



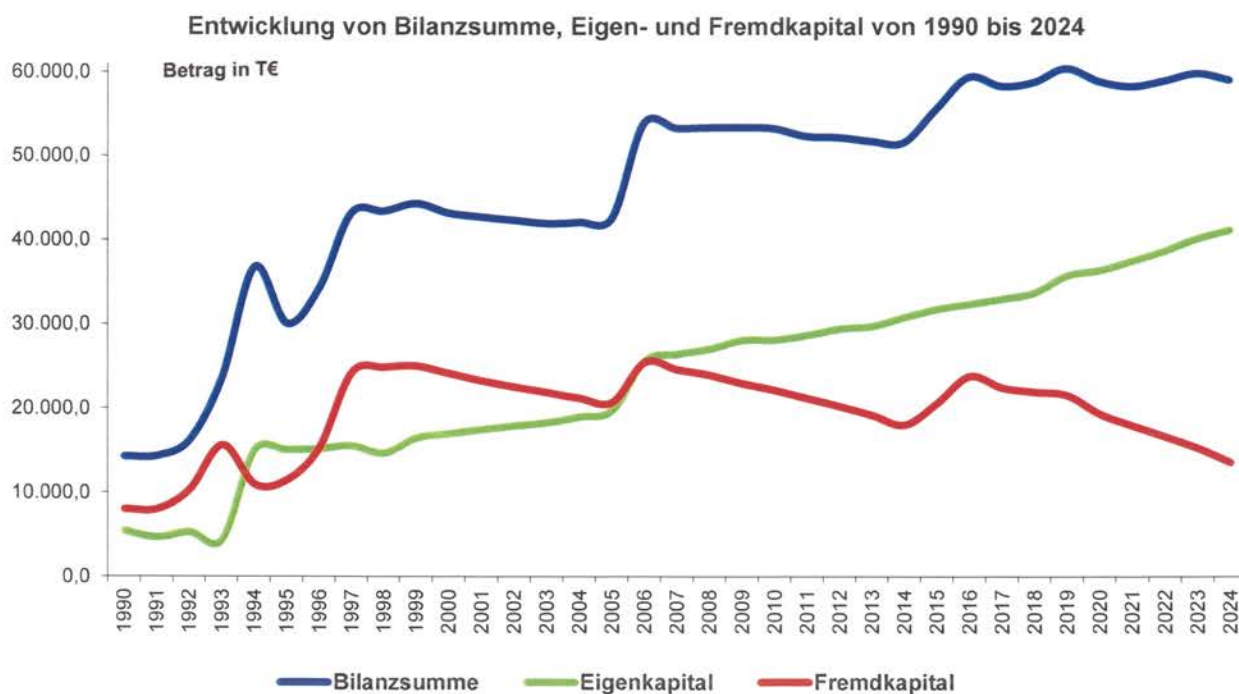
Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG

Bericht über das Geschäftsjahr 2024

Wohnungsgenossenschaft **Königs Wusterhausen eG**
Heinrich-Heine-Straße 38a | 15711 Königs Wusterhausen

Auf einen Blick

		<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Bilanzsumme	T€	59.051,9	59.843,6	58.948,1
Jahresüberschuss	T€	996,2	1.461,5	1.226,2
Fremdkapital	T€	13.561,1	15.239,6	16.578,7
Eigenkapital lt. Vermögenslage	T€	41.192,5	40.174,8	38.716,8
Eigenkapitalquote	%	69,8	67,1	65,7
Anlagevermögen	T€	46.440,0	47.189,5	48.242,8
Aktivierungsfähige Maßnahmen (Neubau und Modernisierung)	T€	550,4	431,0	72,2
Aufwendungen für Instandhaltung	T€	2.509,8	1.823,7	1.805,4
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	8.168,6	8.045,9	8.160,2
Nutzungsentgelt Ø (Nettokaltmiete)	€/m²/Monat	6,08	6,00	5,93
Leerstand Ø Jahr	%	0,70	0,58	0,77
Fluktuation	%	6,40	5,50	6,00
Anzahl der Wohnungen (incl. Gästewohnung und Gemeinschaftsraum)		1.419	1.418	1.418
Anzahl der Mitglieder		1.888	1.870	1.877
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	1.706,9	1.688,3	1.700,5
Anzahl der Mitarbeiter		10	10	11
Gründungsdatum				26. Juli 1978



Inhalt

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

- I. Grundlagen des Unternehmens
 - 1. Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft
- II. Wirtschaftsbericht
 - 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - 2. Geschäftsverlauf
 - 3. Wirtschaftliche Lage
- III. Nachtragsbericht
- IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
 - 1. Prognose
 - 2. Chancen und Risiken

Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang des Jahresabschlusses 2024

- 1. Allgemeine Angaben
- 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 3. Erläuterung zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung
 - 3.1. Bilanz
 - 3.2. Gewinn- und Verlustrechnung
 - 3.3. Nachtragsberichterstattung
- 4. Sonstige Angaben

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft

Die **Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG** ist seit über sechs Jahrzehnten als Wohnungsunternehmen ein zuverlässiger anerkannter Partner der Mitglieder und Bewohner der Stadt Königs Wusterhausen in Bezug auf sichere und bezahlbare Wohnungen. Dazu versorgt sie ihre Mitglieder mit zeitgemäßem Wohnraum und verwaltet aktuell 2.001 Einheiten, davon 1.446 Wohneinheiten sowie 555 sonstige Einheiten in Form von Stellplätzen und Garagen aus eigenem und fremdem Bestand und einer Gewerbeeinheit (Geschäftsstelle) ausschließlich am Standort Königs Wusterhausen. Ziel dabei ist es, unseren Wohnungsbestand beständig weiter zu entwickeln, um sich den künftigen Ansprüchen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt weiterhin stellen zu können. Im Rahmen ihrer sozialen genossenschaftlichen Tätigkeit unterhält die Wohnungsgenossenschaft einen Gemeinschaftsraum mit verschiedenen vielfältigen Angeboten für ihre Mitglieder, wie auch eine Gästewohnung.

Der Satzungszweck der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG besteht darin, ihre Mitglieder gut, sicher und sozial verantwortbar mit Wohnraum zu versorgen. Unsere Wohnanlagen werden hierzu kontinuierlich aufwendig instandgehalten und modernisiert. Durch Erweiterungen in Form von Neubauten oder Ausbau in den Bestandsobjekten schaffen wir zusätzlich Angebote, die den demografischen und energetischen Bedürfnissen Rechnung tragen. Unser Fokus liegt dabei darauf, soziales und wirtschaftliches Handeln miteinander zu verbinden. Dazu erfolgt die Gestaltung der Nutzungsgebühren so, dass die Belastung der Mitglieder möglichst geringgehalten wird. Dies wird auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, indem die Gemeinschaft Spitzenbelastungen durch die Modernisierungsumlagen auffängt.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen, die sich aus dem wirtschaftlichen Umfeld für unsere Wohnungsgenossenschaft im Geschäftsjahr 2024 ergeben haben, stellen sich dabei wie folgt dar.

Das Wachstum des BIP (Bruttoinlandsprodukts) im **Euro-Wirtschaftsraum** (Eurozone) betrug im Jahr 2024 real rund 0,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dieser Wert wird sowohl von Eurostat als auch von der Europäischen Zentralbank (EZB) bestätigt und entspricht den aktuellen Schätzungen und Prognosen der wichtigsten europäischen Institutionen. Im Vergleich dazu wuchs das BIP der gesamten Europäischen Union (EU-27) im selben Zeitraum um etwa 1,0 Prozent. Die Wirtschaft der Eurozone zeigte damit eine leichte Erholung nach einer Phase der Stagnation, blieb jedoch weiterhin

von moderatem Wachstum geprägt. Die wichtigsten Treiber waren dabei eine allmähliche Erholung des privaten Konsums, ein robuster Arbeitsmarkt und eine leichte Belebung der Investitionstätigkeit. Im Vorjahr konnten wir im Euro-Wirtschaftsraum nur ein Anstieg von 0,5 Prozent des Bruttoinlandsproduktes verzeichnen. Der Anstieg der Verbraucherpreise lag in 2024 durchschnittlich zwischen 2,2 und 2,5 Prozent und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert von 5,4 Prozent. Die Arbeitslosenquote dürfte für das Jahr 2024 bei 6,3 Prozent (Euro-Wirtschaftsraum) und bei 5,9 Prozent in der EU liegen.

Zum Vergleich, in den **USA** pendelte sich 2024 das Wirtschaftswachstum auf das Vorjahresniveau mit 2,8 Prozent (Vorjahr 2,0 Prozent) und in **China** auf 5,0 Prozent (Vorjahr 5,2 Prozent) ein.

In **Deutschland** gab es beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahr einen erneuten Rückgang, diesmal um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Im Jahr 2024 erreichte die Erwerbstätigkeit in Deutschland einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Im Jahresdurchschnitt waren rund 46,1 Millionen Menschen erwerbstätig – so viele wie noch nie zuvor seit 1990. Gleichzeitig stieg die durchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahr 2024 auf 6,0 Prozent an. Ein Zuwachs von 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Demografisch nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland seit längerem ab. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenig mögliche Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt, was bereits jetzt im Handwerk spürbar ist.

Die Inflationsrate ist in Deutschland erfreulicherweise um 3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert zurückgegangen und lag damit bei 2,2 Prozent. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen aber deutlich über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. Noch höher lagen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden, die in einer Spanne von 3,6 Prozent bis 5,0 Prozent über dem Niveau des Jahres 2023 lagen. Insgesamt hat sich die Inflationsrate 2024 aber wieder dem Zielwert der Europäischen Zentralbank angenähert und lag nahe bei zwei Prozent. Die Löhne und Gehälter konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen und erzielten damit den Beschäftigten einen realen Zuwachs bei ihren Einkommen.

Die Europäische Zentralbank senkte den Leitzins in 2024 mehrfach. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen für ein Darlehen mit einer 10-jährige Zinsbindung hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen.

Die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft** erwirtschaftete 2024 rund 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland mit einem Volumen von rund 386 Milliarden Euro. Damit konnte die Branche ihre Wertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr um etwa 1,0 Prozent steigern, obwohl die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung insgesamt um 0,4 Prozent zurückging. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 4,0 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2024 deutlich stärker als die allgemeine Inflation.

