



GESCHÄFTSBERICHT 2024



Vaterländischer Bauverein eG

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen des Unternehmens

Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick	4
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024	6

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	8
Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung	9
Investitionen: Modernisierung, Instandhaltung, Bautätigkeit	11
Entwicklungen im Personal- und Sozialbereich	14
Vorstandsangelegenheiten	14
Ordentliche Mitgliederversammlung	15
Vermögenslage	16
Finanzlage	19
Ertragslage	20

Prognosebericht / Voraussichtliche Entwicklung	22
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	23

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss 2024	31
Sonstige Angaben	38

Herausgeber

Vaterländischer Bauverein eG
Hussitenstr. 22 A | 13355 Berlin

E-Mail: service@vbveg.de
Internet: www.vbveg.de

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Charlottenburg GnR 142 B

Auflage

500 Stück

Konzept & Layout

Ines Lengfeld (Öffentlichkeitsarbeit)
Vaterländischer Bauverein eG

Fotos

© Vaterländischer Bauverein eG
© Depositphotos

Druck

WIRmachenDRUCK GmbH

Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick

Die Vaterländischer Bauverein eG ist auf die Schaffung, Bewirtschaftung und Sanierung von Wohnraum spezialisiert und kann dabei auf über 120 Jahre Erfahrung zurückblicken. Dabei setzen wir klare Prioritäten: Der Fokus liegt auf der Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen, um eine nachhaltige und sozial ausgewogene Wohnraumpolitik zu gewährleisten.

Um diese Ziele zu erreichen, arbeiten wir datenbasiert und effizient. Zentrale Kennziffern wie Mietpreisentwicklung, Sanierungskosten und Auslastungsquoten bilden die Grundlage für fundierte Entscheidungen und eine transparente Unternehmenssteuerung.

Die Bewirtschaftung der Bestände erfolgt mit Blick auf langfristige Werterhaltung und die Bedürfnisse unserer Mitglieder. Gleichzeitig setzen wir bei Sanierungsmaßnahmen auf moderne Standards, um sowohl den Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz zu verbessern. Unser Anspruch ist es, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen und diesen nachhaltig und wirtschaftlich zu verwalten.

Die nachfolgenden Kennziffern sollen Ihnen einen Überblick über die Entwicklung der letzten drei Jahre geben:

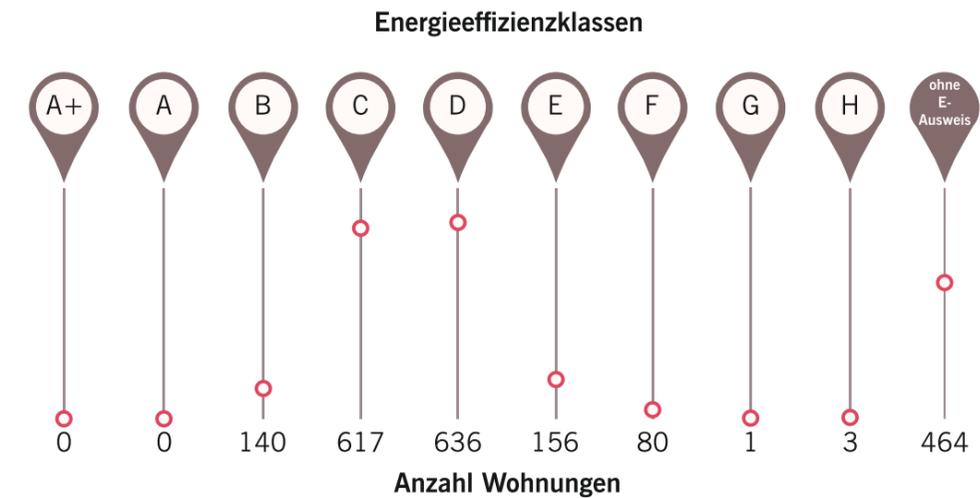
Kennziffern per 31.12.	2024	2023	2022
Wohneinheiten	2.097	2.078	2.078
Leerstände	4	4	2
Bilanzsumme	69.982,8 T€	68.239,3 T€	67.792,2 T€
Eigenkapitalquote	71,01 %	67,20 %	63,35 %
Bilanzgewinn	3.414,0 T€	2.472,8 T€	3.269,4 T€
Ergebnisrücklagen	40.650,6 T€	37.980,0 T€	34.724,9 T€
Fremdkapital von Banken	17.176,3 T€	18.768,7 T€	22.216,9 T€
Liquide Mittel	4.413,8 T€	5.308,9 T€	6.033,8 T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.666,6 T€	14.652,9 T€	14.273,1 T€
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	8.730,7 T€	9.441,8 T€	8.048,3 T€
Mitglieder	3.568	3.534	3.506
Anteile	15.254	14.947	14.734
Geschäftsguthaben	2.439,0 T€	2.391,5 T€	2.356,2 T€
Mitarbeiter am Jahresende (ohne Vorstand)	17	15	16

Stand 30. April 2025

Ziel des Vorstandes ist es, den Immobilienbestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts zu entwickeln. Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze.

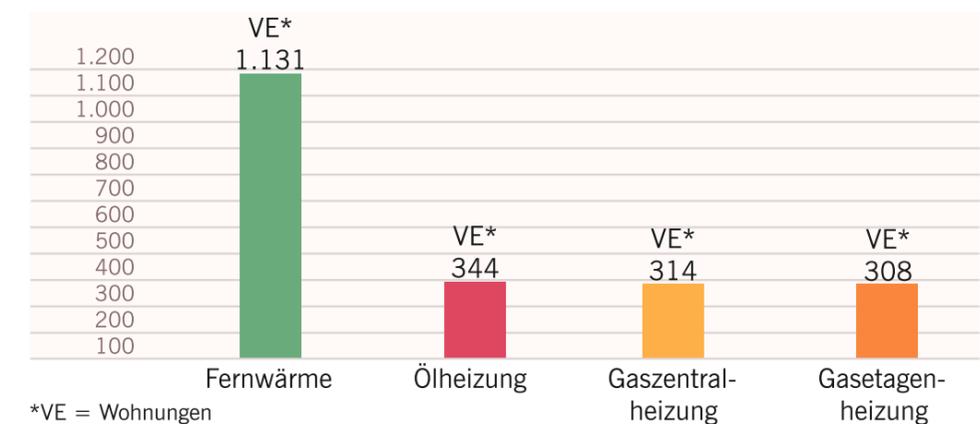
Der durchschnittliche Endenergieverbrauch unseres Bestandes beträgt rund 113 kWh/m²/a (nicht witterungsbereinigt).

In dem nachfolgenden Diagramm sehen Sie die Anzahl der Wohnungen unseres Bestandes mit den dazugehörigen Energieeffizienzklassen, die in den Energieausweisen dargestellt sind.



Von 2097 Wohnungen besteht für 464 Wohnungen kein Energieausweis, da diese unter Denkmalschutz stehen. 11 % unseres Bestandes mit Ausweis bewegen sich in den Energieeffizienzklassen E bis H. Diese werden wir in den kommenden Jahren vorrangig sanieren.

In dem nachfolgenden Diagramm sehen Sie die Heizungsarten unserer Wohnanlagen:



Bezogen auf den Gesamtbestand werden rund 54 % durch Fernwärme versorgt, während 46 % mit Gas- und Ölheizungen beheizt werden.

Unser Ziel ist es bis zum Jahr 2045 Ölheizungen durch einen regenerativen Anbieter zu tauschen.

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024



Die Vaterländischer Bauverein eG konnte im Geschäftsjahr 2024 ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit im Sinne der Genossenschaft fortsetzen und weiter ausbauen. Vorstand und Aufsichtsrat erfüllten die ihnen von Satzung und Gesetz zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfang.

In den regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wird der Aufsichtsrat umfänglich vom Vorstand über Geschäftsvorgänge informiert. Nachfragen des Aufsichtsrates werden grundsätzlich umfänglich in Sitzungen oder zeitnah schriftlich vom Vorstand beantwortet. Bei Entscheidungen, die auch der Aufsichtsrat lt. Satzung mitzutragen hat, gibt es nach ausführlichen Beratungen in getrennten Abstimmungen ein Ergebnis, das in den Protokollen nachzuvollziehen ist.

Durch den Prüfungs- und Bauausschuss des Aufsichtsrates werden diese Entscheidungen kontrollierend begleitet. Das erfolgt durch die Einsichtnahme in Ausschreibungen, Abrechnungen oder Kalkulationen, wie auch in Vorortbegehungen in den Wohnanlagen.

Im Geschäftsjahr fanden sechs gemeinsame Sitzungen (inkl. Mitgliederversammlung) und vier alleinige Aufsichtsratssitzungen (inkl. konstituierende Sitzung) statt. Durch diese erfolgten die Berichterstattungen regelmäßig, ausführlich und sowohl mündlich als auch schriftlich.

Schwerpunkte der Kontrolltätigkeit sowie Mitwirkung des Aufsichtsrates im Berichtsjahr waren:

- Jahresabschluss 2023 (Sitzung vom 25.04.2024)
- Finanzplanung 2024 - 2029
- die mittel- und langfristige Planung für die Jahre 2025 - 2029
- Entwicklung der Planung von unbebauten Grundstücken
- Überwachung der Entwicklung der Großbaustelle Steglitz (WHG 32)
- CO₂ Bilanz als Grundlage des Klima- und Sanierungsfahrplans
- anstehendes Sanierungsprogramm weiterer Wohnanlagen

Den Austausch zwischen den Gremien betrachtet der Aufsichtsrat als sehr wichtig und zielführend. So fanden auch wieder durch den Bauausschuss mit dem technischen Vorstand geführte Bestandstouren auf den aktuellen Baustellen statt, bei denen sich der Bauausschuss ein ausführliches Bild machen konnte. Der Prüfungsausschuss konnte gleichzeitig die Ausschreibungen, Kalkulationen, Planungen sowie die Abrechnungen einsehen. Das führte zu einem gemeinsamen Bild, das die vorbildliche Dokumentation und Planung sowie die Durchführung von Bauprojekten durch den Vorstand und die Geschäftsstelle aufzeigt.

Der Bauausschuss traf sich zweimal. Schwerpunkt war die Dachaufstockung in der Wohnanlage Steglitz und die Sanierung und Instandsetzung der Wohnanlage Frohnau.

Der Prüfungsausschuss war viermal aktiv. Auch hier war der Schwerpunkt die Dachaufstockung in der Wohnanlage Steglitz.

Jedes Aufsichtsratsmitglied bekam pro Sitzung eine Vergütung in Höhe von 25,00 Euro und der Schriftführer in Höhe von 35,00 Euro.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 10. Juni 2024 in Präsenz im Ernst-Reuter-Saal statt, die Mitglieder stimmten neben der Kenntnisnahme und Ergebnisverwendung des Jahresabschlusses 2023 über die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Beiden Gremien wurde die Entlastung erteilt. Es erfolgte auch die turnusgemäße Besetzung der drei Aufsichtsratsmandate.

