Wohnungsbaugenossenschaft
KÖPENICK NORD
www.koepenick-nord.de

Sicher Wohnen
in der Gemeinschaft.

Geschäftsbericht 2024

70 Jahre Köpenick Nord

seit 1954

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr zehn gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt.

Schwerpunktthemen der Aufsichtsratssitzungen 2024 waren:

- Jahresabschluss 2023
- Wirtschaftsprüfung
- Finanz- und Investitionsplanung 2024
- Entwicklung von Darlehen und Zinsen
- Heizungsprojekt Grünau

Im März 2024 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss 2023 vorgelegt. Die Prüfung der Unterlagen durch den Aufsichtsrat ergab keine Beanstandungen.

Der Bericht über die Wirtschaftsprüfung durch den Verband der Berlin- Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) wurde in einer gemeinsamen Sitzung im Aufsichtsrat ausgewertet. Die Lage der Genossenschaft wurde sehr positiv bewertet.

Der Finanz- und Erfolgsplan sowie der Investitionsplan 2024 wurden nach gründlicher Beratung vom Aufsichtsrat beschlossen.

In den Aufsichtsratssitzungen berichtete der Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf, den Planfortschritt und die wirtschaftliche Lage sowie über die Vermietungssituation und die Höhe der Forderungen aus Vermietung.

Die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz bilden in den nächsten Jahren den zentralen Schwerpunkt in der Investitionsplanung. Der Vorstand hat bereits 2022 dem Aufsichtsrat ein Konzept zu den Möglichkeiten der Heizungsumstellungen vorgelegt.

Der Vorstand arbeitet kontinuierlich an der Aktualisierung dieses Konzeptes, um optimale Lösungen für die jeweiligen Standorte der Wohnhäuser zu finden.

Ziel ist es, für unsere Häuser und Mitglieder gute energetische Lösungen zu finden und ein optimales Preis/Leistungsverhältnis zu realisieren. Da die Rahmenbedingungen in unseren Wohngebieten sehr unterschiedlich sind, braucht es auch unterschiedliche Lösungen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat seinen satzungsmäßigen Verpflichtungen nachkam und die notwendigen Beschlüsse fasste.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem guten Ergebnis abgeschlossen. Der Aufsichtsrat hat sich durch seine Prüfungen und Kontrollen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und kommt zu dem Ergebnis, dass weiterhin keine Risiken zu erkennen sind, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben können und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang) für das Geschäftsjahr 2024 festzustellen. Die strategischen Ziele wurden auch im vergangenen Jahr erfüllt.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war konstruktiv und von gemeinsamer Verantwortung für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft geprägt. Der Vorstand kam gegenüber dem Aufsichtsrat seinen Informationspflichten nach.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich den Vorstandsmitgliedern Ina Kopplin, Andrea Schulz und Robert Große sowie den Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die erfolgreiche Arbeit zum Wohle der Genossenschaft Jahr 2024.

Für das ehrenamtliche Engagement danken wir auch den ehrenamtlichen Vertretern und den Aufsichtsratsmitgliedern.

Bleiben Sie alle auch 2025 gesund und zuversichtlich.

Berlin, 26. März 2025

Ilse Knospe
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024

Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord" eG ist eine im Jahre 1954 gegründete Genossenschaft.

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu gewährleisten. Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit steht deshalb immer die Umsetzung des Förderauftrages unter der Maßgabe der sozial verantwortbaren Gestaltung der Nutzungsentgelte. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnraum über den gesamten Wohnungsbestand betrug im Dezember 2024 5,82 €/m² (Vorjahr: 5,75 €/m²).

Am 31. Dezember 2024 waren 3909 Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt. Die Genossenschaft besitzt und bewirtschaftet zum Bilanzstichtag 3539 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, 356 Garagen und 868 Stellplätze. Das Verwaltungsgebäude und die Begegnungsstätte „Altes Waschhaus" befinden sich im Eigentum der Genossenschaft. Der Wohnungsbestand verteilt sich im Wesentlichen auf drei Hauptstandorte im Bezirk Treptow-Köpenick: Köpenick Nord, Köllnische Vorstadt, Grünau und acht kleinere Einzelstandorte, die sich ebenfalls in Köpenick befinden.

Aufsichtsrat und Vorstand haben unter Beachtung eines ökonomischen, ökologischen und sozial nachhaltigen Wirtschaftens gemeinsame Schwerpunkte des strategischen Handelns definiert:

- nachhaltiges Bestandsmanagement und Quartiersentwicklung
- Erhalt und Vermehrung des genossenschaftlichen Vermögens
- nutzerorientierte Ausrichtung
- nachhaltiges Personalmanagement

Gemäß den genossenschaftlichen Prinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung ist die Genossenschaft ein unabhängiges, seinen Mitgliedern verpflichtetes Unternehmen.

Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Ungeachtet dessen stieg die Erwerbstätigkeit leicht an.

Die Inflation in Deutschland ist 2024 gegenüber den Vorjahren deutlich 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 lagen im Dezember bei 3,15 Prozent.

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

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, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

Regionale Entwicklung

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht 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 (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 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungszahl 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 -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.

Analyse Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024 wurde finanziell besser abgeschlossen als geplant. Insgesamt fielen die Aufwendungen geringer aus und die Erträge höher.

Die Planungen im Bereich der Erträge folgen einem vorsichtigen Planansatz in den Ertragspositionen. Die Entwicklung der Betriebskostenpositionen wird zum Zeitpunkt der Anpassung der Vorauszahlungen geschätzt und ist von zum Zeitpunkt der Schätzung noch unbekannten Preisentwicklungen und vom Verbrauchsverhalten der Nutzer abhängig.