Angesichts der andauernden erheblichen Unsicherheiten bei Energie, Sicherheit und Finanzmärkten sind Prognosen für die weitere Entwicklung zentraler wirtschaftlicher Indikatoren schwierig. Gerechnet wird nach derzeitigem Stand für 2025 mit einer sich abschwächenden Inflationsdynamik sowie mit einem – wenn überhaupt minimalen Wirtschaftswachstum zwischen 0,1 und 0,2 Prozent. Einige Institute, wie die Deutsche Industrie- und Handelskammer, rechnen sogar mit einem weiteren Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,5 Prozent und damit mit einem dritten Rezessionsjahr in Folge.

Brandenburgs Wirtschaft ist 2024 preisbereinigt um 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Damit lag Brandenburg unter dem bundesweiten Durchschnitt, der einen Rückgang von 0,2 Prozent verzeichnete. Besonders wird der Rückgang in Brandenburg den Statistikern zufolge vor allem vom Verarbeitenden Gewerbe mit einem deutlichen Minus von 3,9 Prozent beeinflusst.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2024 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Prozent. Damit flachte sich die Teuerung gegenüber dem Vorjahr deutlich ab, nachdem sie 2023 noch bei 6,5 Prozent gelegen hatte. Die Beschäftigung entwickelte sich in 2024 leicht negativ, die Zahl der Brandenburger Erwerbstätigen sank um 0,1 Prozent auf knapp 1,15 Millionen. Die Arbeitslosigkeit stieg 2024 um 0,2 Prozent auf 6,1 Prozent. Die Reallohne sind im dritten Quartal 2024 in Brandenburg kräftig um 3,8 Prozentpunkte gestiegen.

Im Land Brandenburg führte die Zuwanderung aus Berlin und aus dem Ausland weiter zu einem leichten Bevölkerungswachstum. Bis zum Ende des dritten Quartals stieg die Bevölkerungszahl auf insgesamt rund 2.584.000 Personen. Nach wie vor stehen sich dabei wachsende Regionen, vor allem das Berliner Umland, Regionen mit Bevölkerungsrückgang gegenüber, in denen auch noch das Durchschnittsalter ansteigt. In diesen Regionen wird der Rückbau überzähliger Wohnungen aufgrund des demografischen Wandels fortgesetzt werden müssen.

Im Jahr 2024 sind die durchschnittlichen Nettokaltmieten im Land Brandenburg weiter gestiegen, allerdings mit einem Anstieg von rund 3,2 Prozent, deutlich moderater als in den Vorjahren. Während die Bestandsmieten also nur moderat stiegen, explodierten die Neubaumieten. Im Jahr 2024 kletterten sie um 15,3 Prozent auf durchschnittlich 12,87 €/m². Diese Dynamik ist vor allem auf gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie auf einen Rückgang der Baugenehmigungen zurückzuführen. Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2024 auch im Land Brandenburg mit 4,0 Prozent weiterhin an. Damit hat sich, wie in Berlin, der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr zwar mehr als halbiert, liegt aber weiterhin auf hohem Niveau. Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg – wie auch auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Im gesamten Jahr 2024 wurden 18,8 Prozent weniger Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt, als im Vorjahreszeitraum.

Die Stadt Königs Wusterhausen ist gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Mittelzentrum und mit aktuell rund 39.900 Einwohner (Stand

Oktober 2024) auf einer Fläche von rd. 96 km² zugleich die größte Stadt im Landkreis Dahme-Spreewald. Als Mittelzentrum übernimmt sie wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadt und die angrenzenden Kommunen innerhalb des Mittelbereiches. Sie liegt im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg und grenzt direkt an den Hauptstadtbezirk Treptow-Köpenick an. Das Stadtzentrum Berlins liegt in rd. 34 km Entfernung. Der Großflughafen BER befindet sich auf dem Weg nach Berlin und ist rd. 15 km von der Kernstadt Königs Wusterhausen entfernt. Die Bevölkerungsentwicklung wird nach den demoskopischen Hochrechnungen von 2025 bis 2040 ein Wachstum von rund 10 Prozent aufweisen. Aktuell (Stand Mai 2025) wurde die Einwohnerzahl in Königs Wusterhausen von 40.000 Personen überschritten. Damit einher geht eine wachsende Nachfrage nach Wohnraum, die durch den Betrieb des Großflughafens und der Ansiedlung weiterer Gewerbeansiedlungen nochmals verstärkt werden wird.

Unsere Genossenschaft wird sich diesen Anforderungen und zukünftigen Entwicklungen wie in den vergangenen Jahren stellen und für ihre Mitglieder auch in Zukunft ihren Beitrag leisten, die vorhandenen Bestände von einem guten Niveau ausgehend ständig zu verbessern und durch Modernisierungen, Neubau und Energieeinsparungsmaßnahmen weiterzuentwickeln und damit das Angebot zu bieten, welches den Bedürfnissen unserer Wohnungsnutzer gerecht wird. Wir haben dazu das Potenzial und werden dieses zugunsten unserer Mitglieder voll ausschöpfen.

Quellen:

- BBU – Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- EZB (Europäische Zentralbank)
- Statista
- Europa (EU)
- Lbbw
- Destatis
- Statistik-berlin-brandenburg
- Wikipedia

2. Geschäftsverlauf

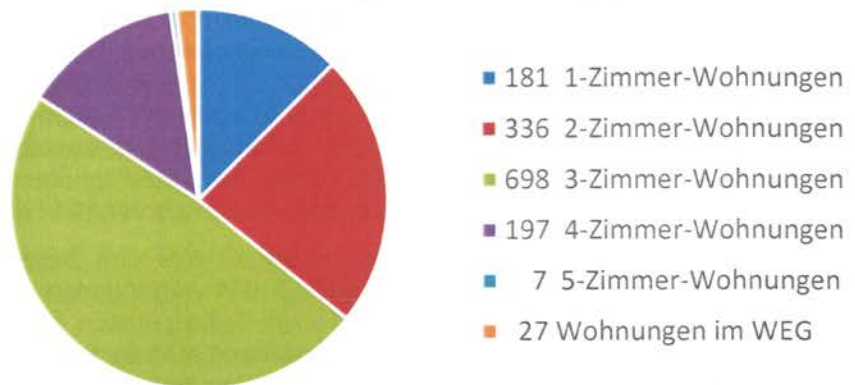
Zum bewirtschafteten Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen gehörten am 31. Dezember 2024:

	1.446	Wohnungen (incl. 27 Eigentümer)
davon	1.282	im eigenen Genossenschaftsbestand
	162	im Wohnungseigentum (incl. 27 Eigentümer)
	1	Gästewohnung
	1	Gemeinschaftsraum
dazu	1	Gewerbeeinheit (Geschäftsstelle)
	7	Garagen
	356	Stellplätze (davon 354 Pkw- und 2 Krad-Stellplätze)
	186	Stellplätze in 12 Fahrradhäusern
	5	Stellplätze in Mopedhaus

Die Gesamtwohnfläche (ohne Geschäftsstelle, Gemeinschaftsraum, Gästewohnung und 27 verwaltete Eigentumswohnungen) beträgt 82.236,79 m².

Durch den Rückkauf einer 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Oktober 2024 hat sich die Wohnfläche um 78,27 m² erhöht.

Aufteilung nach Wohnungsgröße



Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse entwickelten sich wie folgt:

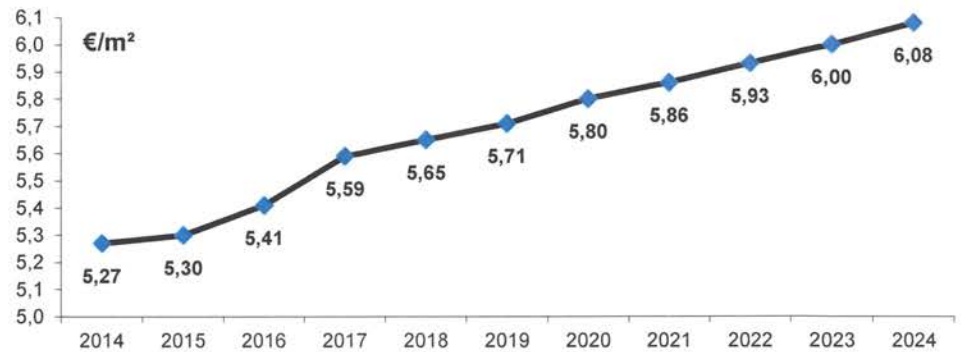
	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Nettokaltmieten gesamt	6.100,0	6.013,3	86,7
Abgerechnete Umlagen	2.031,6	2.024,0	7,6
Sonstige Erlöse Hausbewirtschaftung	37,0	8,6	28,4
Erlöse Betreuungstätigkeit	17,3	26,3	-9,0
Umsatzerlöse gesamt	8.185,9	8.072,2	113,7

Die gestiegenen Erlöse aus den Nutzungsgebühren (Wohnraum-, Garagen- und Stellplatzentgelten) in Höhe von 96,3 T€ resultieren im Wesentlichen aus den Erhöhungen nach erfolgter Modernisierung in 2024 und der Vollauswirkung aus 2023 in Höhe von 4,5 T€ und aus Neuvermietungen aus 2024 und deren Vollauswirkung aus 2023 in Höhe von 74,1 T€. Für neu geschaffene Fahrradstellplätze erhöhten sich die Umsätze um 1,9 T€ und für neu geschaffene Kfz-Stellplätze und Anpassungen bei den Kfz-Stellplätzen erhöhten sich die Umsätze um 15,5 T€. Die Erlösschmälerung hat sich um 9,6 T€ erhöht.

Die abgerechneten Umlagen erhöhten sich leicht um 7,6 T€.

In den Erlösen aus Betreuungstätigkeit sind im Wesentlichen die Verwaltervergütung in Höhe von 12,5 T€ enthalten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,08 € pro m² Wohnfläche zum 31. Dezember 2024 (Vorjahr 6,00 € pro m²).



