

Geschäftsbericht für das Jahr 2024 der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG



129. Geschäftsjahr

1895 - 2024

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

- auf einen Blick -

1-Raum
Wohnung

118

2-Raum
Wohnung

583

3-Raum
Wohnung

308

4-Raum
Wohnung

92

DH/RH
Wohnung

401

5-Raum
Wohnung

4

Werkstatt

1

Garagen

160

Stellplätze

58

Geschäfts-
stelle

1

Gärten

117

E-Lade-
Stationen

6

Gemein-
schafts-
räume

3

Wasch-
küchen

3

Pachtacker

1

93

Vertreter

5.929

Mitglieder

Vorstand der Baugenossenschaft

Stephan Greiner-Petter (Sprecher)

Christina Reinhold

Ronald Stahn (nebenamtlich)

Aufsichtsrat der Baugenossenschaft

Detlef Ölkens (Vorsitzender)

Leif Nehring (stellv. Vorsitzender) – seit 13.06.2024

Svenja Weisigk

Sascha Rakow

Sascha Bräuer

Simon Dalibor

Robert Dunst

Lars Liepold

Frank Woschczytzky – seit 13.06.2024

Matthias Schebsdat – bis 13.06.2024

Andreas Kleinig – bis 13.06.2024

Mitgliedschaften

Verband der Berlin-Brandenburgischen
Wohnungsunternehmen (BBU) e.V.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

Genossenschaftsforum e.V.

AGV Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.

Marketinginitiative der Wohnungsbau-
genossenschaften Deutschland e.V.

Gesellschaft für Versicherungsvermittlung
GVV der Wohnungswirtschaft

Fördermitglied Technisches Hilfswerk e.V.
Berlin-Reinickendorf

AWO Kooperationsmitglied der Arbeiterwohlfahrt
Berlin-Nordwest e.V.

Genossenschaftsregister:

Amtsgericht Charlottenburg

Register Nr. 25 B - gegründet 1895

Einleitung des Vorstandes

Liebe Baugenossinnen und Baugenossen der „Freien Scholle“ zu Berlin eG, liebe Leserinnen und Leser,

der vorliegende Geschäftsbericht blickt noch einmal auf das Geschäftsjahr 2024 zurück, dem 129. Jahr der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG. Das Jahr 2024 war für die Mitglieder des Vorstandes das erste Jahr in „neuer Zusammensetzung“. Im Februar 2024 komplettierte Christina Reinhold als hauptamtliches Vorstandsmitglied für den technischen Themenbereich die Riege des dreiköpfigen Vorstandes. Bevor die Zahlen zu Worte kommen - der Jahresabschluss unserer Baugenossenschaft mit dem zugehörigen Lagebericht und der Gewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis des jährlichen Handels sowie dem kumulierten Vermögensergebnis als Bilanz, ist seit 129 Jahren eine Pflichtaufgabe der Vorstände - möchten wir für Sie das Jahr inhaltlich zusammenfassen.

Krisen aller möglichen Schattierungen sind uns in den vergangenen Jahren begegnet und andere Herausforderungen kündigen sich - schon fast regelmäßig - an. Als Folge erleben wir ein valides Umfeld mit veränderten Rahmenbedingungen für Investitionen und eine ständig wachsende Kostenstruktur für die Dienstleistungs- und Materialbeschaffung. Dieser epochale Wandel stellt auch für uns eine gewaltige Herausforderung dar.



Bestandserfassung der "Freien Scholle"

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG steht grundsätzlich auf einem vergleichsweise stabilen Fundament, dennoch haben wir gerade im Wirtschaftsjahr 2024 die Prioritäten und die Arbeitserfordernisse auf das „Fundament der Baugenossenschaft“, nachjustiert.

Für die „Freie Scholle“ bedeutet dies insbesondere nicht, am Althergebrachten klebenzubleiben, sondern sich als moderner und innovativer genossenschaftlicher Wohnungsakteur weiterzuentwickeln.

Einen großen Schritt hierzu haben wir 2024 gemacht, in dem wir mit dem ERP-Wechsel hin zu einer neuen Softwarelandschaft seit dem Sommer 2024 die verschiedenen Lebenszyklen eines Nutzungsvertrages oder eines Objektes auf einer Plattform abbilden und verwalten können. Um die Überleitung der Stammdaten, die Nacharbeiten an den rudimentären Objektdaten und die notwendigen Schulungsmaßnahmen für die Mitarbeitenden sicherstellen zu können, hat die Baugenossenschaft eine neue Telefonhotline 24/7 eingebunden, so dass trotz der vielfach zusätzlichen Aufgaben in den Fachbereichen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Anliegen an die Verwaltung richten konnten. Die bereits 2024 begonnene Anbindung einer eigenen „Schollen-App“ wird das Kontaktangebot für die „Schollanerinnen und Schollaner“ im Sommer 2025 digital erweitern, so dass die Telefonhotline zum kommenden Jahr weniger frequentiert werden soll.



Die historischen Bestände bleiben ein Schwerpunkt

Bei einem Bestand von mehr als 1.500 Nutzeinheiten und davon über 1.000 Einheiten im Denkmalsbereich Reinickendorfs endet der Modernisierungs- und Instandhaltungsprozess nie. Aus diesem Grund haben wir für unsere Liegenschaften eine vollständige Bestandserfassung und -analyse vornehmen lassen, die uns in den kommenden Jahrzehnten gute Dienste leisten wird. Für alle Häuser aus allen Siedlungsgebieten der „Freien Scholle“ liegen uns die notwendigen Daten aus der Bauzustandsanalyse und den zu erwartenden Sanierungskosten vor. Diese Informationen werden nunmehr in die Fortschreibung der Planungsszenarien eingearbeitet.



Die technischen Kontrollen ab 2024 digital erfasst

Ein „großes Projekt“ haben wir 2024 in diesem Zusammenhang anschieben können, nachdem die energetischen Daten

und Parameter für die Siedlung Lübars aufgearbeitet wurden. Das Jahr 2024 lag im Fokus der Ausschreibungen für den energetischen Austausch der Fenster und Hauseingangstüren für alle fünf Wohnhäuser am Zabel-Krüger-Damm. Mit dieser Sanierungsmaßnahme, die vom Frühjahr bis Spätherbst 2025 umgesetzt werden soll, wird quasi ein Abschlusspunkt für die mehrjährige Quartierssanierung für 74 Wohneinheiten gesetzt.

Während Bau- und Materialkosten sowie Zinsen bislang eine durchaus „explosive Phase“ durchlaufen haben, verharren diese nun auf einem hohen und belastenden Niveau.



Balkonsanierung in der Egidystraße 27a abgeschlossen

Dennoch ist der Vorstand auch in den kommenden Jahren bemüht, die aufgezeigten Investitionserfordernisse in unserem Wohnungsbestand – die Bestandsanalyse aus dem November 2024 lässt der Baugenossenschaft keinen großen Spielraum – im Einklang mit stabilen und sozialverträglichen Mieten aufzuarbeiten.

Verschiedene Serviceangebote der Genossenschaft wurden dementsprechend bereits in den Vorjahren, insbesondere durch das Engagement des Beirates der Baugenossenschaft, an den Wünschen der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet.



