

GESCHÄFTSBERICHT

2024



GBSt

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Steglitz eG

www.gbst.de

Herausgeber

Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG
Kniephofstr. 58
12157 Berlin

Layout

zweiband.media
Agentur für Mediengestaltung
und -produktion GmbH

Druck

PieReg Druckcenter Berlin GmbH

Fotos

Seite 3	© Stefan Gloede
Seite 8–9	© istock/SeventyFour
Seite 10–11	© iStock/Hispanolistic
Seite 12–13	© GBSt
Seite 14–15	© GBSt

Haftungsausschluss

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen. Diese basieren auf aktuellen Einschätzungen und unterliegen dementsprechend Risiken und Unsicherheiten. Insofern können die tatsächlich eintretenden Ereignisse von den hier formulierten Aussagen abweichen.

Hinweis

Zugunsten einer verständlichen und barrierefreien Lesbarkeit verwenden wir in unserem Geschäftsbericht das generische Maskulinum. Wir halten uns dabei an das Amtliche Regelwerk der deutschen Rechtschreibung und sprechen selbstverständlich alle Geschlechter an.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	02
Die GBSt in Zahlen	04
Unser Wohnungsbestand	05
Bericht des Aufsichtsrats	06
Wir möchten uns stetig verbessern	09
Wir modernisieren die Wohnungssuche	11
Wir fördern aktives Engagement	13
Wir fokussieren nachhaltige Projekte	15
01 Lagebericht	16
Grundlagen des Unternehmens	16
Wirtschaftsbericht	16
Wirtschaftliche Lage	21
Prognosebericht	28
Chancen- und Risikobericht	29
02 Jahresabschluss	33
Bilanz zum 31.12.2024	34
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024	37
Anhang	38

Vorwort

Liebe Mitglieder, Partner und Freunde unserer Genossenschaft,

mit großer Freude präsentieren wir Ihnen den Geschäftsbericht für das vergangene Jahr. Es erfüllt uns mit Stolz, auf ein Jahr zurückblicken zu können, das von Stabilität, Solidität und positiven Ergebnissen geprägt ist. Dank einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Wirtschaftsführung konnten wir ein erfreuliches Jahresergebnis erzielen, das sogar den für 2024 geplanten Jahresüberschuss übertroffen hat.

Gleichzeitig stehen wir vor bedeutenden Herausforderungen, die wir mit Engagement und Weitblick angehen. Insbesondere die notwendigen Investitionen in Maßnahmen des Klimaschutzes und der Energiewende erfordern eine strategische Planung und den Einsatz zusätzlicher Ressourcen. Um diese Aufgaben erfolgreich zu bewältigen, haben wir unser Fremdkapital erhöht, um die erforderlichen Investitionen zukunftsicher zu finanzieren.

Bei den laufenden und künftigen Bauprojekten steht die Nachhaltigkeit im Fokus. Jüngstes Beispiel ist die Erweiterung der Geschäftsstelle in Steglitz, die durch eine Dachaufstockung im KfW-Energiestandard 40 NH seit 2024 erfolgt und zudem von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert ist.

Darüber hinaus fokussieren wir uns auf unsere Mitglieder und deren Mitbestimmung und Mitgestaltung. Wir interessieren uns für ihre Meinung und ihre Bedürfnisse, denn ihre Zufriedenheit ist ein wichtiger Gradmesser für den Erfolg unserer Genossenschaft. Weil das so ist, haben wir in 2024 erneut eine Mitgliederbefragung durchgeführt. Auch unsere als

Vertreter wirkenden Mitglieder wollen wir mit ihrer verantwortungsvollen Aufgabe nicht allein lassen und bieten ihnen mit den Vertreter-Dialogen vor jeder Vertreterversammlung eine Gelegenheit, ihre Anliegen zur Sprache zu bringen und sich untereinander auszutauschen.

Mit dem SteglitzerDialog findet jährlich eine regelmäßige Klausurtagung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat statt, in der Leitideen für die Genossenschaft entwickelt werden. Schwerpunktmäßig haben sich die beiden Gremien in 2024 mit der Modernisierung der Wohnungsvergabe beschäftigt und sich darauf verständigt, die Vergabegrundsätze einerseits zu konkretisieren sowie andererseits den Prozess zu digitalisieren.