Erlösschmälerung

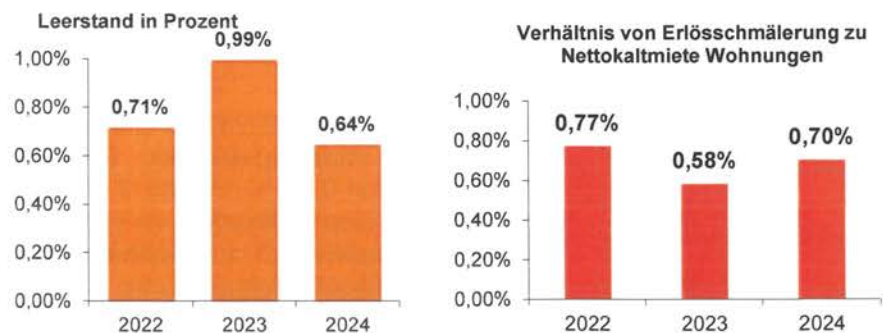
Die Erlösschmälerung der Wohnraumnutzungsgebühren, Garagen- und Stellplatzmieten, sowie bei den Umlagen der letzten drei Jahre zeigt folgende Entwicklung:

	2024 T€	2023 T€	2022 T€
Erlösschmälerung aus Sollmieten	51,4	41,7	51,1
Erlösschmälerungen aus Umlagen	10,5	12,6	7,1
Erlösschmälerungen gesamt	61,9	54,3	58,2

Die Erlösschmälerung aus den Sollmieten ist um 9,7 T€ gestiegen. In 2023 wurden 115 Leerstandsmonate verzeichnet, in 2024 waren es 129 Monate.

Die Erlösschmälerungen aus Umlagen sind um 2,1 T€ gesunken, dies war bedingt durch den geringeren Leerstand in 2023.

Die Leerstandsquote für Wohnungen erhöhte sich von 0,58 Prozent auf durchschnittlich 0,70 Prozent im Jahr 2024.

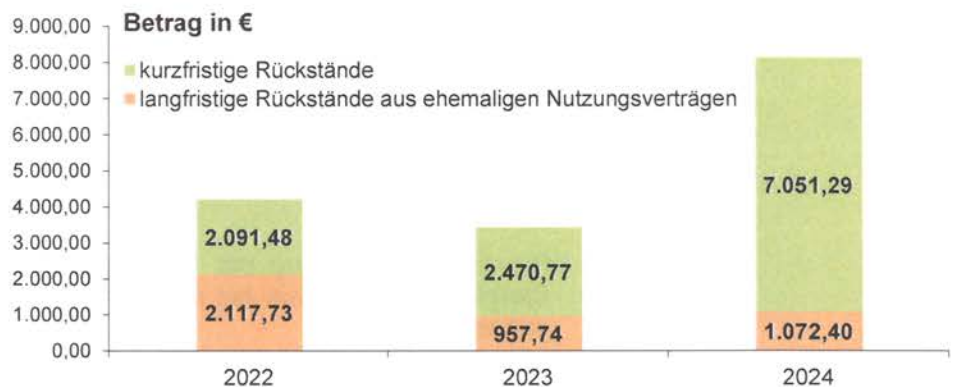


Zum 31. Dezember 2024 waren 8,1 T€ Nutzungsgebühren rückständig (Vorjahr 3,4 T€).

Die bestehenden Wertberichtigungen wurden in Höhe von 0,3 T€ aufgelöst, gleichzeitig sind neue Wertberichtigungen in Höhe von 5,6 T€ entstanden. Somit belaufen sich die Wertberichtigungen in 2024 auf 15,6 T€.

Der Rückstand wurde durch 16 Nutzer (Vorjahr 26) verursacht. Nutzer mit Rückständen wurden gemahnt und zur Zahlung aufgefordert. Dabei wurden rückständige Beträge auch gerichtlich geltend gemacht.

Entwicklung der Forderungen aus Nutzungsentgelten



Der Anteil der langfristigen Rückstände aus ehemaligen Nutzungsverträgen hat sich in 2024 leicht um 0,1 T€ erhöht.

In den kurzfristigen Rückständen sind alle Forderungen aus aktuellen Nutzungsverhältnissen mit Fristigkeit von bis zu einem Jahr enthalten, dieser Anteil hat sich in 2024 zum Vorjahr um 4,6 T€ auf 7,1 T€ (11 Nutzer) erhöht.

Die Mitarbeiter sind stets bemüht, mit den betroffenen Nutzern Lösungen für den Abbau der Zahlungsrückstände zu finden. Dies erfolgt durch die konsequente Nutzung des Mahn- und Klagewesens, in 2024 wurden 523 Mahnungen verschickt, durch intensive Nutzergespräche, durch die Vermittlung der Nutzer an Schuldnerberatungen der Diakonie und anderer Organisationen.

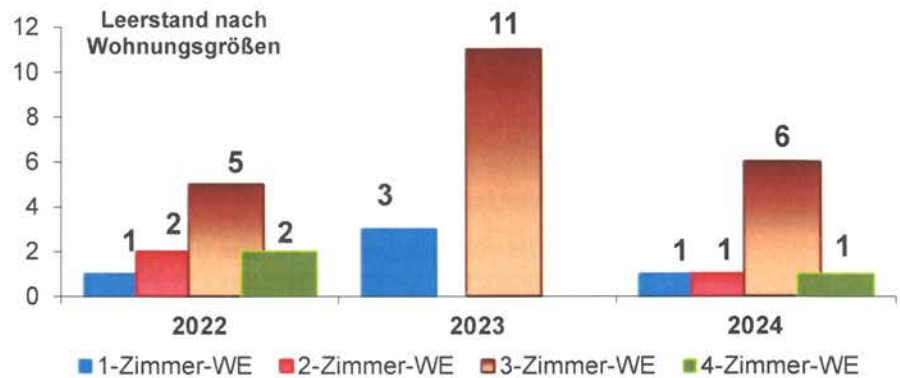
Die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG hat im Berichtszeitraum 5 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsrückständen beziehungsweise aus sonstigen Gründen (Vorjahr 5) ausgesprochen und 1 Zwangsräumung musste durchgeführt werden.

Vermietung

Zum 31. Dezember 2024 standen in der Genossenschaft 9 Wohnungen (Vorjahr 14 Wohnungen) leer. Dies entspricht einem Leerstand zum 31.12.2024 von 0,64 % (Vorjahr 0,99 %). Die hier leerstehenden Wohnungen befinden sich größtenteils im kurzfristigen Bereich (unter 3 Monate) und beruhen ausschließlich auf Maßnahmen im Zusammenhang mit der Neuvermietung. Dieser Zeitraum wird genutzt, um die jeweiligen Wohnungen wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Dazu werden die Wohnungen maler- und teilweise elektromäßig instandgesetzt und bei Bedarf erfolgen Badmodernisierungen, Erneuerungen der Zimmertüren und Fußböden und die Absenkung der Balkontürschwelle.

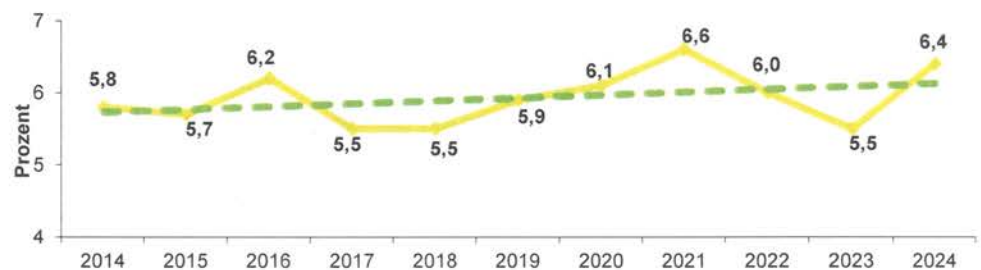
Die hohe Anzahl an Leerwohnungen, welche fast ausschließlich einer Instandsetzung mit erhöhtem Aufwand unterlagen, im Zusammenhang mit den überschaubaren Kapazitäten unserer Handwerksfirmen, führte zu einer längeren Leerstandszeit.

Leerstand zum
31. Dezember
des Jahres



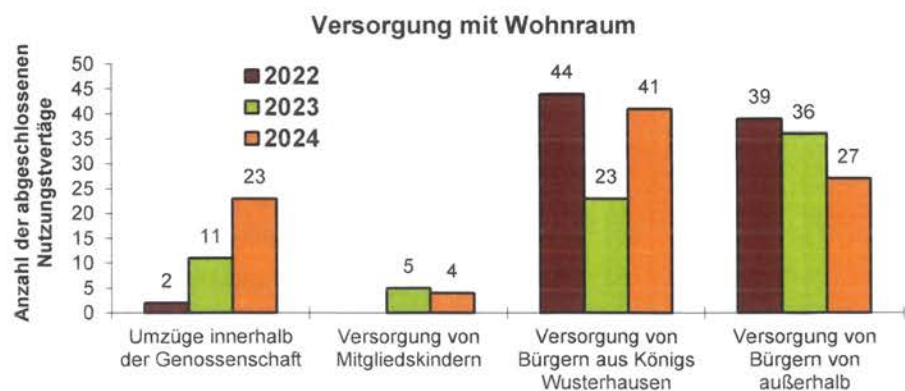
Fluktuation

Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 6,4 Prozent und hat sich zum Vorjahr um 0,9 Prozent erhöht. In 2024 fanden 90 Wegzüge statt, in 2023 waren es 78 Wegzüge.



Gründe für die Kündigungen des Nutzungsverhältnisses sind Arbeitsplatzwechsel, die Veränderung der Haushaltsgröße und der Wechsel in das betreute Wohnen.

Im Berichtszeitraum konnten 95 Wohnungssuchende mit Wohnraum versorgt werden. Die Einzelheiten sind im folgenden Diagramm dargestellt.



Instandhaltung, Modernisierung, Neubau

Im Geschäftsjahr 2024 lag das Hauptaugenmerk unserer Genossenschaft, auf einer fortdauernden Weiterentwicklung und dem kontinuierlichen Werterhalt unserer Bestandswohnanlagen. Durch die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden die Bestandsgebäude in ihrer Gesamtheit weiter aufgewertet, durch große Instandhaltungsmaßnahmen funktionell verbessert und durch aktivierungsfähige Maßnahmen mittels neuer baulicher Anlagen ergänzt.

Die Bautätigkeit der Genossenschaft hat in 2024 wieder einen gewohnten Rhythmus eingenommen und alle geplanten bzw. angedachten Maßnahmen wurden durchgeführt.

Die Aufwendungen für die durchgeführten kleinen und großen Instandhaltungsmaßnahmen betrugen in 2024 insgesamt 2.509,8 T€, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden.