Schadenbegutachtung nach Anprall eines LKW

Die Vitalisierung des gemeinschaftlichen, genossenschaftlichen Lebens ist eine der hauptsächlichen Aufgaben des Beirates. Der Beirat organisiert zahlreiche Feste und Veranstaltungen für Kinder und Erwachsene wie z. B. Busrundfahrten, Osternschnitzeljagd, Maifest und Trödelmarkt. Das Highlight der jährlichen Beiratsarbeit ist jedoch das über die Grenzen der Genossenschaft hinaus bekannte Schollenfest. Dieses ausgeprägte Angebot der Baugenossenschaft kann man als „Berliner Markenzeichen“ bezeichnen. Für das enorme ehrenamtliche Engagement des Beirates bedankt sich der Vorstand im Namen aller Bewohnerinnen und Bewohner der „Freien Scholle“.

Bei der „Freien Scholle“ gehen Fortschritt und Tradition Hand in Hand. Wir beschreiten viele neue Wege, um Wohnen und Umwelt in Einklang zu bringen. So gab es im Jahre 2024 die ersten zwei „Kieztage“ gemeinsam mit dem Bezirk Reinickendorf und der Berliner Stadtreinigung – ein voller Erfolg und ein gutes Angebot für die „Schollanerinnen und Schollaner“.

Wir sind davon überzeugt, dass die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG im Sinne der kommenden Herausforderungen gut aufgestellt ist. Dennoch praktizieren wir keinen Stillstand, sondern bleiben gemeinsam mit allen Mitarbeitenden aus der Verwaltung und dem Regiebetrieb für unsere Mitglieder sowie Bewohnerinnen und Bewohner „am Ball“.



Der traditionelle Trödelmarkt der "Freien Scholle"

Etwas „altmodisch“ sind wir, wenn es um die Solidität der Baugenossenschaft geht. Das ist unser Rezept für über 129 Jahre erfolgreiches genossenschaftliches Handeln, und das bleibt auch in Zukunft so – insbesondere in unserem 130. Jubiläumsjahr der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG, seit 1895 bis 2025!!

Stephan Greiner-Petter

Christina Reinhold

Ronald Stahn

Vorstand der Baugenossenschaft
„Freie Scholle“ zu Berlin eG

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG konnte im Geschäftsjahr 2024 ihre erfolgreiche Entwicklung trotz der schwierigen Rahmenbedingungen fortsetzen. Der Aufsichtsrat hat dabei die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen und den Vorstand bei der Führung der Geschäfte beraten, überwacht und fördernd begleitet.

Im Rahmen seiner Tätigkeit hat sich der Aufsichtsrat 2024 laufend über die weiterhin auf die Genossenschaft einwirkenden Einflüsse des Ukrainekrieges, der Energiepreisentwicklung, der weiter gestiegenen Baupreise sowie des spürbaren Fachkräftemangels in Kenntnis setzen lassen und mit deren Auswirkungen auseinandergesetzt.

In drei gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand und zwei Beratungen des Aufsichtsrates hat sich der Aufsichtsrat auf der Grundlage der regelmäßigen Berichterstattung des Vorstandes umfassend über die Planungen, die Geschäftsentwicklung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle informiert und davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt wurden.



Eine Komplettsanierung der Egidystraße 35

Zur Beurteilung der Geschäftslage haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates vor allem mit Berichten zur Entwicklung

der Ertrags- und Finanzlage, zur Vermietungssituation und zur Entwicklung der Nutzungsentgelte, zur Instandhaltungs-, Bau- und Wirtschaftsplanung sowie zur Ausrichtung der Prozessanpassungen der Verwaltungs- und Regiebereiche befasst.

Im Vorfeld der Beratungen des Aufsichtsrates fanden zwei Beratungen der Revisionskommission und drei Beratungen der Baukommission statt, im Rahmen derer durch den Vorstand Bericht über die aktuelle Situation und die zukünftige Planung und strategische Ausrichtung erstattet wurde. Im Rahmen einer Begehung durch die Baukommission hat der Aufsichtsrat einzelne Instandhaltungs- und Baumaßnahmen in Augenschein genommen. Darüber hinaus wurden regelmäßig Besprechungen zwischen dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates und den Mitgliedern des Vorstandes zur aktuellen Lage der Genossenschaft, zur Umsetzung der Bau- und Instandhaltungsplanung, zur laufenden Vermietungsentwicklung und der Zusammenarbeit mit dem ehrenamtlichen Beirat geführt.

Im Rahmen seiner Tätigkeit hatte der Aufsichtsrat stets die fortwährende Sicherung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Baugenossenschaft unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Förderzwecks im Blick. Hierbei war der Fokus zum einen auf das Kerngeschäft der Baugenossenschaft, die Verwaltung und die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes gerichtet, als auch auf die preisbewusste Versorgungssicherheit mit Energie.



Eine große Herausforderung sind die Reihenhausanlagen

Die trotz der unsicheren Randbedingungen weiterhin stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ermöglichte es, dass auch 2024 wieder in hohem Umfang finanzielle Mittel für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, wie z. B. für die Herrichtung gekündigter Wohnungen vor der Wiedervermietung und für die Instandsetzung von mehreren Einzelobjekten eingesetzt werden konnten.

Mit großem Interesse verfolgte der Aufsichtsrat die wieder in vielen Bereichen geleistete ehrenamtliche Tätigkeit in der

„Freien Scholle“ durch die Vertreter und die Ersatzvertreter, den Mitgliedern des Beirates sowie den Mitwirkenden in den Nachbarschaftstreffs in Alt-Wittenau und der Rosentreterpromenade.

Ein besonderer Dank des Aufsichtsrates gilt insofern den Vertretern und allen ehrenamtlich tätigen Genossenschaftsmitgliedern, die sich trotz der herausfordernden Zeiten für die Belange und das Wohl der Baugenossenschaft engagiert haben.

Mehrmals tagte 2024 – zuletzt mit neuen Mitgliedern aus dem Aufsichtsrat – die Satzungskommission. Nach zuletzt tlw. kontroversen Diskussionen hat der Aufsichtsrat im April 2025 die rechtliche Prüfung des Arbeitsstandes durch den Fachverband BBU beauftragt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wird eine Abschlussrunde der Kommission unter Teilnahme einer Verbandsjustiziarin organisiert, so dass nach Willen des Aufsichtsrates spätestens im Herbst 2025 erste Beratungen mit den Vertretern angesetzt werden können.

Seiner Personalverantwortung kam der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 vollumfänglich nach. Mit den drei Mitgliedern des Vorstandes wurden Personalgespräche geführt. U.a. lag hier der Fokus auf der Einarbeitungsbegleitung des neuen Vorstandsmitgliedes Frau Christina Reinhold. Der Aufsichtsrat konnte sich davon überzeugen, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft jederzeit korrekt, mit der gebotenen kaufmännischen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit Gesetz und Satzung führt.



Eine der ältesten Siedlungen in Berlin

2024 endeten die Aufsichtsratsmandate von Matthias Schebsdat und Andreas Kleinig. Auf der ordentlichen Vertreterversammlung wurde Lars Liepold wiedergewählt sowie Leif Nehring und Frank Woschczytzky neu in den Aufsichtsrat für eine neue Amtsperiode von drei Jahren berufen.