Natürlich freuen wir uns, dass sich die initiierten Formate für mehr Teilhabe über die Jahre etabliert haben und wir diese in regelmäßigen Abständen fortführen können. Nichtsdestotrotz möchten wir nicht stehen bleiben und weitere Möglichkeiten der Vernetzung schaffen. In 2024 haben wir deshalb erstmals alle aktiv engagierten Mitglieder zu einem Jahresempfang eingeladen, um einmal Danke zu sagen und gleichzeitig Raum für ein Kennenlernen zu bieten. Unser Ziel ist es, dass diese Zusammenreffen neue Früchte im Miteinander der Nachbarschaften tragen und ebenfalls zu einem festen Bestandteil im GBSt-Kalender werden.

2024 haben wir auch genutzt, um ein ganz besonderes Jubiläum vorzubereiten: den 100. Geburtstag unserer Genossenschaft in 2025. Ein Jahrhundert voller gemeinschaftlicher Werte, solidarischer Nachbarschaft und



erfolgreicher Projekte, die nicht nur unseren Bestand bereichert haben, sondern auch das Leben in unserer gesamten Gemeinschaft. Dieses bedeutende Ereignis ist nicht nur ein Grund zum Feiern, sondern auch eine Gelegenheit, auf die Erfolge zurückzublicken und gleichzeitig mit Zuversicht in die Zukunft zu schauen.

2025 wurde zudem von den Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Unter dem Motto „Genossenschaften gestalten eine bessere Welt“ soll es uns daran erinnern, wie wichtig die genossenschaftlichen Werte der Solidarität, Selbsthilfe und Selbstverantwortung sind. In einer Zeit, in der gesellschaftliche Herausforderungen immer drängender werden, ist es entscheidend, dass wir als Wohnungsgenossenschaft zusammenstehen und unsere Stärken bündeln.

Wir sind überzeugt, dass wir durch eine stabile wirtschaftliche Basis und eine klare Ausrichtung auf nachhaltiges Handeln auch in Zukunft die Lebensqualität unserer Mitglieder sichern und weiter verbessern können. Unser gemeinsames Ziel bleibt es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der den Anforderungen an Umwelt und Energie gerecht wird.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung auf diesem Weg und freuen uns auf ein weiteres Jahr voller gemeinsamer Erfolge.

Der Vorstand der Gemeinnützigen
Baugenossenschaft Steglitz eG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Siefert'.

Lutz Siefert

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Wesche'.

Jens Wesche

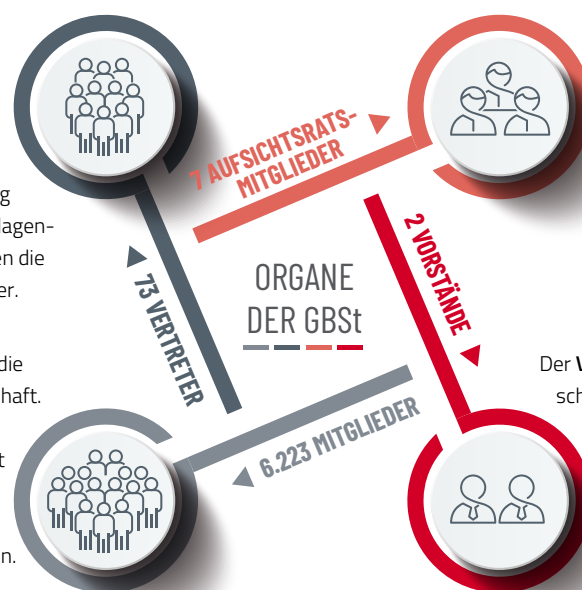
Die GBSt in Zahlen

5-Jahres-Überblick GBSt

	2020	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme (T€)	127.487,6	213.759,1	213.700,3	224.887,1	233.452,9
Anlagevermögen (T€)	112.054,7	201.700,8	201.256,8	206.666,6	218.759,2
Eigenkapital (T€) <i>(Bilanz)</i>	60.923,9	65.440,8	68.534,0	71.567,2	76.659,4
Wohneinheiten	3.449	4.092	4.092	4.103	4.105
Wohnfläche (m²)	215.530,6	260.078,9	260.078,9	260.894,5	261.030,0
Gewerbeeinheiten	18	33	33	33	32
Gewerbefläche (m²)	2.546,5	5.428,1	5.428,1	5.428,1	5.280,0
Fluktuationsquote (%)	5,7	5,8	5,1	5,6	4,9
Leerstandsquote (%)	0,7	0,8	1,1	1,1	1,4

Die **Vertreter** repräsentieren die Interessen der Mitglieder und üben ihr Stimmrecht in der Vertreterversammlung aus. Sie fassen Grundlagensbeschlüsse und wählen die Aufsichtsratsmitglieder.