Ausblick

In 2025 wird in den Häusern Fontaneplatz 6 die letzte Strangsanierung in den Objekten Fontaneplatz 3-6 stattfinden. Die Wohnungsbegehungen wurden bereits dazu in 2024 und 2025 durchgeführt. Die Sanierung startet geplant im Juni 2025 und wird im Juli 2025 beendet sein. Es werden in diesem Zusammenhang alle Trinkwasserleitungen neben der Zirkulation und die Abwasserleitungen ausgetauscht. Darüber hinaus wird auch die Abluftanlage komplett erneuert. Einen erhöhten Schwierigkeitsgrad in der Durchführung stellt der Umstand dar, dass die Arbeiten von der Küchenseite aus ausgeführt werden müssen. Dafür werden die Bestandsküchen teilweise durch ein Fachunternehmen abgebaut und zum Ende der Maßnahme wieder aufgestellt und angeschlossen. Sowohl Leitungen, Dachlüfter als auch die Abluftelemente in den Wohnungen werden komplett ausgetauscht. Insgesamt wird die Genossenschaft hier 24 Wohnungen an neue Versorgungsstränge anschließen. Hier werden ca. 450 T€ an Mittel gebunden. Die Maßnahme erfolgt ohne finanzielle Beteiligung der betroffenen Bewohner.

In der Langfristplanung unserer Wohnungsgenossenschaft werden die weiteren Sanierungsarbeiten an den haustechnischen Versorgungsanlagen im Gesamtbestand kontinuierlich berücksichtigt und über die nächsten Jahre fortgeführt. Dies wird eine störungsfreie und hohe Versorgungsqualität der Wohnungen sicherstellen.

Große Instandhaltungsmaßnahmen 2024

Strangsanierungen

Der langjährige Sanierungsplan für die Erneuerung haustechnischer Gebäudeanlagen wurde auch 2024 konsequent mit den Strangsanierungen fortgeführt. Wir haben im Jahr 2024 in 2 Objekten bereits lange geplante Strangsanierungen durchführen können.

In den Häusern Fontaneplatz 4 und 5 wurde eine Strangsanierung für insgesamt 48 Wohnungen durchgeführt. Die Trink- und Schmutzwasserstränge stammten noch aus dem Jahr der Errichtung der Häuser (1986) und bedurften dringend einer Erneuerung. In der Zeit von August bis Ende September

wurden auch hier die Trink- und Schmutzwasserleitungen sowie die Abluftstränge und Dachlüfter erneuert. Die alten Glasleitungen wurde durch moderne Verbundrohre ersetzt und die Abwasserleitungen durch schallgedämmte Rohrsysteme. Die Lüftungsanlage selbst ist nunmehr energetisch effizienter aufgestellt und ist durch die neuen modulierenden Dachlüfter und die sensorisch geregelte Bedarfslüftung deutlich energiesparender als die vorherige Abluftanlage. Für die Maßnahme in den beiden Objekten Fontanepplatz 4 und 5 hat die Genossenschaft 906,8 T€ investiert.

Energetisches Konzept – Klimapfad 2045

Um den genossenschaftlichen Klimapfad Ihrer Häuser zu erstellen, ist die Genossenschaft in 2024 eine Kooperation mit einem Dienstleister eingegangen. Dabei wurde eine 80% Förderung des Projektes aus den seinerzeit noch existierenden Mitteln des Bundes sichergestellt.

Alle Gebäude wurden und werden systematisch aufgenommen. Dazu werden die energetisch relevanten Bauteile (z.B. Fenster, Außenwände, Dächer, Heizungszentralen...) erfasst und hinsichtlich Ihrer aktuellen Struktur analysiert und bewertet. Im Ergebnis entstehen so individuelle Sanierungsfahrpläne, welche uns datenbasiert in die Lage versetzen, zukünftige notwendige Maßnahmen zu planen und sinnvoll umzusetzen. So ergibt sich der Klimapfad unserer Genossenschaft, mit dem Ziel die CO2-Bilanz des Gebäudebestandes den gesetzlichen Vorgaben anzupassen. Das gemeinsame Dekarbonisierungsprojekt endet im Juni 2025.

Hydraulischer Abgleich

Der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage in der Heinrich-Heine-Straße 44-47 wurde in 2024 erfolgreich abgeschlossen, um auch hier noch eine weitere energetische Verbesserung des Objektes zu erreichen. Dafür wurden Mittel in Höhe von 18,1 T€ aufgewandt.

Damit hat die Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG die gesetzlichen Bestimmungen in diesem Punkt vollumfänglich umgesetzt.

Elektro- und Treppenhausinstandsetzung

In der Heinrich-Heine-Str.44-47 wurde mit der Elektrosanierung und der malmäßigen Instandsetzung der 4 Treppenhäuser begonnen. Die Fertigstellung erfolgt in 2025.



Die Elektrosteigeleitungen vom Zähler in die Wohnungen wurden komplett erneuert. Die Glasfaserkabel wurde vom Übergabepunkt im Keller in die Wohnungen verlegt. Somit kann jeder der 48 Wohnungsnutzer nunmehr auf schnelles Internet zugreifen.

Hierbei entstanden Kosten in Höhe von 120,0 T€.

Außenanlagen

Das Objekt Heinrich-Heine-Str. 44-47 hat eine neue Zuwegung zu den Hauseingängen erhalten.

Die neuen Zuwegungen erlauben den barrierefreien Zugang zu den Eingängen des Hauses. Hierfür wurden Investitionen von 3,4 T€ für die Restarbeiten getätigt.

In 2023 wurde mit der Neugestaltung der Hauseingangsbereiche in der Märkischen Zeile 4-7 begonnen, im Frühjahr 2024 konnte diese Maßnahme abgeschlossen werden. Hierfür sind Kosten in Höhe von 9,1 T€ angefallen.

Nutzerwechselkosten

Im Kalenderjahr 2024 ist die Anzahl der Wohnungswechsel im Vergleich zu 2023 von 78 auf 90 Rückgaben gestiegen. Aufgrund der demografischen Entwicklung wurden der Wohnungsgenossenschaft in 2024 wieder viele Wohnungen zurückgegeben, die über eine sehr lange Zeit genutzt wurden und dabei baulich unverändert blieben. Ein Großteil dieser Wohnungen ist nach 50 bis 60 Jahren Nutzungsdauer von Grund auf zu sanieren. Hierbei werden in der Regel die elektrische Wohnungsverkabelung mit Verteilung, die Fußböden der meisten Räume, Bad mit Objekten und Fliesen, teilweise die Heizkörper sowie die Wand- und Deckenflächen neu ausgestattet.



Links: Neuer Bodenbelag, abgehangter Decke mit LED-Spots und einer neuen technischen Anlage

Rechts: Saniertes Badezimmer mit neuen Fliesen und Sanitärobjekten

Für diese Sanierung von leergezogenen Wohnungen bei Nutzerwechsel wurden insgesamt im Jahr 2024 832,1 T€ (2023 720,7 T€) eingesetzt. Die durchschnittlichen Sanierungskosten pro Wohnung lagen bei rund 9.300 € je Nutzerwechsel.

Modernisierungen auf Nutzerwunsch

Seit vielen Jahren ermöglichen wir es unseren Mitgliedern, auch während ihres laufenden Nutzungsverhältnisses bauliche Verbesserungen zu realisieren. Dies sind zum Beispiel Badumbauten, wie das Einbauen von wandhängenden WC-Anlagen, die Neuverfliesung von Wannenbädern oder die Erneuerung von Zimmertüren in den Wohnungen.

Soweit die Möglichkeit besteht, Zuschüsse von Pflegekassen für den Umbau in der Wohnung zu nutzen, arbeiten wir intensiv mit den Kostenträgern zusammen, um die kostenseitigen Belastungen der Bewohner so gering wie möglich zu halten. Durch diese baulichen Maßnahmen ermöglichen wir es den Wohnungsnutzern, ihre individuellen Bedürfnisse innerhalb der Wohnung besser anzupassen. Auf diese Weise wurden im Jahr 2024 in 5 Genossenschaftswohnungen die Bäder modernisiert, in 3 Wohnungen die Balkontürschwelle abgesenkt, in 4 Wohnungen Vorsatzrollos angebracht und in 4 Wohnungen wurden die Zimmer- bzw. Wohnungseingangstüren erneuert.

Für diese Modernisierungen wurden insgesamt 76,4 T€ investiert.

Laufende Reparaturen

Die laufenden Reparaturleistungen - dies sind ungeplante kleinere Defekte in den Wohnungen oder im Wohnumfeld der Wohnanlagen - werden ganzjährig ausgeführt. In der Regel betrifft dies kleinere Reparaturleistungen an haustechnischen Anlagen, wie z.B. der tropfende Wasserhahn und dergleichen mehr. Die Aufwendungen lagen in 2024 bei 332,8 T€. Hierbei lässt sich erfreulicherweise feststellen, dass die umfänglichen Sanierungsarbeiten von Leitungssträngen und haustechnischen Anlagen greifen und die Reparaturanfälligkeit in den Wohnanlagen reduzieren. Seit 2020 werden externe Verkehrssicherungsbegehungen in unserem gesamten Wohnungsbestand durchgeführt. Hierbei wurde uns prinzipiell eine sehr gute Sicherheitsvorkehrung bescheinigt, jedoch auch in Teilbereichen Nacharbeiten gefordert und umgesetzt. So mussten beispielsweise in 2024 diverse Hauszuwegungen aufgrund von Stolpergefahren nachgearbeitet werden. Auch wurden durch die Anbringung von Hinweisschildern auf mögliche Stolpergefahren und geringe Durchgangshöhen in Türbereichen aufmerksam gemacht, um Unfälle an diesen Stellen zu vermeiden.

Zusammengefasst stellen sich die Instandhaltungskosten für 2024 wie folgt dar:

Laufende Reparaturen	402,2 T€
Leerstands-beseitigung	832,1 T€
Modernisierung auf Nutzerwunsch	76,4 T€
Instandhaltungsrücklage WEG	116,0 T€
Instandhaltung	<u>1.083,2 T€</u>
Summe Instandhaltung 2024	2.509,8 T€

Mit den 2.509,8 T€ liegt unsere Genossenschaft im Mittel bei 30,47 €/m² Instandhaltungsaufwand je m² Wohnfläche im Jahr 2024. Dieser Wert liegt durch die hohen Aufwendungen speziell im Bereich der Leitungs- und Strangsanierungen und bei den Nutzerwechselkosten über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften im südbrandenburgischen Bereich.