Die Mitglieder Herr Christian Garbrecht-Zabel, Herr Dr. Erkan Arslan und Herr Reinhard Seiler stellten sich zur Wiederwahl und erhielten die erforderlichen Stimmen.

Im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Herr Garbrecht-Zabel wurde als Aufsichtsratsvorsitzender, Frau Sabine Hoffmann als Stellvertreterin des Aufsichtsratsvorsitzenden, als Schriftführer Herr Jan Bluschke sowie Herr Sebastian Billerbeck als dessen Stellvertreter wiedergewählt.

Dem Prüfungsausschuss gehören weiterhin Frau Antje Müller, Herr Manfred Seiler, Herr Christian Garbrecht-Zabel und als Leiterin dieses Ausschusses Frau Sabine Hoffmann unverändert an.

Auch für den Bauausschuss wurden die Herren Dr. Erkan Arslan, Jan Bluschke, Sebastian Billerbeck, Manfred Kusatz und als Leiter des Bauausschusses Herr Andreas Schulz erneut in ihrem Amt bestätigt.

Im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft prüfte nach den gesetzlichen Vorgaben der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. - BBU - den Jahresabschluss 2023 im Sommer 2024. Der Prüfbericht über das Geschäftsjahr 2023 wurde dem Aufsichtsrat durch den Wirtschaftsprüfer Herrn Ohme vorgestellt und im Beisein des Vorstandes ausgewertet. Der Wirtschaftsprüfer bescheinigte den Gremien, dass sie unter Einhaltung der ordnungsgemäßen Buchführung den gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024, d.h. die Bilanz und die Gewinn- und Verlust-Rechnung positiv zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion stellte der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand seinen satzungsgemäßen Auftrag erfüllt und die Geschäfte der Genossenschaft mit der nötigen Sorgfalt geführt hat.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, dem Gewinnverwendungsvorschlag 2024 zuzustimmen und den Mitgliedern des Vorstandes Entlastung zu erteilen.

An einem Seminar der Prüfungsgesellschaft DOMUS und der Konferenz für Aufsichtsräte vom Verband BBU nahmen Frau Hoffmann und Herr Garbrecht-Zabel teil.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitern der VBV eG und dem Vorstand der Genossenschaft für das außergewöhnliche Engagement und die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Dank und Anerkennung aus. Sein besonderer Dank gilt auch allen ehrenamtlich tätigen Genossenschaftsmitgliedern, die sich zum Wohle der Genossenschaft in den Wohnanlagen einbringen.

Berlin, 30. April 2025

Christian Garbrecht-Zabel
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Zusammen-
setzung des
aktuellen AR

Dank auch
an Ehren-
amtliche in
der VBV eG

Kontrolle
Mitsprache
Berichte

Aktive
Aus-
schuss-
arbeit

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft 2024 weiterhin herausgefordert

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 % (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 % (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 %, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 % gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Wohnungswirtschaft wächst 2024 moderat

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 % steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 %. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 4,0 % entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Prognose 2025: Weiterhin kaum Wachstum

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

Berlin: Moderates Wachstum in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 %. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 % und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 %).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 % auf 2.197.000 Personen. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 %. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %).

Mietwohnungsmarkt: Neubau weiter gebremst

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,2 %) und lag bei 3.886.046 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen.

Im Jahr 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin mit minus 37,6 % genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden stark rückläufig, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch blieb. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2024 weiterhin von Steigerungen betroffen (+4,1 %), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.

Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung

Am 31. Dezember 2024 verwaltete die Genossenschaft:

- 2.097 Wohnungen,
- 9 Gewerbeeinheiten,
- 388 Garagenplätze sowie
- 315 Stellplätze/Parkplätze.

Durch die Beendigung unseres Dachgeschossaufstockungsbauvorhabens in Steglitz konnten 18 Wohnungen den Bestand erhöhen. Des Weiteren wurde ein Gewerbe in eine Mietwohnung im Zuge des Nutzerwechsels umgewidmet.

Freifinanzierter und sozialer Wohnungsbereich

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr im freifinanzierten Wohnungsbereich keine flächendeckenden Mietanpassungen der Kaltmiete ausgesprochen. Es wurden einzelne Dauernutzungsverhältnisse, bei denen die Kaltmiete pro Quadratmeter unter 5,00 Euro lag, erhöht sowie die Wohnanlage 8 in Frohnau.

Im Zuge der Neuvermietungen wurden die Vertragsmieten im freifinanzierten Wohnraum auf Grundlage des aktuellen Berliner Mietenspiegels und im sozialen Wohnungsbau auf Grundlage der jeweiligen aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten lagen im sozialen Wohnungsbau bei 7,25 €/m² und im freifinanzierten Wohnraum bei 9,83 €/m² Wohnfläche.

Die durchschnittlichen, monatlichen Bestandsmieten der Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau betrugen nunmehr 6,28 € je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 5,85 €/m²) und im freifinanzierten Wohnungsbestand 6,50 € je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 6,25 €/m²) zum Stichtag 31.12.2024.

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr in Summe um 1.013,7 T€. Die Erlöse aus der Wohnraumvermietung waren wie bereits in den vergangenen Jahren einer der umsatzstärksten Faktoren. Diese erfuhren im Berichtsjahr eine Steigerung um 426,0 T€ auf 10.679,2 T€ (Vorjahr 10.253,2 T€). Die Umsatzerlöse aus Umlagenabrechnungen haben sich um 450,1 T€ auf 4.629,0 T€ erhöht (Vorjahr 4.178,9 T€).

Im Geschäftsjahr 2024 sind die Erlösschmälerungen und die Mietnachlässe für Wohnraum im Vergleich zum Vorjahr um 103,0 T€ auf 81,3 T€ (Vorjahr 184,3 T€) gesunken. Dafür maßgeblich verantwortlich war die sukzessive Fertigstellung des Dachgeschossaufbaus nebst Bestandssanierung in Steglitz und die damit verbundene Rücknahme von gewährten Mietminderungen gegenüber den Mietern.

Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2024 bei 0,19 % (im Vorjahr 0,19 %). Es waren vier Wohnungen im Leerstand, wobei alle vier Wohnungen auf Grund von Bauschäden, die im Zuge des Dachgeschossaufbaus entstanden sind, nicht vermietbar waren.

Da die VBV eG die Schadensersatzanzeige bereits im Jahr 2023 gestellt hatte, zahlt die Versicherung des Abrissunternehmens die ausfallenden Mieten nebst diversen Aufwendungen (Gutachtergebühren, Stromkosten etc.). Trotz großer Bemühungen durch die VBV eG in Form von täglichem Lüften, haben sich die Werte in den vier betroffenen Wohnungen nicht soweit verbessert, dass eine Vermietung in 2024 erfolgen konnte. Wir hoffen, endlich im Jahr 2025 diese Wohnungen wieder vollständig vermieten zu können.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten lagen am 31.12.2024 bei 4.413,8 T€ (Vorjahr 5.308,8 T€) und sind um 895,0 T€ gesunken.

Deutlicher
Rückgang
der
Inflation

Berliner
Wirt-
schaft
leicht
gewach-
sen

Von den 4.413,8 T€ befanden sich per 31.12.2024 insgesamt 2.500,0 T€ in Festgeldanlagen (Vorjahr 3.000,0 T€) sowie 1.505,0 T€ auf Tagesgeldkonten (Vorjahr 2,7 T€). Hierdurch sowie durch weitere unterjährige Geldanlagen konnte die Genossenschaft Zinserträge in Höhe von 144,2 T€ verbuchen (Vorjahr 81,0 T€).

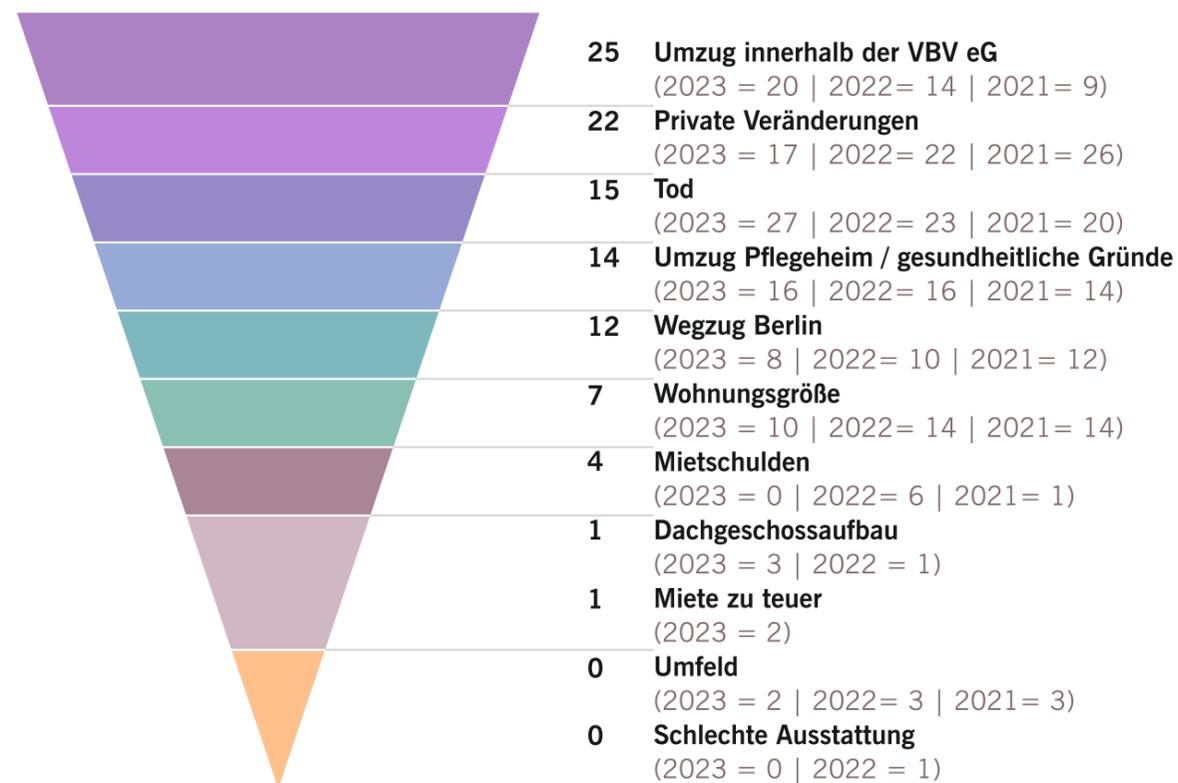
Die Bausparguthaben haben sich auf 487,1 T€ erhöht (Vorjahr 485,3 T€).

Die Liquidität war jederzeit ausreichend gesichert.

Die Genossenschaft ist weiterhin bestrebt, ihre langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten kontinuierlich zu reduzieren. Im Geschäftsjahr 2024 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.581,4 T€ geleistet.

Kündigungen 2024 - Die wichtigsten Gründe im Überblick

101 Dauernutzungsverhältnisse wurden im Berichtsjahr gekündigt (im Vorjahr 105). Die Fluktuation hat leicht abgenommen. Auch für das Jahr 2024 wurden wieder die Kündigungsgründe ausgewertet. Das Ergebnis entnehmen Sie bitte der Darstellung.