Im Rahmen der konstituierenden Beratung wurden Baugenosse Detlef Ölkens als Aufsichtsratsvorsitzender, Bau-

genosse Leif Nehring als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender sowie Baugenossin Svenja Weisigk als Schriftführerin und Baugenosse Frank Woschczytzky als stellvertretender Schriftführer gewählt.



Die Fahnenchwinger beim Schollenfest

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024, d. h. die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2024, einschließlich der Verwendung des Jahresüberschusses, durch Beschluss festzustellen, den Lagebericht des Vorstandes zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.



Dank des Beirates - das Schollenfest ist ein Höhepunkt

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den ehrenamtlich Mitwirkenden in den Siedlungen und allen Mitarbeitenden der Verwaltung und des Regiebetriebs für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024.

Detlef Ölkens
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Berlin, den 22.05.2025

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die Genossenschaft führt die Firma Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG und wurde am 01.10.1895 gegründet. Kerngeschäft der Baugenossenschaft ist die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Sie hat ihren Sitz in 13509 Berlin, Schollenhof 7.

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG verfügt am 31.12.2024 über einen Bestand von 1.536 Wohnungs- und Gewerbeeinheiten sowie Sozialeinrichtungen. Der Bestand befindet sich im Stadtbezirk Reinickendorf der Stadt Berlin und verteilt sich auf die Ortsteile Tegel, Lübars, Waidmannslust und Wittenau.

1.2. Ziele und Strategien

Die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, ist satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Organe und die Zufriedenheit der Mitglieder sind wesentliche Prämissen. Der historischen Grundlage der nunmehr 130-jährigen Baugenossenschaft wird durch gezielte Bestandspflege und -entwicklung Rechnung getragen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden

Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

2.2. Veränderungen von wirtschaftlichen oder rechtlichen Rahmenbedingungen

Wohnungswirtschaft wächst 2024 moderat

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 Prozent steigern und erreichte

damit einen Anteil von rund 10 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund vier Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Berlin: Moderates Wachstum in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 Prozent und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 %). Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 Prozent auf 2.197.000 Personen. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %).

Stabilität der Baugenossenschaft

Am 31.12.2024 verwaltete die „Freie Scholle“ insgesamt 1.514 Wohnungen des eigenen Bestandes (Vorjahr: 1.514), 18 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 18) und 4 Sozialeinrichtungen (Vorjahr: 4). Zusätzlich werden 218 Garagen und Stellplätze (Vorjahr 220) und 117 Gärten (Vorjahr 117) verwaltet. Unterteilt wird der Wohnungs- und Gewerbebestand auf den Standort Tegel mit 1.148 Einheiten, Standort Lübars mit 75 Einheiten, und Wittenau mit 313 Einheiten.

2.2.1. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang Vermietungssituation

Das Geschäftsjahr 2024 konnte mit einer stichtagsbezogenen Leerstandsquote bei 13 Nutzungseinheiten (Vorjahr 12) von 0,8 Prozent abgeschlossen werden. Als Leerstandflächen werden zum Stichtag 703,1 m² ausgewiesen.

Die Erlösschmälerungen im Jahr 2024 betragen insgesamt 62,2 T€ (Vorjahr: 57,7 T€) und sind damit im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Diese Aufwendungen resultieren im Wesentlichen aus jenen unvermieteten Zeiträumen, in denen in den gekündigten Wohnungen im Rahmen der Herstellung der Wiedervermietbarkeit Instandsetzungsarbeiten durchgeführt wurden.

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 64 Wohnungen- bzw. Gewerbeeinheiten (Vorjahr 60) gekündigt. Die Fluktuationsrate beträgt damit durchschnittlich 4,2 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahr (4,0 %) kaum verändert. Die Wohnungskündigungen verbleiben auch im Geschäftsjahr 2024 im Dreijahresvergleich auf einem geringen Niveau.

Die Sollmieten für Wohnungen und Stellplätze/Garagen sind im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 164,8 T€ auf 7.341,2 T€ gestiegen; ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Anpassung im Bereich der Nettokaltmieten bei Neuvermietung. Die im Vorjahr zum 01.07.2023 erfolgten Mietanpassungsmaßnahmen kamen im Wirtschaftsjahr 2024 vollständig zum Tragen. Außerhalb der Neuvermietungen wurden im Jahre 2024 keine umfassende Mietanpassungen im Bestand umgesetzt.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (ohne Betriebskosten) betragen insgesamt 7.535,5 T€ (Vorjahr 7.360,7 T€). Dies entspricht einer Veränderung gegenüber dem Planansatz um 0,7 %. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (mit Betriebskosten) weisen insgesamt 9.548,1 T€ aus, dies entspricht gegenüber dem Planansatz eine Veränderung von 1,2 %.

Zusätzlich weist das Buchwerk der Baugenossenschaft die Forderungen aus Vermietung mit 38,3 T€ (Vorjahr: 41,8 T€) aus. Das entspricht 0,40 % (Vorjahr: 0,48 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Damit sind die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung weiterhin sehr niedrig.

Im gesamten Geschäftsjahr wurden 14 fristlose Wohnungskündigungen wegen vertragswidrigem Zahlungsverhalten ausgesprochen. 12 Nutzungsverhältnisse konnten fortgesetzt werden, nachdem die Kündigungen durch Zahlungen gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB geheilt wurden, für 1 Nutzungsverhältnis musste die Baugenossenschaft Räumungsklage erheben und 1 Nutzungsverhältnis wurde herausgegeben.

2.2.2. Instandhaltung/Instandsetzung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2024 fanden die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten im Gebäudebestand unserer Genossenschaft ihre Fortsetzung, auch hier unter den erschwerten Bedingungen der Kostensteigerung und des Fachkräftemangels. Insgesamt wurden dafür 2.630,5 T€ (Vorjahr 2.618,2 T€ ohne Regiebetrieb) aufgewendet. Die dem Bereich der Instandhaltung zurechenbaren Lohn- und Gehaltskosten der Mitarbeitenden betragen 1.051,0 T€. Mit insgesamt 3.681,5 T€ stellt der Bereich der Instandhaltung die größte Kostenposition im Buchwerk der Genossenschaft dar.

2.2.3. Finanzierungsmaßnahmen

Alle im Jahr 2024 durchgeführten Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert. Es wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten haben sich durch planmäßige Tilgungen um 464,4 T€ auf 14.176,6 T€ vermindert, die der anderen Kreditgeber um 121,7 T€.

2.2.4. Mitgliederentwicklung

Die Anzahl der Mitglieder und der Bestand an Geschäftsanteilen haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Zum Bilanzstichtag hat die Baugenossenschaft 5.929 Mitglieder (Vorjahr: 5.989), wovon 5.874 Mitglieder (Vorjahr: 5.934) mit 8.874 Geschäftsanteilen (Vorjahr: 8.893) nach dem Bilanzstichtag verbleiben.