Langfristig gesehen ist diese Investition jedoch lohnend, da kein Instandhaltungsrückstau aufkommt und sich die Instandhaltungsaufwendungen in der Zukunft begrenzen.

Hinzu kommen weitere 550,4 T€ für die aktivierungsfähige Maßnahmen. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wurden 2024 in Summe somit 3.060,2 T€ aufgewandt, die vollständig aus Eigenmitteln bestritten wurden.

Aktivierungsfähige Baumaßnahmen 2024

Dachgeschossausbau Fontanestraße

Wir haben planmäßig im Juni 2024 mit den Arbeiten für den Ausbau der 6 2 Zimmerwohnungen im Dachgeschoße des Hauses Fontanestraße 14 -16 begonnen.

Die Umsetzung für die beiden anderen Häuser Fontanestraße 8-10 und 11-13 sind aufgrund der starken Preissteigerungen im Baugewerbe vorerst gestoppt.

Gemäß des Bauablaufplans sollen die 6 neuen 2-Zimmer Wohnungen im September 2025 an die neuen Nutzer übergeben werden.

Darüber hinaus wurde in jedem Fall auch die Außenanlage des Grundstückes neu geplant und es werden weitere zusätzliche Stellplätze und ein Fahrradhaus errichtet werden. Die Fertigstellung der Außenanlagen soll in 2026 erfolgen.

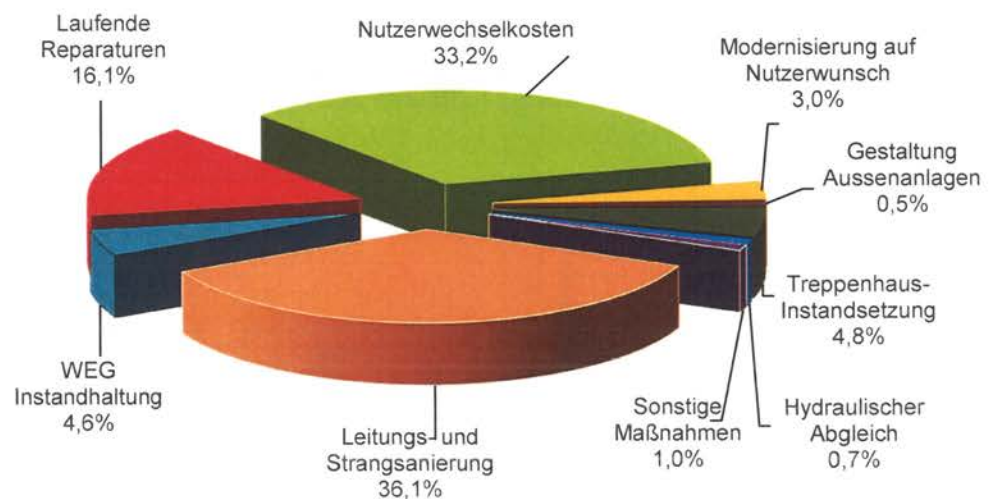
Für die Baukosten des Dachgeschoßausbaus sind in 2024 550,4 T€ angefallen.



Folgende Kostendarstellung zeigt die Unterteilung nach Maßnahmen im Wohnungsbestand bezüglich Modernisierung, Instandhaltung, Reparaturen und Neubau.

	Instand- haltung	Aktivierungs- fähige Maß- nahmen	Gesamt
<u>Maßnahmen im Bestand 2024</u>			
Lfd. Reparaturen	402,3		
Nutzerwechselkosten	832,1		
Modernisierungen auf Nutzerwunsch	76,4		
Instandhaltungsrücklage für WEG	115,9		
Treppenhausinstandsetzung			
Heinrich-Heine-Straße 44-47	120,0		
Leitungs- und Strangsanierung			
Fontaneplatz 4	448,8		
Fontaneplatz 5	458,0		
Gestaltung der Außenanlagen			
Heinrich-Heine-Straße 44-47	3,4		
Märkische Zeile 4-7	9,1		
Hydraulischer Abgleich			
Heinrich-Heine-Straße 44-47	18,1		
Umstellung Hausnummernbeleuchtung	16,0		
Energetisches Konzept	8,0		
Sonstige Maßnahmen	1,8		
DG-Ausbau Fontanestraße		550,4	
Gesamt	<u>2.509,8</u>	<u>550,4</u>	<u>3.060,2</u>

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Wertigkeit der Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen in Prozent.



Mitgliederentwicklung

Folgende Mitgliederbewegung hat sich im Geschäftsjahr vollzogen:

	2024	2023
Mitglieder per 01.01.	1.870	1.877
Zugang	115	93
Abgang	-97	-100
Mitglieder per 31.12.	1.888	1.870

Die Zugänge ergeben sich aus:

Neuaufnahmen	102	81
Übertragungen	13	12

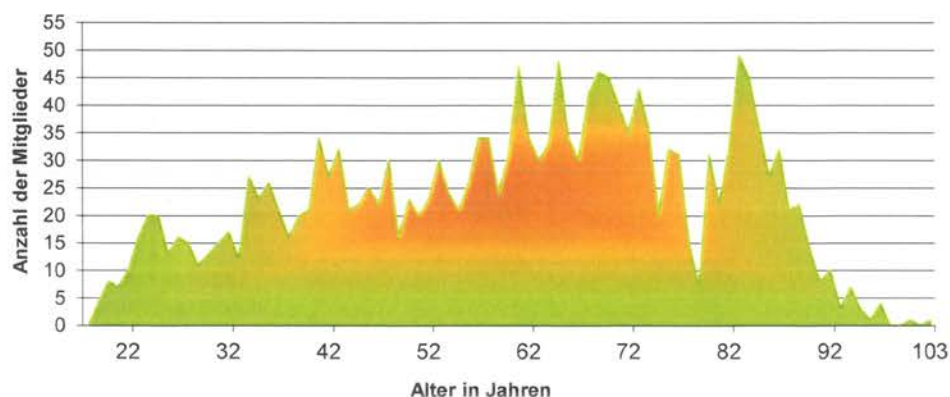
Die Abgänge ergeben sich aus:

Kündigungen	61	65
Todesfällen des Geschäftsjahres	17	18
Todesfällen früherer Jahre	4	5
Ausschlüssen	2	0
Übertragungen	13	12

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 18,6 T€ erhöht. Zum 31. Dezember 2024 sind 11.012 Anteile zu je 155,00 € gezeichnet worden. Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 1.706,9 T€.

Altersstruktur

Die Alterspyramide in unserer Wohnungsgenossenschaft hat sich nur geringfügig verändert. Das Durchschnittsalter hat sich von 59,9 Jahre in 2023 auf 60,1 Jahre in 2024 leicht erhöht.



Personal

Der Personalbestand (beschäftigte Mitarbeiter ohne zwei hauptamtliche Vorstandsmitglieder) entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	2024		2023	
	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt	voll beschäftigt	teilzeit- beschäftigt
kaufmännische Mitarbeiter	4	1	4	1
technische Mitarbeiter	2	1	2	1
Auszubildende	1	0	1	0
geringfügig beschäftigte Mitarbeiter	0	2	0	2

Die Wohnungsgenossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft. Dadurch erfolgt die Vergütung der Mitarbeiter auf der Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages des AGV. Außerhalb der Tarifvereinbarung beträgt die wöchentliche Arbeitszeit der Mitarbeiter 39 Stunden.

Die Weiterbildung der Mitarbeiter erfolgt durch Nutzung der angebotenen Schulungen der Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin (BBA) und anderer Einrichtungen. Daneben wird durch Auswertung der Fachliteratur, Fachzeitschriften und der Tagespresse das Wissen vertieft und ergänzt.

Seit dem 1. August 2022 bildet die Wohnungsgenossenschaft eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau mit gleichzeitigem dualen Studium aus.

3. Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr um 791,8 T€ verringert. Auf der Aktiva-Seite ist das Anlagevermögen im langfristigen Bereich um 749,4T€ gesunken, auch das Umlaufvermögen im mittel- und kurzfristigen Bereich hat sich um 42,4 T€ verringert.

Im Anlagevermögen wurden Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 10,3 T€ und bei den Immateriellen Vermögensgegenständen in Höhe von 10,1 T€ aktiviert. Weitere Zugänge erfolgten bei den Grundstücken mit Wohnbauten in Höhe von 217,8 T€ und bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von 550,4 T€. Aufgrund der Abschreibungen in Höhe von 1.537,8 T€ verringerte sich das Anlagevermögen um 749,4 T€.

In den Finanzanlagen ist die Beteiligung als Gesellschafter bei der GVV (Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH) in Höhe von T€ 0,8 ausgewiesen.

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um 1.017,8 T€ erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem im Geschäftsjahr erzielten Gewinn von 996,2 T€.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 67,1 % auf 69,8 % in 2024 erhöht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern setzen sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember	
	2024 T€	2023 T€
Altkredite	1.125,6	1.397,8
Bau- und Modernisierungskredite	11.767,1	13.157,7
Förderdarlehen	668,4	684,1
	13.561,1	15.239,6

In 2024 wurden 1.285,0 T€ planmäßige Tilgungen und eine Sondertilgung in Höhe von 393,6 vorgenommen.

Die Rückstellungen beinhalten hauptsächlich Instandhaltungskosten in Höhe von 120,0 T€ und die Jahresabschluss-, Prüfungs-, Steuerberatungs- und Archivierungskosten in Höhe von 110,5 T€.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvolumen (Bilanzvolumen) verringerte sich leicht von 78,9 % im Vorjahr auf 78,6 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung erhöhte sich leicht von 92,6 % auf 92,7 % in 2024.

Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren zusätzlich zu den langfristigen Vermögenswerten noch 8.313,6 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Entwicklung wichtiger Kennziffern stellen wir für den Zeitraum der letzten 5 Jahre dar.