Im Bereich der Instandhaltungen waren u.a. Aufwendungen für die Heizungsumstellung in Grünau bereits geplant, die aber erst im Jahr 2025 beginnen werden, sodass hier in Höhe von 3,4 Millionen Euro geplante Mittel nicht eingesetzt wurden. Alle anderen Baumaßnahmen wurden plangerecht umgesetzt.

Im Stadtgebiet Grünau, unmittelbar angrenzend an eigene Grundstücke, wurde zu einem Kaufpreis in Höhe von 1,15 Millionen € ein Grundstück mit acht Wohneinheiten gekauft. Der Zugang erfolgte zum 1. April 2024.

Insgesamt schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 5,85 Millionen Euro und liegt damit über dem Planansatz.

Umsatz

Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr um 389 T€ (2,8 %). Die Steigerung der Einnahmen ergibt sich hauptsächlich aus dem Zugang des Hauskaufs mit acht Wohnungen, aus der Vollauswirkung des Vorjahres (insbesondere des Neubaus in der Rudower Straße 226, 228, 230) sowie höheren Entgelten bei Neuvermietung von gekündigten Wohnungen. Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und resultieren im Wesentlichen aus Leerständen aufgrund von Bauarbeiten bei Mieterwechsel.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (in T€):

	2024	2023
Wohnraum	14.342,7	13.953,3
Gewerbe	421,6	336,7
Garagen/Stellplätze	458,5	438,8
Festräume/Gästewohnungen/Sonstiges	11,2	10,2
abgerechnete Umlagen	4.561,3	4.401,1
Erlösschmälerungen	- 88,1	- 77,6
Zuschüsse	12,0	16,0
GESAMT	**19.719,2**	**19.078,5**

Fluktuation

Im Jahr 2024 wurden 193 Wohnungen (Vorjahr: 192) gekündigt. Die häufigsten Gründe waren: der Umzug in ein Senioren- oder Pflegeheim und der Tod von Mitgliedern. Die Zahl der Kündigungen hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Die Fluktuationsrate liegt zum Jahresende bei 5,5 Prozent.

Die Nachfrage nach Wohnungen, Stellplätzen und Garagen der Genossenschaft war unverändert hoch. Es gab keinen Leerstand, der auf mangelnde Nachfrage zurückzuführen ist, sondern ausschließlich auf Renovierungsarbeiten in den Wohnungen infolge des Mieterwechsels.

Die Forderungen aus Vermietung betrugen zum Bilanzstichtag 36,7 T€ (Vorjahr: 33,7 T€). Ursächlich für das gute Ergebnis sind ein straffes Forderungsmanagement, ein zügiges Mahnwesen und persönliche Gespräche, aber auch eine sorgsame Prüfung bei Neuverträgen. Im Jahr 2024 musste eine Zwangsräumung vorgenommen werden.

Investitionen

Im Geschäftsjahr hat die Genossenschaft aus Eigenmitteln rund 5,5 Millionen Euro in die Bestandserhaltung und Bestandsmodernisierung investiert.

Außerdem hat die Genossenschaft in Grünau ein Grundstück mit acht Wohneinheiten erworben, welches an eigene Grundstücke angrenzt und so neben einem Flächenzuwachs auch den Bestand erweitert. Das Wohnhaus wurde zu einem Kaufpreis in Höhe von 1,15 Millionen Euro erworben.

Die Kosten der Instandhaltung betrugen 3.897,7 T€. Hierin enthalten sind Aufwendungen für Renovierungsarbeiten in den Wohnungen bei Nutzerwechsel (Kosten der Neuvermietung) in Höhe von 2.846,1 T€.

Die Kosten der Instandsetzung und Modernisierung beliefen sich auf 1.016,8 T€. Die Schwerpunkte der Arbeiten lagen in der Fassadendämmung des Wohnhauses Regattastraße 68 - 72 mit 253,9 T€, in der Sanierung der Abwasserleitungen im Wohngebiet Köpenick Nord mit 324,5 T€, in der naturnahen Umgestaltung von Grünanlagen in Höhe von 113,9 T€, in der Reinigung von Hausfassaden mit 112,6 T€, in der Instandsetzung von Bädern mit 132,7 T€ sowie in der Erneuerung von Wohnungseingangstüren mit 43,4 T€.

Außerdem wurden am Wohnhaus Regattastraße 68 - 72 24 Balkone mit einem Gesamtaufwand von 312,0 T€ erneuert und fünf zusätzliche Parkflächen in der Rudower Straße (33,2 T€) angelegt.

Verwaltung und Personal

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 20 technische und kaufmännische Mitarbeiter, drei Haushandwerker, zwei Vorstandsmitglieder und ein Auszubildender beschäftigt. Acht Mitarbeiter arbeiten in Teilzeit. Die Struktur und Einteilung der Mitarbeiter orientiert sich an den betrieblichen Aufgaben, alle Geschäftsvorgänge termin- und bedarfsgerecht in bestmöglicher Qualität zu erbringen. Die Genossenschaft bildet einen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann aus. Eine nachhaltige und vorausschauende Personalentwicklung ist in der Genossenschaft fest verankert. Dabei wird fortlaufend in die Qualifizierung der Mitarbeiter sowie in gute Arbeitsbedingungen investiert. Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband und tarifgebunden.

Insgesamt konnten die Verwaltungsaufgaben des Jahres mithilfe der eingerichteten Arbeitsabläufe und IT-Systeme alle termingerecht geleistet werden.

Vermögenslage

Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen im Geschäftsjahr auf 118.858,3 T€ (Vorjahr: 119.072,3 T€) verringert. Die wesentlichen Veränderungen im Sachanlagevermögen ergeben sich aus den planmäßigen Abschreibungen und dem Erwerb eines Grundstücks mit Wohnhaus.