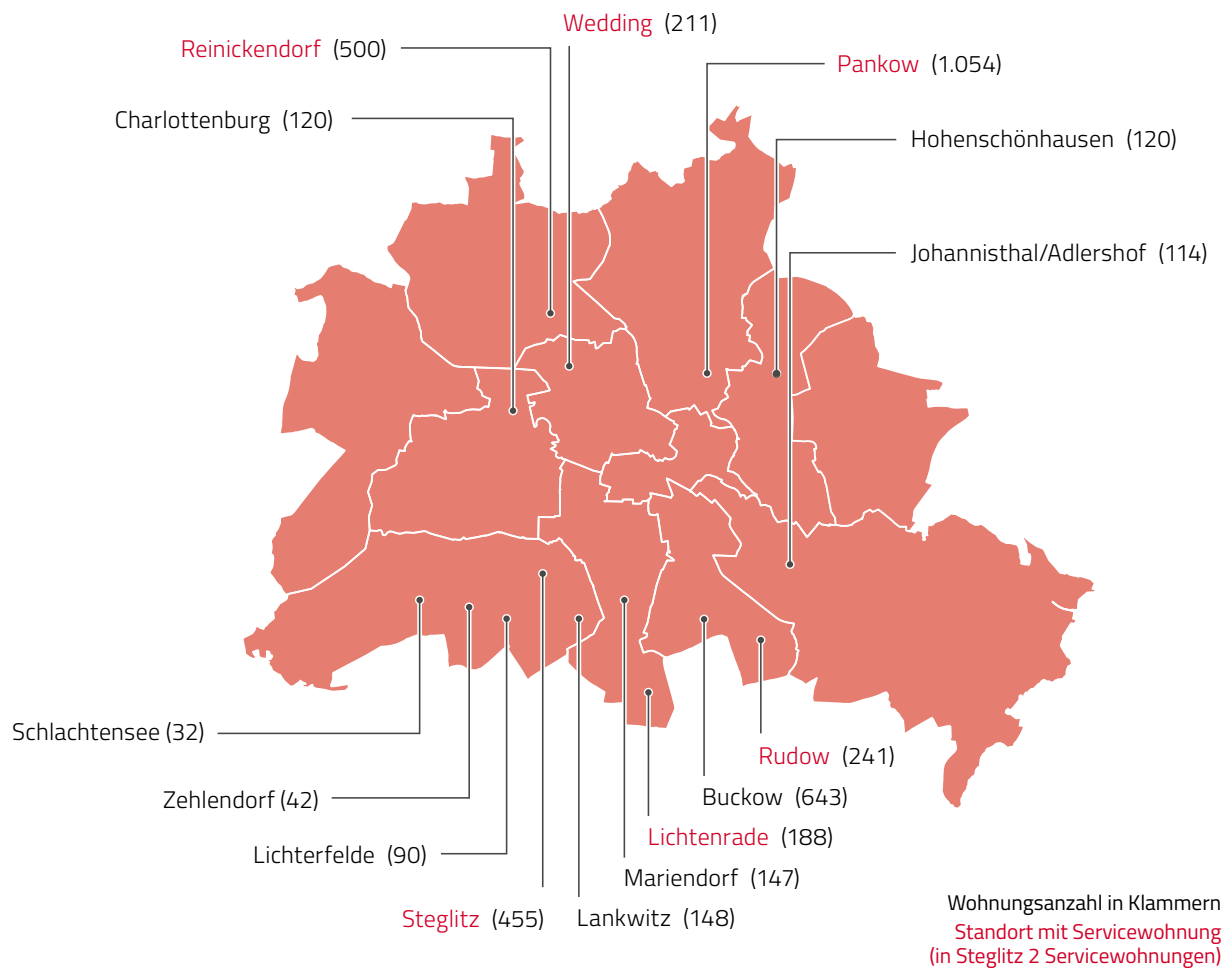
Die **Mitglieder** bilden die Basis der Genossenschaft. Sie nehmen ihr Mitbestimmungsrecht wahr, indem sie ihre Vertreter sowie Ersatzvertreter wählen.



Der **Aufsichtsrat** bestellt, berät, fördert und überwacht den Vorstand gemäß der durch das Genossenschaftsgesetz und die Satzung übertragenen Aufgaben.