2.2.5. Personal und Organisation

Am Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft neben den zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern insgesamt 20 Mitarbeiter in Vollzeit, 2 Mitarbeiter in Teilzeit, 5 Mitarbeiter geringfügig bzw. kurzfristig sowie 2 Auszubildende und 2 Werkstudenten. Ein Mitarbeiter verantwortet zusätzlich eine nebenamtliche Vorstandsposition.

Die Baugenossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. Den gezahlten Gehältern und Löhnen liegt der Vergütungs- und der Manteltarifvertrag für die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft zugrunde. Die letzte Erhöhung erfolgte ab dem 01.07.2024 um 5,0 Prozent gemäß dem Tarifabschluss der Tarifvertragsparteien.

Der Vorstand legt Wert auf die stetige Qualifizierung der Mitarbeiter, insbesondere im Hinblick auf künftige Herausforderungen und den sich ändernden Anforderungen für die Wohnungswirtschaft. In die Aus- und Weiterbildung wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 6,2 T€ investiert.

2.3. Lage des Unternehmens

Den nachfolgenden Ausführungen aus der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage kann die wirtschaftlich stabile Lage und positive Entwicklung der Baugenossenschaft entnommen werden.

2.3.1. Ertragslage

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 1.053,9 T€ ab (Vorjahr: 711,6 T€). Die Erfolgsplanung sah ursprünglich ein Jahresergebnis in Höhe von 546,7 T€ für das Jahr 2024 vor.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inklusive der Betriebskostenumlagen sind im Vergleich zum Vorjahr um 393,4 T€ höher und betragen 9.548,1 T€. Im Wesentlichen begründet sich die Steigerung in den erhöhten Abrechnungsergebnissen aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung aus dem Vorjahr (+216,4 T€) und den Erlössteigerungen aus den Sollmieten. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entsprechen mit einer Abweichung von 1,2 % im Wesentlichen den im November 2023 aktualisierten Planungsparametern.

Sonstige betriebliche Erträge werden gegenüber dem Planansatz von 127,5 T€ mit 232,3 T€ im Buchwerk ausgewiesen.

Die Steigerung gegenüber dem Planansatz um 82,2 % begründet sich in ungeplante Auflösungen von Rückstellungen und Erstattungen aus Arbeitsausfallentgelten.

Andere Zins- und sonstige Erträge fallen mit 81,4 T€ um +63,1 T€ höher als geplant aus. Grund hierfür sind die konservativ geplanten Zinserträge aus Tages- und Festgeldern für das Jahr 2024.

Die Betriebs- und Wärmekosten liegen mit 2.012,8 T€ Gesamtaufwand insgesamt 8,9 % (-197,7 T€) unter den Planansätzen. Signifikant ist hier die Verringerung gegenüber dem Planansatz mit -176,0 T€ für den Bereich der zentralen Wärmeversorgung (Erdgas), für welchen im Jahre 2024 insgesamt 260,0 T€ aufgewendet wurde. Den ebenso verringerten Kosten für die Wasserver- und entsorgung (-81,0 T€) gegenüber dem Planansatz, stehen u.a. eine geringfügige Kostensteigerung für die Gebäudeversicherung gegenüber der Planung gegenüber.

Die Verringerung für die Instandhaltung (Plan ohne Lohn Regiebetrieb: 2.726,5 T€, Ist: 2.630,5 T€) hat ihre Ursachen einerseits in den längeren Planungsprozessen (u. a. für die energetische Sanierung der Siedlung Lübars, welche in Teilen für 2024 geplant war) und andererseits in der immer schwieriger werdenden Findung von Auftragnehmern verschiedener Baugewerke. Hier insbesondere der gesetzlich verpflichtende hydraulische Abgleich, dessen Fortsetzung u. a. für die Liegenschaften der Rosentreterpromenade erst im Jahr 2025 erfolgt.

Ebenso haben die substanzverlängernden Maßnahmen an 8 Wohnobjekten und die damit zusammengehenden Investitionen in das Anlagevermögen verringern den Einfluss auf diese Kostenposition im Vergleich zu den Vorjahren.

Die gesamten Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen liegen bei 4.871,8 T€, insgesamt 223,4 T€ unter dem Vorjahr (5.095,2 T€).

Die Personalaufwendungen werden mit 1.858,2 T€ um -189,6 T€ gegenüber dem Planansatz ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr steigern sich die Personalkosten um insgesamt 56,4 T€. Dem stehen Ersatzzahlungen aus Arbeitsentgelten in Höhe von 41,9 T€ gegenüber.

Die Zinsaufwendungen haben sich im Vergleich zu 2024 infolge der fortschreitenden Tilgung um 7,5 T€ verringert.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in Höhe von 484,0 T€ haben sich gegenüber dem Vorjahr (540,5 T€) um 56,5 T€ verringert.

Die Genossenschaft wurde von der Deutschen Bundesbank auf Grundlage des Jahresabschlusses 2023 zum wiederholten Mal als „notenbankfähig“ eingestuft.

2.3.2. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Dreijahresvergleich zeigen die nachfolgend aufgeführten Kennzahlen die positive wirtschaftliche Entwicklung der Baugenossenschaft:

Kennzahl	2024	2023	2022
Jahresergebnis	1.053,9 T€	711,6 T€	375,20 €
Eigenkapital	10.211,9 T€	9.167,8 T€	8.265,5 T€
Eigenkapitalquote	29,0%	26,4%	24,1%
<u>Wohnungskündigungen</u> Anzahl Wohnungen	4,2%	4,0%	4,0%
<u>Fremdkapitalzinsen</u> Jahresnettokaltniete	5,1%	5,9%	6,2%
<u>Sollmiete</u> Wohnfläche	6,22 €/qm	6,00 €/qm	5,84 €/qm
<u>Instandhaltung</u> Wohn-/Gewerbefläche	38,34 €/qm	37,5 €/qm	44,05 €/qm

In den letzten 3 Jahren weist die Genossenschaft positive Jahresergebnisse auf. Die positiven Jahresergebnisse sowie die Einnahmen bis zum Jahre 2023 aus den Geschäftsanteilen führten in dieser Zeitkette zur Erhöhung des Eigenkapitals um rund 1.946,4 T€. Im gleichen Zeitraum hat sich die Eigenkapitalquote von 24,1 % auf 29,0 % erhöht.

2.3.3. Gesamtaussage

Die Baugenossenschaft setzte im Geschäftsjahr 2024 ihre positive Entwicklung fort. Die betriebswirtschaftlichen Zielstellungen für das Berichtsjahr 2024 wurden größtenteils umgesetzt und haben aufgrund der geringeren Erlösschmälerungen, Minderausgaben im Bereich der laufenden Instandhaltung, geringeren Personalaufwendungen, Einsparungen beim Verbrauch von Wasser sowie Erstattungen aus Versicherungsschäden im Vergleich zur Planung zu einem besseren Jahresergebnis geführt. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund des Jahresergebnisses deutlich gegenüber den Vorjahren gestiegen und die Verschuldung hat sich plangemäß reduziert.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Der Vorstand geht auch zukünftig von einer positiven wirtschaftlichen Geschäftsentwicklung der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG aus.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Die vorrangige Zielstellung der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG bleibt weiterhin die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Satzungskonform soll hierbei eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtkapitalrentabilität der Genossenschaft eine notwendige Stabilität der Baugenossenschaft ermöglichen, um somit die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Förderung der Mitglieder auch künftig sicherzustellen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung im Februar 2025 der vom Vorstand vorgelegten Fortschreibung der Erfolgs- und Finanzplanung für das Wirtschaftsjahr 2025 zugestimmt. Für das Geschäftsjahr 2025 wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von 874,5 T€ und einer Verringerung des Finanzmittelbestandes auf 1.640,1 T€ ausgegangen.