	2024	2023	2022	2021	2020
	T€	T€	T€	T€	T€
Eigenkapital	41.192,5	40.174,8	38.716,8	37.466,5	36.376,6
	%	%	%	%	%
Eigenkapitalquote	69,8	67,1	65,7	64,3	63,8
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²
Restschulden	164,62	185,17	201,44	217,93	234,49
Restbuchwerte der Gebäude	534,22	549,82	567,15	585,24	604,01

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

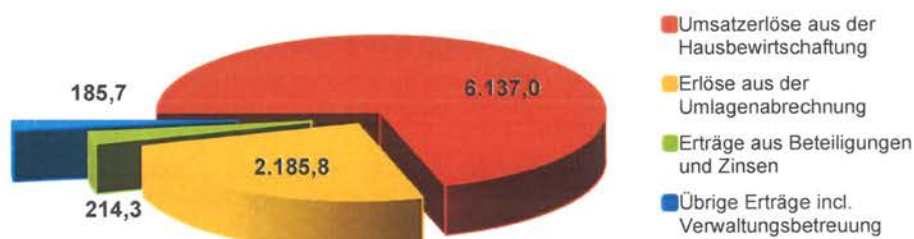
	<u>2024</u> T€	<u>2023</u> T€
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand am 01.01.	10.090,4	8.528,7
Veränderung des Liquiditätssaldos	- 85,7	+ 1.561,7
Stand am 31.12.	<u>10.004,7</u>	<u>10.090,4</u>

Sofern mit den Lieferanten vereinbart, wurden Skontobeträge in Anspruch genommen. Unsere Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 996,2 ab.

Ertragslage 2024
Umsatzerlöse in T€



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung inklusive der Erlöse aus der Umlagenabrechnung haben sich um 122,7 T€ auf 8.168,6 T€ erhöht. Hierbei erhöhten sich die Sollmieten um 96,3 T€.

Die Erträge aus Beteiligungen und Zinseinnahmen haben sich um 92,6 T€ erhöht.

Der laufende Instandsetzungsaufwand hat sich zum Vorjahr um 686,1 T€ auf 2.509,8 T€ im Geschäftsjahr erhöht.

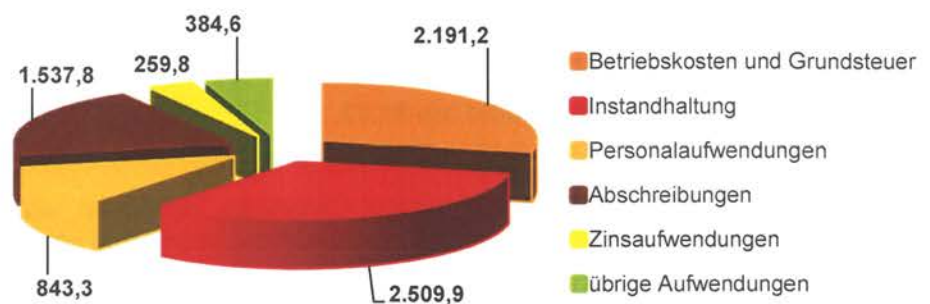
Der Personalaufwand hat sich um 21,6 T€ durch tarifliche Anpassungen auf 843,3 T€ erhöht.

Die Abschreibungen haben sich um 30,9 T€ auf 1.537,8 T€ verringert.

Die Zinsaufwendungen konnten durch Prolongationen zu günstigen Konditionen und Zinsdepressionseffekten im Berichtszeitraum um 37,2 T€ auf 259,8 T€ gesenkt werden.

Die sonstigen Aufwendungen sind um 283,8 T€ auf 384,6 T€ gesunken.

Ertragslage 2024
Aufwendungen in T€



Auf der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 20.05.2025 wurde die Verwendung des Jahresüberschusses beraten und ein einstimmiger Beschlussvorschlag gefasst.

Nach der Satzung § 39 wurde festgelegt, 10 % in die gesetzliche Rücklage, das sind 99,6 T€ und 398,5 T€ in andere Ergebnissrücklagen einfließen zu lassen. Der Bilanzgewinn wird mit 498,1 T€ ausgewiesen. Dieser Beschlussvorschlag wird in der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

III. Nachtragsbericht

Neben den im Abschnitt „Geschäftsverlauf“ dargestellten Sachverhalten sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres eingetreten.

IV. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Vorrangiges Ziel der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG wird die marktgerechte Entwicklung und der Ausbau des eigenen Wohnungsbestandes sowie der dazugehörigen Geschäftsfelder sein, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu erhalten und den satzungsgemäßen Aufgaben für die Wohnungsversorgung unserer Mitglieder nachzukommen. Konkret bedeutet dies, dass wir weiter mit hohem Aufwand die Wohnungsbestände modernisieren, hochwertig instandhalten und durch Ausbau der Bestandsbauten und Neubau erweitern. Die damit verbundene nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sichert zum einen eine hohe Zufriedenheit der Mitglieder und zum anderen eine kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft.

Die laufende Instandhaltung der Bestandsgebäude ist auch finanziell gesichert und erfolgt entsprechend der 10-Jahresplanung. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2025 rd. 2.735 T€ (33,15 €/m² Wohnfläche) geplant und bis zum Ende des Planungszeitraumes in 2034 weitere 23.110,4 T€. Diese Ausgaben sollen alle weitgehendst durch Eigenmittel finanziert werden.

Weiterhin sind Ausgaben im Bereich des Neu- und Ausbaus der Wohngebäude in den Jahren 2025 bis 2026 in Höhe von rd. 2.875 T€ und von 2027 bis 2034 in Höhe von 14.450 T€ seitens der Wohnungsgenossenschaft geplant. Für Aktivierungsfähige Energieeinsparmaßnahmen wurden von 2025 bis 2034 Ausgaben in Höhe von 5.400 T€ eingeplant.

Die Liquidität ist für die Jahre bis 2034 gesichert. Auch danach gehen wir von einem sicheren Finanzmittelbestand aus, um alle anstehenden Aufgaben zu erfüllen.

Die Nutzungsgebühren für neu abzuschließende Verträge orientieren sich an der allgemeinen Marktsituation, wobei im Sinne einer sozialen Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum, die Kalkulation der Nettokaltmieten unter dem Aspekt erfolgt, das Wohnungsangebot möglichst einer breiten Schicht der Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Es wird versucht, die Bestandsmieten unter der Berücksichtigung, dass die Einnahmen den notwendigen Ausgaben für die Erhaltung des Wohnungsbestandes entsprechen, stabil zu halten.

Der Erlösausfall bezogen auf den Leerstand und die Uneinbringlichkeit der Betriebskosten wird für die Jahre 2025 bis 2034 mit 3,0 % p.a. der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung angesetzt. Für den Mietausfall wird für diesen Zeitraum konstant ein Ausfall in Höhe von 1,0 % berücksichtigt.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2025 insgesamt eine stabile Unternehmensentwicklung. Es wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von rd. 250 T€ ausgegangen.

2. Chancen und Risiken

Die Tätigkeit der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG konzentriert sich hauptsächlich auf das Vermietungsgeschäft. Damit besteht das Risiko im Ausfall von Mieteinnahmen, in nicht gedeckten Kosten für leerstehende Wohnungen, in nicht zu erzielenden Kostenmieten bei Bestandserweiterungen, in steigenden Aufwendungen für nicht vertragsgemäß zurückgegebene Wohnungen, sowie für ungeplante auftretende Reparaturen im Bereich der Instandhaltung. Der demografische Wandel, dem auch unsere Genossenschaft sich verstärkt ausgesetzt sieht, kann diese Risiken noch verstärken. Ein weiteres Risiko bilden Maßnahmen der Stadt, des Landkreises und des Bundes, die die Wohnungsgenossenschaft mit zusätzlichen Kosten belasten. Dies können gesetzliche Änderungen der Umlagefähigkeit von einzelnen Betriebskostenarten, wie die der Grundsteuer sein, der Einführung von weiteren Klimaabgaben neben der CO₂-Steuer oder die Umwidmung von großen Arealen in Bauland in unserem Wirkungskreis, die zur Errichtung von Wohngebäuden geeignet sind und somit das Angebot an Wohnungen über die bestehende Nachfrage erhöhen.

Die Genossenschaft verfügt über ein der Unternehmensgröße angepasstes Risikomanagement. Dazu stehen ihr verschiedene Controlling-Instrumente zur Risikofrüherkennung zur Verfügung. Mit deren Hilfe können Risiken erkannt werden, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben oder den Bestand der Genossenschaft gefährden. Hierzu zählen auch Planungsunterlagen, die es erlauben die Entwicklung für die nächsten 10 Jahre zu betrachten, Quartalsberichte und monatliche Managementinformationen mit Soll-Ist-Vergleichen und bei Bedarf Analysen zu Abweichungen. In die Betrachtung wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes, der Bevölkerung und des Kapitalmarktes einbezogen. In den Bereichen EDV, Datenschutz und Überwachung der Verkehrssicherheit der Wohnanlagen wird mit externen Firmen zusammengearbeitet, um den reibungslosen Geschäftsbetrieb im technischen Bereich und den gesetzlichen Anforderungen jederzeit gerecht werden zu können.

Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig im Rahmen der Informationsordnung über die Entwicklung der Liquidität, zu Mietrückständen, Erlösschmälerungen und zum Leerstand mit den damit verbundenen Kosten, aber auch zu laufenden Reparaturen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und Investitionen. Gegebenenfalls auftretende Probleme werden mit dem Aufsichtsrat beraten.

Es existiert ein gut ausgebautes System zur Auswahl von Wohnungsinteressenten und künftigen Nutzern sowie ein gut organisiertes Mahn- und Klagenwesen. Die Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit, der Schuldnerberatung und verschiedenen Sozialdiensten hilft, das Risiko von Mietausfällen zu reduzieren.

Für die eingesetzten Mittel im Bereich der Investitionen erfolgt eine Risikoreduzierung durch eine gewissenhafte Auswahl der einzelnen bauausführenden Firmen. Die Bezahlung der Rechnungen erfolgt nur nach erfolgter Kontrolle des Arbeitsfortschritts und der Qualität der ausgeführten Arbeiten.

Die Geschäftsguthaben der Genossenschaft sind bei unterschiedlichen inländischen Geldinstituten oder Versicherungsgesellschaften angelegt, die über jeweilige Einlagensicherungsfonds verfügen. Die finanziellen Mittel werden nicht spekulativ angelegt.

Die Notenbankfähigkeit der Wohnungsgenossenschaft wurde im September 2024 wieder von der Deutschen Bundesbank bestätigt.