Das mittel- und kurzfristige Vermögen hat sich um 5.331,9 T€ auf 15.668,1 T€ erhöht.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 5.918,4 T€ auf 122.423,9 T€. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss 2024 von 5.852,0 T€. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals 91,0 Prozent (Vorjahr: 90,0 %). Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich um 1.469,9 T€ auf 4.729,6 T€. Es handelt sich ausschließlich um grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen bei Kreditinstituten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 41,5 T€ auf 1.063,3 T€. Die Rückstellungen veränderten sich um 111,4 T€ auf 151,3 T€.

Die Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 134.526,4 T€ (Vorjahr: 129.408,5 T€).

Der Vermögensaufbau ist geordnet. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzsumme) beträgt 88,3 Prozent und ist langfristig durch Eigenkapital und Fremdkapital vollständig finanziert. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten noch 8.295,2 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Genossenschaft ist als sogenannte „Vermietungsgenossenschaft" von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit und unterliegt nur mit ihren nichtbegünstigten Tätigkeiten einer gesonderten Steuerpflicht, soweit die Einnahmen daraus nicht mehr als 10 Prozent der Gesamteinnahmen betragen.

Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2024 stets fristgerecht nachkommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Zum 31. Dezember 2024 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 10.543,8 T€.

Die Genossenschaft hat mit drei Geschäftsbanken Kreditverträge geschlossen. Es handelt sich ausschließlich um grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen. Forward-Darlehen und Derivate Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Es fanden keine Umfinanzierungen statt. Insgesamt wurden die bestehenden Darlehen in Höhe von 1,47 Millionen Euro planmäßig getilgt, wobei zwei Darlehen vollständig getilgt wurden.

Insgesamt konnten die Zinsen und Tilgungen von Krediten vollständig aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit geleistet werden.

Ertragslage

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 5.852,0 T€ (Vorjahr: 7.159,6 T€) erwirtschaftet. Dieser setzt sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 5.708,7 T€ und einem Beteiligungsergebnis von 143,3 T€ zusammen.

Das positive Geschäftsergebnis von 5.708,7 T€ ergibt sich aus Erträgen von 20.481,5 T€ – davon als wichtigste Ertragsquelle die Umsatzerlöse – und diesen gegenüberstehenden Aufwendungen von 14.772,8 T€. Die Erträge erhöhten sich insgesamt um 244,1 T€, wobei die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung um 640,7 T€ stiegen. Andere Umsatzerlöse und Erträge verringerten sich um 649,4 T€.

Gleichwohl erhöhten sich die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 1.614,6 T€. Insbesondere nahm der Instandhaltungsaufwand um 924,1 T€ auf 5.124,5 T€ zu. Außerdem erhöhten sich die übrigen Aufwendungen um 123,6 T€ und die Abschreibungen um 152,0 T€ auf 1.742,5 T€. Die Aufwendungen für Zinsen sanken um 32,7 T€ auf 159,3 T€. Der Personalaufwand blieb nahezu unverändert und betrug 1.852,1 T€. Die Betriebskosten erhöhten sich um 424,1 T€ auf 5.199,3 T€.

Strategie und Chancen der Entwicklung

Die Genossenschaft hat auch in den nächsten Jahren eine solide wirtschaftliche Grundlage.

Die Rechtsform einer Genossenschaft bietet eine Vielzahl von Vorteilen für eine sichere Zukunft. Dazu gehören beispielsweise Mitbestimmung, lebenslanges Wohnen, gutes Preis-Leistungsversprechen u.v.m., was zu einer hohen Zufriedenheit der Bewohner und einer hohen Nachfrage führt.

Der Wohnungsmarkt in Berlin bleibt auch in den kommenden Jahren ein Nachfragemarkt. Wohnraum, wie ihn die Genossenschaft anbietet, wird auch künftig weiterhin stark nachgefragt werden. Die Genossenschaft will schrittweise den Bestand in Abstimmung mit den genossenschaftlichen Gremien durch Zukauf und Neubau erweitern. Die Genossenschaft verfügt noch über unbebaute Grundstücke.

Die Genossenschaft investiert unter Beachtung der gesetzlichen Gegebenheiten weiter kontinuierlich in den Bestand. Die Herausforderungen der kommenden Jahre werden vor allem in der Umsetzung der Energiewende, einem nachhaltigen Wirtschaften und in der Digitalisierung gesehen.

Potenziale für eine energetische Effizienzsteigerung und CO_2-Vermeidung liegen vor allem in der Modernisierung der Heizungsanlagen. In den kommenden drei Jahren liegt dabei der Schwerpunkt auf der Heizungsumstellung in Grünau, wo 732 Wohnungen künftig über ein Nahwärmenetz, welches aus einer Abwasserdruckleitung Energie bezieht, beheizt werden sollen. Die erforderlichen Finanzierungsmittel sind in den Planungen berücksichtigt. Fördermittel wurden beantragt. Im Anschluss an die Umsetzung dieses Projektes müssen für weitere Häuser alternative Lösungen für die zukünftige Beheizung gefunden werden.

In den kommenden Jahren ist auch geplant, nach notwendigen Dacherneuerungen der Wohnhäuser, Photovoltaikanlagen zu errichten und ein Mieterstrommodell anzubieten. Errichtung und Betrieb soll über ein externes Energieversorgungsunternehmen erfolgen. Die Genossenschaft hat sich dafür an der Gründung der StadtWatt eG beteiligt. Zweck dieser Genossenschaft als Energiegenossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch die Einbringung von Investitionen und Dienstleistungen in den Bereichen Energieversorgung.

Außerdem werden die Projekte der Sanierung der Abwasserleitungen und die naturnahe Umgestaltung der Grünflächen langfristig fortgeführt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wird im Ausbau der Digitalisierung der Verwaltung und der digitalen Kundenbeziehungen gesehen. Die begonnenen Vorhaben werden weiter vorangetrieben.