Da auf dem Wohnungsmarkt keine Entlastung spürbar ist, können wir noch immer nicht alle wohnraum-suchenden Mitglieder mit Wohnraum versorgen. Der beschlossene Aufnahmestopp für neue Mitglieder bleibt daher bestehen.

Die VBV eG hat im Geschäftsjahr 2024 einen CO₂-Bericht für den Gebäudebestand der Genossenschaft vorzuliegen und richtet danach die Modernisierungsstrategie aus. Wir stellen uns damit der Aufgabe, uns auf die Entwicklung einer CO₂-Strategie vorzubereiten, mit dem Ziel, den CO₂-Ausstoß unseres Immobilienbestandes weiterhin sukzessiv zu reduzieren.

Investitionen: Modernisierung, Instandhaltung, Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir wieder vollumfängliche Maßnahmen ausgeführt, die dem Erhalt des Bestandes dienlich sind.

Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand, in die Außenanlagen, in die technischen Anlagen und in die Maschinen nebst sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Bauvorbereitungskosten betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 8.216,7 T€ (Vorjahr 11.299,0 T€).

Hiervon wurden 4.453,8 T€ (Vorjahr: 6.844,5 T€) als (nachträgliche) Anschaffungs-/Herstellungskosten aktiviert. In den Aktivierungen sind Eigenleistungen der Genossenschaft in Höhe von 86,5 T€ (Vorjahr: 113,9 T€) enthalten.

Die Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung von 3.762,9 T€ (Vorjahr: 4.454,4 T€) setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten	2024	2023	2022
laufende Instandsetzung	1.184,3 T€	1.153,0 T€	1.014,5 T€
Einzelmodernisierung	769,4 T€	1.258,9 T€	1.075,7 T€
Mieterwechsel	348,0 T€	325,0 T€	289,7 T€
außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen	1.461,2 T€	1.717,5 T€	1.222,7 T€

Es wurden 21 Wohnungen (Vorjahr 40) im Geschäftsjahr komplett modernisiert, davon drei im bewohnten Zustand (Vorjahr 6). Aufgrund dessen sind die Kosten für Mieterwechsel und Einzelmodernisierung in Gesamtheit betrachtet gesunken.

Wir haben weiterhin mit Preissteigerungen und hohem Instandhaltungsbedarf zu kämpfen. Umso erfreulicher ist es, dass die Gesamtkosten relativ stabil geblieben sind.

Unsere verhandelten Einheitspreisabkommen für die Ausführung von Bauleistungen und die Zusammenarbeit mit unseren erprobten Firmen haben dazu geführt, dass die Aufträge schnellstmöglich und ordentlich ausgeführt werden.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr hatten wir im Hinblick auf unsere Strategie folgende Maßnahmen geplant:

- Hydraulischer Abgleich in den Wohnanlagen 8 und 24
- Umstellung Heizungen von Öl auf Fernwärme im Quartier um unser Büro
- Zählerzentralisation nebst Gasrückbau in einzelnen Häusern/Wohnungen der WHG 12
- Energetische Sanierungen in der WHG 32

Diese Maßnahmen wurden planmäßig umgesetzt. Nur die Umstellung auf Fernwärme verschiebt sich teilweise in das Jahr 2025.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Wohnanlage 32 die energetischen Sanierungsmaßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Die Gebäudehülle der Lepsiusstr. 17, 19; Treitschkestr. 10, 11, 12 wurde ertüchtigt und die neu geschaffene Etage mit einem Gründach versehen. Zudem wurden alte Fenster gegen neue Kunststoffenster ausgetauscht.

In den Wohnanlagen um unser Büro (WHG 11, 19, 23, 25, 26, 31, 33, 34) wurden die Heizungsanlagen ausgetauscht bzw. auf einen anderen Energieträger umgestellt (von Öl auf Fernwärme). Durch diese Umstellung wird in den kommenden Jahren die CO₂-Reduzierung spürbar sein.

In unseren Wohnanlagen 7 und 12 (Wriezener Str. 23, 28 A, 29) wurden im Zuge der Zählerzentralisation in den Wohnungen das Gas zurückgebaut. Auch diese Maßnahme wird zur CO₂-Reduzierung beitragen.

Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte durch die vorgenannten Maßnahmen für das abgelaufene Geschäftsjahr umgesetzt werden.

In der Gleimstr. 2 (WHG 10) haben wir die Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet. Im Geschäftsjahr 2025 sollen die Wohnungen in Steglitz (WHG 32), die Wohnungen der Jasmunder Str. 13 und 14, Voltastr. 15 und 16 sowie die WHG 8 in Frohnau mit Wasserzählern ausgestattet werden. Dadurch kann ein individueller Wasserverbrauch festgestellt werden und eine verbrauchsgerechte Abrechnung wird möglich. In Gänze erhofft man sich die Reduzierung des Verbrauches und den Schutz der Ressource Wasser.

In Steglitz konnte die energetische Sanierung der Bestandswohnungen und der Neubau weitestgehend abgeschlossen werden. Für die Bestandssanierungen wurden von der BAFA insgesamt 448,0 T€ Fördermittel ausgezahlt. Für die Schaffung der neuen Wohnungen haben wir 240,0 T€ Fördermittel im Geschäftsjahr 2024 erhalten. Im 1. Quartal 2025 wurden von der KfW die noch ausstehenden Fördermittel für den 3. Bauabschnitt in Höhe von 120,0 T€ ausgezahlt. Somit haben wir für den Neubau insgesamt 360,0 T€ von der KfW Fördermittel erhalten.

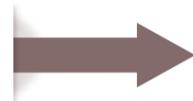
Für das geschaffene Gründach haben wir 134,1 T€ Fördermittel von der IBB GründachPlus erhalten.

Für die Bestandssanierung und den Neubau in Steglitz haben wir 3.806,2 T€ (inkl. Fördermittel u. aktivierter Eigenleistung) im Jahr 2024 aktiviert. Ein weiterer Kredit der DKB in Höhe von 2.000,0 T€ mit einer Laufzeit von 10 Jahren hat es uns ermöglicht, dass wir alle anderen Maßnahmen außerhalb von Steglitz aus Eigenkapital finanzieren konnten. Im Jahr 2025 stehen noch abschließende Arbeiten im Außengelände der Wohnanlage Steglitz an.

Alle 18 Wohnungen des Neubaus sind vermietet, zu einer durchschnittlichen monatlichen Dauernutzungsgebühr von 13,96 € pro Quadratmeter. Die Genossenschaft hat dadurch im Geschäftsjahr 170,1 T€ mehr Grundmieterträge generieren können. Für das Jahr 2025 wird mit Mieteinnahmen von 280,4 T€ aus den Neubauwohnungen gerechnet.

Die Schaffung dieses Projektes „Steglitz“ war ein Kraftakt, welches im Bereich des Dachgeschossneubaus mit Unterstützung des Architekturbüros TorgeGaaWercker Architekten PartG mbB realisiert wurde. Die Bestandssanierung (Planung, Ausschreibung und Bauleitung) erfolgte über die Mitglieder des Vorstandes.

In der folgenden Tabelle sind die umfangreichsten außerordentlichen Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Jahr 2024 aufgeführt. Es handelt sich dabei um größere Baustellen mit hohen Investitionsvolumen. Sie dienen dem Erhalt des Bestandes und decken mehrere Bereiche ab. Diese Maßnahmen bewirken aus ökologischer und ökonomischer Sicht eine effizientere Nutzung von Ressourcen und im Ergebnis das Einsparen von Verbrauchskosten für unsere Mieter.



Ausgewählte Baumaßnahmen mit Investitionshöhe

Wohnanlage	Straße	Baumaßnahme	Kosten in T€	davon aktiviert in T€
WHG 3	Forstweg 48	Treppenhaussanierung nebst Zählerzentralisation	31,1	0,00
WHG's 8 und 24	diverse Häuser	Hydraulischer Abgleich	162,9	0,00
WHG's 7 und 12	diverse Häuser	Planung und Ausführung Zählerzentralisation nebst Gasrückbau	502,8	0,00
WHG's 3, 4, 5, 6, 9	diverse Wohnungen	Erneuerung Gasetagenheizung	120,9	0,00
WHG 10	Gleimstr. 2	Einbau Wasseruhren	18,2	18,2
WHG 18	Bernauer Str. 106 bis 109	Aufzugsmodernisierung	452,1	452,1
WHG 7	Kitagewerbe	Dach erneuern	51,8	0,00
WHG's 11, 19, 23, 25, 26, 31, 33, 34, Geschäftsstelle	alle Wohnungen und unser Büro	Umstellung der Heizung von Öl auf Fernwärme	265,9	0,00
WHG 32	Hacker-, Lepsius- und Treitschkestraße	Neubau nebst Bestandssanierung	3.806,2	3.806,2
WHG 2	alle Aufgänge	Klingelanlage erneuern	61,6	0,00
WHG's 24, 29, 30	Osloer Straße	Erneuerung des Müllplatzes	52,4	0,00
WHG 8	Olwenstr. 16, 18, 20 Karmeliterweg 69, 71 Donnersmarckallee 17, 17 A + B, 19, 21,23, 25	Vorplanung energetische Sanierung der Wohnanlage nebst Photovoltaikanlage und Umsetzung des Mobilitätskonzeptes	44,7	44,7
Gesamt			5.570,6	4.321,2

Die vorgenannten Baumaßnahmen wurden aus Eigenmitteln und Fremdkapital finanziert.

Entwicklungen im Personal- und Sozialbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 waren neben dem Vorstand beschäftigt:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	11	4
Technische Mitarbeiter	2	0
Gesamt	13	4

Die Anzahl der Mitarbeiter gestaltet sich über Jahre konstant. Eine Kollegin ist Ende des Jahres aus der Elternzeit zurückgekehrt.

Die Vergütung erfolgt gemäß dem Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Dieser hatte eine Lohnanpassung zum 01.07.2024 um 5%.

Das bewährte, arbeitgeberseitige Angebot der Homeoffice-Tätigkeit wird mithilfe der sukzessiv stattfindenden Digitalisierung des Unternehmens fortgeführt. Veranstaltungen und Meetings finden zunehmend online statt.

In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter zu diversen Sachverhalten wurden im Geschäftsjahr 2024 ca. 6,9 T€ investiert (Vorjahr: ca. 5,4 T€).

Seit dem 01.01.2018 ist die Gleitzeitregelung für die Mitarbeiter in Kraft getreten. Ebenso gibt es eine Gruppenunfallversicherung für alle Mitarbeiter.

Die Mitglieder des Vorstandes bedanken sich ausdrücklich bei den einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für deren Einsatz und für die nicht immer leichte Bewältigung der Arbeiten sowie ihrer Mitwirkung bei der Optimierung von Prozessen.

Vorstandsangelegenheiten

Folgende Personen gehören zum Organ Vorstand:

-  geschäftsführender Vorstand: Frau Sina Fiedler bis zum 13.02.2027
-  nebenamtlicher Vorstand: Herr Marco Zanzow bis zum 30.11.2028
-  nebenamtlicher Vorstand: Herr Zoran Skorić bis zum 31.08.2030

Die Vorstandsassistentin Frau Ines Werner ist Prokuristin und im Genossenschaftsregister eingetragen.

