



Bewohnergenossenschaft
FriedrichsHeim eG

GESCHÄFTSBERICHT ÜBER DAS
JAHR 2024

INHALTSVERZEICHNIS

Struktur und Themen

Organe der Genossenschaft	4
Wohnungsbestand	5
Auf einen Blick	6
Schwerpunkte im Geschäftsjahr	7
Bauen und Technik	8
Genossenschaft	11
Personal	14
Sozial und Engagiert	15
Das Jahr in Zahlen	16
Wirtschaftsbericht	19
Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes	20
Wirtschaftliche Lage	24
Prognose, Chancen und Risiken - Berichte	28
Bilanz	29
Gewinn- und Verlustrechnung	31
Anhang	32

IMRESSUM

Herausgeber

Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG
Prinzenstraße 103
10969 Berlin

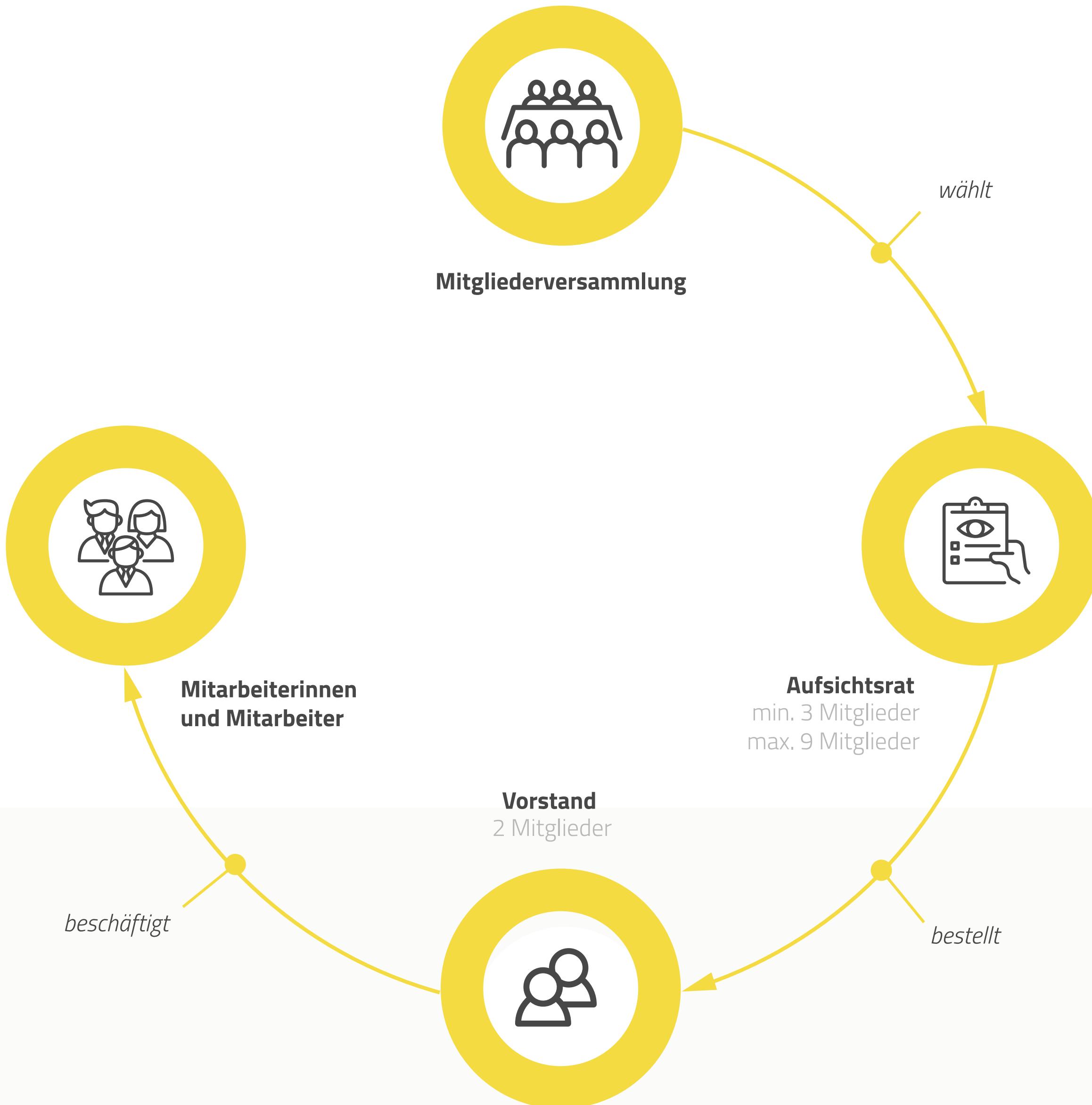
Tel: +49-30-69 80 86-6
bewohnergenossenschaft@friedrichsheim-eg.de
www.friedrichsheim-eg.de

Vorstand: Reinhard Grütmacher, Markus Röhl
Redaktion: Paul Gronert, Markus Röhl
Design: KORA Media GmbH

Stand: 28. November 2025

EINLEITUNG

Organe der Genossenschaft



EINLEITUNG

Wohnungsbestand



EINLEITUNG

Auf einen Blick



808

Mitglieder per 31.12.2024

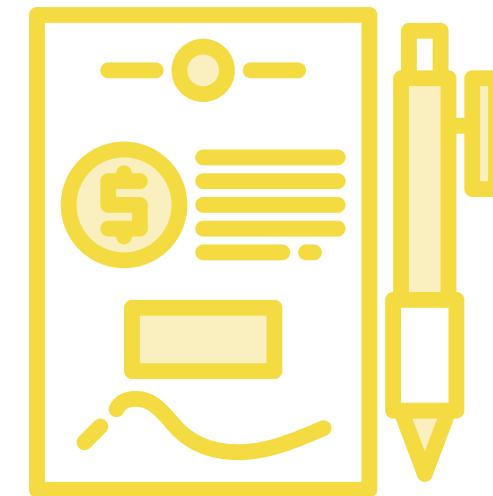
Mitglieder per 31.12.2023: 785



5,49 EUR/m²

Durchschnittsmiete
nettokalt 2024

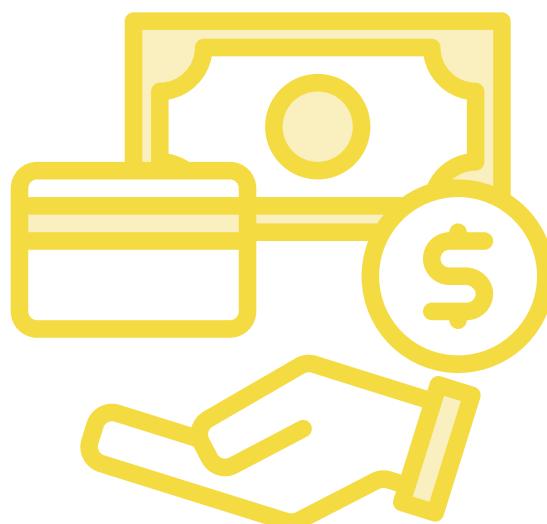
Durchschnittsmiete nettokalt
2023: 5,44 EUR/m²



25.734.733,62 EUR

Bilanzsumme 2024

Bilanzsumme 2023:
24.891.156,91 EUR



1.552.278,54 EUR

Geschäftsguthaben 2024

Geschäftsguthaben 2023:
1.564.038,33 EUR



566

Wohneinheiten



4

Gewerbeeinheiten

SCHWERPUNKTE IM GESCHÄFTSJAHR



BAUEN UND TECHNIK

Sanierung von Wohnungen

Neben zahlreichen kleineren Maßnahmen im Bereich Bauen und Technik bildeten die Sanierung von leergezogenen Wohnungen, die Erneuerung der Wohnungseingangstüren in den Häusern aus den 1950er Jahren und die Umstellung der Verbrauchsmessung auf Funktechnik wichtige baulich-technische Schwerpunkte im Jahr 2024.