Das angestrebte Ziel hinsichtlich der mittel- und langfristigen wirtschaftlichen Entwicklung der Baugenossenschaft sind weiterhin die Verbesserung der Eigenkapitalquote, die weiteren Investitionen in den Objektbestand der Genossenschaft und die Bildung der notwendigen Rücklagen zur finanziellen Bewältigung der anstehenden energetischen Herausforderungen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben beschlossen, die zum Jahresende 2024 vorgelegte Bestandsanalyse und das sich hieraus ableitende Investitionspotential von ca. 100,0 Mio. € für den Bereich der Gebäudebewirtschaftung, in die fortzuschreibende Erfolgs-, Wirtschafts-, und Investitionsplanung der Baugenossenschaft bis zum Ende des III. Quartals 2025 einzubinden und mit einem tragfähig und belastbaren Finanzierungskonzept zusammenzuführen.

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG wird sich mittelfristig auf die Bewirtschaftung und den Erhalt der Bausubstanz des eigenen Wohnungsbestands konzentrieren. Dabei geht der Vorstand von folgenden Annahmen aus:

- Als Kernertrag wurden die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung äußerst konservativ prognostiziert. Nach den turnusmäßig anstehenden Anpassungen für die Reihen- und Haushälften im Jahr 2025 werden in den kommenden Jahren nur Anpassungen in den Neuvermietungen sowie moderate Anpassungen von Bestandsmieten (alle 2 - 3 Jahre mit ca. 4 - 5 %) in Betrachtung des Mietspiegels eingeplant bzw. prognostiziert. So garantiert die Baugenossenschaft auch weiterhin stabile und soziale Nutzungsgebühren.

- Die Nutzungserträge aus den Waschküchen werden auch künftig rückläufig prognostiziert. Die Erträge aus Gästewohnungen wurden auf Basis 2020 stabil prognostiziert. Hierbei wird die Verringerung von 6 auf 3 Gästewohnung zum Jahresende 2024 mit eingebunden.
- Die Umlage der Betriebskosten wird analog den Preissteigerungen im Aufwandsbereich prognostiziert.
- Im Bereich der „Sonstigen Erträge“ wurde für das Planungsjahr 2025 der Zugang von Zuwendungen / Zuschüssen aus Investitionsprojekten (Stichwort: energetische Sanierung) geplant und prognostiziert. Diese Planwerte sind direkt als prozentuale Förderung von den Investitionssummen abhängig.
- Im Bereich der Betriebskosten wird mit einer Preissteigerungsrate analog der aktuellen Indexentwicklung geplant. Bekannte Steigerungen (z. B. Gebäudeversicherung) werden direkt eingebunden.
- Die Planungsgrößen der Instandhaltung wurden dem Gewerke- und Bestandszyklus der Baugenossenschaft angepasst. Die Planmaßnahmen werden sich an der vorliegenden Bestandsanalyse und Ausfallszenarien einzelner Objektgewerke orientieren.
- Ein Neubau von Wohnanlagen ist aufgrund der allgemeinen Kostenentwicklung für Baustoffe und der fehlenden Förderlandschaft für eine stabile und sozialverträgliche Mietkostenkalkulation nicht geplant.
- Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung wurden mit Preissteigerungen analog der Indexentwicklung eingearbeitet.
- Die Personalkosten werden mit der Annahme einer dem öffentlichen Dienst angelehnten Tarifentwicklung geplant.
- „Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen“ beinhalten die künftigen Belastungen aus Finanzierungskosten zzgl. der bestehenden Belastungen.

Unter den angenommenen, kaufmännisch vorsichtigen Planungsprämissen aus dem Erfolgs- und Wirtschaftsplan der Baugenossenschaft wird stets eine ausreichende Liquidität der Genossenschaft erhalten bleiben. Der Wirtschaftsplanung folgend entwickelt sich das Eigenkapital der Genossenschaft aufgrund der Geschäftsentwicklung sowie Tilgungsmaßnahmen bis 2032 durchgehend positiv. Die Eigenkapitalquote wird sich gemäß den Planungsannahmen auf mehr als 30 % in den kommenden drei Jahren erhöhen. Damit wird die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG noch immer hinter dem Branchenschnitt zurückbleiben, allerdings wird der Abstand geringer.

3.2. Risikomanagement und -bericht

Die „Freie Scholle“ verfügt über ein der Unternehmensgröße angemessenes Risikomanagement. Die vom Vorstand eingerichteten Instrumente zur Risikofrüherkennung erlauben eine systematische Erfassung, Analyse und Steuerung der Geschäftsvorgänge und dienen zudem als Grundlage für die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat gemäß Informationsordnung und an die Kreditgeber.

Diese Informationen enthalten unter anderem Soll-Ist-Vergleiche der Liquiditäts- und Rentabilitätssituation sowie Aussagen zu Abweichungen, Analysen zu Vermietungsstand, Kündigungs- und Interessentenverhalten, Mietrückständen, Entwicklung der Geschäftsanteile, Mitgliedern, Betriebskosten und Analysen der Fremdkapital- und Zinsrisiken.

Die über einen Zeitraum von zehn Jahren gehende Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgsplanung wird jährlich auf neue Marktveränderungen überprüft und angepasst. Sie gibt Orientierungshilfe für strategische Entscheidungen. Sie umfasst einen Planungs- und Zeithorizont von:

Folgejahr und Folgejahr + 1 = Planung
3. Geschäftsjahr bis 5. Geschäftsjahr = Prognose
6. Geschäftsjahr bis 10. Geschäftsjahr = Ausblick

und bildet die Richtlinie für die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft des kommenden Geschäftsjahres.

Die wirtschaftliche Stabilität der „Freien Scholle“ wird jedoch auch zukünftig, wie in allen Wohnungsunternehmen, von risikobehafteten, nicht exakt voraussehbaren Gegebenheiten beeinflusst. Um den zunehmenden Engpässen, insbesondere bei Bau- und Handwerksfirmen, und den damit verbundenen Preissteigerungen entgegenzuwirken, ist die Baugenossenschaft bestrebt, Fachunternehmen frühzeitig und für längere Zeiträume zu binden.

