Wohnungsgenossenschaft
Altglienicke eG

- Seeresidenz in Zeuthen -

GESCHÄFTSBERICHT 2024

Inhaltsverzeichnis

Unsere Genossenschaft in Zahlen 2

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 3

I. Grundlagen des Unternehmens 3
II. Wirtschaftsbericht 3
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 3
2. Geschäftsverlauf 4
Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung 4
Mitgliederbestand 4
Wohnungsbestand 4
Nutzungsgebühren 4
Fluktuations - und Leerstandsentwicklung 5
Personal 5
Instandhaltung und Modernisierung 6
III. Lage der Genossenschaft 6
a) Ertragslage 6
b) Vermögens- und Finanzlage 6
IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht 7
Prognosebericht 7
Chancenbericht 8
Risikomanagement 9
V. Gesamtaussage 12

Bericht des Aufsichtsrates 14

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 16

Bilanz Aktiva 17
Bilanz Passiva 18
Gewinn- und Verlustrechnung 19
Anhang zum Jahresabschluss 20

1. Allgemeine Angaben 20
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 20
3. Sonstige Angaben 21

Anlage 1 - Anlagenspiegel 2024 24
Anlage 2 - Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2024 25

Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG; Schönefelder Chaussee 219A in 12524 Berlin, gegründet am 29.03.1957; Registernummer 443 B beim Amtsgericht Charlottenburg; Eintragung in das Genossenschaftsregister am 05.08.1991. Telefon 030/678 06 80; E-Mail: info@wg-altglienicke.de; Homepage: www.wg-altglienicke.de

Unsere Genossenschaft in Zahlen

Mitglieder	2.848
Wohnungen	1.841
Gewerbeeinheiten	33
Tiefgaragenstellplätze	122
vermietete Stellplätze	162
freie Stellplätze	445
Mitarbeiter ohne Vorstand	18

	2024 Mio. €	2023 Mio. €	2022 Mio. €	2021 Mio. €
Bilanzsumme	99,0	78,2	79,0	80,3
Anlagevermögen	91,2	70,7	72,2	74,0
Umsatzerlöse	13,5	12,5	12,2	12,1
Eigenkapital	44,7	42,9	41,6	40,1
Instandhaltungsvolumen	2,9	3,1	3,0	2,6
Jahresüberschuss	1,7	1,3	1,8	1,8

	2024 %	2023 %	2022 %	2021 %
Fluktuationsrate	3,6	4,0	4,4	4,5
Eigenkapitalquote	45,2	54,9	52,6	52,1
Leerstandsquote	0,0	0,0	0,0	0,0

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Vorrangiger Zweck der Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Geschäfte der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG werden von ihrem Sitz in Berlin Altglienicke, Schönefelder Chaussee 219A, betrieben.
Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Alle Konjunkturindikatoren deuteten im Jahr 2024 auf eine anhaltende Schwäche der deutschen Wirtschaft hin. Fehlende Impulse aus der Politik führten zu Auswirkungen in allen Bereichen. So verschlechterte sich der ifo-Geschäftsklimaindex kontinuierlich und das produzierende sowie verarbeitende Gewerbe verzeichnete Auftragsrückgänge, insbesondere auf den nichteuropäischen Märkten. Hauptursache hierfür sind die hohen Produktions- und Energiekosten in Deutschland sowie der starke Wettbewerb mit Unternehmen aus China. Besonders betroffen sind die Industriezweige Chemie, Maschinenbau und die Automobilindustrie, die erhebliche Auftragseinbrüche hinnehmen mussten. Ein weiterer Wettbewerbsnachteil sind die hohen Unternehmenssteuern in Deutschland, die zu Produktionsverlagerungen führten.

Die Dienstleistungsbereiche, die in den vergangenen Jahren das Wachstum gestützt haben, kämpfen mit gravierenden Personalengpässen, obwohl die Anzahl der Erwerbstätigen mit 46,1 Millionen Menschen einen neuen Höchststand seit 1990 erreicht hat. Jedoch wuchs die Beschäftigung nur in ausgewählten Bereichen wie Erziehung, Gesundheit sowie in Banken und Versicherungen, während sie im Bau durch die Krise im Neubau und im produzierenden Gewerbe sank. Der Zuwachs an Erwerbstätigen resultiert aus der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und einer gestiegenen Erwerbstätigkeit der inländischen Bevölkerung. Insgesamt ist die Arbeitslosenquote gestiegen, unter anderem dadurch, dass die offenen Stellen nicht den Qualifikationen und Erwartungen der Arbeitssuchenden entsprachen.

Im Jahr 2024 war auf Grund der vorherigen hohen Inflationsrate ein deutlicher Anstieg der Reallöhne zu verzeichnen, der Auswirkungen auf die Erholung der Einzelhandelsumsätze hatte. Hier sind insbesondere die Umsätze durch den Internet- und Versandhandel gestiegen. Dennoch ist eine pessimistische Konsumpolitik der privaten Haushalte anhand eines nur geringen Anstiegs der privaten Konsumausgaben zu erkennen. Dieser ergibt sich durch die länger anhaltenden Krisensituationen, die gestiegenen Energiepreise und die Angst vor dem Verlust des Arbeitsplatzes.

Deutlich zugenommen haben die Unternehmensinsolvenzen. Besonders betroffen war hier die Bauwirtschaft, die extreme Auftragsrückgänge zu verzeichnen hat. Trotz inzwischen gesunkener Zinsen sind die Neubauvorhaben nicht sprunghaft gestiegen und die Branche konnte nicht den erhofften Aufschwung bzw. Auftragseingang verzeichnen.

In der Wohnungswirtschaft wurde erwartungsgemäß das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen im Jahr nicht erreicht. Vor allem fehlen weiterhin Sozialwohnungen, die sowohl klimafreundlich als auch preiswert sein sollen. Doch trotz zahlreicher Fördermaßnahmen blieb die Investitionsbereitschaft von Investoren und Wohnungsunternehmen dafür niedrig. Grund dafür sind die hohen Baupreise und Finanzierungskosten, die ein kostengünstiges Bauen und damit bezahlbare

Mieten unmöglich machen. Die Senkung des Leitzinses durch die EZB im Jahr 2024 von 4,50 % auf 3,15 % setzte zwar Signale, führte aber noch nicht zum erhofften Anstieg von Investitionen.
Fakt ist jedoch, dass die Wohnungsknappheit in Deutschland nur in Ballungsräumen besteht, maßgeblich verursacht durch die ständige Zunahme von Single-Haushalten, während in ländlichen Städten und Gemeinden nach wie vor ein hoher Leerstand von Wohnungen zu verzeichnen ist.

Obwohl die Inflationsrate aufgrund gefallener Energiepreise gesunken ist, sind die Kosten für Energie noch immer deutlich höher als vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine. Zudem erhöhte sich der Preis für eine Tonne CO_2 von 30 € auf 45 € in 2024 und steigt in 2025 bereits auf 55 €, womit weiter steigende Kosten einhergehen.