Badezimmer vorher



Badezimmer nachher



saniertes Wohnzimmer



Sanierung von Wohnungen bei Bewohnerwechsel

Um den Wohnungsbestand auf ein zeitgemäßeres Niveau zu bringen, sind im Laufe des Jahres mehrere Wohnungen nach Auszug der bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner saniert worden. Teilweise handelt es sich um umfassende Instandsetzungen, teilweise um die abgestimmte Ausführung verschiedener Einzelmaßnahmen, wie die Erneuerung von Elektrik, Bad oder Fußboden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt die Neuvergabe der betreffenden Wohnungen gemäß Satzung und Vergaberichtlinien. Die neue

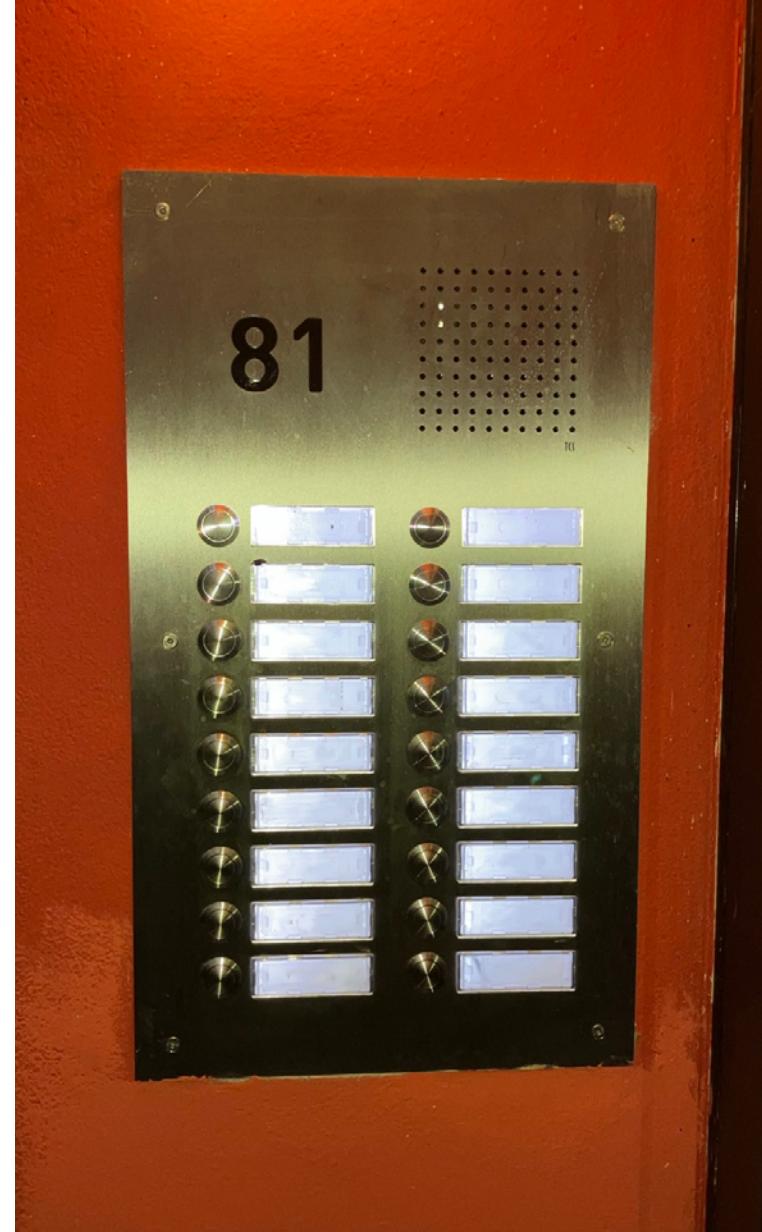
Nutzungsgebühr ist natürlich höher als zuvor, da hier Investitionen erfolgt sind und die Wohnungen nun einen neuen Standard haben. Dennoch ist die neue Miethöhe moderat und entspricht selbstverständlich den gesetzlichen Vorgaben. So kann die Bewohnergenossenschaft in ihre Bestände investieren, solide wirtschaften und zugleich die Mitglieder mit guten, sicheren und sozial vertretbaren Wohnungen versorgen, wie es die Satzung der Genossenschaft festlegt.

BAUEN UND TECHNIK

Klingelanlage / Wasseruhren

Klingelanlage Marchlewski-straße 81, 83, 87

Die Klingelanlage in der Marchlewskistraße 81, 83, 87 war in die Jahre gekommen und störungsanfällig geworden. Sie ist daher zwischen November 2024 und Februar 2025 erneuert worden. Dabei wurden die sogenannten Innenstationen in den Wohnungen (auch Wohntelefone genannt) ausgetauscht und die zentrale Schaltstelle auf den neuesten technischen Stand gebracht. Auch die Klingeltableaus an Haustüren erstrahlen in neuem Glanz.



Wenn die Wasseruhren funken

Im Herbst 2024 hat der Austausch der Verbrauchsmessgeräte in den Wohnungen begonnen – zunächst in den Häusern Rudolfstraße, Seumestraße und Helsingforser Straße/Marchlewskistraße. Nach und nach werden die Geräte in allen Häusern der Bewohnergenossenschaft ersetzt. Bei den neuen Modellen können die Verbrauchswerte per Funk ausgelesen werden.

Die Heizkostenverteiler, die auf den Heizköpfen angebracht sind, und die Wasseruhren für Kalt- und Warmwasser mussten bisher direkt am Gerät abgelesen werden. Dazu musste einmal im Jahr ein Mitarbeiter oder eine Mitarbeiterin des Messdienstleisters in jede Wohnung kommen, jeder Haushalt musste zum angegebenen Termin den Zugang ermöglichen. In der Zukunft wird der Zugang nur noch alle sechs Jahre erforderlich sein.

Der Tausch der Messgeräte erfolgt in der Regel beim regulären Ablesetermin

und in Abhängigkeit von den Eichfristen. Dabei ist es besonders wichtig, dass dafür der Zugang in möglichst alle Wohnungen gewährt wird.

Gerade der Austausch von Wasseruhren war in einigen Wohnungen nicht immer problemlos möglich, weil einzelne Absperrventile an den Leitungen defekt waren und zunächst ausgewechselt werden mussten.

Zum Hintergrund: Bereits Ende 2021 ist in Deutschland die neue Heizkostenverordnung in Kraft getreten. Sie setzt die Verpflichtungen der novellierten EU-Energieeffizienzrichtlinie von 2018 um: z.B. Fernablesbarkeit der messtechnischen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung und unterjährige Verbrauchsinformation. Die EU will damit einen geringeren Energieverbrauch und einen verbesserten Wettbewerb erreichen. Dieser Einbau der Geräte muss bis spätestens Ende 2026 erfolgen.



BAUEN UND TECHNIK

Wohnungstüren, Briefkästen und Hausnummern

Neue Wohnungsstüren für mehr Schutz

Bereits im Jahr 2023 ist mit dem Austausch der Wohnungseingangstüren in den Häusern aus den 1950er Jahren begonnen worden – zunächst in der Hübnerstraße 13. Nach einem Wechsel der ausführenden Firma sind die Arbeiten im Laufe des Jahres 2024 in der Hübnerstraße 2 und 3 sowie im Weidenweg 73 fortgesetzt worden. Die relativ lange Lieferfrist der neuen Türen sorgt dafür, dass der Einbauzeitraum für alle betroffenen Häuser über einen längeren Zeitraum gestreckt ist. Der Austausch der Türblätter und vor allem der Türrahmen ist mit Staubentwicklung verbunden, so dass die Hausreinigung

während der Bauphase nicht immer wie gewohnt durchgeführt werden konnte. Nach dem Einbau der neuen Türen können sich die abschließenden Malerarbeiten in den Treppenhäusern verzögern, weil zeitgleich das Verlegen von Glasfaserleitungen ebenfalls in den Häusern vorbereitet wird bzw. wurde. Die neuen Wohnungstüren bieten im Vergleich zu den bisherigen Türen aus der Bauzeit der Häuser eine höhere Sicherheit durch verbesserten Einbruch- und Brandschutz; auch sind sie besser abgedichtet und haben daher bessere Schall- und Wärmeschutzeigenschaften.



Briefkastenanlagen gereinigt

Ein echter Langstreckenlauf ist die Reinigung der Briefkastenanlagen, die unser Hausmeister Dirk Kirchner 2024 begonnen hat. In den zahlreichen Aufgängen in der Helsingforser Straße und Marchlewskistraße sowie in der Hübnerstraße und im Weidenweg

konnte er die Abdeckungen, Klappen, Kästen und Beschilderungen von Schmutz und Staub reinigen und auch Aufkleber und Kritzeleien entfernen. Nach und nach folgen die Briefkastenanlagen in den weiteren Häusern der Genossenschaft.



Bessere Orientierung: hofseitige Hausnummer

Unser größtes Haus, die Helsingforser Straße 23 bis 39 und die Marchlewskistraße 92 bis 108, hat insgesamt 18 Treppenaufgänge. Und fast alle Aufgänge haben einen Zugang zum gemeinsamen Innenhof des Hauses. Hausnummern sind jedoch nur an den

„Haupteingängen“ angebracht, die sich größtenteils straßenseitig befinden. Um allen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Handwerkern und Besucherinnen die Orientierung zu erleichtern, wurden die hofseitigen Zugangstüren ebenfalls mit Hausnummern versehen.



GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat und Vorstand

Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrats

Seit 1. Juli 2024 ist Dr. Regina Rosenhauer Vorsitzende des Aufsichtsrats der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG. Sie folgte damit auf Marie Godemann, die zum 30. Juni vom Vorsitz zurückgetreten war und ihr Aufsichtsratsmandat aus persönlichen Gründen niedergelegt hatte. Der Aufsichtsrat bedauerte das Ausscheiden und bedankte sich für die von ihr geleistete umfangreiche

Arbeit und ihr außergewöhnliches Engagement zum Wohle der Genossenschaft. Dr. Regina Rosenhauer gehört dem Aufsichtsrat seit 2016 an und war zuvor bereits stellvertretende Vorsitzende. Auf dieser Position folgte ihr Dr. Lutz Recke nach, der in der Vergangenheit das Gremium schon viele Jahre geleitet hatte.

Veränderungen im Vorstand

Gleich mehrere Veränderungen prägten den Vorstand der Bewohnergenossenschaft 2024: Am 19. Juni starb Manfred Agsten, der seit 2016 Mitglied des Vorstands war. Zum 30. September endete die Vorstandstätigkeit von Klaus Sonderfeld, der die Genossenschaft seit ihrer Gründung 1996

auf dieser Position maßgeblich prägte. Im Juli war Jan Becker vorübergehend Mitglied des Vorstands. Zum 1. August wurden Nermin Safi-Schöppé und Markus Röhl als neue Vorstandsmitglieder bestellt.

Manfred Agsten verstorben

Am 19. Juni ist Manfred Agsten gestorben. Er wurde 72 Jahre alt. Seit 2016 war er Mitglied des Vorstands der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG.

Manfred Agsten hat sich stark mit der Genossenschaftsidee und besonders mit unserer Genossenschaft identifiziert. Seit ihrer Gründung engagierte er sich für die Bewohnergenossenschaft; seine Mitgliedsnummer war die 15. Viele Jahre lang war er Mitglied

des Aufsichtsrats, bevor er zum Vorstand bestellt wurde. Die Genossenschaft verliert ein lebensfrohes Mitglied, das anderen Menschen offen und zugewandt begegnete. Mit seiner freundlichen und verbindlichen Art waren ihm Ausgleich und gegenseitiges Verständnis stets ein Anliegen.

Manfred Agsten hat sich um die Bewohnergenossenschaft sehr verdient gemacht. Wir werden ihm

ein ehrendes Andenken bewahren und uns gerne an ihn erinnern. Unsere aufrichtige Anteilnahme gilt seiner Frau, seinen Kindern und seinen Enkelkindern.

Berlin, 24. Juni 2024

Aufsichtsrat, Vorstand und das Team der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG

GENOSSENSCHAFT

Veränderungen im Vorstand

Klaus Sonderfeld: 28 Jahre in den Diensten der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG

Die Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG wurde am 11.12.1996 gegründet; die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 21.04.1997. Heute verfügt die Bewohnergenossenschaft über insgesamt 566 Wohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten. Ihr Gebäudebestand besteht aus sechs Gründerzeitbauten, fünf Objekten aus den 1950er-Jahren und zwei WBS70-Plattenbaukomplexe, die verkehrsgünstig im Berliner Stadtteil Friedrichshain liegen. Gegenwärtig hat die Genossenschaft etwa 800 Mitglieder.

Diesen heutigen Stand hat die Genossenschaft in erheblichem Umfang Klaus Sonderfeld zu verdanken. Er war eines von 21 Gründungsmitgliedern und gehörte bereits dem ersten gewählten Vorstand der Bewohnergenossenschaft an. Die ehrenamtliche Vorstandstätigkeit ging 1999 in die hauptamtliche Anstellung als kaufmännischer Vorstand über.

Über Jahrzehnte hat Klaus Sonderfeld im Vorstand vor allem gemeinsam mit Ute Schmidt, Martin Domschat und Manfred Agsten die Bewohnergenossenschaft entscheidend geprägt und die Geschäfte wegweisend in die Zukunft geführt.

Besonders hervorzuheben sind beispielhaft die erfolgreich geführten Verhandlungen zum Abschluss diverser Förderverträge mit dem Land Berlin in der Anfangszeit. Die Aufbaujahre der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim

eG waren bestimmt durch die Gewinnung neuer Mitglieder, den Aufbau von Eigenkapital und die Verminderung der Leerstandsquote der Wohnungen. In allen Bereichen konnten hier kontinuierlich Erfolge erzielt werden. Nicht zuletzt diverse Sanierungsmaßnahmen führten zu einer Vollvermietung der Häuser etwa ab dem Jahr 2007.

Fast über zehn Jahre dauerte die Auseinandersetzung mit den Finanzbehörden um die steuerliche Gleichbehandlung mit älteren Wohnungsgenossenschaften. Durch Klaus Sonderfelds beharrlichen Einsatz stand am Ende ein erfolgreiches Klageverfahren mit einem positiven Urteil für die Bewohnergenossenschaft. Die Umsätze aus dem Mitgliedergeschäft in den Jahren 1997-2004 wurden als steuerbegünstigt eingestuft. In der Folge mussten über 100.000 Euro zu viel gezahlte Steuern an die Genossenschaft erstattet werden.

Besonderes Augenmerk legte Klaus Sonderfeld auch auf das Management der Betriebskosten. Fortlaufend wurden Maßnahmen geprüft und umgesetzt, um die umzulegenden Kosten für die Bewohner*innen zu begrenzen.

Unter Klaus Sonderfelds Führung konnten im Laufe der Jahre alle Grundstücke mit den Häusern der Bewohnergenossenschaft erworben werden. Ursprünglich hatte die Genossenschaft mit der

Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain Erbbaurechtsverträge geschlossen. Zuletzt wurden 2015 die Kaufoptionen für die letzten sieben Grundstücke ausgeübt, so dass die Bewohnergenossenschaft seit inzwischen neun Jahren Eigentümerin aller von ihr bewirtschafteten Liegenschaften ist.

Klaus Sonderfeld war in seinen 28 Jahren Tätigkeit mit der Genossenschaft tief verbunden. Er wohnt selbst im genossenschaftlichen Bestand und trat fortwährend für die Interessen der Mitglieder ein.

Um sich neuen Herausforderungen und Möglichkeiten stellen zu können, beendet Klaus Sonderfeld auf eigenen Wunsch seine langjährige, erfolgreiche Tätigkeit als hauptamtlicher Vorstand ordnungsgemäß zum Ablauf der satzungsgemäß Bestellung am 30.09.2024.

Der Aufsichtsrat dankt und würdigt Klaus Sonderfeld für seine geleistete Arbeit und wünscht ihm für die Zukunft beruflich und persönlich weiterhin alles Gute.

Berlin im November 2024

Der Aufsichtsrat der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG

GENOSSENSCHAFT

Mitgliederversammlung und Gründungsmitglied

Mitgliederversammlung an neuem Ort

Am 5. Dezember 2024, fand die Mitgliederversammlung der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG statt – erstmals seit vielen Jahren an einem neuen Ort: Das Palisa.de Tagungs- und Veranstaltungszentrum in der Palisadenstraße überzeugte die

Mitglieder mit seinem Charme. Das Dachgeschoss eines alten Industriebaus mit moderner Veranstaltungstechnik und einem professionellen Team vor Ort war der perfekte Rahmen für die Veranstaltung mit etwa 65 anwesenden Mitgliedern.



Engagiertes Gründungsmitglied verstorben

Am 1. Oktober 2024 starb Siegfried Kleimeier, den sehr viele einfach „Sigi“ nannten. Er war nicht nur ein engagiertes Mitglied, sondern auch ein wichtiger und langjähriger Berater

der Bewohnergenossenschaft. An der Gründung der Bewohnergenossenschaft in den 1990er Jahren war er maßgeblich beteiligt.

PERSONAL

Veränderungen in der Mitarbeiterschaft

Claudia Funk ist seit 1. Juni 2024 die zentrale Ansprechpartnerin für größere Bauvorhaben und die technische Ausstattung der Häuser. Als Mitarbeiterin für das technische

Gebäudemanagement bringt sie ihre umfangreichen Erfahrungen und Kenntnisse als Architektin und Energieberaterin in die Genossenschaft ein und ist eine wichtige Verstärkung des Teams der Geschäftsstelle.