Ein größeres Risiko sieht der Vorstand in der Entwicklung der Bau- bzw. Instandhaltungsaufwendungen. In Anbetracht unseres Wohnungs- und Objektbestandes aus den Anfangszeiträumen unserer Genossenschaft müssen wir von (finanziellen) „Neubaukosten“ für Substanzertüchtigung ausgehen, wenn wir die Aufarbeitung von zurückerhaltenen Nutzungsobjekten analysieren. Hierbei müssen wir immer die energetischen Gebäudevorgaben aus der EU und dem Land Berlin zu Grunde legen. Für die Baugenossenschaft bedeutet dieser Zeitstrahl eine enorme – vor allem mit Blick auf den großen Anteil an Wohneinheiten mit historischem denkmalgeschütztem Gebäudebestand – finanzielle und technische Herausforderung.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die „Freie Scholle“. Geplante Investitionen für

energetische Maßnahmen und die technische Ertüchtigung unseres teilweise historischen Gebäudebestandes müssen finanziert werden. In Zeiten von Inflation und schwankenden Zinsen sowie gestiegenen Anforderungen bei der Kredit- und Fördermittelvergabe, stellt die Finanzierung dieser Maßnahmen ein erhöhtes Risiko dar.

Auch für die „Freie Scholle“ wird es zunehmend aufwendiger und schwieriger, qualifizierte Fachkräfte zu finden. Für Mitarbeiter, die insbesondere altersbedingt aus der Genossenschaft ausscheiden, werden daher frühzeitig Nachfolgeregelungen getroffen. Mit der Ausbildung von zwei Immobilienkaufleuten ab August 2024 wird ein Beitrag für den fachlichen Nachwuchs der Genossenschaft geleistet. Mit dem wohnungswirtschaftlichen Tarifvertrag, flexiblen Arbeitszeiten, modernen Arbeitsplätzen, umfangreichen Weiterbildungsangeboten und einem guten Betriebsklima bleibt eine Beschäftigung bei der „Freien Scholle“ weiterhin attraktiv. Dennoch ist für die Zukunft zu erwarten, dass der Fachkräftemangel zunimmt.

Trotz der wirtschaftlich positiven Entwicklung bleibt die Baugenossenschaft infolge ihrer Einnahmenstruktur in hohem Maße von der Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft ihrer Nutzer abhängig. Dieses Risiko wird durch ein konsequentes Forderungsmanagement begrenzt.

Unsicherheiten ergeben sich für die Genossenschaft aus der Praxis der Rechtsprechung und gesetzlichen Änderungen.

Bezüglich der Unternehmensentwicklung werden gemeinsam mit der Steuerberatungsgesellschaft DOMUS AG regelmäßig die steuerliche Situation analysiert und Prognoserechnungen erstellt.

In den vergangenen Jahren wurden verstärkt Cyber-Angriffe gegen die kritische Infrastruktur und auch gegen Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die „Freie Scholle“ in den kommenden Jahren über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist.

Alle langfristigen Darlehen, die die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG bei Geschäftsbanken aufgenommen hat, sind dinglich gesichert. Bei Neuabschlüssen oder Umfinanzierungen werden Sicherheiten nach Möglichkeit gebündelt, so dass im Ergebnis freie Grundbücher für zukünftige Finanzierungsbedarfe zur Verfügung stehen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

3.3. Chancenbericht

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG kann im Jahre 2025 auf 130 Jahre Bestehen zurückblicken. In dieser Genossenschaft zu wohnen, bedeutet langfristig eine günstige und sichere Wohnungsversorgung, individuelle Nutzer-

pflege, persönlichen und vertrauensvollen Kontakt, altersgruppen- und interessenspezifische Freizeitangebote und die lösungsorientierte Bearbeitung von Bewohneranliegen.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist auch bei der „Freien Scholle“ anhaltend hoch. Der Leerstand ist weiterhin gering, ebenso die Fluktuation. Es wird eingeschätzt, dass diese Situation mittelfristig anhält. Bei freiwerdenden Wohnungen wird die Chance genutzt, diese umfassend instand zu setzen, um dauerhaft attraktiven Wohnraum bieten zu können.

Die im Jahre 2024 umgesetzte Neuausrichtung der ERP-Systeme der Baugenossenschaft mit dem Fokus auf sinnvolle Digitalisierung der Prozesslandschaft ermöglichen der „Freien Scholle“, Geschäfts- und Steuerungsprozesse zu vereinfachen, zu bündeln und über digitale Nutzerakten den Arbeitsaufwand zu verschlanken. Gleichzeitig steigen jedoch die Anforderungen an die Datensicherheit und den Schutz der EDV-Systeme. Die Mitarbeitenden der „Freien Scholle“ werden über Schulungs- und Beratungsangebote in die Lage versetzt, den neuen und sich ständig ändernden Herausforderungen gerecht zu werden.

Den Fortbestand der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG gefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Die Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Berlin, den 22.05.2025



Stephan Greiner-Petter



Christina Reinhold



Ronald Stahn

Vorstand der Baugenossenschaft
„Freie Scholle“ zu Berlin eG
Schollenhof 7, 13509 Berlin

Jahresabschluss 2024 der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. - 31.12.2024

		2024 €	2023 €
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.548.116,49		9.154.683,23
aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	9.548.116,49	4.068,91
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-59.644,18	270.244,66
Sonstige betriebliche Erträge		232.285,29	257.919,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			
Betriebskosten	2.012.828,78		2.114.248,72
Instandhaltungskosten	2.630.474,16		2.618.171,54
andere Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	228.544,97	4.871.847,91	362.794,72
Rohergebnis		4.848.909,69	4.591.701,41
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.488.661,62		1.415.331,36
b) soziale Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	369.582,38	1.858.244,00	386.463,87
davon für Altersversorgung 49.368,01 € (Vorjahr 60.057,11)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		779.241,36	796.068,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		483.987,47	540.466,63
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		81.409,80	17.054,96
davon aus Abzinsung: 274,58 (Vorjahr 261,14 €)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		438.379,70	445.906,51
davon aus Abzinsung: 35.422,87 € (Vorjahr 34.375,00 €)			
Ergebnis nach Steuern		1.370.466,96	1.024.519,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.000,00	
Sonstige Steuern		313.594,80	312.908,90
Jahresüberschuss		1.053.872,16	711.610,37
Gewinnvortrag		711.724,55	355.919,36
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-526.936,08	355.805,18
davon in gesetzliche Rücklagen		-105.387,22	
davon in Andere Ergebnisrücklagen		-421.548,86	
Bilanzgewinn		1.238.660,63	711.724,55

Bilanz zum 31.12.2024 - Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		175.338,00	25.369,90
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.410.168,98		31.079.330,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.185,23		9.881,22
Grundstücke ohne Bauten	1,00		1,00
Technische Anlagen und Maschinen	9.427,00		11.740,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.109,00		151.624,87
Anlagen im Bau	206.151,07		558.956,39
Geleistete Anzahlungen	-,--	31.838.042,28	-,--
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		1.500,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		32.014.880,28	31.837.204,10
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.946.446,76		2.006.090,94
Andere Vorräte	59.726,18	2.006.172,94	13.255,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.321,93		41.825,19
Sonstige Vermögensgegenstände	155.796,77	194.118,70	253.629,45
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.661.968,40	2.358.469,04
Rechnungsabgrenzungsposten	89.581,55	89.581,55	58.004,60
Bilanzsumme		36.966.721,87	36.568.479,06