Die konjunkturelle Schwächephase Deutschlands wird voraussichtlich auch das Jahr 2025 prägen. Gründe hierfür sind eine schwache weltweite Nachfrage nach Industriegütern, Kriege und Handelskonflikte, die das Weltwirtschaftsklima belasten. Um den Wirtschaftsstandort Deutschland zu stärken, sind ein entschlossenere Bürokratieabbau, Impulse für den schnelleren Ausbau erneuerbarer Energien und steuerliche Anreize für Unternehmensinvestitionen dringend erforderlich.

2. Geschäftsverlauf

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Mitgliederbestand

Der Mitgliederbestand der Genossenschaft stieg im Geschäftsjahr 2024 um 92 Mitglieder. Damit gehören zum Jahresende 2.848 Mitglieder der Genossenschaft an. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen insgesamt 4.001.790 € und haben sich damit im Verhältnis zum Vorjahr um 134.695 € erhöht.
Der Anstieg resultiert vorrangig aus Neubeitritten von Mietern der Wohnanlage Seeresidenz in Zeuthen, welche seit 2024 zum Wohnungsbestand der Genossenschaft gehört. Darüber hinaus vereinzelt aus Wohnungswechseln in den Objekten bis Baujahr 1964, die auf Grund eines Bestandsschutzes gemäß Satzung den Mitgliedern niedrigere Geschäftsanteile gewähren, als die, die bei Vermietungen seit August 1995 zu leisten sind.

Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftet folgende eigene Objekte:

- 1.841 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 121.537,88 qm
- 33 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 4.157,88 qm
- 122 Tiefgaragenstellplätze
- 162 vermietete Stellplätze
- 445 nicht vermietete Stellplätze
- 359 vermietete Keller, Fahrrad-, Motorrad- und Rollatorenstellplätze
- 1 Mitgliedertreff mit 248,98 qm
- 1 Geschäftsstelle mit 1.019,45 qm
- 1 Hausmeisterraum mit 69,00 qm
- 1 Mietertreff Heinrich-Heine-Stube mit 123,98 qm

Nutzungsgebühren

Die Einnahmen aus Mieten haben sich im Geschäftsjahr 2024 um 11,6 %, absolut um 1.018 T€ erhöht. Diese resultieren vorrangig aus den erstmalig mit einfließenden Mieteinnahmen der Wohnanlage in Zeuthen, aus Mehreinnahmen bei Neuvermietungen sowie aus auf Wunsch des Mieters durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus wurden erstmalig Mieterhöhungen für einige Gewerbemieter zum 1.12.2024 vorgenommen.

Die Entwicklung der Mieteinnahmen stellte sich wie folgt dar:

Objekte	2024	2023	Veränderung
Altbauten	2.254 T€	2.226 T€	+ 1,3 %
Wendebauten	4.305 T€	4.262 T€	+ 1,0 %
Neubauten	2.682 T€	1.787 T€	+ 50,1 %
Gewerbe	360 T€	339 T€	+ 6,2 %
Garagen/Stellpl./Keller/Antennen	203 T€	174 T€	+ 16,7 %
sonstige Mieteinnahmen	7 T€	5 T€	+ 40,0 %
---	---	---	---
Insgesamt	9.811 T€	8.793 T€	+ 11,6 %

Mietausfall durch Leerstand von Wohnungen gab es im Geschäftsjahr nicht.
Für die Zeit von Bauarbeiten in Wohnungen während der Mietzeit wurden Mitgliedern Mietminderungen in Höhe von insgesamt 5.163,61 € gewährt.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren für die einzelnen Wohnanlagen stellen sich wie folgt dar:

	2024	2023	Veränderung
• Altbauten	6,04 €/qm	5,97 €/qm	+ 1,2 %
• Wendebauten	5,28 €/qm	5,23 €/qm	+ 1,0 %
• Neubauten	9,93 €/qm	9,61 €/qm	+ 3,3 %
• Gewerbe	7,21 €/qm	7,06 €/qm	+ 2,1 %

Die Mieteinnahmen der Seeresidenz Zeuthen sind auf Grund der jüngeren Baujahre der Häuser in der Wohnanlage in der Position Neubauten mit ausgewiesen.

Fluktuation und Leerstandentwicklung

Die Fluktuation lag im Geschäftsjahr 2024 bei 66 Mieterwechseln (Vorjahr 70) und beträgt damit 3,6 %. Der Rückgang ist insbesondere trotz des Zuwachses um 103 Wohneinheiten bemerkenswert.
Die höchsten Anteile der Fluktuationsrate entstanden durch Tod des Mieters (27), Ortswechsel (20) und Umzug ins Pflegeheim (12). Vier Mieter tauschten ihre Wohnungen innerhalb der Genossenschaft und in einem Fall kündigte die Genossenschaft das Mietverhältnis auf Grund von Mietrückständen.
Die meisten neuen Mieter fanden auf Grund von Empfehlungen durch wohnende Mieter (23) und durch das Internet (17) zur Genossenschaft.

Personal

Die Organisationsstruktur der Geschäftsstelle besteht aus einem haupt- und einem ehrenamtlichen Vorstandsmitglied sowie 18 Mitarbeitern. Die folgende Tabelle zeigt deren Verteilung:

Bereich	**Mitarbeiter**	**davon Teilzeit**	Vorjahr	davon Teilzeit
Verwaltung	8	2	8	2
Mitgliedertreff	1	1	0	
Hausmeister	7		6	
Maler	2		2	
Azubi	0		1	
geringfügig Beschäftigte	0		1	
---	---	---	---	---
Insgesamt	**18**	**3**	18	2

Die Anzahl der Mitarbeiter ist trotz Veränderungen konstant geblieben. Die im vergangenen Jahr geringfügig beschäftigte Mitarbeiterin des Mitgliedertreffs wechselte in eine Teilzeittätigkeit, der Auszubildende wurde nicht übernommen und ein Hausmeister wurde zusätzlich eingestellt.

Die Altersstruktur der Mitarbeiter liegt bei knapp 52 Jahren. Dabei beträgt das durchschnittliche Alter der Büromitarbeiter 52 Jahre und das der Hausmeister und Maler 51 Jahre.

Als Ausbildungsbetrieb arbeitete die Genossenschaft eng mit der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin zusammen. Dort erfolgt generell die theoretische Ausbildung der jeweiligen Azubis sowie gegenwärtig die Weiterbildung eines Mitarbeiters, der berufsbegleitend den Studiengang Master of Business Administration absolviert.
Die Genossenschaft hat zum 1.8.2025 wieder einen neuen Auszubildenden eingestellt.
Der Aufsichtsrat, Vorstand und die Mitarbeiter nahmen im Geschäftsjahr 2024 an Weiterbildungsmaßnahmen teil. Dafür entstanden insgesamt Kosten in Höhe von 17,7 T€. Darin enthalten sind MBA-Studienkosten für einen Mitarbeiter und bis zum Frühjahr 2024 die monatlichen Gebühren für die Berufsschule des Auszubildenden.
Die Genossenschaft ist Mitglied des Arbeitgeberverbandes der Immobilienwirtschaft. Gemäß Tarifvertrag erhöhten sich die Löhne und Gehälter zum 1.7.2024 um 5,0 % und die vereinbarte Inflationsausgleichprämie in Höhe von 1.800 € wurde in sechs Teilbeträgen im ersten Halbjahr 2024 gezahlt.