Die Prüfung der Genossenschaft erfolgt jährlich durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Vor diesem Hintergrund werden vom Vorstand zum gegenwertigen Zeitpunkt keine im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft stehenden besonderen Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen oder sogar deren Bestand gefährden könnten, für die Genossenschaft gesehen. Die Zahlungsfähigkeit ist jederzeit gewährleistet und wir erwarten einen Geschäftsverlauf, der den getroffenen Planungen entspricht.

Durch die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung ergeben sich jedoch Risiken, die von uns aktuell schwer einzuschätzen sind. In diesem Zusammenhang sind hier auf der einen Seite Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen

verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen zu nennen und auf der anderen Seite kann es zu Verzögerungen oder gar Ausfällen von geplanten Einnahmen kommen. Möglicherweise kann es zu Zahlungsschwierigkeiten unserer Nutzer durch die anhaltende Inflation oder Abbau von Arbeitsplätzen kommen, die dann zu einem Anstieg von Mietausfällen führen würden.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte sich dieser Trend fortsetzen oder sogar noch verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Wohnungsnutzer, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können weitere Erlösausfälle resultieren.

Auch könnte es zukünftig bei starken Erhöhungen der Energiepreise zu Steigerungen im Bereich der Heiz- und Warmwasserkosten kommen, wobei bei den durch die Wohnungsnutzer zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst die Wohnungsgenossenschaft in Vorleistung gehen muss. Im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung werden dann drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuermaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Die Verträge mit dem Versorger für Erdgas haben Laufzeiten bis Ende 2026 und sind mit einer Festpreisvereinbarung ausgestattet. Im Spätsommer 2025 soll zur Sicherung der Versorgung und einer planbaren Preisgestaltung eine neue Vereinbarung mit dem Anbieter der Fernwärme mit einer Laufzeit zwischen 1 bis 3 Jahren geschlossen werden.

Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Auch die Reduzierung von Firmen im Bau- oder Angebotssektor von Baumaterialien durch Insolvenzen oder Geschäftsaufgaben, kann die Ausführung von Maßnahmen be- bzw. verhindern. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu zeitlichen Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren und die Planung fortwährend daran anpassen.

Wir werden dazu die Finanzierungsbedingungen und auch die Preisentwicklung in ihren Auswirkungen mit ihren aus heutiger Sicht nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich dazu Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln. Auch werden in diese Betrachtung die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes miteinbezogen. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der die sich daraus ergebende Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten (CO₂KostAufG) sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden. Für die Folgejahre ergeben sich daraus Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises ab 2027 und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

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

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

Die Fortschreibung unserer Unternehmensplanung für die kommenden zehn Jahre lässt ohne das Eintreten der vorgenannten Risiken weder wirtschaftliche noch finanzielle Schwierigkeiten erwarten. Bei planmäßigem Geschäftsverlauf ist mit einer weiteren Verbesserung der Effizienz zu rechnen.

Alle unternehmerischen Anstrengungen konzentrieren sich auf die wertsteigernde Bestandsbewirtschaftung bei hohem Vermietungserfolg und nachhaltiger Mitgliederzufriedenheit. Maßnahmen der baulichen Gebäudeerhaltung und technischen Wertverbesserung bilden dabei den Schwerpunkt betrieblicher Investitionen.

In den zurückliegenden Jahren haben wir bei unserer täglichen Arbeit eine Zunahme im Bereich der sozialen Arbeit festgestellt. Unsere Mitglieder benötigen immer öfter Beratungen und Informationen sowie Unterstützung rund ums Alter, bei Rechtsfragen und durch Schuldnerberatungen. Zahlungsprobleme unser Wohnungsnutzer können neben einem möglichen Leerstand und Vermietungsproblemen, ein Grund für den Ausfall von Nutzungsgebühren sein, was sich als weiteres Risiko von sinkenden Umsatzerlösen darstellen kann.

Bei der Vermittlung und den erforderlichen Hilfsmitteln des Alltags geben wir Hilfestellungen. Einfachster Schriftverkehr mit Behörden oder das Herstellen von Kontakten zu den Nachbarn bis hin zu Maßnahmen zum Umbau in der Wohnung bereiten unseren Nutzern zunehmend Probleme. Hier bieten wir Kooperationen mit verschiedenen Sozialen Diensten an.

Aus unseren wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustandes und der Belegung auch künftig umfassend nachgefragt wird. Damit ist die Wirtschaftlichkeit aller Objekte perspektivisch gesichert. Durch unsere Investitionen in Neubauvorhaben, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung wird unsere Marktposition in Königs Wusterhausen sowie ein dauerhafter Mittelerückfluss abgesichert.

Der Versicherungsschutz unserer Wohnungsgenossenschaft wird weiterhin als angemessen eingeschätzt. Die Versicherungspolice sind in Abstimmung mit der beauftragten Maklergesellschaft auf Vollständigkeit und Umfang geprüft.

Ein wesentlicher Teil der Verwaltungstätigkeit wird unter der Zuhilfenahme von EDV-Systemen erbracht. Hieraus können sich Risiken in der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit ergeben. Zur Verarbeitung von Daten nutzt die Wohnungsgenossenschaft neben den Microsoft Office Produkten, die zertifizierte Software „Wodis Sigma“ der Aareon AG. Diese gewährleistet ein hohes Maß an Sicherheit für eigene schützenswerte

Informationen sowie Informationen Dritter. Die Wohnungsgenossenschaft achtet in jeder Hinsicht stetig auf die Stabilität, die Erweiterungsmöglichkeiten und die Zukunftssicherheit ihrer eingesetzten EDV-Software. Im Herbst 2025 ist dazu die Umstellung auf die wohnungswirtschaftliche ERP-Software „Wodis Yuneo“ geplant, die internetbasiert in der Anwendung uns weitere Vorteile und Effizienz bieten soll. Die gesetzlichen Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden unter der Einbeziehung eines externen Datenschutzbeauftragten aktiv umgesetzt und eingehalten.

Die kurz- und langfristige Entwicklung der Genossenschaft ist im Feinplan 2025 und dem Finanz- und Erfolgsplan 2025 - 2034 festgelegt. Beide Pläne wurden mit dem Aufsichtsrat diskutiert und in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 28. Januar 2025 durch den Aufsichtsrat bestätigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die derzeitige wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG über Jahrzehnte widerspiegelt.

Königs Wusterhausen, den 20. Mai 2025



Ralf Kneller

Der Vorstand



Marco Friedrich

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen
Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.298,00	550,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.008.467,24		45.250.824,92
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	450.087,00		476.015,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90		817.989,90
4. Andere Anlage, Betriebs- und Geschäftsausstattung	191.552,00		231.815,00
5. Anlagen im Bau	961.852,50		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	46.429.948,64	411.484,38
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		800,00	800,00
		46.440.046,64	47.189.479,20
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.956.565,84		1.802.405,76
2. Andere Vorräte	3.358,14	1.959.923,98	2.705,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.123,69		3.428,51
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.220,26		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.647.523,18	1.657.867,13	1.063.094,14
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.494.154,95		9.283.162,45
2. Bausparguthaben	499.863,69	8.994.018,64	499.364,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		<u>59.051.856,39</u>	<u>59.843.639,61</u>

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen
Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passiva	31.12.2024		31.12.2023
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	65.100,00		70.680,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.706.860,00		1.688.260,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.170,00	1.774.130,00	1.240,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	EURO 0,00		
(Vorjahresstichtag:	EURO 1.395,00)		
II. Kapitalrücklagen		4.893.847,18	4.886.247,18
III. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG davon gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 DMBilG 5.112,92 EURO	14.720.079,42		14.720.079,42
2. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	1.980.448,28		1.880.826,53
(Vorjahresstichtag:	EURO 99.621,75		
(Vorjahresstichtag:	EURO 146.146,42)		
3. Andere Ergebnismrücklagen	17.325.924,02	34.026.451,72	16.196.704,91
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt:	EURO 398.487,02		
(Vorjahresstichtag:	EURO 584.585,67)		
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt:	EURO 730.732,09		
(Vorjahresstichtag:	EURO 613.120,02)		
IV. Bilanzgewinn		498.108,77	730.732,09
		41.192.537,67	40.174.770,13
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		257.713,19	279.137,04
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.060.373,71		10.611.635,45
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.526.520,06		4.634.312,79
3. Erhaltene Anzahlungen	3.446.984,32		3.449.290,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.446,59		34.990,57
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.761,40		345.118,81
6. Sonstige Verbindlichkeiten	323.519,45	17.601.605,53	314.384,19
davon aus Steuern:	EURO 3.582,44		
(Vorjahresstichtag:	EURO 3.547,04)		
		59.051.856,39	59.843.639,61

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2 0 2 4		2 0 2 3
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	8.168.619,34		8.045.886,73
b. aus Betreuungstätigkeit	14.731,28		18.009,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.565,53</u>	8.185.916,15	8.343,12
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		+ 154.160,08	+ 8.727,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		+ 0,00	+ 0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		+ 168.410,88	+ 473.074,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.644.543,72		- 3.781.201,49
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.358,66</u>	- 4.648.902,38	- 5.547,07
6. Rohergebnis		3.859.584,73	4.767.291,77
7. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	692.861,90		- 665.451,86
b. soziale Abgaben	<u>150.453,46</u>	- 843.315,36	- 156.213,61
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.537.819,20	- 1.568.742,55
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 312.921,23	- 607.251,20
10. Erträge aus Beteiligungen		+ 7.907,45	+ 5.230,97
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+ 206.418,78	+ 116.497,43
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>- 259.821,52</u>	- 296.999,15
13. Ergebnis nach Steuern		1.120.033,65	1.594.361,80
14. Sonstige Steuern		<u>- 123.816,11</u>	- 132.897,62
15 Jahresüberschuss		<u>996.217,54</u>	<u>1.461.464,18</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2024

1. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft führt den Namen Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG mit Sitz in Königs Wusterhausen, eingetragen beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Cottbus unter der GnR 278 CB.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, des DMBilG sowie der Satzung unserer Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte ist wie folgt festgelegt:

	<u>Jahre</u>
Wohnobjekte	36-50
Gewerbeobjekt	33
Garagen und Einstellflächen	5-25
Außenanlagen	16-19
Müllcontainerboxen	10-20
Aufzüge	15
Solaranlagen	10

Die im Laufe des Geschäftsjahres angeschafften Vermögensgegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden über 3 bis 15 Jahre abgeschrieben.

