Lagebericht des Vorstandes 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Seit Gründung im Dezember 1996 besteht der vorrangige Satzungsweck der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG in der Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung. Schwerpunkt ihrer unternehmerischen Tätigkeit ist weiterhin die Bestandsverwaltung der eigenen 566 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten.

Der Vorstand strebt an, in den kommenden Jahren sowohl den Immobilienbestand nachhaltig zu sanieren und zu modernisieren als auch den geplanten Neubau in der Marchlewskistraße 85 erfolgreich umzusetzen. Hierbei sind die finanzielle Stabilität der Genossenschaft und der Klimaschutz wichtige Aspekte unserer Arbeit.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamt- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. [1] Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur. [2]

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. [3] 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals.

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 [4]. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen.

Im Jahr 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen mit minus 37,6 Prozent genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden weiterhin stark rückläufig, während die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch blieb.[5] Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2024 von Steigerungen betroffen (+4,1 %), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.[6]

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer. Der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 Prozent.[7] Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 Prozent und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 %).

Zudem tragen u.a. der Trend zu Singlehaushalten, der demografische Wandel sowie politische Eingriffe zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes bei.

2.2 Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Sollmieten aus der Vermietung der Wohnungen sind gegenüber dem Vorjahr um 27 T€ gestiegen. Dies entspricht einer Erhöhung der Nettokaltmiete um durchschnittlich 1,1 %. Zur Deckung der Energiekosten sowie der allgemeinen Inflation wurden zudem die

BK/HK-Vorauszahlungen angepasst. Am 31. Dezember 2024 hatte die Bewohnergenossenschaft 808 Mitglieder, die 3.036 Anteile zu 511,29 € zeichneten. Aufgrund des begrenzten Wohnungsangebotes sowie weiterhin steigender Mitgliederzahlen hat der Vorstand beschlossen, das Aufnahmeverfahren aus den Vorjahren für neue Mitglieder weiterhin zu beschränken. Die Vermietungsquote konnte weiterhin hochgehalten werden. Zum 31. Dezember 2024 waren bis auf 5 Wohneinheiten, welche durch Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen leer standen, alle Wohn- und Gewerbeeinheiten vermietet.

Aufgrund der personellen Situation im Unternehmen konnten Maßnahmen im Bereich der Klimaschutzes im vergangenen Geschäftsjahr nur in einem eingeschränkten Rahmen vorangetrieben werden.

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.137.470,79 € (Vorjahr: 1.340.144,67 €) ab. Die Entwicklung beruhte insbesondere auf höheren Instandhaltungskosten (hier: 15,19 €/m² Nutzfläche; Vorjahr: 11,94 €/m²). Zeitgleich stiegen auch die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 4,1 %. Die Zunahme beruht auf höheren Sollmieten sowie Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung.

2.3.2 Finanzlage

Die Bewohnergenossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit unter Einhaltung der Fristen in vollem Umfang nachkommen. Die liquiden Mittel nahmen im Geschäftsjahr insbesondere durch das positive Jahresergebnis um 1.017 T€ zu. Durch die planmäßigen Tilgungen von 390 T€ reduzierten sich die Darlehensverbindlichkeiten zudem auf 5.933 T€.

2.3.3 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2024 ist die Bilanzsumme auf 25.735 T€ (Vorjahr: 24.891 T€) gestiegen. Die Zunahme wird im Wesentlichen durch eine höhere Liquidität sowie den Jahresüberschuss bestimmt. Der Vermögensaufbau zum 31.12.2024 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldteilen ausgeglichen. Die Vermögenslage ist geordnet. Das Eigenkapital inkl. Rücklagen beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 17.219 T€ (Vorjahr: 16.090 T€).

3. Prognosebericht

Die aufgestellten Erfolgspläne lassen für den Planungshorizont bis zum Jahr 2029 bei moderat anwachsenden Umsatzerlösen durchgängig positive Jahresergebnisse erwarten, welche eine gesicherte Zahlungsfähigkeit sowie eine angemessene Risikovorsorge und Rücklagenbildung für zukünftige Bestandsinvestitionen ermöglichen.

