

Geschäftsbericht 2024

I. Allgemeines

Der nachstehende Geschäftsbericht ist nicht vom Prüfungsverband geprüft worden und stellt auch **keinen** Lagebericht im gesetzlichen Sinne da.

II. GRUNDLAGE DER GENOSSENSCHAFT

1. Geschäftsmodell

Am 31. Dezember 2024 bewirtschaftete die Genossenschaft 138 eigene Wohnungen, 71 eigene Garagen, 70 Park-/Stellplätze, ein Büro, zwei Abstellräume und 12 eigene Fahrradboxen.

2. Ziele und Strategien

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeit auch im Geschäftsjahr 2024 den Markterfordernissen angepasst. Sie beschränkte sich auf die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungs- und Garagenbestandes. Durch die weitere moderne Gestaltung des Wohnumfeldes, einer Erhöhung der Attraktivität der Wohnungen durch Komplettanierungen bei Neuvermietung, der Bereitstellung kostengünstig zu mietender Garagen und dem kurzfristigen Reagieren bei der Instandsetzung wird die langfristige Konkurrenzfähigkeit sichergestellt. Die Wartezeit neuer Genossenschaftsmitglieder auf eine Wohnung beträgt zurzeit zwischen vier und zwölf Monaten, je nach Zuschnitt der gewünschten Wohnung.

III. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Branchen-Entwicklung

Das Wohnen und Bauen befinden sich seit Jahresbeginn 2024 in einem Sturm, der sich aktuell zu einem gewaltigen Orkan entwickelt hat. Lieferkettenprobleme infolge der Coronapandemie, Chaos bei der staatlichen Förderung für bezahlbaren, klimaschonenden Wohnraum, steigende Zinsen, Fachkräfte- und Materialmangel sowie Preisexplosionen seit dem Krieg in der Ukraine beherrschen das Geschehen. Aktuell türmen sich so viele Probleme auf und überlagern sich so viele Krisen gleichzeitig, dass der Stabilitätspfeiler der sozial orientierten Wohnungswirtschaft deutliche Risse bekommt.

Für uns bedeutet das, dass nach wie vor ein großes Angebot von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt im ländlichen Raum festzustellen ist, das aber schrittweise zurück geht. Die Entwicklungstendenz des Wohnungsmarktes zu einem Nachfragemarkt hat sich auch im Jahre 2024 nachhaltig fortgesetzt. Die nur moderat steigenden Mieten im ländlichen Bereich, Mieterfluktuation, Mietrückstände und relativ hohe Leerstandquoten sind Ausdruck dieser für die Wohnungswirtschaft weiterhin negativen Entwicklungstendenzen außerhalb der Ballungszentren.

Eine spürbare Belebung der Wohnungsnachfrage, insbesondere durch Berliner, in der Kreisstadt Eberswalde, hat sich erhöhend auf das Mietpreisniveau ausgewirkt.

Auch in unserer Genossenschaft hat sich die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erhöht, was letztendlich zu einem Stopp der Mitgliederaufnahme ab dem 01. Juli 2024 führte.

In der Hauptstadt Berlin und im Speckgürtel hat der Wohnungsneubau nur moderat zugelegt. Diese Entwicklung wird wegen der hohen Inflation, den steigenden Bauzinsen und fehlender staatlicher Förderprogramme im Jahre 2025 weiterhin rückläufig sein. Die Ziele der Regierung, insbesondere im sozialen Wohnungsneubau, werden nicht erreicht.

2. Geschäftsverlauf

Mieteinnahmen

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung der Wohnungen und Garagen betragen TEUR 791,8 Das sind TEUR 170,4 mehr als im Vorjahr.

Hauptursachen dafür sind die erhöhten Erlöse aus Betriebskostenumlagen sowie die Erhöhung der Bestandsmieten von 4,70 €/m² auf 4,90 €/m² ab dem 01. Juli 2023.

70 genossenschaftliche Park-/Stellplätze werden so bewirtschaftet, dass deren Nutzer monatlich eine Parkplatznutzungsgebühr von 3,00 EUR je KFZ zu entrichten haben.

Leerstand konnte auch im Jahre 2024, trotz einer Fluktuationsrate von 5,1 %, durch intensive Bemühungen und Aktivitäten des Vorstandes und der Verwalterin der WoGe weiterhin vermieden werden. Schwerpunkt der Fluktuation werden immer mehr ältere Mieter, die entweder aus dem Leben scheiden oder auf Grund ihres Alters andere Wohnformen nutzen. Für unsere Genossenschaft ist die Vermietungssituation, trotz Leerstand in den umliegenden Städten und Gemeinden, weiterhin stabil.