Der **Vorstand** leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung und sorgt für eine ordnungsgemäße Geschäftsführung, unter anderem durch den Aufbau einer Verwaltung, die die Mitglieder betreut und die Bestände verwaltet.

Unser Wohnungsbestand



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 gemäß seinen ihm durch das Genossenschaftsgesetz und die Satzung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG gegebenen Aufgaben den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die Bau- und Instandsetzungstätigkeit, die Personalsituation sowie über besondere Ereignisse. Die Information erfolgte insbesondere in Form von Quartalsberichten (und Planungsunterlagen) sowie in Einzelvorlagen.

Im Geschäftsjahr 2024 hielt der Aufsichtsrat acht gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand ab und tagte neunmal allein. Zur Sitzungsvorbereitung fand je eine Sitzung des Bauausschusses und des Prüfungsausschusses statt. Darüber hinaus hielten Aufsichtsrat und Vorstand eine Klausurtagung (SteglitzerDialog) ab.

Einzelthemen der Beratung bzw. der Beschlussfassung waren u.a. die Wirtschaftlichkeit des Neubaus eines Mehrfamilienhauses im Zeiler Weg in Pankow, ein Angebot zum Ankauf eines Mehrfamilienhauses in Pankow in der Granitzstraße, Satzungsanpassungen aufgrund der Digitalisierung der Gremienarbeit, die Finanzplanung 2024–2028, der Bauplan/die Budgetierung

2025, der Beschluss über die Grundsätze der Wohnungsvergabe, die Mitgliedschaft in einer Energiegenossenschaft, die Gewährung einer genossenschaftlichen Rückvergütung für das Jahr 2023, die Leerstandsentwicklung, der Ausschluss von Mitgliedern, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2023 sowie die Dachaufstockung in der Kniephofstraße. Des Weiteren befasste sich der Aufsichtsrat mit Vorstandsangelegenheiten, insbesondere mit der Nachfolge des zum 31.10.2025 ausscheidenden kaufmännischen Vorstandsmitglieds und den geplanten Feierlichkeiten zum 100-jährigen Bestehen der GBSt. Mehrere Aufsichtsratsmitglieder nahmen an der jährlichen Vertreterrunde und dem Jahresempfang teil, überwachten Ausschreibungseröffnungen, beteiligten sich an Vertreterinformationsveranstaltungen und arbeiteten an der Vernetzung mit Aufsichtsräten anderer Genossenschaften mit.

Nach einer Vorprüfung im Januar 2024 wurde die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. – Prüfungsverband – für das Geschäftsjahr 2023 nach gesetzlichen Vorschriften gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz im Mai 2024 geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht vom 24.05.2024 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung beraten. Es wurde festgestellt, dass aus dem Prüfungsbericht keine

Veranlassung für dringliche Maßnahmen von Vorstand und Aufsichtsrat hervorgeht. Der Bericht des Prüfungsverbandes über den Jahresabschluss 2023 wurde der Vertreterversammlung am 26.06.2024 zur Kenntnis gebracht. Die anwesenden Vertreter haben den Jahresabschluss 2023 festgestellt sowie Aufsichtsrat und Vorstand Entlastung erteilt.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den Jahresabschluss zum 31.12.2024 und den Lagebericht zur Kenntnis gegeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2024, den Anhang sowie den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses/Bilanzgewinns geprüft.

Der Vorstand hat beschlossen, nach Dotierung der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 517.172,00 Euro 2.068.687,57 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Einer genossenschaftlichen Rückvergütung in Höhe von rd. 189.000,00 Euro für 2024 wurde im April 2025 vom Aufsichtsrat im Umlaufverfahren zugestimmt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben über den Lagebericht, den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinnes in ihrer gemeinsamen Sitzung am 22. Mai 2025 beraten. Der Lagebericht des Vorstandes vermittelt nach Überzeugung des Aufsichtsrates ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und geht auf alle wesentlichen Aspekte ein. Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstandes an, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, einen Betrag in Höhe von 2.468.457,97 Euro in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen sowie einen Betrag in Höhe von 117.401,60 Euro als Dividendenausschüttung zu verwenden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2024 festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zu entlasten. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeitern sowie allen Vertretern und Mitgliedern seinen Dank und seine Anerkennung für das Vertrauen und das Engagement in 2024 aus.