Instandhaltung und Modernisierung

Für Instandhaltungen und Modernisierungen wurden in der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 2,9 Mio. € aufgewendet. Im Zusammenhang mit Wohnungswechseln entstanden Kosten von 527,0 T€. In den Gesamtausgaben sind auch Materialkäufe für Instandhaltungsleistungen wie Wechsel der Armaturen, Spülkästen usw., die durch die Hausmeister durchgeführt werden, enthalten.

III. Lage der Genossenschaft

Die Lage der Genossenschaft ist geprägt durch eine stabile Einnahmesituation und planmäßige Ausgaben.

a) Ertragslage

Das Jahr 2024 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,7 Mio. € abgeschlossen. Die höheren Umsatzerlöse ergeben sich aus dem Zukauf der Wohnanlage Zeuthen, der Anpassung der Mieten bei Neuvermietung und aus Einzelmodernisierungsmaßnahmen.
Für Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 263,7 T€ weniger ausgegeben worden als im Jahr 2023, da weniger große geplante Maßnahme durchgeführt wurden.
Die Personalkosten sind wegen der Neueinstellung eines Hausmeisters und der Tarifanpassungen gestiegen.
Die planmäßigen Abschreibungen sind geringfügig gesunken. Allerdings ist der Gesamtbetrag der Abschreibungen durch den Zukauf der Wohnanlage Zeuthen gestiegen.
Die Zinsaufwendungen haben sich wegen der Neuaufnahme von Krediten für die Wohnanlage Zeuthen fast verdoppelt.
Das Jahresergebnis führt wiederum zu Steuerzahlungen. Eine Rückstellung wurde allerdings nicht gebildet, da die geleisteten Vorauszahlungen ausreichen werden.

b) Vermögens- und Finanzlage

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2024 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldteilen vollständig ausgeglichen. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 45,18 %.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen. Bei der Bezahlung der Kreditorenrechnungen wurden grundsätzlich entsprechend den Vereinbarungen bzw. Verträgen Skonti berücksichtigt. Dies gilt auch für die Rechnungen der Bauvorhaben.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung des Finanzmittelbestandes:	**2024**	**2023**
	T€	T€
Stand 01. Januar	3.623,94	2.931,74
Veränderung des Liquiditätssaldos	./.465,51	692,20
Stand 31. Dezember	3.158,43	3.623,94

Die Kreditverbindlichkeiten hat die Genossenschaft auf mehrere Banken verteilt, um Abhängigkeiten zu vermeiden. Bewusst gestaffelt sind auch die Termine der jeweiligen Prolongationen, um dem Finanz- und Kreditmarkt nicht gleichzeitig für das Verbindlichkeitsvolumen ausgesetzt zu sein.
Im Einzelnen gliedern sich die Verbindlichkeiten auf folgende Kreditinstitute:

Investitionsbank Berlin	5.370.693,26 Euro
WL - Bank	14.210.774,41 Euro
DKB	28.549.666,22 Euro
Toyota Kreditbank	53.538,61 Euro
Gesamt	48.184.672,50 Euro

Das Fremdkapital ist im Rahmen der planmäßigen Tilgung und Sondertilgungen um 3,7 Mio. € gesunken und im Wesentlichen durch die Aufnahme der Kredite für die Wohnanlage Zeuthen um 22,0 Mio. € gestiegen.

Die Bilanzsumme ist von 78,2 Mio. € auf 99,0 Mio. € gestiegen.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2024 verzeichnet die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,7 Mio. €. Da es nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnungen gibt, sieht der Vorstand vorläufig keine Risiken von Leerstand oder signifikante Mietausfälle.

Die in jedem Jahr regelmäßig hohen Ausgaben für Instandhaltungen, Modernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen sind im ausgewiesenen Umfang zum Erhalt der Bausubstanz nicht notwendig, sie dienen jedoch der weiteren Steigerung der Attraktivität und langfristigen Konkurrenzfähigkeit der Häuser auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Das Ende 2023 von einem Ingenieurbüro erstellte Gutachten zur Bewertung des gesamten Wohnungsbestandes der Genossenschaft wurde gemeinsam mit dem Aufsichtsrat ausgewertet. Im Ergebnis werden alle gesetzlichen Vorgaben, die aktuell zu erfüllen sind, eingehalten.
Da der Anschluss der sieben Objekte mit Gaszentralheizung nach Auslaufen des Wärmeversorgungsvertrages im Jahr 2034 an die Fernwärmeversorgung möglich sein wird, besteht hinsichtlich der Wärmeversorgung zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 kein Handlungsbedarf. Da sich alle Häuser der Genossenschaft in der Energieeffizienzklasse A bis C befinden, sind auch keine zusätzlichen Dämmmaßnahmen erforderlich.

Bei den neu erworbenen Objekten der Seeresidenz in Zeuthen werden zwei Häuser Hybrid mittels Wärmepumpe und bei Bedarf zusätzlich mit einer Gasheizung betrieben. Der Strom für die Wärmepumpe wird zu einem großen Anteil über die Photovoltaikanlage erzeugt. Ein Haus wird mit einer Pelletheizung beheizt und ein Haus mit einer Gaszentralheizung. Bei letzterem Objekt wird die Wärmeplanung der Gemeinde Zeuthen abgewartet, um den Handlungsbedarf zu verifizieren.
Die Abrechnung der Heizkosten 2023 im Jahr 2024 führte zu hohen Erstattungen an die Mieter. Ursächlich waren die gesenkte Mehrwertsteuer und die Energiepreisbremse. Für die Abrechnung 2024 ist mit einem stärkeren Anstieg der Kosten zu rechnen, da diese Preisdämpfungsfaktoren weggefallen sind. Die gesetzlich vorgesehen Übernahme anteiliger CO_2-Kosten durch die Genossenschaft verursachte nicht umlegbare Betriebskosten in Höhe von knapp 19,0 T€. In dem energetischen Gutachten zur Erreichung der Klimaziele wurde die Genossenschaft darauf hingewiesen, dass es unerlässlich ist, die Mieter zum sparsamen Umgang mit Heizenergie aufzufordern. Dies erfolgt regelmäßig über die Mitgliederinformationen der Genossenschaft, welche sechs Mal jährlich erscheinen.

Neubauvorhaben sind gegenwärtig nicht umsetzbar, da die Genossenschaft über keine eigenen Freiflächen verfügt und der Erwerb von Grundstücken in Berlin durch Senatsbeschluss nicht möglich ist. Ein Neubau mit Erbpachtvertrag schließt die Genossenschaft für sich aus.