Ordentliche Mitgliederversammlung

Am 10.06.2024 fand die 117. ordentliche Mitgliederversammlung im Ernst-Reuter-Saal des Rathauses Reinickendorf statt, welche die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023 und den Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. für das Geschäftsjahr 2022 zustimmend entgegennahm. Die Mitgliederversammlung genehmigte den Jahresabschluss für das Jahr 2023 und stimmte der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes durch Auszahlung einer 4%igen Dividende nebst Gewinnvortrag von rd. 78,8 T€ auf neue Rechnung zu.

Den Vorstandsmitgliedern wurde für die entsprechenden Zeiträume im Jahr 2023, in denen sie tätig waren, Entlastung erteilt.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates, welche in dem Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 tätig waren, wurde die Entlastung erteilt.

Auch in diesem Berichtsjahr waren im Aufsichtsrat drei Stellen neu zu besetzen. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Herr Christian Garbrecht-Zabel, Herr Reinhard Seiler und Herr Dr. Erkan Arslan endete turnusgemäß zum Tag der Mitgliederversammlung – somit zum 10.06.2024. Die Herren stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden erneut gewählt. Es gab keine weiteren Kandidaten.

Direkt im Nachgang der Mitgliederversammlung fand die konstituierende Aufsichtsratssitzung statt. An diesem Abend wurden die Posten der Aufsichtsräte wie folgt verteilt:

M I T G L I E D E R A R*		F U N K T I O N	
	Herr Christian Garbrecht-Zabel		Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied Prüfungsausschuss
	Frau Sabine Hoffmann		stellv. Aufsichtsratsvorsitzende, Leiterin Prüfungsausschuss
	Herr Andreas Schulz		Leiter Bauausschuss
	Herr Jan Bluschke		Schriftführer, Mitglied Bauausschuss
	Herr Sebastian Billerbeck		stellv. Schriftführer, Mitglied Bauausschuss
	Herr Dr. Erkan Arslan		Mitglied Bauausschuss
	Herr Manfred Kusatz		Mitglied Bauausschuss
	Frau Antje Müller		Mitglied Prüfungsausschuss
	Herr Reinhard Seiler		Mitglied Prüfungsausschuss

AR* = Aufsichtsrat

Vermögenslage

Die Kapitalstruktur und der Vermögensaufbau der Genossenschaft stellen sich in der nachstehenden Tabelle dar:

Vermögenslage	31. Dezember 2024		31. Dezember 2023		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	50,4	0,1	19,2	0,0	31,2
Sachanlagen	59.617,0	91,2	56.785,1	89,3	2.831,9
Finanzanlagen	109,0	0,2	109,0	0,2	0,0
	59.776,4	91,5	56.913,3	89,5	2.863,1
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Vorratsvermögen	134,2	0,2	315,4	0,5	- 181,2
Forderungen + sonstige Vermögensgegenstände	536,6	0,8	463,8	0,7	72,8
Flüssige Mittel	4.413,8	6,8	5.308,8	8,3	- 895,0
Bausparguthaben	487,1	0,7	485,3	0,8	1,8
Aktive Rechnungsabgrenzung	2,9	0,0	131,4	0,2	- 128,5
	5.574,6	8,5	6.704,7	10,5	- 1.130,1
Bilanzvolumen	65.351,0	100,0	63.618,0	100,0	1.733,0
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	46.408,3	71,0	42.750,3	67,2	3.658,0
Fremdkapital	17.154,0	26,3	18.746,5	29,5	- 1.592,5
	63.562,3	97,3	61.496,8	96,7	2.065,5
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	262,0	0,4	356,4	0,6	- 94,4
Verbindlichkeiten	1.431,3	2,2	1.670,8	2,6	- 239,5
Dividendenausschüttung	95,4	0,1	94,0	0,1	1,4
	1.788,7	2,7	2.121,2	3,3	- 332,5
Bilanzvolumen	65.351,0	100,0	63.618,0	100,0	1.733,0

Ausführungen zur Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag besteht ein Sachanlagevermögen von 59.617,0 T€, welches sich durch Zugänge von 4.416,5 T€, Abgänge von 87,3 T€, die gesetzlich vorgeschriebene Abschreibung von 1.584,6 T€ sowie Änderungen der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen in Höhe von 87,3 T€, in Summe um 2.831,9 T€ erhöht hat.

Im Vorratsvermögen spiegeln sich u. a. die Heizölvorräte mit 134,2 T€ wider. Forderungen aus Vermietung in Höhe von 53,7 T€ und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 482,9 T€ sind unter dem mittel- und kurzfristigen Vermögen, in Summe von 536,6 T€, wiederzufinden.

Am Bilanzstichtag sind die flüssigen Mittel in Höhe von 4.413,8 T€ mit 6,8 % des Bilanzvolumens vorhanden (Vorjahr 5.308,8 T€ mit 8,3 %). Der Rückgang der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr ist u. a. mit umfangreichen Investitionen in das Anlagevermögen verbunden.

Die Bausparguthaben haben sich um 1,8 T€ auf 487,1 T€ erhöht (Vorjahr 485,3 T€).

Der langfristige Bereich auf der Passivseite veränderte sich im Bereich des Eigenkapitals von 67,2 % auf 71,0 %, was auf eine Mehrung um 3.658,0 T€ auf 46.408,3 T€ zurückzuführen ist. Mehr als die Hälfte des in der Vermögenslage dargestellten Vermögens wird somit durch Eigenkapital abgedeckt. Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und der darauf erfolgten Einstellung in die Ergebnismrücklagen sowie der Zunahme der Geschäftsanteile.

Das wirtschaftliche Eigenkapital unserer Genossenschaft setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	31. Dezember 2024		31. Dezember 2023		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.439,1	5,3	2.391,5	5,6	47,6
Gesetzliche Rücklage	5.050,6	10,9	4.680,0	10,9	370,6
Andere Ergebnismrücklagen	35.600,0	76,7	33.300,0	77,9	2.300,0
Gewinnvortrag	78,8	0,2	176,8	0,4	- 98,0
Jahresüberschuss	3.705,8	8,0	2.551,1	6,0	1.154,7
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 370,6	- 0,8	- 255,1	- 0,6	- 115,5
	46.503,7	100,2	42.844,3	100,2	3.659,4
Vorgesehene Dividendenausschüttung	- 95,4	- 0,2	- 94,0	- 0,2	- 1,4
	46.408,3	100,0	42.750,3	100,0	3.658,0

Das langfristige Fremdkapital enthält die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 17.154,0 T€ (Vorjahr 18.746,5 T€). Durch Tilgungen in Höhe von 3.592,5 T€ sowie der Neuaufnahme eines Darlehens in Höhe von 2.000,0 T€ verringerten sich diese insgesamt um 1.592,5 T€.

Die kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 262,0 T€ (Vorjahr 356,4 T€) enthalten im Wesentlichen Steuerrückstellungen von 4,0 T€ (Vorjahr 8,3 T€), Rückstellungen für die Prüfung des Jahresabschlusses von 45,0 T€ (Vorjahr 45,0 T€), sonstige Verwaltungskosten von 125,2 T€ (Vorjahr 103,7 T€) und Kosten der Hausbewirtschaftung von 87,8 T€ (Vorjahr 199,3 T€).

Im mittel- und kurzfristigen Bereich der Passivseite liegen die kurzfristigen Verbindlichkeiten. Diese enthalten:

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 22,2 T€,
- erhaltene Anzahlungen nach Verrechnungen mit unfertigen Leistungen in Höhe von 407,5 T€,
- Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 99,9 T€,
- Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung in Höhe von 813,1 T€,
- sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 50,7 T€ sowie die
- Geschäftsguthaben der ausscheidenden Mitglieder zum Geschäftsjahresende in Höhe von 37,9 T€.

In der Darstellung der Vermögenslage (siehe Tabelle Seite 16) wurden die unfertigen Leistungen von 4.631,9 T€ und die erhaltenen Anzahlungen von 5.039,4 T€ miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebende Saldo von 407,5 T€ wurde den Verbindlichkeiten im mittel- und kurzfristigen Bereich zugeordnet.

Der Bereich der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten verminderte sich um 239,5 T€ auf 1.431,3 T€ (Vorjahr 1.670,8 T€). Das liegt im Wesentlichen an der Minderung des Saldos aus unfertigen Leistungen nebst Berücksichtigung der erhaltenen Anzahlungen um 210,7 T€.

Die voraussichtliche Dividendenausschüttung von 95,4 T€ (Vorjahr 94,0 T€) ist aufgrund des Zugangs der gezeichneten und gezahlten Anteile leicht gestiegen.



Finanzlage

In der nachstehenden Tabelle ist die Finanzlage dargestellt. Sie zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelstandes.

Kapitalflussrechnung	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€
Periodenergebnis	3.705,8	2.551,1	1.154,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.590,7	1.439,2	151,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 30,6	47,5	- 78,1
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	- 1,8	1,8
Veränderungen im Umlaufvermögen	190,9	- 183,0	373,9
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	- 204,2	1.025,2	- 1.229,4
Zinsaufwendungen (Darlehen)	373,1	373,8	- 0,7
Zins- u. Beteiligungserträge	- 152,1	- 99,4	- 52,7
Ertragsteuerzahlungen	- 22,8	- 2,0	- 20,8
Ertragsteueraufwand	14,0	1,0	13,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.464,8	5.151,6	313,2
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	- 5.320,3	- 6.920,1	1.599,8
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen	0,00	1,8	- 1,8
Einzahlungen (+) aus / Auszahlungen (-) in Bausparverträge	0,00	4.345,6	- 4.345,6
Erhaltene Zinsen und Beteiligungserträge	150,4	96,9	53,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 5.169,9	- 2.475,8	- 2.694,1
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	47,5	35,4	12,1
Aufnahme langfristiger Kreditverbindlichkeiten	2.000,0	0,00	2.000,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 3.581,5	- 3.429,2	- 152,3
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	- 11,0	0,0	- 11,0
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen	822,1	459,4	362,7
Gezahlte Dividenden an Mitglieder	- 94,0	- 92,6	- 1,4
Gezahlte Zinsen	- 373,1	- 373,8	0,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.189,9	- 3.400,8	2.210,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 895,0	- 725,0	- 170,0
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	5.308,8	6.033,8	- 725,0
Veränderung des Liquiditätssaldos	- 895,0	- 725,0	- 170,0
Stand 31. Dezember	4.413,8	5.308,8	- 895,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.464,8	5.151,6	313,2
Gezahlte Zinsen	- 373,1	- 373,8	0,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen	5.091,7	4.777,8	313,9
Planmäßige Tilgung	- 3.581,5	- 3.429,2	- 152,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	1.510,2	1.348,6	161,6