Berlin, im Mai 2025

Vorsitzende des Aufsichtsrats



Gabriele Andert



Wir möchten uns stetig verbessern

Nach 2019 haben wir im Frühjahr 2024 erneut eine Mitgliederbefragung durchgeführt, um die Zufriedenheit unserer Mitglieder und Wohnungsnutzer mit der Genossenschaft und den Serviceleistungen zu erfassen sowie Optimierungspotenziale zu identifizieren.

Wir haben wertvolle Rückmeldungen erhalten. Die Ergebnisse zeigen, dass die Mehrheit der Befragten mit der Genossenschaft insgesamt zufrieden ist. Von den Bewohnern wurde die Wohnsituation größtenteils positiv bewertet. Die Mehrheit von ihnen gab an, dass sie sich in ihrer Hausgemeinschaft sehr wohl fühlt. Gute Noten erhielten zudem die Mitarbeiter der GBSt sowie das Mitgliedermagazin, das seit 2019 in neuer Aufmachung erscheint.

Aus den Ergebnissen ist – insbesondere bei den nicht im GBSt-Bestand wohnenden Mitgliedern – auch der Wunsch nach mehr Wohnungsangeboten abzulesen. Wohnungsgesuche hat jeder Dritte von ihnen schon einmal gestellt.

Für unsere Mitglieder möchten wir die Wohnungssuche einfacher machen und haben dies technisch in 2024 mit einem digitalen Wohnungsportal gelöst. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat haben wir dafür die Vergaberichtlinien modernisiert und dabei unter anderem der Komponente Zeit eine stärkere Bedeutung beigemessen, sprich seit wann ein Mitglied bereits eine Wohnung sucht.

Die Ergebnisse der Mitgliederumfrage 2024 betrachten wir als Ansporn, uns nicht auszuweichen, sondern basierend auf den Anregungen der Befragten die Wohnqualität sowie den Service weiter zu verbessern. Schließlich möchten wir sicherstellen, dass sich alle Mitglieder in unserer Genossenschaft gehört fühlen und ihre Bedürfnisse berücksichtigt werden.



Wir modernisieren die Wohnungssuche

Es gibt zahlreiche Gründe, weshalb GBSt-Mitglieder bzw. Mieter umziehen und Genossenschaftswohnungen frei werden. Diese freien Wohnungen müssen dann zügig wieder vermietet werden. Das geschieht nach einem bestimmten Ablauf und konkreten Vergabe-grundsätzen. Auf eine Modernisierung dieser Grundsätze haben sich Vorstand und Aufsichtsrat in 2024 verständigt. Neben der Dauer der Mitgliedschaft spielt nun auch der Zeitpunkt des Wohnungsinteresses eine Rolle. Zudem wurde der Prozess der Wohnungssuche und Vergabe digitalisiert und vereinfacht.

Dafür ist im Herbst 2024 ein digitales Wohnungsportal eingerichtet worden. Anders als bisher auf analogem Weg wird die Wohnungssuche seitdem online gestützt. Im neuen Portal können Mitglieder und Mieter ihre Wohnungsgesuche bequem online einstellen und erhalten bei einer Übereinstimmung ihres Gesuchs mit einer freien

Wohnung sowie nach dem Abgleich der relevanten Kriterien zur Dauer der Mitgliedschaft und des aktiven Gesuchs ein Angebot. Des Weiteren können weitere Kriterien, beispielsweise wenn eine Dringlichkeit nachgewiesen wird, in die Vergabeentscheidung einbezogen werden.

Selbstverständlich können auch Mitglieder, die nicht über einen Internetanschluss bzw. ein internetfähiges Mobilgerät verfügen, weiterhin auf analogem Wege ihr Wohnungsgesuch einreichen. Das ist in der Geschäftsstelle Steglitz sowie den Servicebüros Pankow und Buckow zu den Sprechzeiten möglich. Die Suchenden erhalten dann passende Angebote entsprechend ihres Gesuchs postalisch anstatt per E-Mail.



Wir fördern aktives Engagement

Mit unserem GBSt Aktiv Fonds unterstützen wir bereits seit Sommer 2022 von Mitgliedern initiierte Nachbarschaftsprojekte, die das Miteinander fördern und einen gemeinschaftsstiftenden Zweck erfüllen. Eine erste Projektidee – ein Büchertauschregal im Innenhof der Stubnitz- und Granitzstraße in Pankow – konnte bereits 2023 umgesetzt werden. Es erfreut sich großer Beliebtheit und wird von interessierten und tauschfreudigen Lesern zahlreich frequentiert und genutzt.