Bilanz zum 31.12.2024 - Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.000,00		45.585,00
der verbleibenden Mitglieder	4.606.130,00		4.621.315,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.560,00	4.659.690,00	2.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.350,00 € (Vj. 2.995,00 €)			
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	854.279,25		748.892,04
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 105.387,22 € (Vj. 71.161,04 €)			
Anderer Gewinnrücklagen	3.459.278,82	4.313.558,08	3.037.729,96
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 421.548,86 € (Vj. 284.644,14 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	711.724,55		355.919,36
Jahresüberschuss	1.053.872,16		711.610,37
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-105.387,22		-71.161,04
Einstellung in Andere Gewinnrücklagen	-421.548,86	1.238.660,63	-284.644,14
Eigenkapital insgesamt		10.211.908,71	9.167.846,55
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.940.427,96		1.934.540,96
Steuerrückstellungen	3.000,00		
Sonstige Rückstellungen	115.415,70	2.058.843,66	199.157,92
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.176.574,89		14.640.980,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.466.097,46		7.587.845,75
Erhaltene Anzahlungen	2.121.726,72		2.101.009,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	827.792,78		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung 65.113,65€			112.295,94
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen 762.679,13 €			717.949,39
Sonstige Verbindlichkeiten	103.727,65	24.695.919,50	103.203,46
davon aus Steuern 24.943,32 € € (Vj. 25.673,24 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.987,06 € (Vj. 3.382,98 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		50,00	3.649,13
Bilanzsumme		36.966.721,87	36.568.479,06

A) Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 25 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes, entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen und der Satzung der Baugenossenschaft aufgestellt.

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und GuV

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

Die Bewertung der **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich der planmäßigen Abschreibungen innerhalb von drei bis fünf Jahren.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt.

Im Zuge des ERP-Wechsels im Wirtschaftsjahr 2024 konnten die historisch zusammengefassten Baublöcke der vergangenen Jahrzehnte in wirtschaftliche Liegenschaften überführt werden. Somit wurden die Abschreibungen für alle Liegenschaften mit nachträglichen Zugängen (Dachausbau, Nachkriegsaufbau) über die ursprüngliche Laufzeit des hauptsächlichen Anlagegutes von 56 bis 80 Jahren Nutzungszeitraum, vereinheitlicht.

Davon abweichend werden die Grundstückskosten der Liegenschaft Ziekowstraße/Waidmannsluster Damm 20a-b über 75 Jahre abgeschrieben. Eine Nutzungsdauer von 50 Jahren wird dem Neubau Waidmannsluster Damm 81/83 unterstellt. Substanzerneuernde Investitionen werden auf 30 Jahre abgeschrieben.

Außenanlagen, die als selbstständiges Wirtschaftsgut bewertet worden sind, werden über unterschiedliche Nutzungszeiträume von 9 bis zu 20 Jahren abgeschrieben.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wird planmäßig über einen Zeitraum von 1 bis 20 Jahren abgeschrieben. Vermögensgegenstände, die 2024 angeschafft wurden und deren Anschaffungskosten bei nicht mehr als 800,00 € zuzüglich Umsatzsteuer lagen, wurden im Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben und der Abgang unterstellt.

Umlaufvermögen: Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Kosten. Vorräte sind zu Einstandspreisen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände zum Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Abschreibung berücksichtigt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten: Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Pensionsrückstellungen: Bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen werden gemäß einem versicherungsmathematischen Gutachten künftige Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen berücksichtigt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen werden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird. Der Rechnungszinssatz betrug im Vorjahr 1,83 % (Stand Dezember 2023) und im Geschäftsjahr 1,90 % (Stand Dezember 2024). Als Rententrend wurde die durchschnittliche Inflationsrate des Verbraucherpreisindex ermittelt und als Durchschnitt der letzten fünf Dreijahreszeiträume angesetzt. Sie beträgt alle drei Jahre 4,14 % p. a.

Der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendige Erfüllungsbetrag im Sinne des § 253 Abs. 1 HGB wird als Teilwert der am Bilanzstichtag erworbenen Anwartschaften bzw. als Barwert der am Bilanzstichtag laufenden Leistung unter Berücksichtigung von Dynamiken ermittelt.

Nach den Regelungen des im März 2016 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung der Bewertungsregeln für Pensionsrückstellungen“ wurde bei der Rückstellungsbewertung der Betrachtungszeitraum zur Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Abzinsung von 7 auf 10 Jahre verlängert.

Der Unterschieds- bzw. Entlastungsbetrag zwischen der Bewertung unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 7 Jahre und unter Berücksichtigung der Zinssätze der letzten 10 Jahre gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt zum Bilanzstichtag -15.223,00 €.

Sonstige Rückstellungen: Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr

als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten: Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten: Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

C) Erläuterungen zu den wesentlichen Positionen in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagepiegel (Anlage 2 - Seite 19) verwiesen. Zugänge und Umbuchungen bei den „**Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten**“ betreffen im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit einzelner Wohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern sowie Reihenhäusern. Der Zugang für die immateriellen Vermögensgegenstände betrifft im Wesentlichen das neue ERP-System WoWiPort, welches ab dem Wirtschaftsjahr 2024 zum Einsatz kommt.

Umbuchungsabgänge bei den „**Anlagen im Bau**“ stehen vor allem in Zusammenhang mit den bereits ausgeführten Wiederherstellungsarbeiten, sowie Zugänge in für noch nicht fertig gestellte Maßnahmen.

Die **Anderen Vorräte** weisen vor allem den Wert der für den späteren Einbau vorgesehenen eingelagerten Gasthermen aus.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 59,5 T€ auf 194,1 T€ verringert. Hierunter summieren als wesentliche Posten die Forderungen gegen Versicherer in Höhe von 103,4 T€, den Forderungen aus sonstigen Steuern in Höhe von 24,7 T€ und den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 38,3 T€. Die Restlaufzeiten aller Forderungen liegen unter einem Jahr.

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden die Abschreibung der Erschließungskosten für das Erbbaugrundstück Ziekowstraße über die Erbbaurechtslaufzeit von 75 Jahren ausgewiesen.

Passiva

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende wesentliche Positionen enthalten:

Rückstellung für Urlaubsansprüche	60,2 T€
Rückstellung für Prüfungskosten	30,0 T€
Rückstellung für Erstellung JA 2024	9,3 T€

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nahmen durch planmäßige Tilgungen um 464,4 T€ gegenüber dem Vorjahr ab. Auch die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern minderten sich durch planmäßige Tilgungen und Zinsabgrenzungen um 121,7 T€. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von 21.321,2 T€ durch Grundpfandrechte besichert.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung haben sich um 47,2 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 65,1 T€ verringert und enthalten im Geschäftsjahr Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen für 2023, deren Auszahlung in 2025 erfolgt.

Die erhaltenen Anzahlungen für die noch abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten sind um 20,7 T€ nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr auf 2.121,7 T€ gestiegen.

Die stichtagsbezogenen Verbindlichkeiten zum 31.12.2024 aus Lieferungen und Leistungen sind gegenüber dem Vorjahreswert um 44,7 T€ auf einen Wert von 762,7 T€ gestiegen.

Es waren keine Forderungen oder Verbindlichkeiten größeren Umfangs auszuweisen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte werden in der Anlage 1 (Seite 18) dargestellt.

Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2024 erwirtschaftete die Baugenossenschaft einen **Jahresüberschuss** von 1.053,9 T€.