Stefanie Zander hingegen ist keine neue Mitarbeiterin sondern ganz im Gegenteil diejenige, die am längsten in der Geschäftsstelle für die Bewohnergenossenschaft arbeitet. Durch ihre Heirat hat sich jedoch ihr

Nachname seit dem 9. September 2024 von Knörk in Zander geändert. Ihre Arbeitsschwerpunkte liegen weiterhin im Rechnungswesen, in der Buchhaltung und in der Betriebskostenabrechnung.

Paul Gronert gehört ebenfalls ab 1. Juni 2024 nach neunmonatiger Unterbrechung wieder zum Team

der Geschäftsstelle. Er kümmert sich vor allem um Digitalisierung und Kommunikation.



Andreas Anders war über 14 Jahre lang für die Bewohnergenossenschaft als Haushandwerker und Hausmeister tätig, bevor er zum Ende des Jahres 2024 in den sehr verdienten Ruhestand ging. Viele Mitglieder kannten ihn persönlich, er war häufig der erste Kontakt für die Bewohnerinnen und Bewohner, wenn

etwas in Ordnung zu bringen war. Andreas Anders war stets zur Stelle für kleinere und etwas größere Reparaturen und konnte auch viele andere Probleme vor Ort schnell beheben. Auf der Mitgliederversammlung im Dezember wurde ihm für seine engagierte, verlässliche und langjährige Tätigkeit gedankt und er wurde offiziell verabschiedet.



SOZIAL UND ENGAGIERT

Entwicklungshilfe und Mitgliedschaften

Wohnungspolitische Entwicklungszusammenarbeit

Seit vielen Jahren ist die Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG Mitglied der Deswos (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.). Dieser gemeinnützige Verein wird u.a. von den im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen) organisierten Wohnungsunternehmen unterstützt. Leitmotiv der Deswos

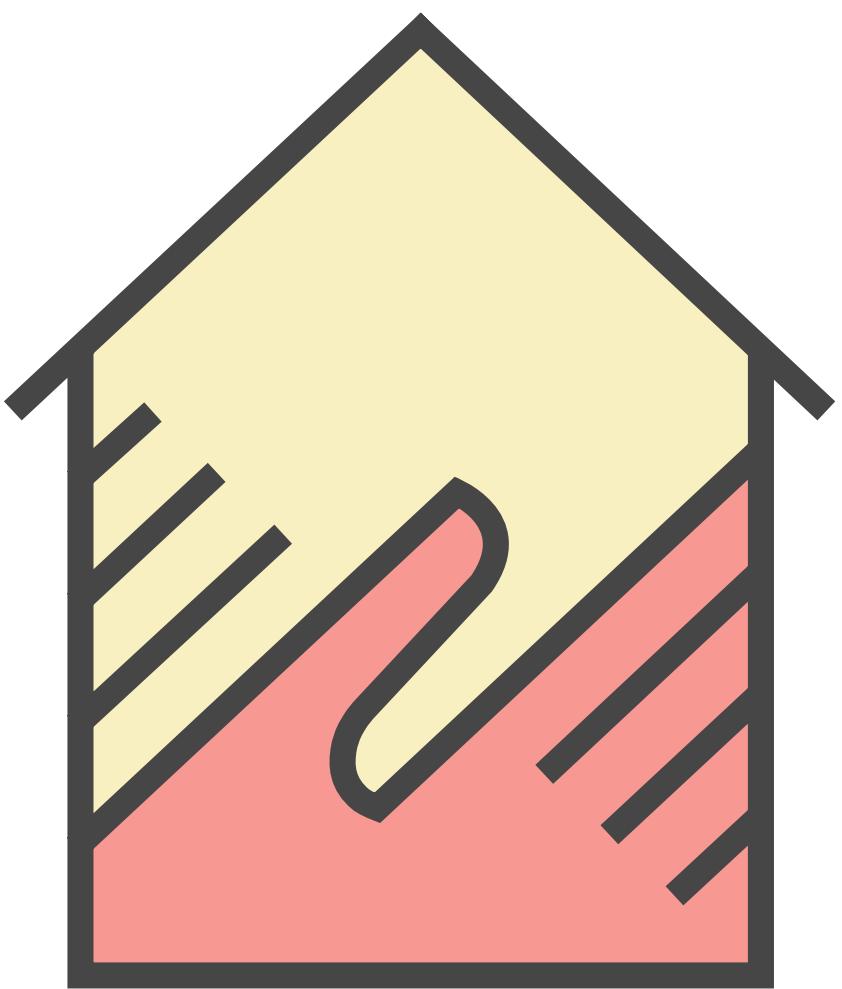
ist es, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für notleidende Familien und bei der Sicherung ihrer Existzenzen. Neben dem regelmäßigen Beitrag hat die Bewohnergenossenschaft 2024 Deswos auch durch eine zusätzliche Spende unterstützt.

Genossenschaftsforum und Marketinginitiative

Die Bewohnergenossenschaft ist Mitglied im Genossenschaftsforum und in der Marketinginitiative und hat beide Vereine auch 2024 unterstützt. Das Genossenschaftsforum ist ein Zusammenschluss von Wohnungsgenossenschaften in Berlin und Potsdam, um die Potenziale von Genossenschaften für die Stadtentwicklung und die Gesellschaft

aufzuzeigen und zu diskutieren. Als wissenschaftliche Einrichtung versteht es sich als Brücke zwischen Theorie und Praxis der Wohnungsgenossenschaften. Die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften hat das Ziel, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens bekannter zu machen und die Marke „Wohnungsbaugenossenschaften“ zu stärken.

DAS JAHR IN ZAHLEN



DAS JAHR UND SEINE FAKTEN

Bericht des Aufsichtsrates - Teil 1

Bericht des Aufsichtsrates zur Bilanz 2024 und zum Lagebericht des Vorstandes der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 am 05.06.2025 sowie den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des BBU vom 26.09.2024 über die Prüfung der Bewohnergenossenschaft auf der Sitzung am 29.09.2025 beraten und zur Kenntnis genommen.

Gem. § 28 (j) der Satzung wurde in gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand beschlossen, aus dem Jahresüberschuss gem. § 39 (2) der Satzung eine Teilsumme von 125.000,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie gem. § 39 (3) der Satzung eine weitere Teilsumme von 443.500,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Zur Deckung der in den nächsten Jahren weiterhin vorgesehenen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Baumaßnahmen wird der Mitgliederversammlung gem. § 38 (2) der Satzung die folgende Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinn von 568.970,79 € vorgeschlagen:

- Einstellung in die andere Ergebnisrücklage gem. § 39 (3) der Satzung: 568.970,79 €

Der Aufsichtsrat der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG hatte im Geschäftsjahr 2024 eine regelmäßige Unterrichtung durch den

Vorstand über Lage, Entwicklung der Genossenschaft sowie bedeutsame Geschäftsvorfälle. Dabei wurden die gesetzlich und satzungsmäßig vorgesehenen Aufgaben durch den Aufsichtsrat wahrgenommen.

Insgesamt hat der Aufsichtsrat 13 Sitzungen abgehalten. Davon fanden 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt, in denen die Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt wurden. Inhalte waren u.a. der Beschluss des Bauprogrammes, Prüfen des Jahresabschlusses und der Austausch mit dem Vorstand zu gesetzlichen Vorgaben und der strategischen Ausrichtung der Bewohnergenossenschaft. Zudem gehörte auch die Bestellung des Vorstandes für die nächsten fünf Jahre zu den Themen des letzten Jahres. Für das kommende Jahr hat der Aufsichtsrat angedacht, künftig in einem gesonderten Austauschformat vermehrt den Dialog mit Vorstand und Geschäftsstelle zu intensivieren. Dazu sollen Begehungen der Objekte erfolgen, um einen besseren Überblick vor Ort zu gewinnen.

Auf Basis des vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Bauprogramms wurden auch im Geschäftsjahr 2024 Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

umgesetzt. Eine der Herausforderungen war, bei Nutzerwechseln Wohnungen technisch zeitgemäß und langlebig zu gestalten, um unseren Mitgliedern dauerhaft Wohnqualität zu bieten und zeitgleich an moderaten Mieten festhalten zu können. Parallel setzen wir uns weiterhin dafür ein, individuelle wohnwertverbessernde Maßnahmen im Rahmen der Möglichkeiten für unsere Mitglieder zu realisieren.

Der Aufsichtsrat überwachte 2024 die jährliche Fortschreibung des Instandhaltungs- und Modernisierungsplans, der Finanz- und Liquiditätsplan, die laufende Überprüfung des Risikomanagements sowie die Regelung steuerlicher, handelsrechtlicher und weiterer relevanter Fragen. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben diese Themen intensiv beraten. Wir sind mit der gegenwärtigen Entwicklung zufrieden.