In 2024 haben wir den GBSt Aktiv Fonds auf breitere Füße gestellt, um das nachbarschaftliche Miteinander in unseren Wohnanlagen noch stärker zu aktivieren. Dadurch konnten weitere Aktionen und Veranstaltungen unterstützt werden, die Gelegenheit zur Begegnung schaffen.

So gab es in Charlottenburg aus der Bewohnerschaft den Wunsch, im Innenhof eine Möglichkeit zu haben, gemeinsam zu gärtnern. Daraufhin schlossen sich engagierte Nachbarn zusammen, um sich mit ihrem Gemeinschaftsprojekt beim GBSt Aktiv Fonds zu bewerben.

Gefördert wurden drei Hochbeete inklusive Erde und Pflanzen, die im Juni 2024 gemeinsam aufgestellt und bepflanzt wurden. Mit tatkräftiger Unterstützung von drei kleinen Gärtnerinnen entstand ein kleiner Kräutergarten, der nun allen Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung steht. Die Initiatoren des Projekts kümmern sich selbstverständlich vorrangig um die Pflege der Hochbeete. Nichtsdestotrotz sind aber natürlich alle Nachbarn eingeladen, sich zu beteiligen und so das Miteinander beim Gärtnern zu stärken.



Wir fokussieren nachhaltige Projekte

Die Genossenschaft hat 2024 nach mehrjähriger Vorbereitung erfolgreich eine bauliche Maßnahme zur Ableitung des Niederschlagswassers von ihren Grundstücken in der Deutschtaler Straße und Am Espenpfuhl in Rudow abgeschlossen. Ziel war die gezielte Einleitung des anfallenden Regenwassers in die benachbarten Kleingewässer Kleiner Röthepfuhl und Runder Pfuhl, um deren fortschreitender Austrocknung entgegenzuwirken.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgte bislang über Tiefenbrunnen, deren Lebensdauer naturgemäß begrenzt ist. Mit dem neuen Ableitungssystem wurde eine dauerhafte, nachhaltige und zugleich ökologisch sinnvolle Alternative geschaffen. Insgesamt wurden circa 4.800 Quadratmeter Dachflächen sowie etwa 2.000 Quadratmeter Stellplatzflächen an ein neu errichtetes Entwässerungssystem angeschlossen.

Beide Pfuhe zeigen seit Jahren Anzeichen zunehmender Trockenheit. Eine im Vorfeld der Maßnahme erstellte Studie bestätigte, dass die Gewässer die zusätzlich zugeleiteten

Wassermengen problemlos aufnehmen können. Die Maßnahme trägt somit zur Wiederherstellung und zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichts der Kleingewässer bei.

Vor der Einleitung erfolgt eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers mittels Filteranlage. Dadurch wird sichergestellt, dass nur vorge-reinigtes Wasser in die Pfuhe gelangt.

Die Maßnahme erfüllt die gesetzten funktionalen wie auch ökologischen Ziele.

Bei all unseren Neubauvorhaben verfolgen wir diese Ziele. So sind auch unsere neuen Projekte im Wedding sowie in Steglitz mit einem Retentionsdach ausgestattet. Das Niederschlagswasser wird zudem in diesen Anlagen auf unterschiedliche Weise auf dem Grundstück gehalten, um dort zu versickern. Im Wedding wurde dafür im Innenhof eine Mulde angelegt, in Steglitz übernehmen Rigolen im Boden die Aufgabe, das Regenwasser zu sammeln und langsam an die Umgebung abzugeben.

01 Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG (GBSt), gegründet am 29.04.1925, ist im Genossenschaftsregister unter der Registernummer GnR 154 B eingetragen. Die Satzung der GBSt wurde letztmalig von der Vertreterversammlung am 26.06.2024 geändert; ihre Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 09.10.2024.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer aktuell mehr als 6.000 Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung bei gleichzeitiger Erhaltung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit. Hierfür bewirtschaftete die Genossenschaft zum Ende des Geschäftsjahres 4.105 Wohnungen im eigenen Bestand. Die Vermietung und Verwaltung der eigenen Bestandswohnungen war, wie in den Vorjahren, der maßgebliche Umsatzträger.

Der Bestand konnte in den vergangenen Jahren durch Neubau von Wohnungen sowie Ankäufe stetig erweitert und diversifiziert werden. Auch zukünftig soll er – unter der Maßgabe der festgelegten wirtschaftlichen und satzungsgemäßen Rahmenbedingungen – bedarfsgerecht ergänzt werden.