Die Finanzstruktur der Genossenschaft ist sehr stabil. Die Genossenschaft ist langfristig finanziert und weist einen geringen Verschuldungsgrad auf, was eine erhebliche Sicherheit für das Unternehmen darstellt. Die Genossenschaft hat ausreichend Beleihungsspielräume für künftige Finanzierungen.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind gesellschaftlich, politisch und zunehmend wirtschaftlich wichtige Faktoren, die weiterhin wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft haben werden. Im Folgenden berichten wir beispielhaft, wie sich die Baumaßnahmen der Vergangenheit auswirken und welche Vorhaben weiterverfolgt werden.

Die Genossenschaft hat in den letzten Jahrzehnten zahlreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen wie Wärmedämmung und Fenstererneuerung umgesetzt. Diese wirken nachhaltig. Im Geschäftsjahr wurde in der Regattastraße 68 - 72 eine zusätzliche Außenwanddämmung angebracht.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz hat die Genossenschaft das Ziel, bis zum Jahr 2045 alle Heizungen in den Wohnungen auf Heizsysteme umzustellen, die mit einem hohen Einsatz von regenerativen Energien betrieben werden können. Ein Klimapfad, der wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, ist vorhanden und wird entsprechend der technischen Entwicklungen insbesondere im Heizungsbereich fortgeschrieben.

Im Jahr 2019 wurde begonnen, die bis dahin in den Wohnungen vorhandenen Gasetagenheizungen durch den Anschluss an eine zentrale Wärmeversorgung zu ersetzen. Dabei konnte über einen Zeitraum von vier Jahren das Wohngebiet in der Köllnischen Vorstadt mit 784 Wohnungen an die Fernwärmeversorgung aus dem Heizkraftwerk Adlershof angeschlossen werden; ein Kraftwerk, welches bereits einen hohen Anteil regenerativer Energien einsetzt.

Bis 2027 wird das Wohngebiet Grünau mit 732 Wohnungen an ein Nahwärmenetz angeschlossen. Die Energiegewinnung erfolgt aus einer Abwasserdruckleitung und somit weitgehend klimaneutral.

Die Werte der Energieausweise der Wohngebäude liegen überwiegend im Bereich unter 100 kWh/m²/a (Energieeffizienzklasse C). Lediglich 13 Häuser sind geringfügig über diesen Werten, wobei kein Haus einen Wert von über 110 kWh/m²/a aufweist (Energieeffizienzklasse D). Die von der Genossenschaft betriebenen Zentralheizungen hatten im Jahr 2024 im Durchschnitt einen Energieverbrauch von 80 kWh/m² und einen CO_2-Ausstoß von 14,3 kg/m²/a.

Die Genossenschaft informiert die Bewohner in den zentral beheizten Wohnhäusern durch monatliche Information zum Energieverbrauch und regt in diversen Veröffentlichungen zum sparsamen Umgang von Heizenergie, Strom, Wasser und Abfall an.

Außerdem wurde bereits vor Jahren für die Lieferung des Hausstroms für Gemeinschaftsflächen ein Öko-Stromliefervertrag abgeschlossen, sodass hier der jährliche Stromverbrauch aus 100 Prozent erneuerbaren Energien gespeist wird.

Inzwischen hat die Genossenschaft vier reine Elektrofahrzeuge im Einsatz. Bei zukünftigen Erneuerungen der Fahrzeugflotte soll der Wechsel auf Elektroantrieb fortgeführt werden.

Die Genossenschaft bewirtschaftet rund 247 330 m² Grünflächen (Rasen- und Gehölzflächen) im unmittelbaren Umfeld der Wohnhäuser und hat damit im Verhältnis zu den Wohnflächen einen hohen Grünanteil. Im Geschäftsjahr wurde eine weitere Grünfläche mit einer

Größe von ca. 1.915 m² in Zusammenarbeit mit der Stiftung für Mensch und Umwelt naturnah umgestaltet. Dabei werden auch die Böden auf den Grundstücken der Genossenschaft nachhaltig aufgewertet und alte versiegelte Flächen renaturiert. In den kommenden Jahren werden weitere Grünanlagen in Abstimmung mit den Bewohnern nach diesem Konzept umgestaltet.

Bereits seit der Einführung von getrennten Entgelten von Schmutz- und Niederschlagswasser wurden die versiegelten Flächen erfasst und die Regenwasserleitungen zum Großteil so umgebaut, dass eine Versickerung in die Grünflächen erfolgt. Im Zuge der Erneuerung und Verlegung der Abwasserleitungen in die Keller der Wohnhäuser wird ebenfalls geprüft, ob noch Regenwassereinleitungen ins Abwasser vorhanden sind. In diesen Fällen findet ein Umbau statt. Im Geschäftsjahr wurden die Regenwasserleitungen in weiteren 17 Hausaufgängen so umgebaut, dass das Niederschlagswasser auf den Grünflächen versickert.

Risiken der künftigen Entwicklung

Allgemeine Unternehmensrisiken

Marktrisiken können zum Beispiel entstehen, wenn es zu erhöhter Arbeitslosigkeit oder einem Rückgang der Haushaltsnettoeinkommen kommt und die finanziellen Möglichkeiten der Mitglieder im Verhältnis zum Nutzungsentgelt zurückgehen. Die Marktentwicklungen und Trends hinsichtlich dieser Einflüsse werden regelmäßig beobachtet.

Risiken aus gesetzlichen Änderungen sind nicht immer vorhersehbar und führen aufgrund hoher bürokratischer Begleitumstände regelmäßig zu hohem Verwaltungsaufwand. Die Themen Energieversorgung, steigende Anforderungen an den Klimaschutz und die Preisentwicklung für die Energiebeschaffung werden uns weiter beschäftigen.