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung umfassen die Sollnutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen sowie die Erträge aus der Umlagenabrechnung. Alle Erträge aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerbeobjekten, Gärten, Garagen, Stellplätzen und der Gästewohnungen sowie die Gebühren für die Nutzung der Zentralwaschanlagen werden in dieser Position ausgewiesen.

Die Veränderungen des Bestandes an **unfertigen Leistungen** saldiert die erhaltenen Anzahlungen gegenüber den abzurechnenden Betriebskosten und hat sich um 329,9 T€ gegenüber dem Vorjahr auf -59,6 T€ verändert.

Gemäß der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen wird der Bereich der **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** neu geordnet ausgewiesen. Für die Aufwendungen aus **Bewirtschaftung** sind im Wesentlichen die Betriebs- und Heizkosten (ohne Grundsteuer) mit 2.012,8 T€ enthalten, die sich gegenüber dem Vorjahr um 101,4 T€ verringert haben. Die größten Posten hierunter bestehen mit 508,0 T€ für die Wasser- und Abwasserkosten, mit 260,0 T€ für die Gasversorgung zentralversorgter Liegenschaften, mit 220,0 T€ für die Außenanlagen und 190,9 T€ für die Gebäudereinigung.

Der Ausweisung zugehörig sind die Kosten der **Instandhaltung** (ohne Regiebetrieb bzw. Lohnkosten) mit 2.630,5 T€ die sich gegenüber dem Vorjahr um +12,3 T€ nur geringfügig verändert haben. **Andere Kosten der Hausbewirtschaftung** werden mit 228,5 T€ geführt, hierunter besteht mit 91,7 T€ der größte Posten in den Erbbauzinsen.

Insgesamt belaufen sich die Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen auf 4.871,8 T€ und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um -223,4 T€ vermindert.

Die **Personalkosten** sind im Vergleich zum Vorjahr um 56,4 T€ auf 1.858,2 T€ gestiegen und enthalten 48,9 T€ für die Zuführung zur Pensionsrückstellung.

In den **Abschreibungen** in Höhe von 779,2 T€ stellen mit 699,0 T€ die Abschreibung aus Abnutzung auf Wohnbauten die wesentlichste Position dar.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter vielen anderen Posten folgende signifikante Aufwendungen enthalten:

EDV-Kosten SAP	88,4 T€
Gemeinschaftspflege	68,3 T€
Post- und Telekommunikationskosten	45,4 T€
EDV-Kosten/Lizenzen	51,2 T€
Kosten der Geschäftsräume	39,2 T€

Insgesamt verringerten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 56,5 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 484,0 T€. Bedeutende aperiodische oder außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind nicht entstanden.

Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen zeigt insbesondere die Aufwendungen für Hypotheken- und Darlehenszinsen. Für die Abzinsung von Rückstellungen werden 35,4 T€ ausgewiesen.

D) Sonstige Angaben Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um sich im Geschäftsjahr 2024 um 6,8 TEUR auf 4.614,5

T€ vermindert. Die Baugenossenschaft hat ihren Aufnahme-stopp von Neumitgliedern im Geschäftsjahr 2024 weitestgehend beibehalten. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 3.083.080,00 €.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Arbeitnehmer

Neben der Geschäftsführung waren im Wirtschaftsjahr 2024 durchschnittlich getrennt nach Gruppen beschäftigt (die Vorjahresdaten werden in der Klammer wiedergegeben):

	Vollzeit Beschäftigte	Teilzeit Beschäftigte
kaufmännisch Mitarbeitende	5 (5)	2 (2)
technisch Mitarbeitende	3 (3)	- -
Regiebetrieb Handwerker	12 (13)	- -
Hauswarte	- -	5 (5)
Werkstudenten	- -	2 (1)
Summen	20 (21)	9 (8)

Nachtragsbericht / Nicht ausgewiesene Verpflichtungen

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es auch weiterhin keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Die aktuelle globale Entwicklung scheint im Sinne einer Stabilisierung der Energiepreise und den Materialkosten, nicht zuträglich zu sein.

Die kurz- und mittelfristigen Aussichten für den Wohnungsbau sind äußerst schwierig. Da der Darlehensbestand der Genossenschaft zu einem erheblichen Teil bereits bis zur vollständigen Tilgung durchfinanziert ist, stellen die bestehenden finanziellen Verpflichtungen ein überschaubares künftiges Risiko für die Genossenschaft dar.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Berichtszeitraums mit deutlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind nicht eingetreten.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten oder weitere andere, nicht in der Bilanz ausgewiesenen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von **1.053.872,16 €** ab.

Aufsichtsrat und Vorstand haben am 22. Mai 2025 in getrennten Abstimmungen gemäß § 28 m der Satzung beschlossen, von dem Jahresüberschuss ein Zehntel (somit **105.387,22 €**) der „Gesetzlichen Rücklage“ und **421.548,86 €** den „Anderen Rücklagen“ zu zuführen.

Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von **711.724,55 €** verbleibt ein Bilanzgewinn von **1.238.660,63 €**.

Der Aufsichtsrat und Vorstand schlagen vor, den Bilanzgewinn mit Blick auf die künftigen Herausforderungen ebenso **auf Andere Ergebnisrücklagen** zu übertragen.

Berlin, den 22.05.2025

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.176.574,89	563.422,96	2.172.343,08	11.440.808,85	14.176.574,89	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.466.097,46	135.678,60	587.755,09	6.742.663,77	7.144.593,37	Grundpfandrecht
erhaltene Anzahlungen	2.121.726,72	2.121.726,72	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.113,65	65.113,65	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	762.679,13	762.679,13	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	103.727,65	103.727,65	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	24.695.919,50	3.752.348,71	2.760.098,17	18.183.472,62	21.321.168,26	
(Vorjahr)	25.263.284,50	3.666.842,96	2.241.501,52	19.354.940,02	21.847.593,09	

Anlage 1 – Verbindlichkeitspiegel 2024

Anlagevermögen - Position	AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschr. WJ	Restbuchwert Beginn WJ
			AfA Abgänge		Kumul. AfA	Restbuchwert Ende WJ
Immaterielle Vermögensgegenstände	48.203,93	1.027,73	22.610,00	165.829,72	15.081,35	25.369,90
			20.802,00		17.113,38	175.338,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	52.211.318,53	322.159,69		709.002,83	699.019,64	31.089.211,33
					21.821.126,84	31.421.354,21
Grundstücke ohne Bauten	309.500,13					1,00
					309.499,13	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	81.016,72				2.313,57	11.740,57
					71.589,72	9.427,00
Andere Anlagen, Betriebs-und Geschäftsausstattung	606.330,92	112.310,93	41.554,84		62.826,80	151.624,87
			41.554,84		475.978,01	201.109,00
Anlagen im Bau	558.956,39	484.322,20	54.179,43	782.948,09-		558.956,39
						206.151,07
Geleistete Anzahlungen		168.033,45		168.033,45-		0,00
						0,00
Finanzanlagen	300,00	1.200,00				300,00
						1.500,00
Gesamt	53.815.626,62	1.089.054,00	118.344,27	76.148,99-	779.241,36	31.837.204,06
			62.356,84		22.695.307,08	32.014.880,28

Anlage 2 – Anlagespiegel 2024