Vorrangiges Ziel bleibt die weitere Verbesserung und kontinuierliche Anpassung unseres Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Mitglieder. Abhängig von vorhandenen Kapazitäten in der Geschäftsstelle, bei Baufirmen sowie bei notwendigen (Fach-) Planungsbüros wird jährlich, gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand über das Investitionsprogramm für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes entschieden.

Lagebericht des Vorstandes 2024

4. Chancen- und Risikobericht

Um den Unternehmensrisiken entsprechend zu begegnen, ist bei der Bewohnergenossenschaft seit längerem ein internes Kontrollsystem eingerichtet. Dabei handelt der Vorstand nach den Grundsätzen der Rechtmäßigkeit, Sparsamkeit, Zukunftssicherung und Transparenz sowie führt gemäß der Satzung mit ordentlicher und gewissenhafter Sorgfalt. Ziel sind u.a. die Sicherstellung ordnungsgemäßer, ethischer und wirtschaftlicher Ausführung der Geschäftstätigkeiten sowie aufeinander abgestimmte Instrumente zur Sensibilisierung und Einbindung der Mitarbeitenden.

Durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine sind die Kosten für Energie weiterhin auf einem hohen Niveau. In dessen Folge kam es zu einem starken allgemeinen Preisanstieg sowie Anpassung des Zinsniveaus. Zudem bestehen politische und regulatorische Risiken, die voraussichtlich in einem Teil des Wohnungsbestandes zu einer deutlichen Erhöhung der Grundsteuer ab 2025 und den folgenden Jahren führen werden.

Die Klimaschutzgesetzgebung stellt für den Gebäudesektor und die Wohnungswirtschaft wichtige Anforderungen auf. Die detaillierte digitale Erfassung und Auswertung der CO2-Emissionen der im Einsatz befindlichen Energieträger ist ein wichtiger Baustein, der in 2025 umgesetzt werden soll. Darüber hinaus ist die energetische Sanierung von Gebäuden ein zentraler Hebel zur Senkung der CO_2-Emissionen. Eine präzise Erfassung der Gebäudehülle (Fassaden, Dächer, Fenster, Türen) und die Entwicklung maßgeschneiderter Sanierungskonzepte sind entscheidend und werden vorbereitet.

Um das Angebot nach familien- und altersgerechten Wohnungen zu erhöhen, besteht weiterhin die Aufgabe, die Voraussetzungen für künftige Bestandserweiterungen, z. B. im Rahmen der angestrebten Neubebauung des hinteren Grundstücks Marchlewskistr. 81-87, zu schaffen. Dieses setzt jedoch voraus, sich dem immer stärker spürbaren Fachkräftemangel zu stellen. Daher will sich die Bewohnergenossenschaft auch als Arbeitgeberin weiterentwickeln, die Mitarbeiterbindung stärken und das Personal nachhaltig an das Unternehmen binden.

Chancen für die Bewohnergenossenschaft ergeben sich aus der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage, dem Einnahmepotenzial durch Anwendung der eigenen Mietenkonzeption und dem Hintergrund einer geringen Verschuldung bzw. ausreichend vorhandener Beleihungsreserven zur Absicherung etwaiger Fremdfinanzierungsbedarfe.

Die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität wird auch zukünftig ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie sein. Um weiterhin Impulse für eine möglichst hohe, in die Zukunft gerichtete Lebensqualität zu setzen, ist ein kooperativer Umgang mit Mitgliedern und Partnern unerlässlich.

Berlin, 06.06.2025

Der Vorstand

Markus Röhl

Nermin Safi-Schöppe

Lagebericht des Vorstandes 2024

Quellen:

[1] GdW Information 172 Kurzbericht https://netzwerkwohnungswirtschaft.de/files/67ab55a90e1b71000c749886
[2] https://www.arbeitsagentur.de/presse/2025-02-jahresrueckblick-2024
[3] https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_011_61261.html
[4] https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-5-hj
[5] https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/f-ii-1-m
[6] https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/001-2025
[7] https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/134-2024; https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-_Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/bip-bubbles.html