Neben baulichen Themen ist das gemeinschaftliche Miteinander ein zentrales Element unseres genossenschaftlichen Lebens. Es ist erfreulich, dass in Eigeninitiative der Bewohner wieder verschiedene Feste und Treffen stattfanden, die das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken – besonders in einer Zeit zunehmender Konflikte.

DAS JAHR UND SEINE FAKTEN

Bericht des Aufsichtsrates - Teil 2

Der Jahresabschluss 2024 sowie der Lagebericht des Vorstands, wurden vom Aufsichtsrat geprüft und zur Kenntnis genommen. Beide werden in der diesjährigen Mitgliederversammlung vorgestellt werden.

Da sich bereits zum Anfang des Jahres 2024 abzeichnete, dass unser geschätzter Manfred Agsten der Genossenschaft als Vorstand nicht mehr zur Verfügung stehen würde, war der Aufsichtsrat intensiv mit der Neubesetzung des Vorstandes beschäftigt. Dazu wurde die Vorstandsstelle ausgeschrieben und ein Auswahlverfahren durchgeführt. Nach dem Tod Manfred Agstens im Juni 2024 wurde vorübergehend Jan Becker kommissarisch in den Vorstand berufen. Zum 1. August 2024 wurden Markus Röhl und Nermin Safi-Schöppe in den Vorstand berufen. Jan Becker schied damit als kommissarischer Vorstand aus.

Der Aufsichtsrat hat seine gesetzlich und satzungsgemäß vorgeschriebenen

Verpflichtungen erfüllt: die Geschäftstätigkeit des Vorstands zu überwachen, ihn unabhängig zu beraten und zu fördern. Die Vorstandstätigkeit entspricht nach eingehender Prüfung den Vorgaben von Gesetz und Satzung und wurde mit der erforderlichen Umsicht und Sorgfalt ausgeführt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Entlastung des Vorstandes.

Wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück und bleiben fest entschlossen, unseren Mitgliedern auch künftig sicheres, bezahlbares und genossenschaftliches Wohnen zu bieten. Abschließend gilt unserem Vorstand und allen Mitarbeitenden für ihre engagierte Arbeit der Dank des Aufsichtsrates.

Unser besonderer Dank gilt den Hausbetreuern, Hausbeiräten, allen Unterstützerinnen und Unterstützern, Mitgliedern sowie den ehrenamtlich Tätigen für ihr Engagement. Ebenso sprechen wir unseren Mitarbeitern Dank

aus: Ohne ihr Engagement wäre das genossenschaftliche Leben in unseren Wohnanlagen nicht in der gewohnten und gewünschten Qualität möglich.

Berlin, 09.11.2025



Dr. Regina Rosenhauer
Aufsichtsratsvorsitzende



DAS JAHR UND SEINE FAKTEN

Grundlagen des Unternehmens

Der Zweck der Genossenschaft besteht vorrangig darin, ihre Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung mit Miet- und Eigentumswohnungen zu fördern. Die Genossenschaft kann Grundstücke und Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie übernimmt alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft und Wohnumfeldgestaltung, einschließlich Gestaltung und Pflege von Gemeinschaftsanlagen, Folgeeinrichtungen, Räumen für Gewerbetreibende, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen sowie Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Unter dem Grundsatz, die

Solidargemeinschaft der Mitglieder zu stärken, sehen wir unsere Aufgabe darin, das Wohnen in der Genossenschaft durch professionelle Bewirtschaftung und die Förderung der Nachbarschaften attraktiv zu gestalten und das soziale Miteinander zu unterstützen. Der Mensch steht für uns im Mittelpunkt – ob Mitglied, Mitarbeiter oder Geschäftspartner. Wir gehen auf Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder ein und sichern durch die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes auch künftig gut ausgestatteten Wohnraum zu moderaten Nutzungsgebühren.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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 Prozent. 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 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (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 Prozent. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Wohnungswirtschaft wächst 2024 moderat

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

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

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 Prozent gerechnet. Hohe Kosten, schwächernder 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 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 Prozent und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 %).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich 2024 gegenüber dem

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

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 Prozent 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.

Quelle: BBU

ANALYSE UND BEURTEILUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Bestandsentwicklung und Bautätigkeit

Bestand-, Umsatz- und Leerstandsentwicklung

Am 31. Dezember 2024 verwaltete die Genossenschaft 566 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten.

Die Sollmieten von T€ 2.284,0 erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr (T€ 2.258,4) um T€ 25,6. Die Erhöhung bei den Sollmieten für Wohnungen resultiert im Wesentlichen aus Nutzungsgebührenerhöhungen im Bestand und Erhöhungen bei Wiedervermietungen.

Zum 31. Dezember 2024 lag die Leerstandsquote in der Genossenschaft bei 0,7 % (im Vorjahr bei 0,0 %). Die Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietnachlässen sind gegenüber dem Vorjahr entsprechend vorhanden; sie betragen im Geschäftsjahr 2024 insgesamt T€ 5,8 (Vorjahr T€ 7,6).

Die Fluktuationsrate ist mit 3,0 % geringer als im Vorjahr (6,7 %).

Da sich unsere Geschäfts- und Investitionstätigkeit in der Vergangenheit nur schrittweise an den Veränderungen

des Wohnungsmarktes orientiert hat, sind wir weiterhin in der Lage, unseren Mitgliedern moderne und preiswerte Wohnungen anzubieten. Vorrangiges Ziel bleibt dabei die weitere Verbesserung und kontinuierliche Anpassung unseres Wohnungsangebotes an die Nachfrage der Mitglieder.

Es bleibt vorrangiges Ziel der Genossenschaft, den vorhandenen Wohnungsbestand weiter wettbewerbsfähig zu halten und zu modernisieren.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte insbesondere die Erneuerung von Wohnungseingangstüren in der Hübnerstraße 2, 3/Weidenweg 73 sowie die malermäßige Instandsetzung der Treppenhaus- und Außenfenster in der Rudolfstraße 13.

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.

In 2025 sind neben der Sanierung von Leerwohnungen vornehmlich die Erneuerung von Wohnungseingangstüren in drei Wohnanlagen sowie die Erneuerung der Haus-Elektroanlage in der Dolziger Straße 48 vorgesehen. Die veranschlagten Kosten 2025 für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen betragen insgesamt T€ 1.425,7.

ANALYSE UND BEURTEILUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Klimaschutz/-strategie

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

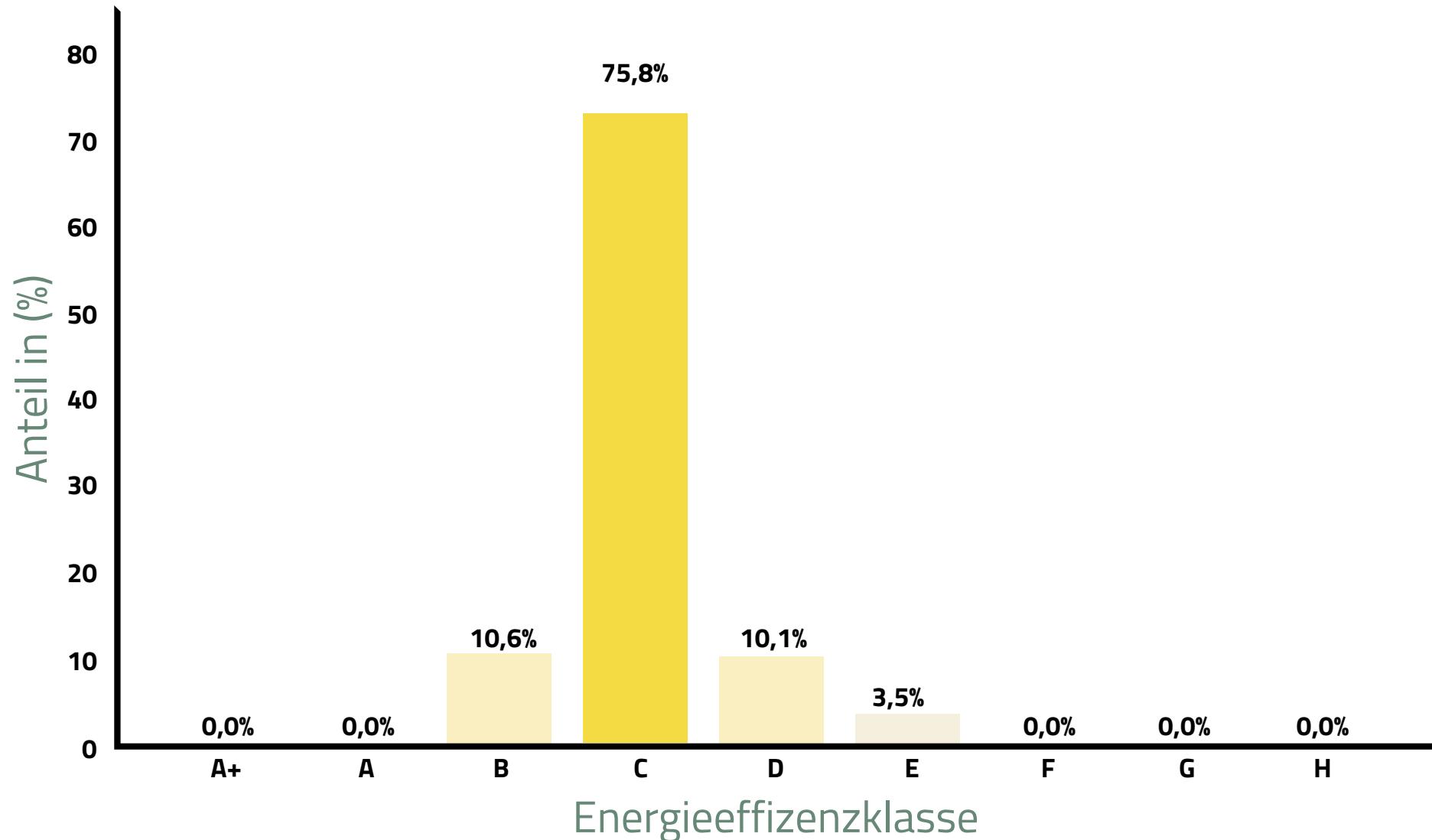
Die Klimaschutzgesetzgebung stellt für den Gebäudesektor und die Wohnungswirtschaft wichtige Anforderungen auf. Die detaillierte digitale Erfassung und Auswertung der CO₂-Emissionen der im Einsatz befindlichen Energieträger ist ein wichtiger Baustein, der in 2025 umgesetzt werden soll. Darüber hinaus ist die energetische Sanierung von Gebäuden ein zentraler Hebel zur Senkung der CO₂-Emissionen. Eine präzise Erfas-

