch Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG ausgeglichen.

Rückstellungen wurden gebildet für

	TEUR
nicht abgerechnete Bauleistungen	243,3
Betriebskosten	84,0
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	38,5
Urlaub	25,5
Kosten der Jahresabschlusserstellung	11,6
Archivierungskosten	11,0
	413,9

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine größeren Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten sind im Verbindlichkeitspiegel, Anlage II, dargestellt.

Die **erhaltenen Anzahlungen** (2.461,7 TEUR) betreffen Vorauszahlungen der Mieter für noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2024.

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Vermögens- und Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten neben Wohnungssollmieten in Höhe von 6.625,5 TEUR abzüglich Erlösschmälerungen für Leerstände von 29,8 TEUR und für Mietminderungen von 2,0 TEUR noch Mietentnahmen für die Vermietung von Räumen im Mietertreff von 5,8 TEUR und für einen gewerblich genutzten Keller von 1,1 TEUR, Sollmieten und pachten für Garagen und Stellplätze in Höhe von 264,0 TEUR, sowie Erlöse aus der Umlagenabrechnung in Höhe von 2.259,4 TEUR.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen sind in Höhe von 8,4 TEUR ausgewiesen. Sie enthalten im Wesentlichen Erträge aus Lieferungen von Bauwasser/-strom und Versicherungsleistungen bei Baumaßnahmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten unter anderem den Buchgewinn aus dem Verkauf einer Grundstücksfläche (91,6 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (54,3 TEUR).

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** unterteilen sich in Betriebskosten (2.114,1 TEUR), Instandhaltungskosten (3.499,8 TEUR) und andere Aufwendungen (30,1 TEUR).

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** werden unter anderem Instandhaltungs- und Betriebskosten des Geschäftsbetriebes (105,2 TEUR), Kosten für Personalsuche (49,0 TEUR) und Personalgestellung (10,0 TEUR) sowie Kosten für EDV, Internet und Telefon (90,0 TEUR) ausgewiesen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Übrigen keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder von außergewöhnlicher Bedeutung bzw. die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind enthalten.



Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine **Vorgänge von besonderer Bedeutung** für die

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft eingetreten.

Sonstige Angaben

Unternehmensbeteiligung

Zum 31. Dezember 2024 war die Genossenschaft mit 10 Anteilen an der im Jahr 2023 neu gegründeten StadtWatteG beteiligt. Die Geschäftsguthaben in Höhe von 5.000,00 EUR waren vollständig eingezahlt. Eine Haftsumme besteht nicht.

Die Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG erwartet als Mitglied eine Förderung durch die Energiegenossenschaft StadtWatteG durch die Erbringung von Investitionen und Dienstleistungen in den Bereichen Energieversorgung, wie z.B. Strom- und Wärmeversorgung, Mobilität sowie Datenverarbeitung.

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Der **Mitgliederbestand** und die **Geschäftsguthaben** entwickelten sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt:

	verbleibende Mitglieder	Geschäftsguthaben
	Anzahl	TEUR
Stand am 31. Dezember 2023	1.770	2.724,8
Zugänge	86	137,9
Abgänge	- 92	- 144,6
Stand am 31. Dezember 2024	1.764	2.718,1

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 6,7 TEUR vermindert. Zum 31. Dezember 2024 hatten die verbleibenden Mitglieder 16.999 Anteile zu je 160,00 EUR übernommen, insgesamt 2.719,8 TEUR, die in Höhe von 2.718,1 TEUR ein-

gezahlt waren. Es bestanden rückständige fällige Geschäftsguthaben in Höhe von 1.760,00 EUR.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Beschäftigte

Neben zwei Vorstandsmitgliedern waren durchschnittlich beschäftigt:

	2024	2023
	Angestellte	Angestellte
Sekretariat	1	1
Finanzen	2	2
Wohnungsbewirtschaftung	3	4
Mietertreff	1	1
Technik	1	1
Handwerker	1	1
Hausmeister	3	3
Duale Studentin (Ausbildung)	1	1
Gesamt	13	14

Organe

1. Vorstand

Name	Funktion	
Ekkehard Curette	kfm. Vorstand	seit 1. Januar 2003
Matthias Javernik	techn. Vorstand	seit 1. Januar 2025
Jörg Rose	techn. Vorstand	seit 1. August 2000

2. Aufsichtsrat

Name	Funktion
Horst Mudrack	Vorsitzender
Uwe Neumann	Stellv. Vorsitzender
Gabriela Pingel	Schriftführer
Katja Hoffmann	
Olaf Lange	
Celina Stier	

Zuständiger Prüfungsverband

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

Ergebnisverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, gemäß § 48 GenG in Verbindung mit § 40 der Satzung den Jahresfehlbetrag in Höhe von 432.080,00 EUR durch Entnahme aus der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG auszugleichen.

Anlagen

- I Anlagenspiegel
- II Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 4. Februar 2025

Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG



Ekkehard Curette
Vorstand



Jörg Rose
Vorstand



Matthias Javernik
Vorstand

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1.1.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 31.12.2024 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	113.255,18	3.224,90	0,00	0,00	116.480,08
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke mit Wohnbauten	91.677.885,51	35.710,82	23.645,52	0,00	91.689.950,81
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.464.195,05	11.367,42	0,00	0,00	1.475.562,47
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.011,06	31.898,30	39.752,91	30.387,95	319.544,40
4. Anlagen im Bau	1.033.760,53	1.963,50	0,00	0,00	1.035.724,03
5. Geleistete Anzahlungen	30.387,95	0,00	0,00	-30.387,95	0,00
Summe Sachanlagen	94.503.240,10	80.940,04	63.398,43	0,00	94.520.781,71
III. Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt	94.616.495,28	89.164,94	63.398,43	0,00	94.642.261,79

Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am	Buchwert am
1.1.2024			31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
100.576,79	7.639,54	0,00	108.216,33	8.263,75	12.678,39
26.304.046,59	1.378.370,54	0,00	27.682.417,13	64.007.533,68	65.373.838,92
986.662,70	32.349,82	0,00	1.019.012,52	456.549,95	477.532,35
225.667,30	26.386,20	39.752,91	212.300,59	107.243,81	71.343,76
0,00	0,00	0,00	0,00	1.035.724,03	1.033.760,53
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.387,95
27.516.376,59	1.437.106,56	39.752,91	28.913.730,24	65.607.051,47	66.986.863,51
0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
27.616.953,38	1.444.746,10	39.752,91	29.021.946,57	65.620.315,22	66.999.541,90

Verbindlichkeiten am 31. Dezember 2024

(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)