Im Posten **Anlagen im Bau** sind T€ 550,4 für den Dachgeschossausbau in der Fontanestraße 8-16 enthalten.

Die Bewertung der **Beteiligung** erfolgt mit dem Nominalwert bzw. den Anschaffungskosten.

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 1.164,8 noch nicht abgerechnete Betriebskosten, T€ 726,0 nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten sowie T€ 65,8 noch nicht abgerechnete Aufzugskosten erfasst, die zu Anschaffungskosten bilanziert wurden. Für den Leerstand und den Vermieteranteil CO₂-Abgabe wurden Abschläge in Ansatz gebracht.

Die ausgewiesenen **Anderen Vorräte** wurden einzeln zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen, vorhandene Risiken sind durch Wertberichtigungen und Abschreibungen abgedeckt.

Rückstellungen sind in Höhe vernünftiger kaufmännischer Beurteilungen bemessen und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Zum **Anlagevermögen** wird auf den Anlagespiegel, Anlage 1 verwiesen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind enthalten:

	<u>T€</u>
Instandhaltung	120,0
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	62,0
Interne Jahresabschluss- und Archivierungskosten	48,5
Sonstige	27,2
Gesamt:	257,7

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel Anlage 2 verwiesen.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

4. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2024	1.870	10.901
Zugänge	+ 115	+ 631
Abgänge durch Tod, Kündigung, Übertragung, Ausschluss	- 97	- 520
Stand am 31.12.2024	1.888	11.012

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich in 2024 um T€ 18,6 auf T€ 1.706,9 erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren in 2024 durchschnittlich beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Angestellte	4	1
technische Angestellte	2	1
	6	2

Des Weiteren arbeiten zwei geringfügig beschäftigte Personen für die Genossenschaft.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 996,2 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 99,6 in die gesetzliche Rücklage und T€ 398,5 in andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 498,1 in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Mitglieder des Vorstandes

Ralf Kneller

Marco Friedrich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wolfgang Vogel
- Vorsitzender -

Roman Petereins
- Stellvertreter des Vorsitzenden -

Wilfried Nillert
- Protokollant -

Martina Kranich
- Stellvertreter des Protokollanten -

Michael Schulze

Es bestehen keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes:

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

Königs Wusterhausen, den 20. Mai 2025



Ralf Kneller

Der Vorstand



Marco Friedrich

Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG,
Königs Wusterhausen

Anlagenspiegel 31.12.2024

	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 31.12.2024	Kumulierte Ab- schreibungen 01.01.2024	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	Kumulierte Ab- schreibungen 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	3.971,76	10.064,31	3.396,99	0,00	10.639,08	3.421,76	1.163,31	3.243,99	1.341,08	9.298,00	550,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.697.670,85	217.840,73	0,00	0,00	77.915.511,59	32.446.845,94	1.460.198,41	0,00	33.907.044,35	44.008.467,24	45.250.824,92
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	844.828,95		0,00		844.828,96	368.813,96	25.928,00	0,00	394.741,96	450.087,00	476.015,00
3. Grundstücke ohne Bauten	817.989,90	0,00	0,00	0,00	817.989,90	0,00	0,00	0,00	0,00	817.989,90	817.989,90
4. Bauten auf fremden Grundstücken	37.036,55	0,00	33.485,34	0,00	3.551,22	37.036,56	0,00	33.485,34	3.551,22	0,00	0,00
5. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	505.436,20	10.266,48	1.579,48	0,00	514.123,20	273.621,20	50.529,48	1.579,48	322.571,20	191.552,00	231.815,00
6. Anlagen im Bau (Bestand)	0,00	4.706,45	0,00	957.146,05	961.852,50	0,00	0,00	0,00	0,00	961.852,50	0,00
7. Bauvorbereitungs- kosten (Bestand)	411.484,38	545.661,67	0,00	-957.146,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	411.484,38
Summe Sachanlagen	80.314.446,86	778.475,33	35.064,82	0,00	81.057.857,37	33.126.317,66	1.536.655,89	35.064,82	34.627.908,73	46.429.948,64	47.188.129,20
III. Finanzanlagen											
Beteiligungen	800,00	0,00	0,00	0,00	800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	800,00	800,00
Anlagevermögen insgesamt	80.319.218,62	788.539,64	38.461,81	0,00	81.069.296,45	33.129.739,42	1.537.819,20	38.308,81	34.629.249,81	46.440.046,64	47.189.479,20

Anlage: 1

Wohnungsgenossenschaft Königs Musterhausen eG
Königs Musterhausen

Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2024

(Vorjahresangaben in Klammern)

Verbindlichkeiten	Insgesamt EURO	davon mit einer Restlaufzeit			davon gesichert EURO	Art der Sicherung EURO
		bis 1 Jahr EURO	1-5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.060.373,71 (10.611.635,45)	936.285,88 (1.201.166,82)	2.849.835,81 (3.546.225,64)	5.274.252,02 (5.864.242,99)	9.050.608,67 (10.605.328,73)	Grundschuld und Verpfändung
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.526.520,06 (4.634.312,79)	141.746,46 (123.834,40)	522.093,80 (514.325,71)	3.862.679,80 (3.966.152,68)	4.510.478,39 (4.634.312,79)	Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	3.446.984,32 (3.449.290,63)	3.446.984,32 (3.449.290,63)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.446,59 (34.990,57)	57.446,59 (34.990,57)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.761,40 (345.118,81)	186.761,40 (345.118,81)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Sonstige Verbindlichkeiten	323.519,45 (314.384,19)	323.519,45 (314.384,19)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Verbindlichkeiten insgesamt	17.601.605,53 (19.389.732,44)	5.092.744,10 (5.468.785,42)	3.371.929,61 (4.060.551,35)	9.136.931,82 (9.830.395,67)	13.551.087,06 (15.239.641,52)	

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024

Die Aufgaben des Aufsichtsrates sind im Genossenschaftsgesetz - §§36 ff- und in unserer Satzung - §§24 ff – festgelegt. Dort ist geregelt, dass der Aufsichtsrat den Vorstand bei dessen Geschäftsführung zu überwachen hat. Als Mittel der Überwachung kommen sowohl Berichte und Analysen, Einsicht in die Unterlagen der Genossenschaft als auch die Prüfung der Abläufe in der Geschäftsstelle der Genossenschaft in Betracht und ebenfalls die gemeinsam stattfindenden Beratungen von Aufsichtsrat und Vorstand im jeweiligen Berichtszeitraum.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 die ihm auf der Basis des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Wohnungsgenossenschaft Königs-Wusterhausen eG vorgeschriebenen Aufgaben wahrgenommen und pflichtgemäß erfüllt.

Die wesentlichen Geschäftsvorfälle und die laufende Entwicklung der Genossenschaft wurden in 7 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und zwei Aufsichtsratssitzungen (Personalentwicklung Geschäftsstelle / Aufsichtsrat und Vorbereitung Mitgliederversammlung) ohne den Vorstand beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

In den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurde der Jahresplan für 2025 und der strategische Plan für die Jahre 2025 bis 2034 behandelt, beraten und am 28.01.2025 beschlossen.

Auf der Mitgliederversammlung am 13.06.2024 wurden Herr Wolfgang Vogel und Herr Michael Schulze für weitere 3 Jahre als Mitglieder des Aufsichtsrates bestätigt.

Am 04.03.2025 wurde die Auswertung und Feststellung zum Prüfungsbericht der durchgeführten Wirtschaftsprüfung für das Jahr 2023 festgestellt und bestätigt. Im Vorfeld, am 21.11.2024, fand dazu eine Aussprache mit Herrn Stief – Wirtschaftsprüfer im Prüfungsverband der BBU – und Herrn Willkomm – Prüfer im Prüfungsverband der BBU - und den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie des Vorstandes, in den Räumen der Geschäftsstelle statt. Von den beiden Prüfern wurde bestätigt, dass die Arbeitsprozesse in der Geschäftsstelle ordnungsgemäß und ohne Beanstandungen ablaufen und dass die Genossenschaft sich in sicheren finanziellen Verhältnissen befindet.

Auf der Aufsichtsratssitzung am 20.05.2025 wurde vom Vorstand der Jahresabschluss für das Jahr 2024 vorgestellt und vom Aufsichtsrat bestätigt. Dem Aufsichtsrat wurde der dazugehörige Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 vorgelegt. Im Ergebnis der Prüfung haben sich keine Einwände ergeben.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2024 mit einer ausgeglichenen Vermögenslage abgeschlossen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war zu jeder Zeit gewährleistet.

Der Aufsichtsrat bestätigt den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 einschließlich der vorgenommenen Verwendung des Bilanzgewinns und konnte sich davon überzeugen, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft mit der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt führt und die unternehmerischen Ziele der Genossenschaft im Interesse aller Mitglieder verfolgt.

Auf der Aufsichtsratssitzung am 20.05.2025 wurde dem Beschlussvorschlag über die Gewinnverwendung einstimmig zugestimmt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor:

- dem Jahresabschluss zuzustimmen und durch Beschluss festzustellen
- der Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen
- dem Lagebericht zuzustimmen
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zu entlasten

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeitern der Geschäftsstelle und allen ehrenamtlich Tätigen für die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2024.

Königs Wusterhausen, den 20. Mai 2025



Wolfgang Vogel
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG
Heinrich-Heine-Straße 38a

15711 Königs Wusterhausen



Wohnungsgenossenschaft
Königs Wusterhausen eG

Geschäftszeiten und Rufnummer:

Dienstag 9.00 bis 12.00 Uhr
13.00 bis 18.00 Uhr

Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr

Telefon – Nr. (03375) 2416-0

E-Mail: info@wg-kw.de

Internet: www.wg-kw.de

Vorstand Ralf Kneller
Marco Friedrich

**Prokuristin/
Rechnungswesen** Verena Halbich

**Assistenz des
Vorstandes** Luis Kühner

Vermietung Ilka Frotscher

**Mietenbuchhaltung/
Mitgliederwesen** Renate Chilla

**Hausbewirtschaftung/
Reparaturen** Myriam Petzke
Jutta Deutschländer
Liane Storbeck

Haustechnik Andreas Noack

eingetragene Genossenschaft
Amtsgericht Cottbus GNR 278 CB

Weitere Informationen unter

www.wg-kw.de