sung der Gebäudehülle (Fassaden, Dächer, Fenster, Türen) und die Entwicklung maßgeschneiderter Sanierungskonzepte sind entscheidend und werden vorbereitet.

Derzeit werden die Objekte der Genossenschaft überwiegend mit Fernwärme (9) und Erdgas (4) beheizt. Die verbleibenden Gasetagenheizungen werden in den kommenden Jahren geprüft und mit der Option auf einen Übergang zur Fernwärme untersucht.

Auf Grundlage der Verbrauchsabrechnungen 2023 und den vorliegenden Energieausweisen teilen sich die Objekte in folgende Energieeffizienzklassen auf:

Verteilung der Energieeffizienzklassen (in %)



Anzahl der Wohn- einheiten pro Ener- gieeffizienzklasse

- Klasse B - 60 Wohnungen
- Klasse C - 429 Wohnungen
- Klasse D - 57 Wohnungen
- Klasse E - 20 Wohnungen

ANALYSE UND BEURTEILUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Betriebs- und Heizkosten

Betriebs- und Heizkosten sind bei der Genossenschaft eine durchlaufende Kostenposition. Die verauslagten Kosten werden im Folgejahr gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern abgerechnet. Die Genossenschaft setzt alle Möglichkeiten um, die Kosten für Betriebs- und Heizenergie möglichst gering zu halten.

Im Abrechnungszeitraum 2024 sind die durchschnittlichen kalten Betriebskosten pro m²/Monat leicht gestiegen, ebenso die warmen Betriebskosten. Bei den kalten Betriebskosten wirken sich unter anderem Preissteigerungen bei den Dienstleistern aus.

Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren jedoch bei den warmen Betriebskosten, weil die bestehenden Fernwärmeverträge mit der BEW bis zum 30. Juni 2026 bindend sind. Diese Vereinbarung regelt die Belieferung von BBU-Mitgliedsunternehmen mit Fernwärme zu Sonderkonditionen sowie technische Kooperationen zu Energieeffizienz und Einsparung. Verhandlungen über eine neue Kooperationsvereinbarung zwischen BBU und BEW laufen bereits und

sollen ab dem 01. Juli 2026 zu einer neuen Vereinbarung führen. Seit einigen Jahren steigen wesentliche Kosten, unter anderem durch höhere Personal- und Sachkosten bei Handwerkern und Dienstleistern, was die Betriebskosten insgesamt belastet. Auch bei den kalten Betriebskosten sind durch die Inflationsentwicklung deutliche Kostensteigerungen zu erwarten bzw. eingetreten. Die Genossenschaft passt jährlich im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung die Vorauszahlungen an, um hohe Nachforderungen bzw. Nachzahlungen für die Bewohner zu vermeiden. Sie arbeitet kontinuierlich daran, die Betriebskosten im Sinne der Bewohner zu optimieren. Durch mehrjährige Verträge schafft die Genossenschaft Planungs- und Preissicherheit für die Bewohner und minimiert das Risiko kurzfristiger Preisschwankungen. Eine vollständige Entkopplung von allgemeinen Marktentwicklungen ist jedoch nicht möglich.

ANALYSE UND BEURTEILUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Am Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft neben 2 Vorstandsmitgliedern insgesamt 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Davon waren in der Geschäftsstelle 5 kaufmännische Angestellte, davon 3 in Vollzeit und 2 in Teilzeit, sowie 1 Haushandwerker und 1 Hauswart tätig. Darüber hinaus

beschäftigte die Genossenschaft 8 Hausbetreuer in Geringfügigkeit. In die Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde in den letzten Jahren wenig investiert. Ziel für die kommenden Jahre wird es sein, die Mitarbeitenden regelmäßig zu Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zu schicken.

Mitgliederbewegung

Im Geschäftsjahr 2024 waren 23 Zugänge und 14 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 hat die Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG insgesamt 794

verbleibende Mitglieder. Der Bestand der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich um 3.067,72 € auf 1.527,2 Tsd. € (Vorjahr 1.524,2 Tsd. €)

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögenslage

Die Vermögenslage und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar:

	Dezember 2024		Dezember 2023		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktiva					
<i>Langfristiges Vermögen</i>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	16.449,0	66,6	16.608,3	69,8	-249,3
<i>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</i>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	29,0	0,1	17,7	0,1	11,3
Liquide Mittel	8.220,6	33,3	7.204,0	30,1	1.016,6
	8.249,6	33,4	7.221,7	30,2	1.027,9
Bilanzvolumen	24.698,6	100,0	23.920,0	100,0	778,6
Passiva					
<i>Langfristiges Kapital</i>					
Wirtschaftliches Eigenkapital	18.170,5	73,6	17.084,7	71,4	1.085,8
Fremdkapital	5.933,1	24,0	6.323,4	26,4	-390,3
	24.103,6	97,6	23.408,1	97,8	695,5
<i>Mittel- und kurzfristiges Kapital</i>					
Rückstellungen	243,0	1,0	111,8	0,5	131,2
Verbindlichkeiten	352,0	1,4	400,1	1,7	-48,1
	595,0	2,4	511,9	2,2	83,1
Bilanzvolumen	24.698,6	100,0	23.920,00	100,00	778,6

In dieser Darstellung wurden die Betriebskostenvorlagen (T€ 1.036,1) mit den Vorschüssen der Mieter (T€ 1.238,0) verrechnet. Ferner sind die Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Geschäftsanteilen (T€ 25,0) den mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Finanzlage

Zum 31. Dezember 2024 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von T€ 8.220,6 von denen über Jahresultimo T€ 6.400,0 als Festgeld angelegt waren. Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen. Die Zunahme des Finanzmittelfonds resultiert insbesondere aus einem gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Cashflow aus Investitionstätigkeit, bedingt durch die Einzahlungen von Festgeldern.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in voller Höhe (T€ 390,3) zu bedienen. Zum Jahresende 2025 erwartet die Genossenschaft nach Finanzplan einen Bestand an flüssigen Mitteln einschließlich Festgeldguthaben von T€ 5.943,8. Diese Entwicklung resultiert vornehmlich aus der planmäßigen Sondertilgung eines Darlehens.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage nachfolgendes Bild:

	Dezember 2024		Dezember 2023		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	3.355,6	94,4	3.223,3	92,0	132,3
Bestandsveränderungen	65,0	1,8	76,9	2,2	-11,9
Andere Erträge	136,3	3,8	203,1	5,8	-66,8
Summe Erträge	3.556,9	100,0	3.503,3	100,0	53,6
Betriebskosten und Grundsteuer	1.047,0	29,5	966,4	27,6	80,6
Instandhaltungsaufwand	534,0	15,0	419,8	12,0	114,2
Personalaufwendungen	530,4	14,9	413,0	11,8	117,4
Abschreibungen	249,9	7,0	251,7	7,1	-1,8
Zinsaufwendungen	59,5	1,7	63,8	1,8	-4,3
Übrige Aufwendungen	168,1	4,7	125,5	3,6	42,6
Summe Aufwendungen	-2.588,9	72,8	-2.239,7	63,9	-349,2
Geschäftsergebnis	968,0	-27,2	1.263,6	36,1	-295,6
Zinsergebnis	173,4		81,4		92,0
Ergebnis vor Steuern	1.141,4		1.345,0		-203,6
Steuern	-3,9		-4,9		1,0
Jahresergebnis	1.137,5		1.340,1		-202,6

Das Jahresergebnis 2024 beträgt T€ 1.137,5 und liegt damit um T€ 202,6 unter dem Vorjahreswert. Hauptursächlich für diesen Rückgang sind gestiegene Instandhaltungs- und Personalaufwendungen, denen höhere Umsatzerlöse gegenüberstehen.