Laufende Investitionen und Instandhaltung

Im Berichtsjahr sind für Investitionen TEUR 108,0 und für die laufende Instandhaltung TEUR 140,5 aufgewendet worden.

Die Investitionen wurden u.a. wie folgt realisiert:

	Tsd. €
Automatische Rasenbewässerung BA II	41,1
Erweiterung Parkplatz „B“	8,3
Straßenausbau „Ragöser Straße“	52,4
Übernahme Gemeinschaftsantennenanlage	1,2
Einfriedung Garagen „Wiesenstraße“	0,7
Kauf ZHAUS Dokumentenverwaltung	1,2
Rauchwarnmelder	2,1
GWG 2024	0,9

Die Kosten für Instandhaltungsaufwendungen liegen um TEUR 30,2 niedriger als im Vorjahr.

Der Instandhaltungskostensatz der Material- und Fremdleistungen im Jahr liegt bei EUR 16,63 pro m² bzw. EUR 1.018,12 pro Wohnung.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung verteilen sich wie folgt:

a) Material- und Fremdleistungen

	Tsd.€
Elektroanlagen	31,3
Heizung und Sanitär	24,7
Bauliche Instandsetzung	49,3
Fassadenreinigung	10,3
Sonstiges	24,9
<u>Summe</u>	<u>140,5</u>

	Tsd.€
b) Personalkosten	
normale Instandhaltung	18,1
<u>Instandhaltung bei Neubezug</u>	<u>7,0</u>
<u>Summe</u>	<u>25,1</u>

Damit sind im Geschäftsjahr 2024 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von **TEUR 165,6** entstanden.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Tätig für die Genossenschaft waren zwei nebenamtlichen Vorstände, ein ehrenamtlicher Vorstand, eine Verwalterin, eine Reinigungskraft (150 Std. monatlich) und ein vollbeschäftigter Hausmeister. Zeitweise waren noch 5 Mitarbeiter auf 520 EUR-Basis für Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten tätig.

Durch die Einstellung eines Hausmeisters im Jahre 2023 konnte die Haus- und Außenreinigung bei allen Hausaufgängen durch die genossenschaftliche Arbeitsgruppe realisiert werden.

Die Personalkosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund TEUR 15,6, im Wesentlichen durch den Mehraufwand bei der Gebäude- und Außenreinigung und Erhöhung des Mindestlohnes.

3. Lagen

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 104,0 (i. Vj. TEUR 49,5) ergibt sich aus einem Geschäftsergebnis in Höhe von TEUR 98,8 (i. Vj. TEUR 46,6), einem positiven Zins- und Beteiligungsergebnis von TEUR 5,5 (i. Vj. TEUR 3,1) und einem Aufwand aus Körperschaftssteuer von TEUR 0,3.(i. Vj. TEUR 0,2)

Die wesentlichen nachfolgend aufgeführten Kostenkomplexe haben gegenüber dem Vorjahr positive bzw. negative Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis:

	TEUR
Höhere Umsatzerlöse	+169,9
Geringere Bestandsveränderung unf. Leistung	-112,3
Höhere aktivierte Eigenleistungen	+7,1
Höhere sonst. betr. Erträge/Beteiligungen/Zinsen	+0,5
Höhere Betriebskosten und Grundsteuern	-41,5
Geringere Instandhaltungsaufwendungen	+30,3
Höhere Personalkosten	-15,6
Höhere Abschreibungen	-3,1
Geringere sonstige betriebl. Aufwendungen	+15,1
Geringere Zinsaufwendungen	+4,2

Die Instandhaltungskosten bei Neubezug einer Wohnung sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 50,1 gesunken. Im Jahre 2024 fanden 7 Neubezüge von gekündigten Wohnungen statt. Bei 3 Wohnungen gab es eine Komplettsanierung bei entsprechend höherer Nettokaltmiete.

Finanzlage

Die Finanzierung der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2024 durch die Einnahmen aus der Vermietung gesichert.

Die Liquidität des Unternehmens hat sich entsprechend der Planung stabil positiv entwickelt.

Der Kapitaldienst für alle aufgenommenen Kredite konnte im Geschäftsjahr stets realisiert werden.