Bilanzposten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert durch Grundsulden
		bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.572.809,04 (25.530.762,44)	513.895,60 (1.004.980,67)	1.877.816,50 (4.418.728,14)	21.181.096,94 (20.107.053,63)	23.572.809,04 (25.530.762,44)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.981.255,92 (13.275.423,57)	485.474,68 (406.954,19)	1.993.967,97 (1.702.246,90)	11.501.813,27 (11.166.222,48)	13.981.255,92 (13.275.423,57)
Erhaltene Anzahlungen	2.461.684,00 (2.413.829,75)	2.461.684,00 (2.413.829,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.724,32 (1.897,54)	1.724,32 (1.897,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	415,62 (848,50)	415,62 (848,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	591.503,88 (690.496,86)	541.640,39 (650.632,31)	49.863,49 (39.864,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	17.738,69 (25.175,16)	17.738,69 (25.175,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	40.627.131,47 (41.938.433,82)	4.022.573,30 (4.504.318,12)	3.921.647,96 (6.160.839,59)	32.682.910,21 (31.273.276,11)	37.554.064,96 (38.806.186,01)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024



A Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG ist eine eingetragene Genossenschaft im Sinne des § 1 GenG. Der satzungsmäßige Gegenstand des Unternehmens umfasst vorrangig die Wohnungsversorgung der Mitglieder unter Beachtung wirtschaftlicher und sozialer Aspekte.

Am 31. Dezember 2024 waren 1.764 Mitglieder an der Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG beteiligt. In 41 Wohngebäuden in Adlershof und Niederschöneweide wurden 1.466 Wohnungen sowie 431 Garagen und Stellplätze verwaltet. Die eigenen Bestände umfassen darüber hinaus, neben dem Verwaltungsgebäude und einem

weiteren Büro, eine Begegnungsstätte. Die Wohnungsbestände waren bei einer Fluktuationsrate von 5,3 % im Geschäftsjahr 2024 weiterhin vollständig vermietet.

Der Schwerpunkt der Tätigkeiten in den nächsten Jahren liegt in der weiteren energetischen und altersgerechten Anpassung der noch nicht vollständig modernisierten Bestände. Insbesondere die Vervollständigung der Wärmedämmung und die Umstellung auf regenerative Energieformen bei der Beheizung der Wohnungen sind aus gesetzlichen und wirtschaftlichen Gründen vorrangig zu verfolgen.



B Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Vor allem die Krisenherde in der Ukraine, in Afrika und im Nahen Osten haben auch im Jahr 2024 die Weltwirtschaft erheblich gestört. Der Politikwechsel in den Vereinigten Staaten zum Beginn des Jahres 2025 wird die negativen Auswirkungen auf den Welthandel noch verstärken. Die bewährten Lieferketten aus früheren Jahren sind unterbrochen. Die Bestrebungen der meisten Industrieländer, Abhängigkeiten von einzelnen Ländern bzw. Regionen zu vermindern, erfordern völlig neue Strukturen und Lösungen. Die daraus resultierenden Lieferschwierigkeiten für Produkte und Kostensteigerungen haben teilweise auch das Tagesgeschäft unserer Genossenschaft negativ beeinflusst.

In Deutschland hat sich das Wirtschaftswachstum aufgrund der immer weiter verschlechterten Rahmenbedingungen weiter reduziert. Die Maßnahmen der Politik zur Verbesserung der Situation waren überwiegend untauglich und wirkungslos.

Erneut erschwerten die unstrukturierten, nicht praxisorientierten und immer wieder erneuerten Gesetzesänderungen zur Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz im Gebäudebestand eine technisch sinnvolle und wirtschaftlich umsetzbare Modernisierungsplanung. Der Fachkräftemangel hemmt darüber hinaus die Planung, den Bau und den Betrieb insbesondere von neuen Technologien für energie- und kostensparende Heizungsmöglichkeiten.

Die erheblichen Kostensteigerungen in den letzten Jahren betreffen alle Wirtschaftsbereiche. Dies zwingt uns einerseits, schnell Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs in unseren Wohnungsbeständen umzusetzen. Andererseits werden dadurch alle Investitionen verteuert. Neue technische Lösungen sind häufig aufgrund von Bürokratiehemmnissen und fehlenden staatlichen Förderungen schwer umzusetzen.



C Analyse des Geschäftsverlaufs

Das Geschäftsjahr 2024 wurde finanziell besser abgeschlossen als geplant. Insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen fielen durch Kosteneinsparungen und Verschiebung von Maßnahmen um 0,5 Mio. EUR geringer aus als die Planzahlen. Stärker als geplant angestiegene Mieteinnahmen sowie ungeplante Erträge aus

dem Buchgewinn eines Grundstücksverkaufs und aus der Auflösung von Rückstellungen haben ebenfalls das Ergebnis positiv beeinflusst.

Statt dem geplanten Jahresfehlbetrag von rund 1,1 Mio. EUR ist nur ein Jahresfehlbetrag von rund 0,4 Mio. EUR entstanden.



1. Verwaltungstätigkeit/Vermietung

Am 31. Dezember 2024 vermietete die Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG 1.466 Wohnungseinheiten in 41 eigenen Wohnobjekten an ihre Mitglieder. Darüber hinaus wurden 123 Garagen, 75 Stellplätze in Sammelgaragen, 13 Stellplätze für nutzereigene Garagen und 220 PKW-Stellplätze einschließlich der zugehörigen Außenanlagen verwaltet.

Die Begegnungsstätte „Nelte 26“ – Freizeit und Kultur an der Köllnischen Heide wird weiterhin für kommunikative, kulturelle und informative Veranstaltungen zur Verfügung gestellt. Ebenso kann sie für Familienfeiern, Tagungen oder Versammlungen genutzt bzw. angemietet werden.

Für größere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und Außenanlagen wurden Fremdkosten von insgesamt 1.185,3 TEUR aufgewendet. Wohnungsmodernisierungen erforderten weitere Ausgaben von 1.599,5 TEUR, laufende Instandhaltungen wurden im Umfang von 753,7 TEUR beauftragt.

Die Mitarbeiter der Genossenschaft erbrachten darüber hinaus Eigenleistungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gesamtwert von 425,4 TEUR. Diese umfassten im Wesentlichen ingenieurtechnische Planungs- und Baubetreuungsleistungen sowie Handwerkerleistungen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden bei 78 Wohnungskündigungen – das entspricht einer Quote von 5,3 % des Wohnungsbestandes (Vorjahr 7,1 %) – 83 Wohnungen neu vermietet.