Das Zinsergebnis (T€ 173,4) resultiert aus Termingeldanlagen.

Nachfolgend werden wesentliche Posten des Geschäftsergebnisses 2024 erläutert.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Ertragslage

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (T€ 3.355,6) setzen sich aus den Sollmieten von T€ 2.317,5 (Vorjahr: T€ 2.291,5), den Betriebskostenumlagen von T€ 1.035,8 (Vorjahr: T€ 933,9) und den Gebühren und Nebenleistungen von T€ 8,1 (Vorjahr: T€ 5,5) abzüglich der Erlösschmälerungen von T€ 5,8 (Vorjahr: T€ 7,6) zusammen.

Die anderen Erträge (T€ 163,3) enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 51,5; Vorjahr: T€ 67,9), Versicherungsentschädigungen (T€ 20,8; Vorjahr: T€ 67,3), Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen (unverändert zum Vorjahr: T€ 58,3), Aufwendungszuschüsse der IBB zur Finanzierung der Bewirtschaftungskosten (T€ 4,7; Vorjahr: T€ 8,6) und sonstige Erträge (T€ 1,0; Vorjahr: T€ 1,0).

Die Personalaufwendungen in Höhe von T€ 530,4 haben sich gegenüber

dem Vorjahr insbesondere aufgrund von Neueinstellungen um T€ 117,4 erhöht.

Der Rückgang der Zinsaufwendungen um T€ 4,3 liegt in der sukzessiven Tilgung der Kredite begründet. Der durchschnittliche Zinssatz für das Fremdkapital beträgt im Berichtsjahr wie im Vorjahr 1,0 %.

Das Verhältnis der Zinsaufwendungen zu den Mieteinnahmen beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf 2,6 % nach 2,8 % im Vorjahr und das des Kapitaldienstes zu den Mieteinnahmen auf 19,5 % nach 19,7 %.

Die übrigen Aufwendungen (T€ 168,1) enthalten neben den Verwaltungsaufwendungen für den Geschäftsbetrieb (T€ 165,0; Vorjahr: T€ 110,3) insbesondere Spenden (T€ 2,3; Vorjahr: T€ 1,9) und Abschreibungen auf Forderungen (T€ 0,7; Vorjahr: T€ 0,8).

	2024	2023	2022	2021
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Jahresüberschüsse	1.137,50	1.340,10	853,60	-527,50
Liquide Mittel	8.220,60	7.204,00	5.999,30	5.294,30
	€/qm	€/qm	€/qm	€/qm
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	5,49	5,44	5,24	5,14
Instandhaltungskosten (Wohn-/Nutzfläche)	16,31	13,06	19,98	57,29
	in %	in %	in %	in %
Eigenkapitalquote	73,6	71,4	68,7	66,4
Kapitaldienst	19,5	19,7	20,5	20,9
Fremdkapitalzinsen	1,0	1,0	1,0	1,0

PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN-BERICHE

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.

Chancen- und Risikobericht

Um den Unternehmensrisiken entsprechend zu begegnen, ist bei der Bewohnergenossenschaft seit längerem ein internes Kontrollsyste eingerichtet. Dabei handelt der Vorstand nach den Grundsätzen der Rechtmäßigkeit, Sparsamkeit, Zukunftssicherung und Transparenz sowie führt gemäß der Satzung mit ordentlicher und gewissenhafter Sorgfalt.

Ziele 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 CO₂-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

AKTIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	2024	2024	2023
	in EURO	in EURO	in EURO
Anlagevermögen			
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,50		0,50
2. Sachanlagevermögen			
a) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.448.167,68		16.697.519,68
b) Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsaustausstattung	811,00	16.448.979,18	790,00
Umlaufvermögen			
3. andere Vorräte			
a) Unfertige Leistungen	1.036.110,50		971.091,70
4. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
a) Forderungen aus Vermietung	1.697,62		1.128,39
b) Sonstige Vermögensgegenstände	27.368,72	29.066,34	16.596,00
5. Flüssige Mittel			
a) Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.220.577,60		7.204.030,64
Bilanzsumme	25.734.733,62	24.891.156,91	

PASSIVA

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passivseite	2024	2024	2023
		in EURO	in EURO
Eigenkapital			
<i>A) Geschäftsguthaben</i>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.917,75		34.767,84
2. der verbleibenden Mitglieder	1.527.225,31		1.524.157,59
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.135,48	1.552.278,54	5.112,90
Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	0,00		
<i>B) Kapitalrücklage</i>		219.867,16	216.339,19
<i>C) Ergebnisrücklagen</i>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.325.000,00		2.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	125.000,00		
2. Andere Ergebnisrücklagen	12.552.699,52	14.877.699,52	11.420.000,00
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahrs eingestellt:	689.199,52		
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	443.500,00		
<i>D) Bilanzgewinn des Geschäftsjahres</i>		568.970,79	689.199,52
Eigenkapital insgesamt		17.218.816,01	16.089.577,04
Sonderposten für Investitionszuschüsse des Anlagevermögens		976.692,24	1.035.027,29
Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	8.829,30		5.223,31
2. Sonstige Rückstellungen	234.144,20	242.973,50	106.582,27
Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.933.117,83		6.323.421,78
2. Erhaltene Anzahlungen	1.237.967,44		1.199.801,71
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung			
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.154,66		21.581,11
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.517,64		109.448,10
5. Sonstige Verbindlichkeiten	494,30	7.296.251,87	494,30
Bilanzsumme		25.734.733,62	24.891.156,91

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 in EURO	2024 in EURO	2023 in EURO
1. Umsatzerlöse			
<i>a) aus Bewirtschaftungstätigkeit</i>	3.355.632,38	3.223.305,88	
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	65.018,80	76.894,27	
3. Sonstige betriebliche Erträge	136.254,97	203.151,09	
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
<i>a) Heiz- und Betriebskosten</i>	-941.085,96	-854.868,11	
<i>b) Instandhaltungskosten</i>	-534.005,68	-419.756,91	
<i>c) Andere Aufwendungen</i>	-867,67	-1.475.959,31	-12.923,28
Rohergebnis	2.080.946,84	2.216.002,94	
5. Personalaufwand			
<i>a) Löhne und Gehälter</i>	-449.404,49	-348.391,88	
<i>b) Soziale Abgaben</i>	-81.026,75	-64.643,26	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-240.931,01	-251.162,00	
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-168.039,44	-113.063,37	
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	173.425,01	81.441,53	
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-59.473,33	-63.815,14	
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3.894,00	-4.930,51	
Ergebnis nach Steuern	1.242.602,83	1.451.429,31	
11. Sonstige Steuern	-105.132,04	-111.284,64	
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	1.137.470,79	1.340.144,67	
12. Gewinnvortrag	0,00	19.054,85	
13. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-568.500,00	-670.000,00	
Bilanzgewinn	568.970,79	689.199,52	

ANHANG



ANHANG

Allgemeines und Methoden

Allgemeine Angaben

Die Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 541 B).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie den Bestimmungen der Satzung aufgestellt. Soweit Wahlrechte für Angaben in der Bilanz oder im Anhang ausgeübt werden können, wurde der Vermerk in der Bilanz gewählt.

Nach den in § 267 Abs. 1 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Genossenschaft. Die Genossenschaft hat auf die Anwendung der großenabhängigen Erleichterungen für kleine Genossenschaften gemäß §§ 274 a und 276 HGB verzichtet. Die großenabhängigen Erleichterungen des § 288 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden i.S.d. § 284 (2) HGB

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um zeitanteilige lineare Abschreibungen bewertet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer der jeweiligen Vermögensgegenstände.