Ausführungen zur Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 5.464,8 T€. Nach Abzug des Kapitaldienstes, bestehend aus 3.581,5 T€ planmäßigen Tilgungen und 373,1 T€ Zinszahlungen, ergibt sich ein Cashflow von 1.510,2 T€.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Sie konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung wird in der Tabelle Ertragslage dargestellt:

Ertragslage	2024		2023		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.666,6	96,0	14.652,9	93,7	1.013,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	550,9	3,4	497,2	3,2	53,7
Bestandsveränderungen	10,7	0,1	372,9	2,4	- 362,2
Aktivierete Eigenleistungen	86,5	0,5	113,9	0,7	- 27,4
	16.314,7	100,0	15.636,9	100,0	677,8
Betriebskosten und Grundsteuer	- 4.925,2	- 30,2	- 4.915,5	- 31,4	- 9,7
Instandhaltungsaufwand	- 3.762,9	- 23,0	- 4.454,5	- 28,5	691,6
Personalaufwand	- 1.495,7	- 9,2	- 1.441,1	- 9,2	- 54,6
Abschreibungen	- 1.590,7	- 9,7	- 1.439,2	- 9,2	- 151,5
Zinsaufwand	- 373,1	- 2,3	- 373,8	- 2,4	0,7
Sonstige Aufwendungen	- 599,7	- 3,7	- 561,7	- 3,6	- 38,0
	- 12.747,3	- 78,1	- 13.185,8	- 84,3	438,5
Geschäftsergebnis	3.567,4	21,9	2.451,1	15,7	1.116,3
Zins- und Beteiligungsergebnis	152,4		101,0		51,4
Ergebnis vor Steuern	3.719,8		2.552,1		1.167,7
Steuern	- 14,0		- 1,0		- 13,0
Jahresergebnis	3.705,8		2.551,1		1.154,7

Das Berichtsjahr 2024 konnte mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 3.705,8 T€ abgeschlossen werden.

Die Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 677,8 T€ gestiegen. Hauptsächlich hierfür ist die Steigerung in den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit um 1.013,7 T€ sowie ein Rückgang bei den Bestandsveränderungen in Höhe von 362,2 T€.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€
Sollmieten	11.113,4	10.661,4	452,0
Umlagenabrechnung	4.629,0	4.178,9	450,1
Erlösschmälerungen	- 86,0	- 196,4	110,4
Sonstige Umsatzerlöse	10,2	9,0	1,2
Gesamt	15.666,6	14.652,9	1.013,7

Die Erlösschmälerungen in Höhe von 86,0 T€ (Vorjahr 196,4 T€) sind um 110,4 T€ gesunken. Dieses hängt mit der Baufertigstellung unserer Steglitzer Wohnanlage WIE 32 im Geschäftsjahr und dem Wegfall der gewährten Mietminderungen zusammen.

Die sonstigen Umsatzerlöse haben sich um 1,2 T€ auf 10,2 T€ (Vorjahr 9,0 T€) erhöht. Maßgeblich hierfür sind gestiegene Umsatzerlöse aus unbebauten Grundstücken.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 53,7 T€ gestiegen, im Wesentlichen aufgrund der Auflösung von Rückstellungen.

Aufgrund von nahezu identischen Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr hat sich eine Bestandsveränderung nur in Höhe von 10,7 T€ ergeben.

Den gestiegenen Erträgen in Höhe von 677,8 T€ standen verminderte Aufwendungen von 438,5 T€ gegenüber.

Im Wesentlichen spiegelt sich diese Verminderung in den gesunkenen Instandhaltungskosten um 691,6 T€ sowie gestiegenen Abschreibungen von 151,5 T€ wider.



Prognosebericht / Voraussichtliche Entwicklung

Die Prognose der Genossenschaft, welche sich durch den geführten Finanz- und Erfolgsplan 2024-2029 erkennen lässt, zeigt durchweg positive Jahresergebnisse. Für das Jahr 2025 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.193,0 T€.

Es sind keine Bestands- oder entwicklungsgefährdenden Tendenzen erkennbar.

Die Liquidität ist gesichert und die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet. Zum Ende 2025 erwartet die Genossenschaft einen Bestand an liquiden Mitteln und Bausparguthaben in Höhe von insgesamt 2.911,0 T€.

Die Aufnahme von weiterem Fremdkapital in den kommenden Geschäftsjahren wird individuell für den Bedarfsfall geprüft.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Bestände haben wir in den kommenden vier Jahren jährlich zwischen 3,3 – 5,01 Mio. € eingeplant.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten planen wir weiterhin partiell Mietanpassungen im sozialen Wohnungsbestand. Damit werden weiterhin ausgesprochene freiwillige Verzichte minimiert. Im Zeitraum 2025-2029 erfahren wir in vier Wohnanlagen den Wegfall der Mietpreis- und Belegungsbindung und den Übergang in den freifinanzierten Bereich.

Der in Steglitz durchgeführte Dachgeschossaufbau wurde in 2024 beendet und die Genossenschaft hat dadurch 18 neue Wohnungen zur Verfügung. Durch die damit einhergehende Bestandssanierung konnte die Wohnanlage mit nun 118 Wohnungen nach aktuellen energetischen Standards hergerichtet werden.

Die Genossenschaft versucht weiterhin jährlich eine Wohnanlage energetisch zu sanieren und hat für das Jahr 2025 die WHG 8 in Frohnau vorgesehen.

Die Gremien Aufsichtsrat und Vorstand möchten weiterhin daran festhalten Wohnraum zu schaffen. Dabei rücken weitere Grundstücke und Bestandsimmobilien in den Fokus und anhand von Machbarkeitsstudien werden Projekte geprüft.

Unser vornehmliches Ziel ist es, den Wohnraum in unserer Gemeinschaft kontinuierlich an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen und den bestehenden Anforderungen gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang haben wir ein neues Bauprojekt geplant, das dringend benötigten Wohnraum schaffen wird. Leider müssen wir hierfür auf das Bauland zurückgreifen, das derzeit an Kleingärtner verpachtet ist. Diese Entscheidung ist uns nicht leichtgefallen, doch die Notwendigkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, hat dabei oberste Priorität. Bauland in Berlin ist rar und teuer. Umso glücklicher sind wir, dass wir ein so großes Grundstück mit so hohem Baurecht in unserem Eigentum haben. Wir verstehen, dass die Veränderung für die betroffenen Pächter eine Herausforderung darstellt. Gleichzeitig sind wir als Genossenschaft verpflichtet, unseren Mitgliedern langfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der den aktuellen Anforderungen entspricht.

Derzeit befindet sich die Situation in einem rechtlichen Klärungsprozess, da der Bezirksverband Wedding der Kleingärtner e. V. als Zwischenpächter die Kündigung des Pachtvertrages nicht akzeptieren will. Das Land Berlin und der Bezirk begrüßen unser Vorhaben sehr. Eine Machbarkeitsstudie zeigt, dass dort mind. 140 bis 160 Wohnungen entstehen können. Wir warten die Entscheidung des Gerichts ab, das festlegen wird, ab wann das Bauland für das Bauprojekt genutzt werden kann. Uns ist bewusst, dass diese Situation nicht einfach ist und wir bemühen uns, im Rahmen unserer Möglichkeiten faire und angemessene Lösungen zu finden. In einem im März 2025 erfolgten Mediationstermin vor dem Landgericht zeichnete sich bereits die Hoffnung ab, dass die Beteiligten es schaffen, einen Vergleich zu schließen.

Unsere Prämissen für das Geschäftsjahr 2025 legen wir auf:

- jährliche Dividendenausschüttung für Mitglieder von 4 %
- Erlösschmälerung unter 2 % zu halten
- planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen von Darlehen
- Investition in den Erhalt und in die Verbesserung des Bestandes
- Planungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Fortschreibung der Geschäftsfähigkeit mit ausreichender Liquidität
- CO₂ Reduzierung im Bestand

CO₂-Umlagekosten verursachen bereits seit dem 01.01.2023 Belastungen für das Unternehmen. Die anteilig zu tragenden CO₂-Kosten nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz steigen von Jahr zu Jahr. Durch hohe Investitionen in energetische Sanierungen, Umstellungen der Heizanlagen (z. B. von Öl auf Fernwärme) und den Rückbau von Gas (auch in den Wohnungen), werden wir der drohenden Steigerung der CO₂-Steuer entgegenwirken.

Die Genossenschaft plant im kommenden Geschäftsjahr folgende Maßnahmen, die auf das Ziel CO₂-Senkungen/Energieeinsparungen abzielen:

- Fertigstellung der Umstellung der Heizanlagen (von Öl auf Fernwärme) in den Häusern der Jasmunder Str. 11 bis 14; Voltastr. 12 bis 17; Usedomer Str. 15 bis 18; Hussitenstr. 22 bis 24, Geschäftsstelle VBV eG
- Gasrückbau in den Wohnungen des Hauses Usedomer Str. 15
- Gasrückbau in den Wohnungen der Häuser Wriezener Str. 28, Prinzenallee 44, 44 A, 44 B
- Energetische Sanierung der WHG 8 mit 49 Wohnungen in Frohnau und Gasrückbau in den Wohnungen für Warmwasseraufbereitung (Wechsel auf E-Durchlauferhitzer) nebst Bau einer Photovoltaikanlage

Auf Basis der Struktur der Wärmeerzeugung rechnet die Genossenschaft mit einer Belastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von 40 T€ für das kommende Geschäftsjahr.

Als Gründungsmitglied der Energiegenossenschaft StadtWatt eG erhoffen wir uns in den kommenden Jahren bei den Themen Photovoltaikanlagen und Mieterstromabrechnung partizipieren zu können. Ziel soll es sein, dass die andauernd hohen Energiekosten durch Photovoltaikanlagen auf den Bestandsgebäuden geschmälert werden.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Für die Risikofrüherkennung haben wir Instrumente eingerichtet, die uns Gefährdungen für die Entwicklung unseres Bestandes frühzeitig erkennen lassen. Im Wesentlichen sind diese Instrumente die monatlichen Liquiditätsplanungen, die monatlichen Leerstandsanalysen und die jährliche Anpassung des Wirtschaftsplanes. Des Weiteren erfolgen regelmäßige Berichterstattungen an den Aufsichtsrat.

In jährlichen Gesprächen mit unserer Versicherungsgruppe werden mit dem Policenspiegel die Ordnungsmäßigkeit und die Vollständigkeit des Versicherungsumfangs überprüft.

Ein externer Datenschutzbeauftragter unterstützt uns bei der Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung. Die Mitarbeiter werden regelmäßig zu dem Thema geschult. Des Weiteren geben Arbeitsanweisungen mit festgelegten organisatorischen Arbeitsabläufen für die Mitarbeiter Sicherheit im Ablauf.

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Für die mit Fernwärme versorgten Bestände sind dabei der Emissionsfaktor nach der sog. Finnischen Methode sowie der CO₂-Preis maßgebliche Faktoren. Von unseren Versorgern und den wohnenden Mitgliedern haben wir hierzu für das Jahr 2024 keine vollständigen Informationen per dato erhalten, so dass diese Werte teilweise geschätzt wurden. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und den damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser wird das Budget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen belasten.

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, so dass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann.

Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, ist noch im Aufbau. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne aktuell vorliegende Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind. Weitere Risiken resultieren aus der Verfügbarkeit alternativer Techniken, z. B. Wärmepumpen für unseren gasversorgten Gebäudebestand.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es liegt eine CO₂-Bilanz mit den Werten 2022 vor und wir werden diese ca. alle 5 Jahre aktualisieren. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Eine Finanzierung der Klimamaßnahmen durch Mieterhöhungen erscheint im Hinblick auf unsere Unternehmensstrategie nur begrenzt möglich.

Teil unseres internen Kontrollsystems nebst Management-Informationen sind die Soll-Ist-Vergleiche mit Planerfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankbestandes auf Basis aktueller Kontoauszüge und des Kenntnisstandes. Aktuelle Kennziffern und IST-Werte zur wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft bilden die Grundlage.

Jedes Jahr wird der Instandhaltungsplan für die kommenden 5 Jahre angepasst. Aufgrund dessen werden Maßnahmen rechtzeitig gesehen, geprüft und finanziell gesteuert. Die Investitionen werden damit geplant und angepasst. Durch regelmäßige Wartungen des Eigentums der Genossenschaft, zum Beispiel die Spielplatzanlagen, die Gasthermen, die Aufzugsanlagen etc. wird der Bestand gepflegt und höhere Investitionen, die ggf. erforderlich werden, frühzeitig erkannt.

Energieversorgung/-preise

Seit dem 01.01.2023 sind die Stromkosten aufgrund neu abgeschlossener Verträge und der Preisentwicklung vorerst stark angestiegen. Durch Umrüstung auf LED-Lampen, Zählerzentralisation und Erneuerung der Technik versuchen wir die Verbräuche zu minimieren und die Kostensteigerung angemessen zu halten. Der Stromversorgungsvertrag hatte eine Laufzeit bis 31.12.2024.

Die Stromverbrauchspreise sind im Vergleich zu den vorangegangenen 2 Jahren gesunken und haben sich zunächst stabilisiert. So konnte zu nun günstigeren Konditionen ein Stromversorgungsvertrag für die Jahre 2025 und 2026 geschlossen werden. Der Vertrag bezüglich der Versorgung mit Fernwärme hat eine Laufzeit bis 30.06.2026. Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme bestehen Preisanpassungsklauseln. Insgesamt haben sich auch hier erhebliche, dem Markt angepasste Preissteigerungen ergeben. Vor Vertragsabschlüssen werden Preistendenzen geprüft und gegen die neu zu vereinbarende Laufzeit abgewogen.

Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern und hohe Nachzahlungen für unsere Mieter zu vermeiden, haben wir die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung entsprechend angepasst. In einem nicht unerheblichen Umfang haben unsere Mieter auch auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angemessen erhöht.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist weiterhin schwer absehbar. Marktpreise für Gas und Öl sind weiterhin stark schwankend, und tendenziell steigend. Die Strompreise befinden sich zunächst auf leicht schwankendem Niveau.

Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohnanlagen 20, 21, 22 und 32 sollten die steigenden Strompreise für die dort wohnenden Mieter auffangen. Wir planen weitere Photovoltaikanlagen errichten zu lassen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Steigerungen der Baupreise

In der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen sehen wir größere Risiken, da sich diese in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt haben. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Telekommunikationsgesetz

Bis Ende 2025 sollen die restlichen Bestände unserer Genossenschaft bis in die Wohnung durch die Telekom mit einem Glasfasernetz ausgebaut werden. Wesentliche Risiken im Mediaversorgungssektor für die Genossenschaft sehen wir nicht.

Anstieg des Zinsniveaus

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

Die derzeitigen guten Festgeldkonditionen werden genutzt und die liquiden Mittel der VBV eG entsprechend kurzfristig angelegt. So entsteht kein Liquiditätsengpass.

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Anpassung der Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Im Jahr 2024 haben wir einen CO₂-Bericht erstellen lassen, der uns vorliegt und uns alle in dem Bereich wichtigen Kennziffern aufzeigt. Auf Grundlage der dort ermittelten Werte, wird die Genossenschaft jährlich den Instandhaltungsplan für den VBV-Wohnungsbestand anpassen und festlegen. Ziel wird sein, den CO₂-Ausstoß und die CO₂-Kosten durch energetische Sanierungen und Modernisierungen für Mieter und Vermieter zu verringern.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren.

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der gesetzlich beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Cyber-Angriffe

Cyber-Angriffe gegen kritische Infrastruktur und auch gegen andere Unternehmen werden immer wieder festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch unser Unternehmen hinsichtlich Cyber-Angriffe über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzlichen Bedrohungen sehr ernst und sind mit unserem wohnungswirtschaftlichen Verwaltungssystem Wodis Sigma vor einigen Jahren in das IT- Rechenzentrum der Aareon gewechselt, um das Risiko von Systemangriffen zu minimieren.

2024 haben wir unseren externen Dienstleister für die interne IT und Serverwelt gewechselt. Diese Firma übernimmt die Wartung und regelmäßige Pflege unser IT-Geräte. Unsere Software und Hardware mussten altersbedingt erneuert werden. Es wurden u. a. neue Server, eine neue Firewall, neue Netzwerke und neue Anti-Viren-Software installiert. Durch die umfangreichen Erneuerungsmaßnahmen sind wir zukünftig noch besser aufgestellt und geschützt.

Weitere Risiken sehen wir in den Bereichen:

- Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft bei den Handwerkern und Dienstleistern
- rechtliche und steuerliche Risiken (z. B. Auflagen vom Senat und Datenschutz)
- Mietentwicklungs- und Kostenrisiken

Informationsveranstaltungen zu diesen Themen werden regelmäßig wahrgenommen. Wir haben eine externe Rechts- und Steuerberatung, mit der wir die Rechtssicherheit erhöhen und die Risiken stark minimieren. Des Weiteren wurden entsprechende Versicherungen abgeschlossen, die im Fall eines Schadens weitere Absicherungen bieten bzw. die Schadenshöhe eindämmen.

Elektromobilität

Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie zum Thema Elektromobilität, ist es geplant, im Jahr 2025 erste Elektroladestationen auf Stellplätzen in unserer WHG 8 zu installieren. Im Zuge der dort stattfindenden umfänglichen Sanierungsmaßnahmen (energetische Sanierung/ Modernisierung) ist das Nachrüsten von Elektroladestationen unter Abwägung aller Interessen machbar und sinnvoll.

Vermietung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß auf dem Wohnungsmarkt und macht Anschlussvermietungen möglich. Im sozialen Wohnungsbau muss immer ein geeigneter Nachmieter mit Wohnberechtigungsschein gefunden werden, was die Wiedervermietungen erschwert. Diese Problematik wird sich in den kommenden Jahren reduzieren, da Wohnanlagen aus der Belegungsbindung fallen.

Digitalisierung

Die Genossenschaft sieht weitere Chancen in der zunehmenden Digitalisierung von Prozessen, die zur Steigerung der Effizienz der Verwaltung beitragen und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios sicherstellen. Wir greifen auf die Software Orgavision zurück und stellen unsere Prozesse damit digital dar.

Des Weiteren werden im Bestandsmanagement alle Mieterakten digital abgelegt und Dokumente archiviert. Dieser Digitalisierungsprozess soll im laufenden Geschäftsjahr erledigt sein.

Auch in den anderen Abteilungen unserer Genossenschaft greifen wir immer mehr auf digitale Lösungen zurück, um wichtige Unterlagen zu sichern.

Der wachsende Standort Berlin ist ein wirtschaftlicher Faktor, der die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft positiv beeinflussen wird.

Die Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Die Vaterländischer Bauverein eG konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen und hat einen dividendenfähigen Bilanzgewinn erwirtschaftet. Vorhandene Kredite sind langfristig gesichert, Planungssicherheit besteht damit. Die Bereiche werden regelmäßig überprüft und kontrolliert, um Liquiditätssengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen.

Der Vorstand sieht derzeit keine, den Bestand der Genossenschaft gefährdenden, Risiken.

Berlin den 30. April 2025

Der Vorstand

Sina Fiedler

Marco Zanzow

Zoran Skorić



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		50.385,03	19.180,10
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	58.642.156,13		48.470.150,93
Grundstücke mit Geschäftsbauten	502.358,37		541.001,32
Grundstücke ohne Bauten	180.608,35		180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	116.769,82		140.750,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.409,73		60.681,33
Anlagen im Bau	0,00		7.391.916,58
Bauvorbereitungskosten	44.681,97		0,00
		59.616.984,37	
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		109.000,00	109.000,00
Anlagevermögen insgesamt		59.776.369,40	56.913.288,87
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.631.942,72		4.621.219,16
Andere Vorräte	134.203,36		315.398,47
		4.766.146,08	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	53.691,87		77.421,90
Sonstige Vermögensgegenstände	482.860,21		386.361,36
		536.552,08	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.413.794,38	5.308.864,38
Bausparguthaben		487.066,77	485.277,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.905,03	131.432,35
Bilanzsumme		69.982.833,74	68.239.264,43

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.320,00		39.040,00
der verbleibenden Mitglieder	2.439.040,00		2.391.520,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.600,00		0,00
		2.476.960,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.600,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.050.619,89		4.680.043,63
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 370.576,26 € (Vorjahr: 255.111,91 €)			
Bauerneuerungsrücklage	17.800.000,00		16.300.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.500.000,00 € (Vorjahr: 800.000,00 €)			
Andere Ergebnismrücklagen	17.800.000,00		17.000.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 800.000,00 € (Vorjahr: 2.200.000,00 €)			
		40.650.619,89	
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	78.827,40		176.791,42
Jahresüberschuss	3.705.762,61		2.551.119,09
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	- 370.576,26		-255.111,91
		3.414.013,75	
Eigenkapital insgesamt		46.541.593,64	
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	4.000,00		8.300,00
Sonstige Rückstellungen	257.965,48		348.058,97
		261.965,48	
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		17.176.262,63	18.768.691,95
Erhaltene Anzahlungen		5.039.364,97	5.239.400,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.869,15		96.238,47
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	813.076,98	912.946,13	835.430,28
Sonstige Verbindlichkeiten		50.700,89	59.741,96
davon aus Steuern: 2.422,88 € (Vorjahr: 1.120,24 €)			
		23.179.274,62	
Bilanzsumme		69.982.833,74	68.239.264,43

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.666.564,63		14.652.905,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.863,63		900,65
		15.675.428,26	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.723,56	372.914,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		86.470,80	113.929,92
Sonstige betriebliche Erträge		542.019,45	496.263,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.730.674,60	9.441.827,26
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.250.246,65		1.198.403,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	245.404,38		242.677,34
davon für Altersversorgung 780,00 € (Vorjahr: 780,00 €)			
		1.495.651,03	
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.590.690,83	1.439.192,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		551.514,31	484.219,38
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.160,00	3.120,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		152.411,44	99.940,53
davon aus Abzinsung 4.466,61 € (Vorjahr: 3.684,88 €)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		377.331,51	375.931,73
davon aus Abzinsung 4.208,54 € (Vorjahr: 2.094,84 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		13.950,10	964,77
Ergebnis nach Steuern		3.711.401,13	2.556.757,61
Sonstige Steuern		5.638,52	5.638,52
Jahresüberschuss		3.705.762,61	2.551.119,09
Gewinnvortrag		78.827,40	176.791,42
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		370.576,26	255.111,91
Bilanzgewinn		3.414.013,75	2.472.798,60

Anhang zum Jahresabschluss 2024

Allgemeine Angaben

Die Vaterländischer Bauverein eingetragene Genossenschaft mit Sitz in der Hussitenstraße 22 A, 13355 Berlin, ist beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer 142 B im Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Genossenschaftsgesetzes (GenG).

Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Abschreibungen im Anschaffungsjahr werden zeitanteilig vorgenommen.

Sachanlagen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die jeweils voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen bei Wohn- und Geschäftsgebäuden Nutzungsdauern zwischen 40 und 90 Jahren zugrunde. Die Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen sowie auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen über die jeweils voraussichtliche Nutzungsdauer der Wirtschaftsgüter laut AfA-Tabellen des Bundesministeriums für Finanzen. Neuanschaffungen bis zu 250 Euro netto wurden im Jahr der Anschaffung erfolgswirksam als Aufwand erfasst, Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 Euro und 1.000 Euro netto werden in einem Sammelposten erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Anhang

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beziehen sich auf Vorleistungen für noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und Betriebskosten gekürzt, um die Betriebskosten, die sich auf leer stehende Objekte beziehen sowie einem pauschalen Abzug von nicht umlegbaren CO₂-Kosten. Die Heizölvorräte wurden nach der First-In-First Out-Methode bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden mit dem Nennwert ausgewiesen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

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

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn - und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Tabelle „Anlagespiegel 2024“ auf den Seiten 36-37 dargestellt.

Anhang

In den Zugängen in der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden u. a. die im Geschäftsjahr angefallenen Baukosten für die Wohnanlage 32, in Höhe von 3.806,2 T€ aktiviert. Hier enthalten sind 86,5 T€ aktivierte eigene Verwaltungsleistungen sowie 866,5 T€ Fördermittel.

Aufgrund der Fertigstellung der Baumaßnahme in der Wohnanlage 32 in Steglitz im laufenden Geschäftsjahr, wurden die aus Vorjahren aktivierten Kosten in Höhe von 7.391,9 T€ von „Anlagen im Bau“ in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht.

Des Weiteren wurden in der Wohnanlage 18 im Bereich Bernauer Str. 106-109 insgesamt vier Aufzüge modernisiert. Die hierfür angefallenen Kosten in Höhe von 452,1 T€ wurden aktiviert.

Unfertige Leistungen

Die Position beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2024, die gekürzt um Kosten von leer stehenden Mietobjekten in Höhe von 22,1 T€ sowie einem pauschalen Abschlag für nicht umlagefähige CO₂-Kosten in Höhe von 25,0 T€, mit 4.631,9 T€ ausgewiesen werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von 82,1 T€ sind mit 28,4 T€ einzelwertberichtigt und werden mit 53,7 T€ ausgewiesen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus aufgelaufenen Zinsen für Festgeldguthaben in Höhe von 130,5 T€ enthalten, welche erst im Jahr 2025 zur Auszahlung fällig werden.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen sind dem folgenden Rücklagenspiegel zu entnehmen.

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres in €	Entnahme für das Geschäftsjahr in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Gesetzliche Rücklage	4.680.043,63	0,00	370.576,26	0,00	5.050.619,89
Bauerneuerungsrücklage	16.300.000,00	1.500.000,00	0,00	0,00	17.800.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	17.000.000,00	800.000,00	0,00	0,00	17.800.000,00
Summe	37.980.043,63	2.300.000,00	370.576,26	0,00	40.650.619,89

Anhang

Rückstellungen

Rückstellungen wurden im Berichtsjahr für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

Steuerrückstellungen		Sonstige Rückstellungen	
Körperschaftsteuer	2,0 T€	Kosten der Hausbewirtschaftung	70,0 T€
Gewerbsteuer	2,0 T€	Jahresabschluss- und Verwaltungskosten	58,7 T€
		Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten	52,0 T€

Die sonstige Rückstellung für die Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 87,8 T€ beinhalten noch zu erwartende Ausgaben für die Erstellung der Heizkostenabrechnungen 2024 durch die jeweiligen Fremdberechner in Höhe von 70,0 T€ sowie mögliche Rückforderungsansprüche der Entlastungsbeträge nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) der Firma BEW Berliner Energie und Wärme GmbH in Höhe von 17,8 T€.

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den hier abgebildeten Verbindlichkeitspiegel zum Geschäftsjahr verwiesen.

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt in € (Vorjahr)	unter 1 Jahr in € (Vorjahr)	davon Restlaufzeit von 1-5 Jahre in € (Vorjahr)	über 5 Jahre in € (Vorjahr)	grundpfandrechtl. gesichert in € (Vorjahr)
Stand 31.12.2024					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.176.262,63 € 18.768.691,95 €	3.547.339,19 € 3.470.468,96 €	7.941.191,66 € 9.191.718,37 €	5.687.731,78 € 6.106.504,62 €	17.176.262,63 € 18.768.691,95 €
Erhaltene Anzahlungen	5.039.364,97 € 5.239.400,57 €	5.039.364,97 € 5.239.400,57 €			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	912.946,13 € 931.668,75 €	836.894,02 € 894.010,12 €	76.052,11 € 37.658,63 €		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	99.869,15 € 96.238,47 €	99.869,15 € 96.238,47 €			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	813.076,98 € 835.430,28 €	737.024,87 € 797.771,65 €	76.052,11 € 37.658,63 €		
Sonstige Verbindlichkeiten	50.700,89 € 59.741,96 €	50.700,89 € 59.741,96 €			
Summe	23.179.274,62 € 24.999.503,23 €	9.474.299,07 € 9.663.621,61 €	8.017.243,77 € 9.229.377,00 €	5.687.731,78 € 6.106.504,62 €	17.176.262,63 € 18.768.691,95 €

Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nur in grundpfandrechtl. Art.

Aus dem damaligen Erwerb der Wohnanlage 32 in Berlin-Steglitz sind bei uns noch Mietkautionen in Höhe von 1,7 T€ hinterlegt.

Anhang

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Andere aktivierte Eigenleistungen

Es wurden eigene Verwaltungsleistungen in Höhe von 86,5 T€ für die Aufstockung sowie Bestandsanierung der Wohnanlage in Steglitz (WHG 32) aktiviert.

In den „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“

sind im Geschäftsjahr periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 41,1 T€ enthalten. Hiervon entfallen 39,7 T€ auf nachträglich erhobene Grundsteuern für das Jahr 2023 für die Wohnanlagen 17 und 21, welche zum 01.01.2023 aus der sozialen Bindung gefallen sind.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“

sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	16,4 T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	117,5 T€
Sonstige periodenfremde Erträge	15,5 T€

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Hier wird die erhaltene Dividende aus den Genossenschaftsanteilen der Berliner Volksbank eG in Höhe von 4,2 T€ ausgewiesen.

In der Position „Sonstige Steuern“

werden die Grundsteuern für unser Verwaltungsbüro in der Hussitenstr. 22 A sowie für ein unbebautes Grundstück in der Koloniestraße erfasst.



Anhang

Anlagenpiegel 2024	Bruttowerte					
	Position	Anschaffungs-/Herstellungskosten per 01.01.2024 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten per 31.12.2024 in €
Immaterielle Vermögensgegenstände		158.675,28	37.237,07	6.697,32	0,00	189.215,03
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.777.570,62	4.276.424,02	0,00	7.391.916,58	114.445.911,22	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.272.245,18	0,00	0,00	0,00	1.272.245,18	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	180.608,35	0,00	0,00	0,00	180.608,35	
Technische Anlagen und Maschinen	271.869,18	2.098,29	0,00	0,00	273.967,47	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	385.911,05	93.330,01	87.291,90	0,00	391.949,16	
Anlagen im Bau	7.391.916,58	0,00	0,00	-7.391.916,58	0,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00	44.681,97	0,00	0,00	44.681,97	
Sachanlagen insgesamt	112.280.120,96	4.416.534,29	87.291,90	0,00	116.609.363,35	
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	109.000,00	0,00	0,00	0,00	109.000,00	
Finanzanlagen insgesamt	109.000,00	0,00	0,00	0,00	109.000,00	
Anlagevermögen insgesamt	112.547.796,24	4.453.771,36	93.989,22	0,00	116.907.578,38	

Abschreibungen				Buchwerte	
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.2024 in €	Abschreibungen des Geschäftsjahres in €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen in €	Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2024 in €	Buchwerte zum 31.12.2024 in €	Buchwerte zum 31.12.2023 in €
139.495,18	6.032,14	6.697,32	138.830,00	50.385,03	19.180,10
54.307.419,69	1.496.335,40	0,00	55.803.755,09	58.642.156,13	48.470.150,93
731.243,86	38.642,95	0,00	769.886,81	502.358,37	541.001,32
0,00	0,00	0,00	0,00	180.608,35	180.608,35
131.118,92	26.078,73	0,00	157.197,65	116.769,82	140.750,26
325.229,72	23.601,61	87.291,90	261.539,43	130.409,73	60.681,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.391.916,58
0,00	0,00	0,00	0,00	44.681,97	0,00
55.495.012,19	1.584.658,69	87.291,90	56.992.378,98	59.616.984,37	56.785.108,77
0,00	0,00	0,00	0,00	109.000,00	109.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	109.000,00	109.000,00
55.634.507,37	1.590.690,83	93.989,22	57.131.208,98	59.776.369,40	56.913.288,87

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Mitarbeiter der Genossenschaft

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

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit	Elternzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	10,25	3,5	0,5
Technische Mitarbeiter	2,0	0,0	0,0
Gesamt	12,75	3,5	0,5

Mitgliederbewegung

Im Jahr 2024 waren 121 Zugänge und 87 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Per 31.12.2024 hatte die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 3.568 mit 15.254 Anteilen (Vorjahr: 3.534 Mitglieder, 14.947 Anteile). Dieser Bestand entwickelt sich positiv.

Mitgliederbewegung im Überblick	Mitglieder	Anteile
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2024	3.534	14.947
Zugänge im Geschäftsjahr 2024	121	631
durch: - Neuaufnahme	115	469
- (Teil-)Übertragung	6	44
- Zeichnung weiterer Anteile	(31)	118
Abgänge im Geschäftsjahr 2024	87	324
durch: - (Teilkündigung) / Kündigung	(1) / 32	10 / 111
- Ausschluss	6	20
- Tod / Tod früherer Jahre	25 / 13	96 / 43
- (Teilübertragung) / Übertragung	(1) / 11	2 / 42
Verbleibende Mitglieder am 31.12.2024	3.568	15.254

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 47,5 T€ erhöht.

Sonstige Angaben

Die rückständigen Einzahlungen auf die Genossenschaftsanteile der verbleibenden Mitglieder betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 1.600,00 €. (Vorjahr 0,00 €).