Die Genossenschaft geht davon aus, auch langfristig ihren satzungsgemäßen Auftrag, die gute, sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder, gewährleisten zu können.

Chancenbericht

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke verfügt über einen ausgewogenen Wohnungsbestand unterschiedlicher Baujahre. 31 % des Wohnungsbestandes sind aus den Baujahren um 1960 in der Bauweise Q3A/IW57, der höchste Anteil mit 52 % besteht aus Häusern der Bauweise WBS 70 mit drei bis elf Geschossen aus dem Jahr 1990/91 und 17 % der Objekte sind Neubauten ab dem Baujahr 2000.
Durch diese breite Angebotspalette von Wohnungen, die sich alle in einem modernisierten und wettbewerbsfähigen Zustand befinden und unterschiedlichsten Bedürfnissen hinsichtlich Bautypen, Ausstattung und Mietpreis entsprechen, ist die Genossenschaft für alle Wohnungssuchenden und deren Ansprüche bestens gerüstet. Insbesondere der Erwerb der Wohnanlage Seeresidenz in Zeuthen mit ausschließlich barrierefreiem altersgerechtem Wohnraum für Senioren schließt ein stark nachgefragtes Wohnungssegment.

Die Mieter der Genossenschaft wissen die seit vielen Jahren hohen Investitionen in die Instandhaltung der Häuser, das Wohnumfeld und die günstigen Mietpreise zu schätzen. Ausdruck findet dies in der Stabilität der Mieterstruktur, der anhaltend hohen Nachfrage und der seit einigen Jahren sinkenden Fluktuationsrate. Mieterwünschen nach Einzelmodernisierungen, wie dem Austausch der Badewannen gegen Duschen in den Bädern, Einbau von Balkontürelementen mit niedrigem Ausstieg usw. wird in der Regel entsprochen. Die nachträglich angebauten Aufzüge an fünf- und sechsgeschossige Häuser und der Austausch der Balkone gegen größere verglaste Loggien ohne Erhebung einer Modernisierungsumlage spiegelt den sozialen Charakter der Genossenschaft wider.
Im Ergebnis konnte auch in 2024 die Vermietung gekündigter Wohnungen ohne die Entstehung von Leerstand und Mietausfall erfolgen.
Mit dem vorhandenen Mitgliedertreff bietet die Genossenschaft allen Mitgliedern täglich unterschiedliche Kurse, Veranstaltungen und Fahrten an. Diese Angebote werden intensiv genutzt und fördern das genossenschaftliche Zusammenleben und die Bindung zur Genossenschaft. Mit den Vertretern werden Vorhaben in Diskussionsveranstaltungen besprochen, Hinweise entgegengenommen und Wünsche auf Machbarkeit geprüft.
Alle zwei Monate erhalten die Vertreter gesonderte Informationsschreiben des Vorstandes, um die Zusammenarbeit zu intensivieren und das Verantwortungsbewusstsein jedes Einzelnen zu stärken.

Die Chancen zur weiteren erfolgreichen Entwicklung der Genossenschaft sind gegeben, sie ist

finanziell stabil gut aufgestellt, so dass keine Risiken oder Umstände gesehen werden, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten.

Risikomanagement

Die Risikoüberwachung in der Genossenschaft erfolgt stets auf der Grundlage der vorhandenen langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung sowie der wöchentlichen Liquiditätsüberwachung. Die Ausgaben für Instandhaltungen, Modernisierungen und Wohnungswechsel werden in Budgets geplant und überwacht. Eine mögliche Leerstandsentwicklung wird monatlich verfolgt.
Der Aufsichtsrat wird halbjährlich und bei relevanten Abweichungen von der Planung kurzfristig informiert. Der Vorstand ist überzeugt, dass mögliche negative Entwicklungen für die Genossenschaft durch die installierten Frühwarnsysteme rechtzeitig erkannt werden könnten.

Energetischer Zustand und Wärmeversorgung

Die 13 Objekte der Baureihe Q3A und IW 57 mit Baujahr Anfang der 60er Jahre machen 31 % des Wohnungsbestandes der Genossenschaft aus. Eine Komplexsanierung dieser Bestände erfolgte 1994/95. Darin enthalten waren die Zentralisierung der Heizungsanlagen, eine 8 cm Wärmedämmung der Fassaden einschließlich Keller und Dächer, die Erneuerung der Dächer, Bäder, Fenster, Wohnungseingangstüren und aller Elektrosteigeleitungen. 2009 wurden die Heizungsanlagen nochmals auf Brennwerttechnik umgerüstet. In sechs dieser Objekte wurde inzwischen der Anschluss an die Fernwärme durchgeführt und in weiteren sechs Objekten erfolgt dies 2034 nach Auslaufen der bestehenden Wärmelieferverträge.

Die Bestände der DDR-Plattenbauten mit den Baujahren 1990/91, die 52 % des Wohnungsbestandes ausmachen, sind mit einer innenliegenden 6 cm Wärmedämmung versehen. Die Fugen wurden verschlossen, seit 2001 neue Fenster eingebaut und die offenen Balkone zu verglasten Loggien mit Bürstendichtung umgebaut. Ein Teil des Bestandes verfügt noch über eine Einrohrheizung. Da die Verbrauchswerte und die Energieeffizienz dieser Häuser sich zu denen mit Zweirohrheizung nicht unterscheiden, wurde von einem Umbau bisher abgesehen. Alle Häuser befinden sich in der Energieeffizienzklasse B. In den nächsten Jahren wird die Umrüstung der Einrohrheizung in eine Zweirohrheizung dennoch in die Langfristplanung aufgenommen.

17 % der Häuser sind Neubauten ab dem Baujahr 2010. Diese sind energetisch alle in der Energieeffizienzklasse A, so dass hier in absehbarer Zeit keine Veränderungen zur Errichtung der Klimaziele notwendig sind. Im Wohngebiet Zeuthen wird ein Haus mittels Pellets beheizt und ein weiteres mittels Wärmepumpe, deren Strom zum Teil durch eine Photovoltaikanlage erzeugt wird.

Die Stromversorgung erfolgt für alle Objekte der Genossenschaft mit zertifiziertem Ökostrom, der direkt an der Strombörse eingekauft wird. Durch den Wegfall von Zwischenhändlern liegen die zu zahlenden Preise unter denen anderer Anbieter.

Baupreise

Die einzelnen Kosten für Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungen sind im Jahr 2024 wiederum gestiegen. Dennoch wurden die geplanten Ausgaben unterschritten. Je Mieterwechsel hat die Genossenschaft durchschnittlich 8,0 T€ investiert. Dies ist ein relativ geringer Wert und resultiert aus den jährlich sehr hohen Investitionen in die Instandhaltung, durch die bei einem Mieterwechsel keine umfassenden Sanierungen notwendig werden.
Problematisch sind die gestiegenen Baupreise bei von Mietern gewünschten Einzelmodernisierung von Bädern, die oft den Umbau von Wanne auf Dusche beinhalten. Da hier von der Genossenschaft ein hoher Qualitätsanspruch definiert wurde, betragen die zu zahlenden Umlagen durch den Mieter inzwischen bis zum 80 € im Monat. Der Kostenanstieg innerhalb der letzten Jahre beträgt hier inzwischen mehr als 30 %.