Gesundheitliche Risiken (Pandemien) betreffen die Genossenschaft hinsichtlich der Fürsorgepflicht für die Mitarbeiter, Mitglieder und Kunden. Maßnahmen werden ergriffen, sofern die Bundesregierung entsprechende Empfehlungen vorgibt, um den Schutz der Mitarbeiter zu gewährleisten und die Geschäftsabläufe nicht zu gefährden.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise und die Inflationsrate und infolge dessen alle Bewirtschaftungskosten gestiegen. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Mietbelastung im Bereich der Betriebskosten dauerhaft erhöhen wird. Trotz staatlicher Hilfe könnte die Zahlungsfähigkeit für einzelne Mitglieder schwieriger werden. Aktuell ergeben sich jedoch noch keine Hinweise, dass mit erheblichen, gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Risiken aus Vermietung

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist weiterhin sehr hoch. Auch wenn die Fluktuation in den kommenden Jahren in der Genossenschaft insbesondere wegen der Altersstruktur steigen sollte, ist aufgrund des guten baulichen Standards der Wohnungen, der guten Wohnlagen und der moderaten Nutzungsentgelte weiterhin mit keinem Vermietungsrisiko zu rechnen.

Objektrisiken

Durch kontinuierliche Bauinvestitionen der letzten drei Jahrzehnte und angesichts der anhaltend hohen geplanten Instandsetzungen sind die Häuser der Genossenschaft in einem guten baulichen Zustand. Risiken aus Instandhaltungsversäumnissen und Bauschäden der Bausubstanz bestehen nicht.

Knapp 80 Prozent der Wohnungen sind in den 1960er Jahren im Bautyp Q3A gebaut worden. Dadurch können viele Arbeiten in der Verwaltung, aber auch im Bau standardisiert und Kostenvorteile generiert werden. Nachteile sind fehlende Angebote insbesondere für größere Familien und bauliche Grenzen für barrierefreies Wohnen. Die Nachrüstung von Aufzügen ist wirtschaftlich und technisch nicht zu vertreten, sodass barrierefreier Wohnraum nur in den Neubauten der Genossenschaft vorhanden ist. Die Hauptzielgruppen für unsere Wohnbauten aus den 1960er Jah-

ren sind 2- bis 3-Personen-Haushalte, die nicht auf vollständige Barrierefreiheit angewiesen sind. Bei anhaltend hoher Nachfrage werden die Risiken aus der mangelnden Gebäudevielfalt als gering angesehen.

Investitionsrisiken werden vor allem in weiter steigenden Baupreisen, Kapazitätsengpässen und im Fachkräftemangel gesehen. Die Entwicklung wird stetig analysiert und bewertet. Das Risiko der steigenden Baupreise ist in der aktuellen Planung berücksichtigt und wird laufend überprüft und angepasst.

Risiken für die Klimastrategie sieht die Genossenschaft in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, sodass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann. Weitere Risiken resultieren aus der Verfügbarkeit alternativer Techniken (z. B. Wärmepumpen für den gasversorgten Gebäudebestand) und fehlenden Planungskapazitäten.

Finanzierungsrisiken

Die Zinsen am Kapitalmarkt haben sich im Jahr 2024 stabilisiert. In der Vergangenheit hat die Genossenschaft die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt zur Umschuldung von Darlehen genutzt und gleichzeitig weiter konsequent hohe Tilgungen geleistet, sodass die Kreditverbindlichkeiten kontinuierlich reduziert wurden. Die vorhandenen Darlehen sind langfristig gesichert und überwiegend so abgeschlossen, dass eine Volltilgung in der Kreditlaufzeit erfolgt. Risiken aus Zinsänderungen bestehen somit mittelfristig nicht für die Genossenschaft. Ebenso bestehen keine Liquiditätsrisiken. Die sehr gute Vermögenslage führt bei den Banken außerdem zu einem guten Rating.

Risiken aus Personal

Einen entscheidenden Faktor für den Geschäftserfolg stellen die Mitarbeiter mit ihrem Wissen, ihren Fähigkeiten und ihrem Einsatzwillen dar. Die Genossenschaft vergütet die Arbeit tarifgebunden. Die Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeiten, moderne Arbeitsplätze, kurze Entscheidungswege und zunehmend digitale Arbeitsabläufe. Die Mitarbeiter werden regelmäßig zum rechtskonformen Handeln – insbesondere zum Datenschutz und Arbeits- und Gesundheitsschutz – geschult. Eine Antikorruptionsrichtlinie verbietet persönliche Vorteilnahme ausdrücklich. Die Genossenschaft bildet regelmäßig aus. Die Mitarbeiterfluktuation ist gering und erfolgt überwiegend planvoll. Die Suche nach neuen Mitarbeitern wird aufgrund der Konkurrenz zu anderen Branchen und der demografischen Entwicklung künftig anspruchsvoller werden.

IT-Risiken

Die Prozesse der Verwaltung sind stark von der Funktion zentraler IT-Anwendungen und -Systeme abhängig. Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in großem Umfang in aktuelle Hard- und Software, in die Digitalisierung der Geschäftsprozesse und die Sicherheit der IT-Systeme. Grundsätzlich besteht das Risiko eines Teil- oder Totalausfalls der Anwendungen, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Die Genossenschaft hat externe Dienstleister gebunden, die eine systematische Überwachung, Datensicherung, regelmäßige Wartung und Beratung sicherstellen und einem Ausfall und einem Datenverlust entgegenwirken. Gleichfalls finden Schulungen der Mitarbeiter statt. In den letzten Jahren werden verstärkt Cyberangriffe auf Unternehmen festgestellt, was auch die Genossenschaft treffen kann. Eine entsprechende Schadensversicherung besteht.