Durch die Gestaltung der Nutzungsgebühren unter Berücksichtigung nachhaltiger wirtschaftlicher und sozialer Aspekte, die Forcierung des genossenschaftlichen Zusammenlebens sowie die Erweiterung und Diversifizierung des Wohnungsangebots wird die GBSt dem Förderanspruch ihrer Mitglieder gerecht.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren laut GdW-Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeits-

markt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. In ihrem Jahresrückblick weist die Agentur für Arbeit einen geringfügigen Anstieg der allgemeinen Arbeitslosenquote auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte) aus.

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag laut Statistischem Bundesamt (Destatis) im Jahresdurchschnitt bei 2,2 Prozent (Vorjahr 5,9 Prozent). Die Preise für den Neubau von

Wohngebäuden lagen nach Angaben von Destatis über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. So lag laut einem Bericht der Tagesschau der Zinssatz für Einlagen im Dezember 2024 bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen, wie interhyp ermittelt hat. Destatis errechnete für die Einkommen (Reallöhne) im dritten Quartal 2024 eine Erhöhung um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf rechnet die Bundesregierung mit nur einem minimalen Wachstum zwischen 0,1 bis 0,3 Prozent. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten demnach weiterhin die Konjunktur.

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 Prozent. Das geht aus dem GdW-Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland hervor. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund vier Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 Prozent), ist dem Wochenbericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung zu entnehmen.

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, gab das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg an. Der bundesweite Durchschnitt lag laut Destatis bei -0,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 Prozent und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 Prozent). Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich nach Angaben des Statistikamts Berlin-Brandenburg 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 laut Statista damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 Prozent. Für die Einkommen (Reallöhne) verzeichnete das Statistikamt Berlin-Brandenburg einen deutlichen Anstieg im dritten Quartal 2024 (+4,9 Prozent).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungszahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,2 Prozent). Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bezifferte sie zum Stichtag 31.12.2024 auf 3.897.145 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen.

Wie dem Statistischen Bericht des Amts zu entnehmen ist, war im Jahr 2024 die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin mit minus 37,6 Prozent genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden stark rückläufig, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch blieb. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren demnach auch 2024 weiterhin von Steigerungen betroffen (+4,1 Prozent), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.

Geschäftsverlauf

Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung

Die Genossenschaft ist Eigentümerin folgender selbst bewirtschafteter Mietbestände:

	31. Dezember 2024		31. Dezember 2023	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m²	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche in m²
Wohnungen	4.105	261.029,96	4.103	260.894,46
Gewerbereinheiten	32	5.280,04	33	5.428,14
Servicewohnungen	7	337,85	7	337,85
	4.144	266.647,85	4.143	266.660,45
Garagen/Stellplätze	1.016	—	1.016	—
Eigengenutzte Einheiten	20	1.803,68	20	1.803,68
	5.180	268.451,53	5.179	268.464,13

Im Zuge der Komplexmaßnahme im Wedding wurden im Jahr 2024 zwei Wohnungen durch Umwidmung und Umbau einer Gewerbeinheit fertiggestellt.

Im Jahr 2024 wurden 203 Dauernutzungsverträge für Wohnungen beendet. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 4,9 Prozent. Lässt man die Kündigungen aufgrund eines Umzugs innerhalb der Genossenschaft und aus alters- bzw. gesundheitsbedingten Gründen sowie die notwendigen fristlosen Kündigungen und Räumungen durch die Genossenschaft außen vor, liegt die Anzahl der Wohnungskündigungen nur noch bei 89, was einer Quote von 2,2 Prozent entspricht.

Zum Bilanzstichtag waren 56 Wohnungen im Wesentlichen aufgrund der Komplexsanierung mit Um- und Anbau eines Wohn- und Geschäftshauses im Wedding, der Vorbereitung einer Strangsanierung in der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Buckow sowie von Maßnahmen im Rahmen der Neuvermietung nicht vermietet. Die Genossenschaft weist eine

Leerstandsquote von 1,4 Prozent aus. Damit befindet sich die GBSt weiterhin im Bereich der Vollvermietung.