Insgesamt kann die Genossenschaft trotz gestiegener Kosten ihre geplanten Baumaßnahmen ohne Abstriche umsetzen. Die erwarteten Anstiege werden im Zuge der langfristigen Finanzplanung entsprechend abgebildet.

Zinsänderungsrisiko
In 2024 senkte die EZB in drei Zinsschritten die Zinsen von 4,5 % auf 3,0 %. In 2024 standen in der Genossenschaft keine Prolongationen an, so dass keine Auswirkungen zu verzeichnen waren.
Es werden gegenwärtig auch keine Risiken gesehen, da die Darlehensprolongationen zu unterschiedlichen Zeiträumen anstehen und Kreditbeziehungen zu mehreren Banken bestehen.
Für den Ankauf der neuen Wohnanlage in Zeuthen wurden fünf bestehende Darlehen vom Voreigentümer mit insgesamt 10,7 Mio. € und Zinssätzen zwischen 0,75 und 4,62 % übernommen. Der durchschnittliche Zinssatz dieser Darlehen beträgt 2,00 %. Darüber hinaus erfolgte Ende 2023 für den Erwerb eine Kreditaufnahme in Höhe 11,3 Mio. €. Hier beträgt der vereinbarte Zinssatz 4,01 %.
Der Verschuldungsgrad der Genossenschaft ist gemessen am hohen Neubauanteil akzeptabel und weist eine hohe Tilgungsleistung auf. Eventuelle Zinsveränderungen wirken sich nicht wesentlich auf die Ertragslage aus. Für ein Euribordarlehen bei der DKB erfolgten im Geschäftsjahr 2024 zwei Sondertilgungen in Höhe von je 500 T€.
Im Rahmen des aktiven Darlehensmanagements wird der Darlehensbestand zweimal jährlich analysiert. Zwei Darlehensprolongationen stehen 2025 an, wovon eine bereits zum 31.01.2025 fällig ist und bereits mit einem Zinssatz von 3,59 % prolongiert wurde.

Vermietungsrisiko
Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt zeichnet sich weiterhin durch eine stetig steigende Nachfrage aus. Insbesondere die preisgünstigen Wohnungen der Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften sind gefragt. Daher geht der Vorstand weiterhin von einem äußerst geringen Leerstandsrisiko aus, insbesondere unter dem Aspekt, dass es in den letzten Jahren gar keinen Leerstand in der Genossenschaft gab. Die Fluktuationsrate befindet sich ebenfalls auf einem historisch niedrigen Niveau von 3,6 % im Jahr 2024. 50 % der Fluktuationen resultieren aus der altersbedingten Aufgabe der Wohnungen durch Tod oder Umzug ins Pflegeheim, womit belegt ist, dass eine hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation in der Genossenschaft besteht, da die Fluktuation aus anderen Gründen dann nur noch 1,8 % beträgt.

Zahlungsfähigkeit der Mieter
Trotz des Anstiegs der Inflation in den letzten zwei Jahren und den damit gestiegenen Lebenshaltungskosten zu denen auch die Kosten für Heizung und Warmwasser gehören, zeichnet die Mieter der Genossenschaft eine hohe Zahlungsmoral aus. Per 31.12.2024 besteht lediglich ein Zahlungsrückstand bei einem Mieter nach erfolgter Räumung in dreistelliger Höhe.
Die Genossenschaft betreibt ein intensives Forderungsmanagement, eingebettet in vielen Beratungs- und Hilfsangeboten, so dass die Entstehung von Rückständen frühzeitig vermieden werden.
Insofern wird hier auch zukünftig kein großes Risikopotential gesehen. Dennoch ist ein jährliches Mietausfallrisiko von 2 % in der Finanzplanung berücksichtigt.

Zahlungsausfallrisiko
Die Genossenschaft finanziert ihr Anlagevermögen vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 45,2 %. Damit kann sie ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Risiken aus der CO_2 - Kostenentwicklung
Gemäß Beschluss der Bundesregierung wurde zur Erreichung der Klimaziele eine Aufteilung der CO_2-Kosten beschlossen. Gemäß CO_2-Kosten-Aufteilungsgesetzes sind daher von der Genossenschaft anteilig CO_2-Kosten aus der Wärmelieferung zu tragen. Der Kostenanteil für die Genossenschaft liegt auf Grund der Verbräuche aktuell bei den Neubauten bei 10 % und den Bestandsbauten bei 20 %.

Für 2023 betrug der Preis 35 €/t CO_2, was zu einer Kostenbelastung für die Genossenschaft in Höhe von 18.603,83 führte. Ab 2024 steigt der zu übernehmende Kostenanteil auf 45 €/t CO_2 und wird gleichbleibenden Wärmeverbräuchen vorausgesetzt, zu nicht umlagefähigen Betriebskosten von ca. 27 T€ führen.

IT-Risiken/Datenschutz

Die Genossenschaft nutzt das wohnungswirtschaftliche Verwaltungssystem Wowiport. Die drei Mitarbeiter, die teilweise als Administrator fungieren, werden in allen Hard- und Softwarebelangen durch eine extern gebundene Fachfirma unterstützt.

Es ist ein wirksames Überwachungssystem im Einsatz, durch das den Risiken von Systemangriffen und möglichen Datenverlusten frühzeitig entgegengewirkt wird. Ein externer Datenschutzbeauftragter ist seit vielen Jahren für die Genossenschaft tätig. Alle Mitarbeiter werden einmal jährlich durch den Datenschutzbeauftragten geschult sowie Einzelgespräche dazu geführt.

Zur Reduzierung bestehender und zunehmender Risiken im IT-Bereich gegen Cyberangriffe oder Systemausfall, hat die Genossenschaft folgende Maßnahmen getroffen:

- wöchentliche Sicherung aller Daten
- Sicherung aller Daten des wohnungswirtschaftlichen Programms in einem Rechenzentrum
- Festlegungen zu Berechtigungen in der EDV
- permanente Aktualisierung von Sicherheitssoftware durch einen externen Dienstleister
- Durchsetzung der Anforderungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung in Zusammenarbeit mit einem externen Datenschutzbeauftragten
- Versicherung zur Deckung von Schäden durch Cyberkriminalität

Digitalisierung

Mit Einführung des wohnungswirtschaftlichen Programms im Jahr 2022 hat die Genossenschaft die vollständige Digitalisierung eingeführt. Der überwiegende Teil aller Rechnungen gehen über eine Rechnungs-Mail-Adresse der Genossenschaft ein und dort automatisch digital im Rechnungseingang erfasst. Alle anderen Schriftstücke werden ebenfalls digitalisiert und von den Mitarbeitern bis zur Archivierung digital bearbeitet.