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist fester Bestandteil der Vorstandstätigkeit und in die Unternehmensprozesse integriert. Durch klare Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen innerhalb der Genossenschaft und regelmäßigem Austausch haben alle Entscheidungsträger jederzeit von allen relevanten Entwicklungen in der Genossenschaft Kenntnis.

Die Liquiditätsentwicklung wird regelmäßig vom Vorstand überwacht. Für die Ausgaben werden Budgets eingerichtet. Der Verbrauch der Budgets wird monatlich ausgewer-

tet. Ebenso werden Kennziffern wie z. B. Leerstand, Erlösschmälerungen und Forderungen monatlich bewertet.

Der Aufsichtsrat wird in monatlichen Sitzungen durch den Vorstand umfassend und fortlaufend informiert. Quartalsweise werden dem Aufsichtsrat Berichte zum Erfüllungsstand der Finanz-, Erfolgs- und Investitionsvorhaben sowie zu wesentlichen Vorgängen vorgelegt. Die Begründungen für wichtige Entscheidungen des Vorstands werden dem Aufsichtsrat ausführlich dargelegt.

Der Vorstand ist davon überzeugt, dass mögliche negative Entwicklungen durch die installierten Frühwarnsysteme rechtzeitig erkannt werden.

Ausgehend von den Ergebnissen im Geschäftsjahr 2024 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bestehen zurzeit keine Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden und sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft auswirken könnten.

Ausblick

Die Genossenschaft hat einen mehrjährigen Wirtschaftsplan erstellt, welcher jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Er umfasst einen Fünf-Jahres-Zeitraum. Alle Erträge und Aufwendungen sind so geplant, dass die Genossenschaft auch langfristig ihre satzungsmäßigen Aufgaben und gesetzlichen Verpflichtungen unter Sicherung der Wirtschaftlichkeit im erforderlichen Umfang erfüllen kann.

Die Genossenschaft erwartet im Geschäftsjahr 2025 eine stabile Unternehmensentwicklung. Es wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von 2,8 Millionen Euro ausgegangen.

Die Umsatzerlöse aus Wohnraum werden insbesondere durch höhere Neuvertragsentgelte bei Neuvermietung, durch Modernisierungsumlagen und geringfügige Anpassung der Nutzungsentgelte maßvoll steigen. Es ist ein Zuwachs in Höhe von 125 T€ vorgesehen. Im Geschäftsjahr wird der Zugang der Fördermittel aus der Baumaßnahme „Wärmedämmung Regattastraße 68 - 72" vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle erwartet.

Auf der Ausgabenseite ist der Wirtschaftsplan von den Investitionsausgaben geprägt. Insgesamt sind für das Jahr 2025 Investitionsausgaben in Höhe von rund 8,0 Millionen Euro vorgesehen. Dabei entfallen für Instandhaltung und Neuvermietung Ausgaben in Höhe von 4,1 Millionen Euro. Außerdem sind für die energetische Sanierung der Heizungen von drei Wohnhäusern in Grünau 2,5 Millionen Euro und für die Sanierung der Abwasser- und Frischwasserleitungen 0,7 Millionen Euro im Plan eingestellt. Für das Verwaltungsgebäude wird außerdem der Bau einer Photovoltaikanlage geprüft.

Im Laufe des Jahres 2025 wird ein weiteres Darlehen vollständig getilgt, sodass die Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten zum Jahresende 2025 bei unter 2 Millionen Euro liegen werden. Der Zinsaufwand sinkt im Jahr 2025 auf 77 T€. Für den Zeitraum von 2025 bis 2028 ist ein Kapitaldienst in Höhe von 4,9 Millionen Euro geplant.

Auch in den kommenden Jahren sieht die Planung positive Jahresergebnisse zwischen 0,4 und 1,1 Millionen Euro vor. Die Liquidität ist ausreichend, um allen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Der satzungsgemäße Förderauftrag nach sicherer und bezahlbarer Wohnraumversorgung wird weiterhin erfüllt. Insgesamt ist die Genossenschaft zukunftssicher aufgestellt und hat die veränderten wirtschaftlichen und gesetzlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Berlin, 26. März 2025

Robert Große Ina Kopplin

Vorstand

BILANZ zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	31.12.2024 in €	in €	31.12.2023 in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3,00	3,00	1.596,02
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten und andere Bauten	116.354.393,99		116.348.691,75
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.367.853,81		2.428.842,24
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.967,14		155.639,84
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	118.844.214,94	128.500,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	4.050,00		4.050,00
2. Andere Finanzanlagen	10.000,00	14.050,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		118.858.267,94	119.072.319,85
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.904.439,56		4.483.342,21
2. Andere Vorräte	35.973,65	4.940.413,21	12.807,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	36.653,13		33.663,85
2. Sonstige Vermögensgegenstände	130.261,16	166.914,29	127.388,39
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.543.761,58	5.651.994,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten		14.038,64	24.295,42
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensrechnung		3.028,04	2.725,38
BILANZSUMME		**134.526.423,70**	**129.408.537,05**