Die Abschreibungen für Wohnbauten wurden entsprechend der steuerlichen Vorschriften vorgenommen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert von 150 bis 1.000 EUR wurde ein Sammelposten eingerichtet. Dieser Sammelposten wird über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Sofern die Tageswerte niedriger waren, wurden diese angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nominalwert bzw. zum abgezinsten Wert angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt, um alle zum Bilanzstichtag drohenden Verluste und ungewissen Verbindlichkeiten abzudecken.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

ANHANG

Weiterführende Erläuterungen

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Aufgliederung und die Entwicklung der Anlageposten sind in der Übersicht „Entwicklung des Anlagevermögens“ gesondert dargestellt; ebenso die Abschreibungen des Geschäftsjahrs.

Unter den unfertigen Leistungen werden die Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen, die am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet waren. Zu erwartende Leerstandsverluste aus nicht umlegbaren BK/HK wurden in Form eines angemessenen Abschlages berücksichtigt.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Steuerforderungen gegenüber dem Finanzamt. Bei den Forderungen des Umlaufvermögens wird eine Restlaufzeit unter einem Jahr erwartet.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen umfasst die erhaltenen Baukostenzuschüsse der Investitionsbank Berlin für die Sanierung der Objekte Proskauer Straße 18, Rudolfstraße 13, Seumestraße 30, Koppenstraße 26 und Pintschstr. 21-23/Straßmannstr. 15. Im Geschäftsjahr sind T€ 58 ertragswirksam ausgebucht worden. Die Rückstellungen betreffen vor allem den Personalbereich, unterlassene Bauinstandhaltungen gem. § 249 HGB,

Aufwendungen für die Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie für die von der Genossenschaft ab dem 01. Januar 2023 erstmalig zu erstattende, anteilige Steuern nach dem CO²-Kostenaufteilungsgesetz.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im wesentlichen Sicherheitseinhalte aus Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen. Die Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Die Aufgliederung und die Restlaufzeiten sind in der Übersicht "Verbindlichkeiten" gesondert dargestellt.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere die Aufwendungszuschüsse der IBB zur Finanzierung der Bewirtschaftungskosten, die Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse, die Kostenerstattungen aus der Wohngebäudeversicherung sowie die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung insbesondere durch niedrigere Instandhaltungskosten beeinflusst.

Sonstige Angaben

Es haben im Geschäftsjahr keine Haftungsverhältnisse bestanden.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen bis zu einem Jahr über T€ 58 sowie von einem bis zu fünf Jahren über T€ 79. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Im Geschäftsjahr 2024 beschäftigte die Genossenschaft neben dem Vorstand im Bereich der Baudurchführung und Hausverwaltung durchschnittlich 2 Haushandwerker/-meister (davon 1 auf Teilzeitbasis), 5 Angestellte in der Geschäftsstelle (davon 2 auf Teilzeitbasis) sowie 7 Aushilfskräfte auf Teilzeitbasis (Hausbesorger und -reinigung).

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am 31.12.2023 - 801

Zugänge 2024 durch Neuaufnahmen und Übertragungen - 23

Abgänge 2024 durch Kündigung, Tod, Ausschluss und Übertragung - 16

Mitgliederbestand am 31.12.2024 - 808

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 3067,72 EUR. Eine über das Geschäftsguthaben hinausgehende Haftung oder eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist durch die Satzung ausgeschlossen.

ANHANG

Anlagenpiegel Teil 1

Entwicklung des Anlagevermögens 2024	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2024
	in EURO	in EURO	in EURO	in EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.012,13	0,00	0,00	9.012,13
Sachanlagen				
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.663.719,67	0,00	0,00	22.663.719,67
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.740,04	600,01	0,00	18.340,05
Summe Sachanlagen	22.681.459,71	600,01	0,00	22.682.059,72
Anlagevermögen gesamt	22.690.471,84	600,01	0,00	22.691.071,85

ANHANG

Anlagenpiegel Teil 2

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwert Geschäftsjahr 31.12.2024	Buchwert Vorjahr 31.12.0223
in EURO	in EURO	in EURO	in EURO	in EURO	in EURO
9.011,63	0,00	0,00	9.011,63	0,50	0,50
5.966.199,99	249.352,00	0,00	6.215.551,99	16.448.167,68	16.697.519,68
16.950,04	579,01	0,00	17.529,05	811,00	790,00
5.983.150,03	249.931,01	0,00	6.233.081,04	16.448.978,68	16.698.309,68
5.992.161,66	249.931,66	0,00	6.242.092,67	16.448.979,18	16.698.310,18

ANHANG

Verbindlichkeitenpiegel zum 31. Dezember 2024

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
2024 sowie die zur Sicherheit gewährten
Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar:

(Vorjahreswerte kursiv)

Verbindlichkeiten	gesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	gesichert	Art der Sicherheit*
		< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre		
	in EURO	in EURO	in EURO	in EURO		
gegenüber Kreditinstituten	5.933.117,83 6.323.421,78	394.698,12 390.303,95	1.437.243,44 1.559.408,02	4.101.176,27 4.373.709,81	5.933.117,83	GPR
erhaltene Anzahlungen	1.237.967,44 1.199.801,71	1.237.967,44 1.199.801,71	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
aus Vermietung	26.154,66 21.581,11	26.154,66 21.581,11	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.517,64 109.448,10	98.517,64 109.448,10	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
sonstige Verbindlichkeiten	494,30 494,30	494,30 494,30	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	7.296.251,87 7.654.747,00	1.757.832,16 1.721.629,17	1.437.243,44 1.559.408,02	4.101.176,27 4.373.709,81		

*)

- GPR = Grundpfandrecht
- SU = Sicherungsübereignung
- Zess = Forderungsabtretung
- BÜ = Bürgschaft
- Pf = Verpfändung

ANHANG

Mitglieder

Mitglieder des Aufsichtsrates

Marie Godemann	Dipl.-Politologin	- Vorsitzende, bis 30.06.2024
Dr. Regina Rosenhauer	Dipl. Chemikerin	- Vorsitzende, ab 04.07.2024
Dr. Lutz Recke	Dipl.-Mathematiker	- stv. Vorsitzender, ab 04.07.2024
Jan Becker	Rechtsanwalt	bis 30.06.2024*
Dorothea Dynow	Dipl.-Sprachmittlerin	
Eva Frank	Psychotherapeutin	
Jörg Mischkale	Dipl.-Ing. FH Maschinenbau	
Dr. Daniel Becker	Dipl.-Volkswirt	
Christian Schehle	Dipl. Geograph	

Mitglieder des Vorstandes

Markus Röhl	Medienbetriebswirt	vom 01.08.2024
Nermin Safi-Schöppe	Architektin	vom 01.08.2024
Jan Becker	Rechtsanwalt	vom 05.07. bis 30.07.2024*
Klaus Sonderfeld	Dipl.-Kaufmann	bis 30.09.2024
Manfred Agsten	Dipl.-Ingenieurökonom	bis 19.06.2024

*) Interimsvorstand durch Versterben des Herrn Manfred Agsten am 19.06.2024

ANHANG

Sonstige Angaben

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben den zwei Vorstandsmitgliedern betrug die Zahl der durchschnittlich im Berichtsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

	Beschäftigte	davon Teilzeit
kaufm. / techn. Angestellte	5	2
Hauswarte/ Haushandwerker	2	1
Reinigungskräfte	1	1
Pauschalkräfte (Hausbetreuer)	6	6

Gewinnverwendung

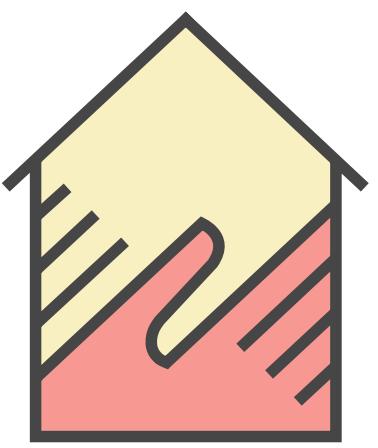
Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden von dem erzielten Jahresüberschuss 2024 (1.137.470,79 €) 125.000,00 € in die gesetzliche Rücklage sowie 443.500,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 wird in Höhe von 568.970,79 € ausgewiesen.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns 2024 zu, dass dieser zur Deckung der

in den nächsten 5 Jahren vorgesehenen Bau- und Instandsetzungsmaßnahmen in die andere Ergebnisrücklage gem. § 39 (3) eingestellt wird.

Dementsprechend wird dieser Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung am 05.12.2024 zur Abstimmung vorgelegt.

Berlin, 28. November 2025
Der Vorstand



Bewohnergenossenschaft
FriedrichsHeim eG