Die insgesamt 91 Leerstandsmonate (Vorjahr 110) entstanden fast ausschließlich durch Baumaßnahmen bei Nutzerwechseln.

Die Anzahl der verbleibenden Mitglieder der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2024 um 6 vermindert. Bei 86 Neuzugängen und 92 Abgängen verblieben 1.764 Mitglieder zum 31. Dezember 2024. Für diese sind 16.999 Anteile im Wert von insgesamt 2.719.840,00 EUR gezeichnet. Diese waren am Bilanzstichtag in Höhe von 2.718.080,00 eingezahlt. Es bestanden rückständige fällige Einzahlungen von 1.760,00 EUR.

Forderungen in Höhe von 20,1 TEUR (Vorjahr: 3,0 TEUR) mussten im Lauf des Jahres wegen Uneinbringlichkeit abgeschrieben werden. Zum 31. Dezember 2024 bestanden Forderungen aus Vermietung in Höhe von 12,4 TEUR (Vorjahr: 13,2 TEUR), das entspricht 0,1 % der Umsatzerlöse.

2. Umsatz

Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 um 122,2 TEUR auf insgesamt 6.625,5 TEUR. Von den Steigerungen entfallen rund 75 TEUR auf Neuvermietungen, rund 40 TEUR auf Modernisierungen und rund 5 TEUR auf Anpassungen im Bestand an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Erlösschmälerungen für Wohnungen sind im Geschäftsjahr 2024 mit 31,8 TEUR etwas geringer ausgefallen als im Vorjahr, das entspricht rund 0,5 % der Wohnungssollmieten (Vorjahr: 0,6 %). Sie entfallen fast vollständig auf leerstehende Wohnungen (im Wesentlichen modernisierungsbedingt vor der Neuvermietung).

Die Sollmieten für Garagen und Stellplätze stiegen um rund 0,9 TEUR auf 264,0 TEUR. Dagegen stehen Erlösschmälerungen von 0,3 TEUR (Vorjahr: 0,5 TEUR).

Aus der Vermietung der Begegnungsstätte wurden Erträge in Höhe von 5,8 TEUR (Vorjahr: 6,4 TEUR) vereinnahmt.

Die gesamten Netto-Mieteinnahmen (nach Abzug der Erlösschmälerungen) stiegen gegenüber dem Vorjahr um 126,6 TEUR (1,9 %) auf 6.864,4 TEUR.

Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2023 mit den Nutzern haben sich gegenüber dem Vorjahr um 133,3 TEUR auf 2.259,4 TEUR erhöht (+ 6,1 %).

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden in Höhe von 8,4 TEUR (Vorjahr: 22,2 TEUR) erzielt. Sie entfallen im Wesentlichen auf Erträge aus Lieferungen von Bauwasser/-strom und Versicherungsleistungen bei Baumaßnahmen.



3. Investitionen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden **Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen** am Bestand der Genossenschaft im Umfang von 3.963,8 TEUR durchgeführt. Darin sind Eigenleistungen der Mitarbeiter der Genossenschaft einschließlich Sachkosten in Höhe von 425,4 TEUR enthalten.

Der Austausch der Gasetagenheizungen im Objekt Grimastraße 10 – 16 gegen eine Zentralheizungsanlage mit Fernwärmeversorgung einschließlich Ergänzungsgewerken erforderte Aufwendungen von 1.146,6 TEUR.

Für die Nachrüstung von Balkonverglasungen in Einzelmaßnahmen an verschiedenen Objekten entstanden Baukosten von 35,6 TEUR.

Für die Herrichtung der gekündigten Wohnungen einschließlich Heizungsanpassung wurden 1.599,5 TEUR aufgewendet.

Laufende Instandhaltungen wurden mit Fremdkosten von 753,7 TEUR ausgeführt.

4. Finanzierung

Im Jahr 2024 wurde ein neues Darlehen bei der Allianz Lebensversicherungs-AG in Höhe von 3,1 Mio. EUR mit einer Zinsfestschreibung über 30 Jahre vereinbart. Die Valutierung eines ersten Teilbetrages von 1,1 Mio. EUR erfolgte am 27. Dezember 2024 zur Umschuldung eines auslaufenden Darlehens bei der DZ Hyp AG. Der Restbetrag soll im Jahr 2025 zur Finanzierung weiterer Modernisierungsmaßnahmen abgerufen werden. Im Übrigen wurden die Ausgaben des Geschäftsjahres 2024 aus Eigenmitteln finanziert.

Die in den Modernisierungskosten enthaltenen Ausgaben für Fahrradboxen (1,1 TEUR) und für die Nachrüstung von Balkonverglasungen (35,6 TEUR) wurden als Herstellungskosten aktiviert und waren somit **nicht aufwandswirksam**. Nachträgliche Kosten für die im Jahr 2023 begonnene Komplexmodernisierung in der Neltestraße 9 – 11 A (2,0 TEUR) wurden im Posten „Anlagen im Bau“ aktiviert. Die Fertigstellung wird nicht vor Ende 2026 erwartet.

Aus den in der Ertragslage ausgewiesenen **Instandhaltungskosten** für die Gebäude in Höhe von 3.925,2 TEUR (einschließlich verrechneter Eigenleistungen) errechnet sich für das Geschäftsjahr 2024 ein Instandhaltungskostensatz von 46,59 EUR je m² Wohnfläche (Vorjahr: 49,32 EUR) bzw. von 2.582,54 EUR je Mieteinheit (Vorjahr: 2.733,71 EUR).

Durch die planmäßigen Tilgungen verminderte sich im Saldo der Bestand an langfristigen Darlehen zum 31. Dezember 2024 um rund 1,4 Mio. EUR auf 37,4 Mio. EUR.

D Vermögenslage

Die **Vermögenslage** stellt sich wie folgt dar:

	31. Dezember 2024		31. Dezember 2023		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
langfristig					
Anlagevermögen	65.620,3	97,97	66.999,5	97,48	-1.379,2
mittel- und kurzfristig					
Umlaufvermögen	122,3	0,18	90,2	0,13	32,1
Flüssige Mittel	1.236,7	1,85	1.641,9	2,39	-405,2
	1.359,0	2,03	1.732,1	2,52	-373,1
Bilanzvolumen	66.979,3	100,00	68.731,6	100,00	-1.752,3
Passiva					
langfristig					
Eigenkapital	28.191,2	42,09	28.626,2	41,65	-435,0
Fremdkapital	37.438,0	55,89	38.806,2	56,46	-1.368,2
	65.629,2	97,98	67.432,4	98,11	-1.803,2
mittel- und kurzfristig					
Rückstellungen	413,9	0,62	349,0	0,51	64,9
Verbindlichkeiten	902,3	1,35	921,9	1,34	-19,6
Rechnungsabgrenzungsposten	33,9	0,05	28,3	0,04	5,6
	1.350,1	2,02	1.299,2	1,89	50,9
Bilanzvolumen	66.979,3	100,00	68.731,6	100,00	-1.752,3

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr 2024 um rund 1,4 Mio. EUR verringert. Den Zugängen (im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten bei Gebäuden und Anschaffungskosten für Betriebs- und Geschäftsausstattung) von 84,1 TEUR stehen im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen (1,4 Mio. EUR) sowie der Buchwertabgang für eine verkaufte Grundstücksfläche (23,6 TEUR) gegenüber.