PASSIVA	31.12.2024 in €	in €	31.12.2023 in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	316.355,00		320.385,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.296.005,00		7.229.665,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.920,00	7.622.280,00	8.525,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.550,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	30.180.641,13		30.180.641,13
2. Gesetzliche Rücklage	7.193.561,06		7.193.561,06
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	74.827.638,36	112.201.840,55	68.321.832,76
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 3.579.782,56 € (Vorjahr: 4.037.943,43 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.926.023,04 € (Vorjahr: 3.579.782,55 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.852.046,09		7.159.565,11
2. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-2.926.023,04	2.926.023,05	-3.579.782,55
Eigenkapital insgesamt		122.750.143,60	116.834.392,51
B. Rückstellungen Sonstige Rückstellungen		151.339,27	262.713,35
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.797.341,62		6.293.068,60
2. Erhaltene Anzahlungen	6.157.131,36		5.418.239,06
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.445,43		22.106,93
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	596.568,82		543.743,12
4. Sonstige Verbindlichkeiten	39.295,75	11.623.782,98	33.480,48
davon aus Steuern: 81,54 € (Vorjahr: 42,06 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.013,08 € (Vorjahr: 1.940,16 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.157,85	793,00
BILANZSUMME		**134.526.423,70**	**129.408.537,05**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 in €	2023 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.719.229,62	19.078.468,16
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.864,04	17.790,73
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	421.097,35	168.307,74
3. Sonstige betriebliche Erträge	324.305,11	972.786,07
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.689.999,84	8.340.282,05
5. Rohergebnis	**10.791.496,28**	**11.897.070,65**
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.504.329,81	1.489.075,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	347.792,58	339.537,98
davon für Altersversorgung: 8.525,17 € (Vorjahr: 9.455,03 €)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.742.519,96	1.590.515,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	666.460,93	555.846,82
9. Erträge aus Beteiligungen	19.993,74	10.787,33
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	123.307,29	69.660,62
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	159.330,17	191.913,70
12. Ergebnis nach Steuern	**6.514.363,86**	**7.810.628,51**
13. Sonstige Steuern	662.317,77	651.063,40
14. Jahresüberschuss	**5.852.046,09**	**7.159.565,11**
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		
a) Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-2.926.023,04	-3.579.782,55
16. BILANZGEWINN	**2.926.023,05**	**3.579.782,56**

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord" eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 464 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB).

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Daher wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen im Geschäftsjahr anders ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden im Geschäftsjahr nicht aktiviert. Bei den Anschaffungskosten sind gewährte Zuschüsse abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude werden grundsätzlich mit 2 % p.a. vorgenommen. Das in 2024 erworbene Wohngebäude in der Regattastraße 56 wird mit 2,5 % p.a. planmäßig abgeschrieben.

Die Geschäftsbauten des Grundstücks Kaulsdorfer Straße 209 werden linear mit 3 % p.a. planmäßig abgeschrieben.

Der planmäßigen Abschreibung übriger Wirtschaftsgüter liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Garagen, Stellplätze sowie Außenanlagen	**25 bzw. 33 Jahre**
Einbauküchen	**10 Jahre**
Betriebs- und Geschäftsausstattung	**3 - 23 Jahre**
Immaterielle Vermögensgegenstände (Software)	**3 Jahre**

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 250,00 € sind im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht. Die im Geschäftsjahr angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten 250,01 € bis 800,00 € betragen, werden sofort abgeschrieben und deren Abgang unterstellt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position „Vorräte" sind unter „Unfertige Leistungen" noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Diese werden unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlags von 0,5 Prozent für Leerstände vorsichtig bewertet.

Die Bewertung des Postens „Andere Vorräte" erfolgt zu Einstandspreisen. Bei erkennbaren Risiken werden Abwertungen vorgenommen.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände sowie Flüssige Mittel werden zum Nennbetrag bilanziert.

Bei den Forderungen werden erkennbaren Risiken durch Einzelbewertung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Saldierungsfähiges Deckungsvermögen wurde mit Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, bei den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel (Anlage 1) verwiesen.

Die im Anlagespiegel für 2024 ausgewiesenen Abgänge historischer Anschaffungskosten bei den immateriellen Vermögensgegenständen von 260,9 T€ erfolgten im Wesentlichen aufgrund der vertraglichen Umstellung der genutzten ERP-Software.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden im Wesentlichen Fremdkosten in Höhe von 1.159,2 T€ für den Ankauf des Grundstücks mit Wohnhaus Regattastraße 56, in Höhe von 312,0 T€ für Balkonanbauten in der Regattastraße 68 - 72 sowie in Höhe von 33,2 T€ für die Erstellung von Pkw-Stellplätzen aktiviert. Der Nutzen- und Lastenwechsel des Grundstücks Regattastraße 56 erfolgte am 01. April 2024.

Finanzanlagen

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung am gezeichneten Kapital der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH, Berlin (4,05 T€).

Im Geschäftsjahr wurden weitere Anteile an der StadtWatt eG, Berlin (5,0 T€) gezeichnet. Insgesamt ist die Genossenschaft zum Bilanzstichtag mit Geschäftsanteilen in Höhe von 10,0 T€ an der StadtWatt eG beteiligt.

Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten in Höhe von 4.904,4 T€ ausgewiesen.

Die Position „Andere Vorräte" beinhaltet als Ersatzteile angeschaffte Gasthermen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 15,5 T€ wurden im Geschäftsjahr vorgenommen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände" beinhaltet im Wesentlichen Forderungen an Versicherungen (101,3 T€), bis zum Bilanzstichtag wirtschaftlich entstandene Zinserträge für kurzfristige Geldanlagen (10,7 T€) sowie Steuerrückforderungen (8,6 T€). Bestehendes aktives Deckungsvermögen wurde mit Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet, der verbleibende Betrag als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ausgewiesen.

Rücklagen

Der Bilanzgewinn des Jahres 2023 in Höhe von 3.579.782,56 € wurde gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 14. Mai 2024 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der Jahresabschluss 2024 wurde unter Beachtung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Aus dem Jahresüberschuss 2024 (5.852.046,09 €) wurden 2.926.023,04 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

STAND per 31. Dezember 2023	105.696,0 T€
Zugang „Andere Ergebnisrücklagen"	6.505,8 T€
STAND per 31. Dezember 2024	**112.201,8 T€**

Rückstellungen

Die Position „Sonstige Rückstellungen" beinhaltet insbesondere Rückstellungen für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses (45,9 T€), Erstattungsansprüche nach dem Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) (27,8 T€), Urlaubsansprüche (26,5 T€), die Erfüllung von Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen (25,7 T€) sowie Steuerberatungskosten (16,0 T€).