Das Ergänzungsdarlehen der Investitionsbank des Landes Brandenburg (Kontostand am 31.12.2024: TEUR 105,1) wird bis zum Dezember 2025 getilgt sein, während das Baugelddarlehen der Investitionsbank des Landes Brandenburg im Juni 2020 prolongiert wurde und am 31.12.2024 einen Kontostand von TEUR 670,4 aufweist. Das Baugelddarlehen Vertrags-Nr. 101005339 wird im Juni 2029 getilgt sein. Das Baugelddarlehen Vertrags-Nr. 101005341 hat am 30. Juni 2029 einen Saldo von TEUR 179,3 und muss dann prolongiert werden.

Vermögenslage

Das Eigenkapital der Genossenschaft hat sich insgesamt von TEUR 2.364,6 auf TEUR 2.470,2 erhöht. Ursächlich dafür ist der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 104,0.

Der Vermögensaufbau unserer Genossenschaft ist am 31.12.2024 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschritten ausgeglichen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote hat sich von 66,7 % auf 73,1 % erhöht. Der Fremdkapitalanteil beträgt somit 22,9 % (i. Vj. 27,9 %).

Der Anlagendeckungsgrad (Eigenkapital/Anlagevermögen) beträgt 78,7 % (i.Vj. 74,4 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Dezember 2024 **4,89** EUR/m².

Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Nettokaltmieten abzüglich Erlösschmälerungen beträgt im Berichtsjahr 2,5 % (Vorjahr: 3,4 %).

5. Gesamtaussage

Die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft konnte auch im Geschäftsjahr 2024 fortgesetzt werden. Es gab keine wesentlichen Änderungen zum Geschäftsverlauf des Vorjahres.

Das geplante positive Jahresergebnis von TEUR 117,7 wurde mit TEUR 104,0 erreicht.

Die Genossenschaft kam Ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

IV. PROGNOSEBERICHT

Wir erwarten einen Umsatz ohne Umlagen aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2025 von TEUR 543,4. (ohne Erlösschmälerungen)

Zum Jahresende 2025 erwarten wir gemäß mittelfristiger Wirtschaftsplanung einen Bestand an flüssigen Mitteln von ca. **TEUR 265,0**. Die vorhandene Liquidität versetzt uns somit in die Lage, jederzeit auf Marktbewegungen angemessen zu reagieren.

Wir erwarten auch im Geschäftsjahr 2025 keinen Wohnungsleerstand.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Die möglichen Risikofaktoren für unsere Genossenschaft, die Vermietungssituation und die freie Liquidität, stehen quartalsweise bzw. auf jeder Tagesordnung der Vorstandssitzung.

Des Weiteren nutzt der Vorstand folgende Risikoinstrumente:

- Risikokennzahlen (mögliche Leerstandsquote)
- 5-jährige Finanz- und Erfolgspläne und deren ständige Aktualisierung
- regelmäßige Berichterstattungen im Aufsichtsrat (Erstellung von Quartalsberichten und wöchentliche Analysen der Liquidität)

Der Vorstand ist der Auffassung, dass dadurch alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

2. Chancen und Risiken

Die demografische Entwicklung macht auch um unsere Genossenschaft keinen Bogen – es sind Anzeichen für eine Überalterung unserer Genossenschaftsmitglieder bzw. Mieter erkennbar. Das Durchschnittsalter unserer Genossenschaftsmitglieder betrug am 31.12.2024 58,21 Jahre. Deshalb geht der Vorstand in seiner mittelfristigen Finanz- und Erfolgsplanung auch schrittweise von einem Leerstand von bis zu 2,7 % aus.

Auf der Grundlage unserer wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse schätzt der Vorstand ein, dass keine Anzeichen für eine Existenzgefährdung der Genossenschaft erkennbar sind und ihr Fortbestand somit gesichert ist.

VI. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln (TEUR 242,2) insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 775,6) zu nennen.

Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Im Rahmen unserer Finanzierungs- und Investitionsplanung sind alle Darlehen durch Grundschulden abgesichert.

Das Ergänzungsdarlehen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg wird im Dezember 2025 getilgt sein.

Das Förderdarlehen „Mod./Instandsetzung Wohnungsbau“ der Investitionsbank des Landes Brandenburg wird bis auf TEUR 179,3 zum 30.06.2029 getilgt sein. Der Rest ist zu prolongieren.



Mielke



Gerhardt



Weniger