Das mittel- und kurzfristige Vermögen hat sich um 373,1 TEUR vermindert, insbesondere durch den Rückgang der flüssigen Mittel.

Per Saldo ergibt sich eine Verringerung des Bilanzvolumens um 1,8 Mio. EUR auf 67,0 Mio. EUR.

Auf der Passivseite verringerte sich das Eigenkapital vor allem bedingt durch den Jahresfehlbetrag um rund 0,4 Mio. EUR. Das langfristige Fremdkapital verminderte sich durch planmäßige Tilgungen um 1,4 Mio. EUR.

Die kurzfristigen Rückstellungen erhöhten sich um 64,9 TEUR. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich um 19,6 TEUR.

Das langfristig gebundene Vermögen (65,6 Mio. EUR) ist zum Bilanzstichtag vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Eigen- und Fremdkapital (65,6 Mio. EUR) gedeckt.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich, überwiegend verursacht durch den Rückgang des Fremdkapitals, gegenüber dem Vorjahr von 41,7 % auf 42,1 %.

E Finanzlage

Am 31. Dezember 2024 betrug der Bestand an jederzeit verfügbaren Bankguthaben 1,2 Mio. EUR. Ein im Jahr 2024 mit der Allianz Lebensversicherungs-AG vereinbartes Darlehen zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen war zum Bilanzstichtag in Höhe von 2,0 Mio. EUR noch nicht abgerufen.

Die Genossenschaft verfügte zum Bilanzstichtag über langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital in Höhe von rund 37,4 Mio. EUR, das entspricht rund 55,9 % des Gesamtkapitals. Es handelt sich ausschließlich um grundpfandrechtl. gesicherte Darlehen von Kreditinstituten bzw. von Versicherungsunternehmen.

Die Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2024 verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 36,3 TEUR auf 869,9 TEUR, das sind 12,7 % der gesamten Nettomieteinnahmen. Der durchschnittliche Zinssatz für das Jahr 2024 beträgt damit 2,28 % p. a.

Die bestehenden Darlehen der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 1.368,2 TEUR planmäßig getilgt. 1,1 Mio. EUR wurden nach Auslaufen der Zinsbindung umgeschuldet. Der gesamte Kapitaldienst für Zinsen und planmäßige Tilgung (2.238,1 TEUR) entspricht 32,6 % der gesamten Nettomieteinnahmen.

Das gesamte Fremdkapital ist langfristig vertraglich gesichert.

Die langfristigen Darlehen der Genossenschaft waren zum 31. Dezember 2024 auf fünf Kreditgeber verteilt. Durch die breite Streuung auf verschiedene Gläubiger und auch nach 2024 verfügbare Beleihungsspielräume auf belasteten und unbelasteten Grundstücken sind langfristig weitere Fremdfinanzierungsmöglichkeiten gegeben. Dabei wird die langfristige Fähigkeit der Genossenschaft zur Leistung des Kapitaldienstes auch bei späteren Prolongationen zu gegebenenfalls deutlich höheren Zinssätzen in der zehnjährigen Wirtschaftsplanung kontinuierlich überwacht.



F Ertragslage

Die **Ertragslage** stellt sich wie folgt dar:

	2024		2023		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse ohne Umlagen	6.890,8	97,7	6.767,8	99,2	123,0
Erlösschmälerungen	-32,0	-0,4	-36,3	-0,5	-4,3
Sonstige Erträge	191,7	2,7	88,9	1,3	102,8
	7.050,5	100,0	6.820,4	100,0	230,1
Abschreibungen	1.378,4	19,6	1.378,1	20,2	0,3
Zinsaufwendungen	869,9	12,3	906,2	13,3	-36,3
Instandhaltungsaufwand	3.925,2	55,7	4.154,9	60,9	-229,7
Verwaltungsaufwand	1.098,4	15,6	966,3	14,2	132,1
Übrige Aufwendungen	94,9	1,3	87,8	1,3	7,1
	-7.366,8	104,5	-7.493,3	109,9	-126,5
Ergebnis aus Vermietung vor Umlagen	-316,3	4,5	-672,9	9,9	356,6
Bestandserhöhung	2.395,4	34,0	2.315,7	34,0	79,7
Umsatzerlöse aus Umlagen	2.259,4	32,0	2.126,1	31,2	133,3
Umlagefähige Betriebskosten (einschließlich auf Leerstand entfallend)	-2.408,6	34,2	-2.352,3	34,5	56,3
Bestandsminderung	-2.315,7	32,8	-2.158,9	31,7	156,8
Umlagenergebnis	-69,5	1,0	-69,4	1,0	-0,1
Vermietungsergebnis gesamt	-385,8	5,5	-742,3	10,9	356,5
Zinsergebnis	26,1		1,5		24,6
Mitgliederbetreuung	-72,4		-76,4		4,0
Jahresergebnis	-432,1		-817,2		385,1

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ohne Umlagen haben sich insgesamt um 123,0 TEUR erhöht. Der Anstieg entfällt überwiegend auf Erhöhungen der Wohnungssollmieten bei Neuvermietungen, im Bestand und nach Modernisierungen.

Die Erlösschmälerungen entfallen im Wesentlichen auf Wohnungsleerstände bei umfassender Modernisierung vor der Neuvermietung.

Die sonstigen Erträge enthalten insbesondere den Buchgewinn aus dem Verkauf einer Grundstücksteilfläche an das Land Berlin (91,4 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (54,3 TEUR), die im Vorjahr vor allem für Betriebskosten zu hoch eingeschätzt wurden.

Die Zinsaufwendungen verminderten sich um 36,3 TEUR durch die planmäßigen Tilgungen.

Der Instandhaltungsaufwand verringerte sich um 229,7 TEUR. Dazu trugen insbesondere Kosteneinsparungen bei der großen Modernisierung in der Grimaustraße 10 – 16 bei.