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Genossenschaftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Allgemeines

Zum 31. Dezember 2024 ist die Genossenschaft mit 2.000 Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Die Haftsumme je Geschäftsanteil beträgt 52,00 €. Des Weiteren ist die VBV eG mit 10 Anteilen an der StadtWatt eG beteiligt. Die Haftungssumme je Geschäftsanteil beträgt 500,00 €.

Die Genossenschaft spendete im Geschäftsjahr einen Betrag von 50,00 € an den DESWOS e.V. sowie 500,00 € an die Stiftung für Mensch und Umwelt.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Organe / Mitglieder des Aufsichtsrates

Christian Garbrecht-Zabel	Sales Manager Aufsichtsratsvorsitzender
Sabine Hoffmann	Verlagsfachwirtin stellv. Aufsichtsratsvorsitzende, Leiterin Prüfungsausschuss
Reinhard Seiler	Verwaltungsbeamter i. R.
Jan Bluschke	Diplom Sozialarbeiter Schriftführer
Andreas Schulz	Dipl.-Sozialpädagoge Leiter Bauausschuss
Antje Müller	Diplom-Wirtschaftlerin
Sebastian Billerbeck	Beamter stellv. Schriftführer
Dr. Erkan Arslan	FA für Innere Medizin/Pneumologie
Manfred Kusatz	Rentner

Organe / Mitglieder des Vorstandes

Sina Fiedler	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Marco Zanzow	nebenamtliches Vorstandsmitglied
Zoran Skorić	nebenamtliches Vorstandsmitglied

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Sonstige Angaben

Mitgliedschaften

- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- Berlin-Brandenburgische Akademie der Wohnungswirtschaft e. V. (BBA)
- TÜV Berlin-Brandenburg
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)
- Berliner Volksbank eG
- Genossenschaftsforum e. V.
- StadtWatt eG

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Mitgliederversammlung

- eine Dividende von 4 % auf die per 1. Januar 2024 eingezahlten Geschäftsguthaben auszuschütten,
- die Genehmigung der Jahresrechnung 2024 und die Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von 3.414.013,75 € wie folgt vorzuschlagen:

Gewinnverwendungsvorschlag	in €
Jahresüberschuss	3.705.762,61
Gewinnvortrag	78.827,40
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage	- 370.576,26
Bilanzgewinn 2024	3.414.013,75
Dividende	- 95.385,60
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	- 1.600.000,00
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	- 1.600.000,00
Gewinnvortrag 2025	118.628,15

Die Dividende wird 7 Tage nach Genehmigung durch die Mitgliederversammlung fällig.

Berlin den 30. April 2025

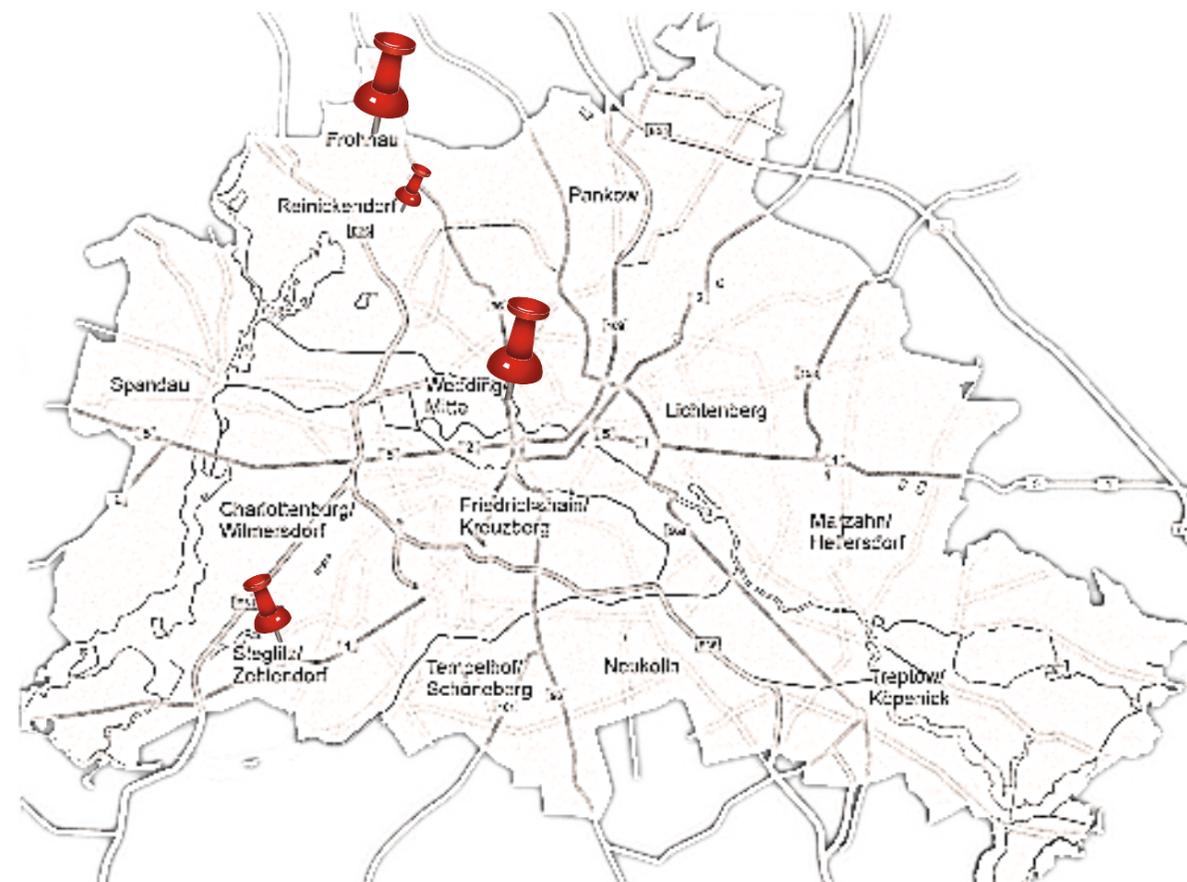
Vaterländischer Bauverein eG
– Der Vorstand –

Sina Fiedler

Marco Zanzow

Zoran Skorić

Wohngebiete unserer Genossenschaft



Wedding
 Ackerstr. 45-47, 49, 50-53
 Bernauer Str. 94-96, 96 A, 97-100, 106-109
 Gleimstr. 2
 Hussitenstr. 1+2, 4-5 (Aufgänge 4-8, 10, 11, 13, 16),
 7, 8, 8 A+B, 22-24, 71-76
 Jasmunder Str. 11-14
 Usedomer Str. 15-18
 Voltastr. 15-17
 Kattegatstr. 21
 Osloer Str. 118+119, 120 A-G, 121 A-E
 Prinzenallee 44, 44 A-C, 45, 45 A+B, 46 A-C,
 Stettiner Str. 34+35
 Strelitzer Str. 43-47
 Wilhelm-Kuhr-Str. 47-49
 Wollankstr. 64, 64 A-C, 75/76 A-F, 77/78, 79/80 A-F,
 81 A+B, 82 A-D, 83 A+B
 Wriezener Str. 23, 23 A-C, 24-27, 27 A, 28, 28 A, 29

Reinickendorf
 Breitkopfstr. 53, 55, 57, 61, 63
 Raschdorffstr. 17, 19, 21, 23, 24, 26

Frohnau
 Donnersmarckallee 17, 17 A+B,
 19-25 (ungerade),
 27, 29
 Forstweg 38-62 (gerade),
 64-70 (gerade)
 Olwenstraße 1, 3, 5, 7, 15-20
 Welfenallee 72, 74,
 Zwergenweg 1, 3, 4, 5, 6
 Karmeliterweg 69, 71

Steglitz
 Hackerstr. 13+13 A, 14+15
 Lepsiusstr. 17-19
 Treitschkestr. 10-12

Im Gedenken an Frau Edith Rasch



Am 23. September 2024
ist unsere ehemalige
Aufsichtsratsvorsitzende
verstorben.

Frau Rasch war seit 2010 Genossenschaftsmitglied und Nutzerin einer – wie sie selbst immer sagte – wunderschönen Wohnung in einer unserer Wohnanlagen.

Nach Beendigung Ihres Berufslebens kam sie aus dem Süden Deutschlands nach Berlin und wollte einfach das pulsierende Leben und die rasante Entwicklung unserer Hauptstadt miterleben.

Bereits kurze Zeit nach Einzug bei der Vaterländischer Bauverein eG begann sie sich für unsere Genossenschaft zu interessieren und zu engagieren.

Daraus folgte im Jahre 2014 ihre Kandidatur für unseren Aufsichtsrat, in den sie mit überragender Mehrheit von der Mitgliederversammlung gewählt wurde. Ihrer engagierten, überzeugenden und einnehmenden Art hatte sie es auch zu verdanken, dass sie direkt von diesem Gremium als Vorsitzende des Aufsichtsrats gewählt wurde. Schweren Herzens musste sie sich aus gesundheitlichen Gründen ab dem Jahre 2020 aus der vorderen Reihe zurückziehen, stand aber bis zum Jahre 2023 mit ihrem umfangreichen Erfahrungsschatz weiterhin als Aufsichtsratsmitglied zur Verfügung.

Für Frau Edith Rasch stand immer der Mensch im Vordergrund. Sie hat in Windeseile scharfsinnig Situationen erkannt und Entscheidungen zum Wohle der Genossenschaft getroffen. Auch ihrem Engagement als Vorsitzende des Aufsichtsrates war es zu verdanken, dass unsere Genossenschaft sich in ruhigen Fahrwassern befindet, bei der der Mensch – Mitglieder, Bewohner, Angestellte und langjährige Geschäftspartner – im Mittelpunkt stehen.

Mit dem Tode von Frau Edith Rasch verlieren wir einen wundervollen, warmherzigen Menschen und eine gute Freundin. Sie wird uns immer mit ihrer Herzlichkeit in Erinnerung bleiben.

Unser tiefes Mitgefühl und unsere aufrichtige Anteilnahme
gelten der gesamten Familie und ihren Angehörigen.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter

*Der Tod kann uns von dem Menschen trennen,
der zu uns gehörte. Aber er kann uns nicht
nehmen, was uns mit ihm verbindet.*

Wir gedenken den im Jahr 2024 verstorbenen Menschen,
die auch in unserer Genossenschaft zu Hause waren.

Ihnen, den Angehörigen, stehen wir in ihrer Trauer bei und
übermitteln ihnen unser Mitgefühl.

Die Erinnerung, so heißt es, ist ein Fenster, durch das wir
den verlorenen Menschen sehen können, wann immer wir
wollen. Möge die Verbindung zu ihren Verstorbenen auf
diese Art und Weise lange bestehen bleiben.

Die Vorstandsmitglieder und Mitarbeiter der VBV eG sind
dankbar dafür, dass die Verstorbenen die Genossenschaft
mit ihrer Mitgliedschaft bereichert haben. Wir wünschen
den Hinterbliebenen die Kraft, ihre Trauer zu bewältigen.

Ihr Team der Vaterländischer Bauverein eG