Im Jahr 2024 wurde die genossenschaftliche Homepage erneuert und das Mieterportal dahingehend erweitert, dass nicht nur die unterjährigen Verbrauchsabrechnungen dort von den Mietern eingesehen werden können, sondern ab 2025 auch die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen nur noch dort eingestellt werden. Lediglich auf Anforderungen erfolgt dann noch der Ausdruck und die Übersendung.

Demografische Entwicklung

Das Durchschnittsalter der wohnenden Mitglieder in der Genossenschaft beträgt 60 Jahre. Innerhalb der Wohngebiete variiert der Altersdurchschnitt erheblich zwischen 54 und 79 Jahren, wobei der höchste Altersdurchschnitt in der Seniorenwohnanlage in Zeuthen besteht.

In Anbetracht der noch immer steigenden Lebenserwartung, ist mit einem weiteren Anstieg des Durchschnitts zu rechnen.

Personelle Risiken

Die Leistungsbereitschaft und Identifizierung der Mitarbeiter mit der Genossenschaft sind ein bedeutender Faktor für den Unternehmenserfolg. Durch eine Führung, die lediglich Leitplanken statt konkreter Vorgaben setzt, eine tarifvertragliche Vergütung gewährleistet, mobiles Arbeiten ermöglicht, sowie weitere soziale Leistungen anbietet, gibt es eine sehr geringe Fluktuation in der Genossenschaft. Freiwerdende Arbeitsplätze konnten in der Vergangenheit stets wieder mit qualifiziertem Personal besetzt werden. Für Mitarbeiter, die in den Ruhestand wechseln, werden je nach Aufgabenbereich rechtzeitig Doppelbesetzungen vorgenommen, um eine effektive Einarbeitung zu gewährleisten.

Die Genossenschaft bildet regelmäßig aus, aufgrund der Unternehmensgröße jedoch jeweils nur einen Auszubildenden alle drei Jahre.
Die Mitarbeiter nehmen je nach Bedarf an Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen teil.

Kontrollsystem
Die Genossenschaft verfügt über ein auf die Unternehmensgröße angepasstes und strukturiertes Kontrollsystem, so dass Risiken frühzeitig erkannt werden können. Dieses wird regelmäßig an die sich ändernden Bedingungen angepasst. Es ermöglicht dem Vorstand Risiken jederzeit zu erkennen, zu bewerten und zu reagieren.
Zum Risikomanagement der Genossenschaft gehören grundsätzlich folgende Analysen:

- zehnjährige Finanz- und Erfolgsplanungen, die halbjährlich den aktuellen Entwicklungen nach Hochrechnungen angepasst werden
- quartalsweise Soll-Ist-Vergleiche
- monatliche Auswertungen zu Mietrückständen und Mietausfällen
- monatliche Auswertungen zur Anzahl der Mieterwechsel
- wöchentliche Überprüfungen der Liquiditätsplanung
- Prüfung der Laufzeiten der einzelnen Darlehen sowie der Entwicklung auf dem Finanzmarkt und der daraus entstehenden Chancen und Risiken
- vierteljährliche Auswertungen der operativen und geplanten Instandhaltungskosten
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Neubauten
- kontinuierliche Analyse der Entwicklung der gesetzlichen Vorschriften die Wohnungswirtschaft betreffend
- Baukostencontrolling bei Neubau- und größeren Modernisierungsvorhaben
- Ausgabenkontrolle durch eingerichtete Budgets in der Instandhaltung
- Jährliche Pflichtprüfung gemäß Genossenschaftsgesetz

Sichtbare Abweichungen zur Planung werden sofort analysiert und wenn notwendig Gegenmaßnahmen eingeleitet. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand in jeder gemeinsamen Sitzung umfassend über den Stand der Vermietung, eventuellen Leerstand, die Mietausfälle, personelle Veränderungen und den Stand von Baumaßnahmen informiert.

Rechtliche und steuerliche Risiken
Die Genossenschaft arbeitet seit vielen Jahren vertrauensvoll mit einer Rechtsanwaltskanzlei mit der Spezialisierung Mietrecht zusammen. Alle auftretenden rechtlichen Fragen werden hier schnell und unkompliziert geklärt.
Die Steuerberatung und Erstellung der Steuererklärungen erfolgt über die DOMUS AG.
Ab 2024 reichen die Verlustvorträge der Körperschaftssteuer zur Vermeidung von höheren Steuerzahlungen nicht mehr vollständig aus, so dass ab 2025 mit deutlich höheren Steuerbelastungen für die Genossenschaft zu rechnen ist.
Aktuell sind keine rechtlichen oder steuerlichen Gesetzesänderungen bekannt, die einen maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft haben.

V. Gesamtaussage

Die Genossenschaft verfügt über eine wirtschaftlich stabile Grundlage. Das Geschäftsjahr 2024 schließt planmäßig mit einem positiven Ergebnis ab.
Für die Folgejahre wird weiter von einem stabilen Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhang erwartet. Die vorhandene Vollvermietung ohne zwischenzeitlichen Leerstand, geringe Mietausfälle durch Mietminderungen sowie minimale Mietrückstände sind Grundlage dafür, dass die Genossenschaft weiterhin von einer positiven Entwicklung ausgeht.

Die Sicherung bezahlbarer Nutzungsentgelte und die Bereitstellung modernisierter Wohnungen in gepflegten ansprechenden Wohnumfeldern ist realisierter Anspruch der Genossenschaft, dessen Umsetzung höchste Priorität genießt. Alle Häuser entsprechen den heutigen Ansprüchen und zeichnen sich dennoch durch unterschiedlichste Baujahre und Standards aus, die Mietern und Bewerbern eine Auswahl erlauben.
Nach Einschätzung des Vorstandes und Bewertung aller Einzelrisiken sind für die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG gegenwärtig keine Risiken, welche die Genossenschaft in ihrem Fortbestand unmittelbar oder mittelbar gefährden können, erkennbar.

Berlin, 24.01.2025

Dawurske
Vorstand

Krasemann
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG hat die ihm nach Satzung und Gesetz übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2024 allumfassend und erfolgreich wahrgenommen.
Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Ordentliche Vertreterversammlung wurden in Präsenz durchgeführt.

Das zurückliegende Geschäftsjahr 2024 war insgesamt ein politisch und weltwirtschaftlich sehr aufregendes Jahr, das immer wieder von neuen gesellschaftlichen Herausforderungen geprägt war. Nach wie vor sind Kriege und gewaltsame Konflikte wie der Ukrainekrieg, die Energiepolitik und die schwächelnde Wirtschaftskonjunktur Ereignisse, die Auswirkungen auf die tägliche Arbeit hatten und immer noch haben. Besondere Herausforderungen waren die

- weitere Umsetzung der Anforderungen aus dem immer fortschreitenden Klimawandel
- weitere Preissteigerung im Baugewerbe und Handwerk
- sowie die zukünftige Wärmeversorgung von gasbeheizten Objekten.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand und zwei interne Sitzungen des Aufsichtsrates statt. In den gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Um sich ein Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Entwicklung der Finanz- und Ertragslage sowie der Planung der Instandhaltungsmaßnahmen zu machen, wurden dem Aufsichtsrat themenbezogene Unterlagen vorgelegt und gemeinsam besprochen, ggf. gemeinsame Beschlüsse daraus abgeleitet. Informationen zur aktuellen wohnungspolitischen Entwicklung wurden regelmäßig ausgetauscht und diskutiert.

Schwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen im Geschäftsjahr 2024 waren u.a.

- Auswirkungen für die Wohnungsgenossenschaft infolge des Klimawandels und deren Umsetzung in den kommenden Jahren. Dabei sind Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit bei Entscheidungen oberste Priorität. Mittelfristig wirksame Maßnahmen zur Energieeinsparung am Bestand wurden im Rahmen eines Gutachtens durch ein Ingenieurbüro geprüft und ausgewertet. Im Ergebnis dessen ist der Bestand relativ homogen und weist gute energetische Kennwerte aus. Weiterhin Verbau von PV-Anlagen auf unseren Bestand; dabei hohe Erwartungen der Betreiber an die für sie notwendige Rentabilität; weitere Optionen für eine Umsetzung werden geprüft. Diskussion zu Erfahrungen anderer Genossenschaften.
- der Jahresabschluss 2023. Der Wirtschaftsprüfer des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erläuterte die Prüfungsschwerpunkte in der Genossenschaft und spiegelte im Prüfungsbericht die allumfassende wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wider. Im Rahmen der Kontrollfunktion prüfte der Aufsichtsrat die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2023.
- die neue Wohnanlage in Zeuthen, mit ihrer umweltfreundlichen Pelletheizung sowie nun auch installierter Wärmepumpe und zusätzlicher PV-Anlage, in Verbindung mit den gestiegenen Mitgliederzahlen.
- die aktuelle Personalsituation in der Geschäftsstelle: mögliche Nachfolgevarianten nach Ausscheiden des hauptamtlichen Vorstandes, Hauptaugenmerk auf die generelle Personalentwicklung in den Folgejahren in unserer Geschäftsstelle sowie die Möglichkeit zur Ausbildung von Immobilienkaufleuten in den nächsten Jahren.
- die regelmäßigen Informationen zum Vermietungsstand und den Mietrückständen, Analyse des neuen Mietspiegels 2024 sowie Entwicklung der Betriebskosten
- vielfache Änderungen / Novellierungen von Gesetzen bzw. neue Gesetze: Jahressteuergesetz, Schneller-Bauen-Gesetz, die neue Wohnungsgemeinnützigkeit u.a.
- Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahlen, der Ordentlichen Vertreterversammlung

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft stets korrekt mit der gebotenen Sorgfaltspflicht und Kompetenz geführt wurden. Der Aufsichtsrat erteilte nach Vorabprüfung dem Jahresabschluss 2024 und dem Lagebericht des Vorstandes seine Zustimmung und schlägt der Vertreterversammlung vor, dem vorliegenden Geschäftsbericht zuzustimmen, den Jahresabschluss festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zu entlasten.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2024 gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft besondere Anerkennung und ein herzliches Dankeschön. Ein besonderer Dank gebührt auch allen Ehrenamtlichen, die sich in unserer Genossenschaft engagieren und die besonderen Vorzüge des genossenschaftlichen Miteinanders erlebbar gemacht haben.

Berlin, 24.01.2025

Sieglinde Erban
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang zum Jahresabschluss

2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	*Euro*	*Euro*
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		392,22	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	88.862.815,15		67.663.874,15
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.163.630,00		2.221.529,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.439,00		100.005,00
4. geleistete Anzahlungen	0,00	91.173.884,15	574.299,30
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	511,29		511,29
2. Ausleihungen an verbundene Unternehme	99.996,00	100.507,29	99.996,00
Anlagevermögen insgesamt		91.274.783,66	70.660.214,74
B. Umlaufvermögen			
I. Unfertige Leistungen		4.485.925,20	3.839.050,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	17.572,25		10.364,46
2. Sonstige Vermögensgegenstände	857,85	18.430,10	25.956,74
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.158.427,04	3.623.941,40
Umlaufvermögen insgesamt		7.662.782,34	7.499.313,51
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		48.938,96	28.199,16
Bilanzsumme		98.986.504,96	78.187.727,41

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	*Euro*	*Euro*
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.695,00		90.675,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.001.790,00		3.867.095,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.875,00	4.109.360,00	5.425,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.565,00 Euro; Vorjahr: 4.960,00 Euro			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG		27.505.867,11	27.505.867,11
2. Gesetzliche Rücklage		1.310.641,50	1.142.636,46
3. andere Ergebnisrücklagen		10.283.728,07	9.088.003,23
III. Bilanzgewinn des Geschäftsjahres			
1. Jahresüberschuss		1.680.050,37	1.328.583,16
2. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		-168.005,04	-132.858,32
Eigenkapital insgesamt		44.721.642,01	42.895.426,64
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		495.244,41	328.789,99
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		48.262.867,51	29.882.084,74
2. Erhaltene Anzahlungen		5.121.329,99	4.765.373,90
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.967,11		81.801,70
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131.825,41	311.792,52	151.751,81
4. Sonstige Verbindlichkeiten		73.628,52	82.498,63
Bilanzsumme		98.986.504,96	78.187.727,41

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	*Euro*	*Euro*
Umsatzerlöse			
1. aus der Bewirtschaftungstätigkeit	13.527.166,69		12.472.081,23
2. aus anderen Lieferungen und Leistungen	326,86	13.527.493,55	498,61
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		646.876,68	169.042,22
Sonstige betriebliche Erträge		133.167,75	82.372,10
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-6.583.609,13	-6.316.479,79
Rohergebnis		7.723.928,85	6.407.514,37
Personalaufwand			
1. Löhne und Gehälter	-1.161.605,14		-1.080.113,41
2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung *davon für Altersversorgung 2024 = 50.587,02 Euro* *Vorjahr = 46.618,90 Euro*	-283.674,47	-1.445.279,61	-271.528,10
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.411.721,29	-2.150.472,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-376.000,38	-405.680,60
Erträge aus Beteiligungen		15.778,63	9.912,12
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.999,84	2.999,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.363,51	363,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.271.365,84	-692.553,60
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-151.759,49	-84.846,28
Ergebnis nach Steuern		**2.095.944,22**	**1.735.595,44**
Sonstige Steuern		-415.893,85	-407.012,28
Jahresüberschuss		**1.680.050,37**	**1.328.583,16**
Einstellungen in die gesetzlichen Rücklage		-168.005,04	-132.858,32
Bilanzgewinn		**1.512.045,33**	**1.195.724,84**

Anhang zum Jahresabschluss 2024

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG hat ihren Sitz in Berlin-Altglienicke und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Registernummer 443 B eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.
Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.
Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert. Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu historischen Anschaffungskosten/ Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechen der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800 Euro netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht. Es wurde die neue Abschreibungsregelung für Computersoft- und Hardware genutzt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.
Die Genossenschaft besitzt Beteiligungen in Höhe von 511,29 Euro an der Gesellschaft für Versicherung und Vermögensbildung mbH und andere Finanzanlagen in Höhe von 99.996,00 Euro bei der Berliner Volksbank eG.