Das Zinsergebnis entfällt auf Guthabenzinsen für das Tagesgeldkonto bei der DKB.

Als Mitgliederbetreuung werden die Aufwendungen für z. B. Mitgliederinformationen, Mieterfeste, sonstige kommunikative, informative und kulturelle Veranstaltungen für Mitglieder und Vertreter sowie die Kosten der Begegnungsstätte ausgewiesen.

Der Jahresfehlbetrag von rund 0,4 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus den hohen Instandhaltungskosten, insbesondere für die energetischen Modernisierungen.

G Strategie und geplante Investitionen – Chancen der Entwicklung

Die wichtigste Zielstellung der Genossenschaft für die nächsten Jahre ist unverändert die weitere Reduzierung des Energieverbrauchs in den Wohnungen und Gebäuden bei gleichzeitiger Umstellung auf den möglichst weitgehenden Einsatz erneuerbarer Energieformen für Betrieb und Verwaltung des Bestandes.

Nach dem nunmehr das Fernwärmeprogramm für das Quartier Niederschöneweide I im Jahr 2024 abgeschlossen wurde, gehen die Bestrebungen dahingehend weiter, dass weitere Quartiere an die noch vorzustreckende Fernwärme angeschlossen werden.

Ebenfalls wurden bereits erste Untersuchungen vorgenommen, ob im Rahmen der Dekarbonisierung neben der Versorgung mit Fernwärme andere Technologien zur Versorgung der Objekte mit Wärme zum Tragen kommen können.

Für die Weiterführung des Fernwärmeprogramms im Quartier Niederschöneweide II gab es mit den Immobilieneigentümern und Verwaltungen der dortigen Bestände Beratungen zum Bedarf an zentraler Wärmeversorgung. Ziel war eine Bedarfsermittlung, um eine Forcierung der Ausbautätigkeit des Fernwärmelieferanten zu erzielen. Auf dieser Basis wurden Verhandlungen mit dem Fernwärmelieferanten durchgeführt und Ausbaustrategien entwickelt.

Bei dem Vorhaben, die Bestände im Quartier Niederschöneweide II an Fernwärme anzuschließen, stehen sich der politische Wille zur CO₂-Einsparung und die Festlegungen im § 556c BGB (Warmmietenneutralitätsgebot) konträr gegenüber. Erst wenn der Gesetzgeber hier eine klare Regelung im Interesse der CO₂-Einsparung herbeiführt, können Gaszentralheizungsanlagen gegen Fernwärme ausgetauscht werden. Es sei denn, es lassen sich wirtschaftliche Lösungen mit anderen

Energieformen herbeiführen, die die Betriebskostenentwicklung neutral halten und uns dem Klimaschutzziel näherkommen lassen.

Im Wohngebiet Niederschöneweide II sind von vier Objekten drei mit Gaszentralheizungsanlagen ausgestattet. Das Objekt Moosstraße 75 – 83 wird in vier Aufgängen mit Gasetagenheizungen (GEH) versorgt und die acht Wohnungen im Aufgang Nr. 75 durch eine Gaszentralheizungsanlage. Seitens der BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) liegt uns ein Versorgungsvertrag für das Wohngebiet vor.

Offen ist noch das Konzept für die zukünftige Wärmeversorgung aller Gebäude im Bereich der Neltestraße. Die vorgesehene Fernwärmeversorgung ist noch fraglich, da die BTB noch keine Zusage für den kurzfristigen Anschluss des Wohngebietes an das Leitungsnetz gegeben hat. Über Machbarkeitsstudien und Erfahrungsaustausch mit projekterfahrenen Partnern wird nach alternativen technischen und wirtschaftlichen Versorgungsmöglichkeiten gesucht. Die ursprünglich bereits für die Jahre 2023 und 2024 geplante Heizungsumstellung in der Neltestraße 1 – 11 A wird daher voraussichtlich erst in den Jahren 2026 und 2027 ausgeführt werden können. Für diese beiden Objekte liegen uns Verträge vor, die wegen der hohen Investitionen durch die BTB unter Zugrundelegung des Warmmietenneutralitätsgebots für die anderen dort befindlichen Objekte derzeit nicht ratifiziert werden.

Auch für die Objekte, die auch zukünftig nicht durch ein Fernwärmenetz erreicht werden, müssen alternative Lösungen für die zukünftige Beheizung gefunden werden. Zu gegebener Zeit sollen dafür Vorschläge und Konzepte durch Ingenieurbüros erarbeitet werden.

Die Fernwärmeversorger in unseren Beständen sind gesetzlich gezwungen und haben sich auch selbst dazu verpflichtet, alle ihre Anlagen mittelfristig auf eine CO₂-neutrale Wärmeerzeugung umzustellen. Der Versorger BTB hat an den beiden Standorten Adlershof und Niederschöneweide zukunftsorientierte Umbaumaßnahmen seiner Kraftwerke vorgesehen. Bis zum Jahr 2030 sollen die Standorte zu CO₂-neutralen Energieparks umgebaut werden. Dazu gehören Biomasse-Anlagen für Holzhackschnitzel und Geothermiesysteme, die die Wärme aus 2.000 Meter Tiefe an die Oberfläche befördern sollen und über Wärmepumpen Heizwärme erzeugen. Entsprechende Nachweise über den aktuellen Stand der Umstellungen und der energetischen Bewertung der Anlagen werden uns regelmäßig zur Verfügung gestellt.

Zusammen mit der Heizungsumstellung werden jeweils noch fehlende Wärmedämmungen an Dach, Fassade und Kellern ergänzt. Gleichzeitig werden die Elektroanlagen einschließlich Gebäudezuführungen auf einen modernen Standard aufgerüstet, um zukünftig auch die Stromspeisung durch Photovoltaikanlagen sowie den Betrieb stromintensiver Wärmeerzeugern/Heizungsformen wie z. B. Wärmepumpen oder auch von Ladesäulen bzw. einer Ladeinfrastruktur in den Wohngebieten zu ermöglichen.

In den kommenden Jahren ist auch geplant, bei der Gebäudemodernisierung ein Mieterstrommodell mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern umzusetzen. Für die Errichtung und den Betrieb soll ein externes Energieversorgungsunternehmen gebunden werden. Bei technischem und wirtschaftlichem Erfolg soll dieses Konzept bei zukünftigen Modernisierungen weiterverfolgt werden.