Verbindlichkeiten

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2) verwiesen. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die „sonstigen betrieblichen Erträge" (324,3 T€) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungs- sowie Kostenerstattungen und Schadensersatz (290,4 T€). In den Zinsen und ähnlichen Erträgen (123,3 T€) ist Zinsertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen (0,1 T€) enthalten.

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen" (666,5 T€) beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung sowie die Kosten der 70-Jahr-Feier der Genossenschaft (77,3 T€). In den Erträgen und Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Beträge enthalten. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (159,3 T€) ist Zinsaufwand aus der Abzinsung von Rückstellungen (1,5 T€) enthalten.

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Arbeitnehmer

Neben zwei Vorstandsmitgliedern und einem Auszubildenden betrug die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:

	2024	**2023**
Kaufmännische Angestellte	10	10
Technische Angestellte	10	10
Handwerker	3	3
	23	**23**
davon Teilzeitbeschäftigte	8	7

Mitgliederentwicklung im Geschäftsjahr 2024:

	Verbleibende Mitglieder **Anzahl**	Geschäftsguthaben **€**
STAND am 31. Dezember 2023	3.885	7.229.665,00
Zugänge	206	418.035,00
Abgänge	182	351.540,00
STAND am 31. Dezember 2024	**3.909**	**7.296.160,00**

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt (siehe Tabelle auf S. 20).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 66.495,00 € erhöht. Zum 31. Dezember 2024 hatten die verbleibenden Mitglieder 47.344 Anteile zu je 155,00 € übernommen, insgesamt 7.338.320,00 €, die in Höhe von 7.296.160,00 € eingezahlt waren. Es bestehen stichtagsbezogen rückständig fällige Einzahlungen auf gezeichnete Anteile der verbleibenden Mitglieder über 1.550,00 €. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.852.046,09 € ab. Gemäß § 38 (4) der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2.926.023,04 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.926.023,05 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

Organe

Mitglieder des Vorstandes

Andrea Schulz	bis 29. Februar 2024
Ina Kopplin	seit 1. Januar 2012
Robert Große	seit 1. Januar 2024

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ilse Knospe, Vorsitzende
Finanzökonomin i.R.

Elke Heidler, stellv. Vorsitzende
Rechtsanwältin

René Jurack, Schriftführer
Dipl. Betriebswirt

Matthias Meinschenck
Arbeitsvorbereiter

Maik-Dieter Meier — seit 14. Mai 2024
Master of Laws (LL.M.)

Ernst Schumacher
Diplomwirtschaftler i.R.

Zuständiger Prüfverband

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

Anlagen

Anlagespiegel
Verbindlichkeitenspiegel

Berlin, 26. März 2025

Robert Große — Ina Kopplin
Vorstand

Anlage 1

ANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2024

	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2024	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	1.1.2024				31.12.2024				31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegestände											
Immaterielle Vermögensgegenstände	295.299,78	0,00	260.851,20	0,00	34.448,58	293.703,76	126,01	259.384,19	34.445,58	3,00	1.596,02
II. Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten und andere Bauten	150.625.555,77	1.504.382,51	0,00	128.500,00	152.258.438,28	34.276.864,02	1.627.180,27	0,00	35.904.044,29	116.354.393,99	116.348.691,75
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.971.722,58	0,00	0,00	0,00	2.971.722,58	542.880,34	60.988,43	0,00	603.868,77	2.367.853,81	2.428.842,24
Technische Anlagen und Maschinen	4.908,40	0,00	0,00	0,00	4.908,40	4.908,40	0,00	0,00	4.908,40	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	753.488,33	21.190,96	66.968,68	0,00	707.710,61	597.848,49	54.225,25	66.330,27	585.743,47	121.967,14	155.639,84
Geleistete Anzahlungen	128.500,00	0,00	0,00	-128.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.500,00
III. Finanzanlagen											
Beteiligungen	4.050,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00	4.050,00
Andere Finanzanlagen	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	5.000,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	**154.788.524,86**	**1.530.573,47**	**327.819,88**	**0,00**	**155.991.278,45**	**35.716.205,01**	**1.742.519,96**	**325.714,46**	**37.133.010,51**	**118.858.267,94**	**119.072.319,85**

Anlage 2

VERBINDLICHKEITEN zum 31. Dezember 2024

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	Insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	durch Grundpfandrechte €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**4.797.341,62** (6.293.068,60)	2.822.185,15 (1.848.082,32)	1.363.592,04 (2.707.519,14)	611.564,43 (1.737.467,14)	**4.797.341,62** (6.293.068,60)
Erhaltene Anzahlungen	**6.157.131,36** (5.418.239,06)	6.157.131,36 (5.418.239,06)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**33.445,43** (22.106,93)	33.445,43 (22.106,93)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**596.568,82** (543.743,12)	539.545,95 (497.743,70)	57.022,87 (45.999,42)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	**39.295,75** (33.480,48)	39.295,75 (33.480,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	**11.623.782,98** (12.310.638,19)	**9.591.603,64** (7.819.652,49)	**1.420.614,91** (2.753.518,56)	**611.564,43** (1.737.467,14)	**4.797.341,62** (6.293.068,60)

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir überwiegend die männliche Form. Wir meinen immer alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Wohnungsbaugenossenschaft
KÖPENICK NORD
Wohnen, wo Natur
und Stadt sich treffen.

Herausgeber:
Wohnungsbaugenossenschaft
„Köpenick Nord“ eG
Kaulsdorfer Straße 209, 12555 Berlin
E-Mail: info@koepenick-nord.de
Tel. 030/67 77 03-0
www.koepenick-nord.de

Stand: März 2025