Umlagevermögen

In der Position - Unfertige Leistungen- sind in Höhe von 4.485,9 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Im Geschäftsjahr wurden als uneinbringbar eingeschätzte Forderungen in Höhe von 4,2 T€ abgeschrieben. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält Ausgaben, die vor dem Bilanzstichtag entstanden, aber einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welche von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Eine Steuerrückstellung für 2024 wurde nicht gebildet, da die geleisteten Vorauszahlungen ausreichend sind.
Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für Steuerberatung und JAB-Prüfung	38.800,00 Euro
Rückstellung für JAB-Personalkosten	14.000,00 Euro
Rückstellungen für Betriebs- und Heizkosten	388.500,00 Euro
Rückstellungen für Archivierungskosten	7.768,83 Euro
Rückstellung für Ausgleichszahlungen	46.175,58 Euro
Gesamt	495.244,41 Euro

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel verwiesen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 48,2 Mio. € durch Grundpfandrechte besichert.

Der Bilanzgewinn aus dem Jahr 2023 in Höhe von 1.195.724,84 Euro wurde nach Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung am 05.06.2024 den anderen Ergebnisrücklagen zugeordnet.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 7,4 T€ Erträge früherer Jahre enthalten, die sich in erster Linie aus nachträglich gezahlten Versicherungsentschädigungen und nachträglich gezahlten Coronaentschädigungen ergaben. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind geringe Erträge aus der Abzinsung enthalten.

Durch die Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen gemäß §4 Fördergebietsgesetz in den Jahren 1994 - 2004 wurde das Jahresergebnis um 85,6 T€ positiv beeinflusst.

3. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden zum Bilanzstichtag keine finanziellen Verpflichtungen außerhalb der Bilanz, die für dessen Beurteilung von Bedeutung sind.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Geschäftsguthaben

Die gezeichneten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2024 um 133,3 T€ erhöht. Ende 2024 waren die Mitglieder mit insgesamt 25.841 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt.

Mitgliederbewegung		Mitgliederanzahl
Stand am 31.12.2023		2.756
Zugänge 2024		183
Abgänge 2024		91
durch Tod früherer Jahre	5	
durch Kündigung	39	
durch Übertragung	20	
durch Tod	25	
durch Ausschluss	2	
Stand am 31.12.2024		2.848

Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschüsse zur Konkursmasse zu leisten. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Mitarbeiter

Neben dem Vorstand waren am Bilanzstichtag beschäftigt:

	2024	**2023**
- Angestellte	9	8
- Hausmeister / Haushandwerker	9	8
- Auszubildende	0	1
- geringfügig Beschäftigte	0	1
Gesamt	**18**	**18**

Nachtragsbericht

Es gibt keine Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung für die Genossenschaft, die nach dem Abschlussstichtag 31.12.2024 vorgefallen sind.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.680,1 T€ ab. Gemäß § 41 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 168,0 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.512,1 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Organe

Mitglieder des Vorstandes

Frau Marion Dawurske	hauptamtlich
Herr Karsten Krasemann	ehrenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Frau Sieglinde Erban	Vorsitzende	EU - Rentnerin
Herr Martin Fiebig	Stellv. Vorsitzender	Lehrer
Frau Kerstin Makowka	Schriftführerin	Assistentin Leiter Marketing
Frau Gudrun Lipke	Aufsichtsratsmitglied	kaufmännische Mitarbeiterin
Herr Falk Rothe	Aufsichtsratsmitglied	Rechtsanwalt
Frau Doreen Schneider	Aufsichtsratsmitglied	Immobilienkauffrau

Zuständiger Prüfungsverband

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

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG ist Mitglied

- im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Lentzeallee 107 in 14195 Berlin - von ihm wird die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt
- in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft e.V. (BBA), Hauptstr. 78 - 79 in 12159 Berlin
- im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Mecklenburgische Str. 57 in 14197 Berlin
- im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., P.-Müller-Str. 16 in 40468 Düsseldorf
- der Industrie- und Handelskammer Berlin, Fasanenstr. 85 in 10623 Berlin
- Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG ist Gesellschafter der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV), Landsberger Str. 262 in 12623 Berlin.

Berlin, 24.01.2025

Dawurske	Krasemann
Vorstand	Vorstand

Anlagespiegel 2024

	Anschaffungs-Herstellungskosten 01.01.2024 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchung Euro	Anschaffungs-Herstellungskosten 31.12.2024 Euro	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen Euro	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 Euro	Buchwerte 31.12.2024 Euro	Buchwerte 31.12.2023 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	33.525,26	7.814,55	5.445,68	0,00	35.894,13	33.525,26	7.422,33	5.445,68	35.501,91	392,22	0,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.036.023,76	22.915.770,00	0,00	574.299,30	148.526.093,06	57.372.149,61	2.291.128,30	0,00	59.663.277,91	88.862.815,15	67.663.874,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten oder anderen Bauten	2.496.550,03	0,00	0,00	0,00	2.496.550,03	275.021,03	57.899,00	0,00	332.920,03	2.163.630,00	2.221.529,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	598.512,44	102.705,66	9.780,76	0,00	691.437,34	498.507,44	55.271,66	9.780,76	543.998,34	147.439,00	100.005,00
4. Geleistete Anzahlungen	574.299,30	0,00	0,00	-574.299,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	574.299,30
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	511,29	0,00	0,00	0,00	511,29	0,00	0,00	0,00	0,00	511,29	511,29
2. Andere Finanzanlagen	99.996,00	0,00	0,00	0,00	99.996,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.996,00	99.996,00
	128.839.418,08	23.026.290,21	15.226,44	0,00	151.850.481,85	58.179.203,34	2.411.721,29	15.226,44	60.575.698,19	91.274.783,66	70.660.214,74

Verbindlichkeitenspiegel per 31. Dezember 2024

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.262.867,51	2.212.987,86	9.265.968,97	36.783.910,68	48.209.328,90	Grundbuch
(Vorjahr)	[29.882.084,74]	[2.258.507,21]	[6.905.437,53]	[20.718.140,00]		
Erhaltene Anzahlungen	5.121.329,99	5.121.329,99				
(Vorjahr)	[4.765.373,90]	[4.765.373,90]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.967,11	52.120,43		127.846,68		
(Vorjahr)	[81.801,70]	[33.503,26]		[48.298,44]		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131.825,41	38.411,94	93.413,47			
(Vorjahr)	[151.751,81]	[62.887,35]	[88.864,46]			
Sonstige Verbindlichkeiten	73.628,52	38.611,11		35.017,41		
(Vorjahr)	[82.498,63]	[48.961,11]		[33.537,52]		
Gesamtbetrag	**53.769.618,54**	**7.463.461,33**	**9.359.382,44**	**36.946.774,77**	**48.209.328,90**	