Daher hat sich die Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG im November 2023 als Gründungsmitglied an der Gründung der

StadtWatt eG beteiligt. Zweck dieser Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder als Energiegenossenschaft durch die Erbringung von Investitionen und Dienstleistungen in den Bereichen Energieversorgung, wie z. B. Strom- und Wärmeversorgung, Mobilität sowie Datenverarbeitung. Von der StadtWatt eG werden die Leistungen angeboten, die zukünftig für die Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG notwendig werden, aber von den eigenen Mitarbeitern nicht erbracht werden können und sollen. Daher erwarten wir von der Beteiligung eine große Unterstützung bei der Erfüllung der zukünftigen Aufgaben zur energetischen Modernisierung in unserer Genossenschaft. Die Geschäftsguthaben bei der StadtWatt eG in Höhe von 5.000 EUR wurden im Januar 2024 eingezahlt.

Nach Fortschreibung der langfristigen Planung soll bis zum Jahr 2033 der gesamte Wohnungsbestand in einen zeitgemäßen energetischen Zustand versetzt sein.

Neben diesen energetischen Maßnahmen werden auch die Konzepte zur Modernisierung der Wohnungen und Gebäude in weiteren Bereichen weiterverfolgt.

Der immer noch hohe Altersdurchschnitt der wohnenden Nutzer wird zu einer steigenden Fluktuationsrate, insbesondere bei seit vielen Jahrzehnten vermieteten Wohnungen ohne vollständig modernen Standard, führen. Diese Wohnungen sind vor der Neuvermietung in einem zeitgemäßen und zukunftsorientierten Standard herzurichten.

Anpassungen in den Bestandswohnungen an altersbedingte Einschränkungen der Nutzer werden auf Wunsch durchgeführt, soweit sich dieses langfristig wirtschaftlich darstellen und technisch mit vertretbarem Aufwand umsetzen lässt.

Die erforderlichen Finanzmittel für diese Modernisierungen sind in der langfristigen Planung berücksichtigt. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln insbesondere für energetische Modernisierungen wird weiterhin bei sämtlichen anstehenden Maßnahmen geprüft. Entsprechende Erträge sind aus Vorsichtsgründen in der bisherigen Planung nicht angesetzt.

Für eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft muss zukünftig wieder geprüft werden, ob Bestandserweiterungen durch Neubau oder Erwerb von Wohnungen wirtschaftlich darstellbar sind. Die derzeitige Entwicklung der Baustandards und Baukosten bei einer gleichzeitig angespannten bzw. anspruchsvollen Finanzierungs- und Förderkulisse erfordert zur Wirtschaftlichkeit deutlich höhere Neubaumieten, die für die Zielgruppen der Genossenschaft nur eingeschränkt tragbar sind. Daher sind bei möglichen neuen Projekten sowohl alle Möglichkeiten zur Kostensenkung als auch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zu prüfen. Für weitere Finanzierungen stehen noch

mehrere unbelastete Grundstücke der Genossenschaft als Sicherungsobjekte zur Verfügung.

Die soziale Betreuung der Mitglieder und Nachbarn in den Wohngebieten durch die Angebote in der Begegnungsstätte „Nelte 26“ – Freizeit und Kultur an der Köllnischen Heide soll zukünftig wieder verstärkt weitergeführt werden.

Chancen für die Entwicklung der Genossenschaft sehen wir vor allem auf der Grundlage der weiteren Entwicklung des Bezirks Treptow-Köpenick und auch im benachbarten Umland. Die Prognosen für die Neuschaffung von Arbeits-, Ausbildungs- und Studienplätzen, vor allem im Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum Adlershof sowie im Entwicklungsgebiet Oberschöneweide, sind sehr positiv. Auch ein weiteres Ansteigen der Einwohnerzahlen insbesondere in Treptow-Köpenick ist vom Senat prognostiziert. Damit wird die Nachfrage nach guten und preisgünstigen Wohnungen weiter steigen.

H Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind gesellschaftlich, politisch und inzwischen auch wirtschaftlich die wichtigsten Faktoren, die unser zukünftiges Handeln beeinflussen werden. Im Folgenden zeigen wir beispielhaft auf, dass die Genossenschaft dieses Ziel schon seit langem verfolgt und zukünftig noch stärker beachten wird.

Die bisher wirtschaftlich günstigen Energieformen aus der Verbrennung von fossilen Brennstoffen, insbesondere von Gas, haben sich durch die weltweiten Handels- und Liefereinschränkungen erheblich verteuert. Verstärkt wird diese Entwicklung noch durch die jährlich weiter steigende Be-

lastung durch die gesetzliche CO₂-Umlage. Daher ist jetzt eine schnelle deutliche Reduzierung des CO₂-Ausstoßes der Wohngebäude erforderlich. Das Ziel kann neben der Einsparung von Energie insbesondere durch die Abkehr von fossilen Brennstoffen erreicht werden.

Diesen Weg verfolgt die Genossenschaft schon seit dem Jahr 2000. Bis zum Jahr 2002 waren alle Objekte fast vollständig mit Wärmeschutzfenstern versehen. Seit dem Jahr 2004 werden die Häuser sukzessive komplex modernisiert, unter anderem mit Wärmedämmungen und Erneuerung der Heizungsanlagen, jeweils soweit wie möglich

mit Fernwärmeversorgung. Derzeit beträgt bei der Fernwärmeproduktion für unsere Bestände der Anteil erneuerbarer Energien bis zu 57 % (Bescheinigung über die energetische Bewertung nach FW 309-1). Die Heizungserneuerung soll nach der aktuellen Planung bis zum Jahr 2033 in allen Häusern abgeschlossen sein. In diesem Zusammenhang werden auch alternative Wärmeerzeugungsvarianten (z. B. über Wärmepumpen) geprüft.

Die vorhandenen Heizungen wurden bisher schon dem Stand der Technik entsprechend berechnet, eingerichtet und regelmäßig gewartet bzw. eingestellt. Aufgrund der dringend notwendigen Einsparung von Gas und Fernwärme durch die drohende Gasmangellage im Jahr 2022 haben wir alle Zentralheizungen außerplanmäßig zusätzlich überprüft und die Einstellungen angepasst. Dabei wurde sichergestellt, dass die mietrechtlich gebotenen Mindesttemperaturen in den Wohnungen weiterhin erreicht werden können.

Seit dem Jahr 2008 wird der Hausstrom für die Gemeinschaftsflächen und Heizungen ausschließlich als Ökostrom bezogen. Die Treppenhäuser sind vollständig mit Energiesparlampen ausgestattet. Seit dem Jahr 2022 werden bei Erneuerungen nur rein aus Solarmodulen gespeiste LED-Straßenlaternen in den Wohngebieten installiert.

Inzwischen betreibt die Genossenschaft drei reine Elektrofahrzeuge für die Mobilität der Hauswarte. Bei zukünftigen Erneuerungen der Fahrzeugflotte soll der Wechsel auf Elektroantrieb trotz erheblicher Mehrinvestitionen gegenüber Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren fortgeführt werden.

Bei allen Modernisierungen und Instandhaltungen achten wir auf den Einsatz nachhaltiger Produkte. Dies erfordert regelmäßige Veränderungen der

Produktpalette aufgrund neuer Entwicklungen und der Ergebnisse der Forschung. Dabei wird neben den Nachhaltigkeitsparametern der verwendeten Materialien, Produkte und Bauteile (hier vor allem die CO₂-Bilanz) auch auf Sortenreinheit, Trennbarkeit und Wiederverwertung geachtet. Außerdem wird bei den ausgewählten Produkten großer Wert auf Langlebigkeit und Wartungsarmut gelegt.

Die Planung der Baumaßnahmen beachtet auch immer die Prämisse, zusammenhängende Gewerke gleichzeitig zu erneuern, um mehrfache Nachbesserungen oder nachträgliche Zerstörung bereits erneuerter Einrichtungen weitestgehend zu vermeiden.

Zukünftig werden alle wichtigen Entscheidungen für die Genossenschaft noch stärker unter Berücksichtigung der Aspekte Klimaschutz und Nachhaltigkeit getroffen werden. Hierzu wird eine Klimastrategie für die Genossenschaft erarbeitet, in welcher sämtliche diesbezüglichen Ziele samt der zugehörigen Maßnahmen formuliert werden.

Auch sollen die weiteren Nachhaltigkeitsaspekte (soziale Nachhaltigkeit und nachhaltige Unternehmensführung) weiter konkretisiert, priorisiert und sukzessive bearbeitet werden; beginnend mit „einfachen“, niederschweligen Maßnahmen.

I Risiken der künftigen Entwicklung

Weiterhin zeigen die Belastungen des Welthandels durch kriegerische Auseinandersetzungen auch Auswirkungen auf unsere Genossenschaft. Lieferschwierigkeiten bei Material und Anlagen sowie Kostensteigerungen erschweren die dringend notwendigen Modernisierungen. Zusätzlich bremsen im Inland der Fachkräftemangel sowie Steigerungen der Personalkosten den schnellen Fortgang der energetischen Umrüstung unserer Gebäude.

Die deutsche und europäische Gesetzgebung fordert zusätzlich schnelle und neue technische Lösungen für Maßnahmen zum Klimaschutz bei Gebäuden. Die Kosten dafür sind derzeit nicht kalkulierbar.

Hinzu kommt die deutliche Verteuerung von Fremdfinanzierungen durch die gestiegenen Zinsen. Dieses Risiko wird sich aber für unsere Genossenschaft erst mittelfristig deutlich bemerkbar machen. Der Kapitaldienst für die Fremdmittel der Genossenschaft ist langfristig auf niedrigem Niveau gesichert. Eine inzwischen wieder wahrscheinliche höhere Belastung durch den Kapitaldienst nach Auslaufen der überwiegend zehnjährigen Zinsbindung ist in der langfristigen Planung berücksichtigt.

Die Planung der Genossenschaft für die kommenden zehn Jahre berücksichtigt grundsätzlich die erforderlichen Instandhaltungen und Instandsetzungen sowie Investitionen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und zur Umstellung auf den Einsatz erneuerbarer Energien. Die Umsetzung dieser Planungen wird aber sehr wesentlich beeinflusst von der Erforschung und Implementierung moderner Technologien und der rasanten Kostenentwicklung.

Die Heizkosten (Gas und Fernwärme) in unseren Beständen haben sich inzwischen auf einem

tragbaren Niveau stabilisiert. Durch Veränderung der Preisstruktur im Grund- und Arbeitspreis sind Steigerungen mittelfristig zu erwarten.

Begründet sind diese Entwicklungen mit den durch die Fernwärmeunternehmen im Rahmen ihrer Dekarbonisierung durchzuführenden Investitionen. Des Weiteren werden Preisbestandteile für die Wärmeversorgung durch Gas und Fernwärme durch staatliche Festlegungen weiter steigen.

Mit den im Kapitel G. beschriebenen Maßnahmen zur weiteren Heizungsumstellung und energetischen Modernisierung können wir der jährlich steigenden finanziellen Belastung von Mietern und Vermietern durch die immer stärker steigenden CO₂-Abgaben auf fossile Brennstoffe entgegenwirken.

Die aufgrund der Altersstruktur der Mitglieder und Nutzer erwartete hohe Fluktuationsrate in den kommenden Geschäftsjahren erfordert bei unveränderter Mietgesetzgebung weiterhin umfangreiche Baumaßnahmen zur möglichst kompletten Modernisierung der freiwerdenden Wohnungen, um langfristig vorausschauend die teureren wiederholten Kleinmodernisierungen vermeiden zu können. Die dazu erforderlichen finanziellen Aufwendungen sind unter Beachtung von Kostensteigerungen in der langfristigen Planung berücksichtigt.

Die Mietforderungen bzw. Forderungsausfälle für die Genossenschaft sind seit vielen Jahren äußerst gering. Auch vor dem Hintergrund deutlich gestiegener Heizkosten und anderer Betriebskosten rechnen wir nicht mit einem deutlichen Anstieg von Zahlungsausfällen bei der Bruttowarmmiete.

Die wesentlichen Risiken für den Bestand der Genossenschaft sind somit erkannt und werden



in ihrer Entwicklung in den genannten Bereichen laufend beobachtet. Durch Fortschreibung der Planung werden die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit untersucht und gegebenenfalls neue Zielstellungen erarbeitet.

Aus heutiger Sicht ist die Genossenschaft auch langfristig in der Lage, die Wohnungsbestände wirtschaftlich zu vermieten, die notwendigen Investitionen umzusetzen und damit den Fortbestand des Unternehmens zu sichern.

J Risikomanagement

Die **allgemeine Risikoüberwachung** erfolgt auf der Grundlage einer zehnjährigen Planung (sämtliche Einnahmen, Ausgaben sowie Liquiditätsentwicklung), die laufend bei allen erkennbaren wesentlichen Veränderungen aktualisiert wird. Die Planung basiert immer auf der Vorgabe, dass die Genossenschaft ihre Aufgaben auch langfristig im erforderlichen Umfang erfüllen kann. Insbesondere die Ausgaben für Modernisierungen und Instandsetzungen der Wohnungsbestände sowie der Kapaldienst für die Fremdfinanzierungen werden vorsichtig mit Risikozuschlägen eingeschätzt und müssen vollständig durch die laufenden Einnahmen gedeckt werden können.

Die Liquiditätsentwicklung für das Geschäftsjahr wird regelmäßig vom Vorstand überwacht und die Liquiditätsplanung nach Soll-Ist-Vergleichen aktualisiert. Für alle Ausgaben werden Budgets geplant. Der Verbrauch der bereitgestellten Budgets durch ausgelöste Aufträge wird aktuell in einem elektronischen Auftragsbuch dargestellt und ebenfalls monatlich überprüft und die Planung soweit erforderlich angepasst.

Die Auswertung von Monatsabschlüssen und –berichten über die wichtigsten Tätigkeiten lässt negative Entwicklungen frühzeitig erkennen.

Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat schriftlich vor jeder Aufsichtsratsitzung über die aktuelle Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle. Die Begründungen für wichtige Entscheidungen des Vorstands werden dem Aufsichtsrat vorab ausführlich dargelegt.

Entsprechend seiner satzungs- und gesetzmäßigen Aufgaben berät der Aufsichtsrat intern über alle Sachverhalte, die wesentlich für den Bestand und die Entwicklung der Genossenschaft sind und bespricht seine Ergebnisse ausführlich in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand.

Der Vorstand ist davon überzeugt, dass mögliche negative Entwicklungen für die Genossenschaft durch die installierten Frühwarnsysteme immer rechtzeitig erkannt werden.



K Ausblick

Die Bau- und Wirtschaftsplanung für die kommenden Jahre ist mit einer außerordentlichen Unsicherheit bezüglich der zugrunde gelegten Prämissen und Erwartungen behaftet.

Vor allem die Auswirkungen der Lieferschwierigkeiten bei Material und Anlagen, des Fachkräftemangels und der Kostensteigerungen sind nur sehr schwer vorhersehbar. Hinzu kommen vielfache und meist sehr kurzfristig wirksame gesetzliche Neuregelungen, die bezüglich der Umsetzung und der wirtschaftlichen Auswirkungen nicht planbar sind. Daher ist vorerst nur für das Jahr 2025 die weitere Modernisierung der Gebäude und Wohnungen insbesondere hinsichtlich Klimaschutz und Energieeinsparung sehr konkret mit Einzelmaßnahmen geplant.

Für die Folgejahre wurden im Wesentlichen nur die verfügbaren Budgets dargestellt. Die Zuordnung konkreter Maßnahmen kann erst kurz vorher erfolgen, da sowohl die technologischen Möglichkeiten als auch die jeweiligen Kosten starken kurzfristigen Änderungen unterliegen.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 ist wieder wesentlich von den vorgesehenen Baumaßnahmen für die **Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes** im Umfang von 6,6 Mio. EUR geprägt.

Davon entfallen rund 1,4 Mio. EUR auf die Modernisierung des Objekts Moosstraße 77 – 83. Hier werden die Gasetagenheizungen durch eine fernwärmeversorgte Zentralheizungsanlage mit dezentraler Warmwasserversorgung über Wohnungsstationen ersetzt und eine elektromechanische Lüftungsanlage eingebaut. Nach der Erneuerung der Elektroanlage wird die gesamte Gasversorgung des Hauses zurückgebaut. Im Zusammenhang mit den Arbeiten wird auch die Kellerdecke gedämmt.

Weitere größere Modernisierungen sind im Umfang von 0,2 Mio. EUR geplant.

Für die weitere komplexe Modernisierung der beiden Objekte Neltestraße 1 – 7 und 9 – 11 A sind im Jahr 2025 Ausgaben pauschal von 2,6 Mio. EUR und im Jahr 2026 von 1,7 Mio. EUR vorgesehen.

Für die Modernisierungen einzelner Wohnungen vor der Neuvermietung bzw. nach Mietervereinbarung werden 1,5 Mio. EUR für das Jahr 2025 bereitgestellt. Dabei ist berücksichtigt, dass aufgrund der Altersstruktur der Bewohner weiter mit einer hohen Zahl von Wohnungswechseln zu rechnen ist.

Weitere Instandhaltungen und Instandsetzungen an den Gebäuden sind mit ca. 0,9 Mio. EUR eingeplant.

Zur **Finanzierung der Modernisierungen** im Geschäftsjahr 2025 ist neben Eigenmitteln der restliche Abruf des bereits im Jahr 2024 vereinbarten Modernisierungsdarlehens in Höhe von 2,0 Mio. EUR vorgesehen. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die energetischen Maßnahmen wird geprüft. Wegen der Unsicherheit über die gegebenenfalls verfügbaren Programme und der Erfüllung der Voraussetzungen sind solche Erträge in der Planung aber nicht berücksichtigt.

Die Komplexmodernisierungen in der Neltestraße 1 – 11 A sollen durch ein Darlehen über 4,0 Mio. EUR finanziert werden. Die Valutierung ist für 2025 mit 2,6 Mio. EUR und für 2026 mit 1,4 Mio. EUR vorgesehen.

Der Zahlungsmittelbestand wird nach der Planung zum 31. Dezember 2025 voraussichtlich etwa 0,7 Mio. EUR betragen. Die Zahlungsfähigkeit wird jederzeit gewährleistet sein.



Die Planung der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt für das Jahr 2025 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von rund 1,2 Mio. EUR. Er wird im Wesentlichen durch die Instandhaltungsaufwendungen verursacht.

Nach der langfristigen Wirtschaftsplanung bis zum Jahr 2034 ist sichergestellt, dass die Genossenschaft ihre satzungsmäßigen Aufgaben und gesetzlichen Verpflichtungen unter Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens weiterhin erfüllen kann.

Berlin, 4. Februar 2024

Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG

Ekkehard Curette
Vorstand

Jörg Rose
Vorstand

Matthias Javernik
Vorstand

Gesetzliche Prüfung

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 einschließlich Lagebericht wurde vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (Gesetzlicher Prüfungsverband) geprüft und die Ordnungsmäßigkeit bestätigt.

Impressum

Wohnungsgenossenschaft „**Treptow-Süd**“ eG

Neltestraße 2

12489 Berlin

Telefon (030) 67 77 34-0

E-Mail info@wg-treptow-sued.de

Internet www.wg-treptow-sued.de

Gedruckt auf Recyclingpapier

100 % Altpapier – ausgezeichnet mit dem Blauen Engel



Die Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG

ist Mitglied der Initiative Wohnungsbaugenossenschaften Berlin



Wohnungsgenossenschaft „Treptow-Süd“ eG