Die Sollmieten aus der Vermietung der Wohnungen, Gewerbereinheiten, Garagen und Stellplätze sind im Vorjahresvergleich um 785,9 T€ beziehungsweise um 3,8 Prozent auf 21.655,2 T€ gestiegen. Die Veränderungen begründen sich neben den höheren Nutzungsgebühren bei Neuvermietung im Geschäftsjahr 2024 größtenteils durch Mietanpassungen gemäß § 558 BGB sowie der Vollausswirkung der in 2023 veränderten Nutzungsgebühren, die Annäherung der Mieten im sogenannten „sozialen Wohnungsbau“ an die Kostenmiete und die Anpassung von Gewerbemieten. Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 96,1 T€ auf 659,3 T€ erhöht. Im Wesentlichen ist die Erhöhung auf den Leerstand von Wohn- und Gewerbereinheiten in jeweils einer Wohnanlage im Wedding und in Buckow infolge andauernder beziehungsweise geplanter Baumaßnahmen zurückzuführen.

Die Forderungen aus Vermietung sind, ohne Berücksichtigung von Einzelwertberichtigungen, um 7,2 T€ auf 152,7 T€ zurückgegangen. Das Verhältnis von Mietforderungen (ohne Einzelwertberichtigung) zu den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung beträgt 0,52 Prozent. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Mietforderungen in Höhe von 45,6 T€ aufwandswirksam abgeschrieben. Die gebildeten Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen sind im Vorjahresvergleich um 23,2 T€ zurückgegangen.

Instandhaltung/Modernisierung/Neubau

Im Berichtsjahr wurden in die Erhaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Bestands insgesamt 22.163,2 T€ investiert. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine Steigerung in Höhe von 5.022,8 T€ dar. Die im Vorjahresvergleich höheren Investitionen ergeben sich im Wesentlichen durch Bau- und Bauvorbereitungskosten der zwei Komplexmaßnahmen im Wedding und in Buckow sowie der Aufstockung und des Umbaus eines Wohn- und Geschäftshauses in Steglitz in Zusammenhang mit der Erweiterung der Hauptgeschäftsstelle, Schaffung barrierearmer Wohnungen und einer energetischen Modernisierung. Die Investitionen stehen im Einklang mit dem satzungsgemäßen Auftrag, den Mitgliedern nachhaltig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung zu bieten. Im Weiteren werden die Investitionen stets gemäß den aktuellen und zukunftsorientierten Anforderungen bezüglich der Ausstattung, Gestaltung und Energieeffizienz vorgenommen.

Die Investitionen setzen sich aus Bau- und Bauvorbereitungskosten (16.468,2 T€), Instandhaltungskosten für Fremdleistungen (5.524,4 T€) und Personalkosten für den Regiebetrieb (170,6 T€) zusammen.

Finanzierung

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Berichtsjahr auf 141.072,9 T€ gestiegen. Dies resultiert aus planmäßigen Tilgung in Höhe von 5.773,2 T€ sowie Abgängen durch Umschuldungen in Höhe von 2.479,3 T€, denen Darlehensaufnahmen in Höhe von 12.367,0 T€ gegenüberstehen. In diesem Zusammenhang sind die Zinsaufwendungen für langfristiges Fremdkapital von 1.273,8 T€ auf 1.741,2 T€ gestiegen.

Zur Finanzierung der Aufstockung und des Umbaus eines Wohn- und Geschäftshauses in Steglitz wurde im Jahr 2023 ein Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) über 1.587,7 T€ für die energetische Sanierung bei der Deutschen Kreditbank AG mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren aufgenommen. Der Abruf der Mittel dieses Darlehens erfolgte in voller Höhe im Jahr 2024.

Personal und Organisation

Die Verwaltung des eigenen Bestands erfolgt in der Geschäftsstelle in Steglitz, Kniephofstraße 58, 12157 Berlin, dem Servicebüro Pankow, Prenzlauer Promenade 128, 13189 Berlin sowie dem Servicebüro Buckow, Christoph-Ruden-Straße 9, 12349 Berlin. Organisatorisch ist die Verwaltung der GBSt in die Abteilungen Finanzbuchhaltung, Mietenbuchhaltung/ Betriebskosten, Bestandsverwaltung sowie Technik gegliedert. Außerdem sind Stabsstellen für Personalwesen, Öffentlichkeitsarbeit, Sozialmanagement, Assistenz der Geschäftsführung und Digitalisierung/ERP (Enterprise Resource Planning) eingerichtet.

Wichtige Rechtsprechungen und gesetzliche Änderungen werden den Mitarbeitern unter Verwendung von Online- und Printmedien mitgeteilt. Zusätzlich werden regelmäßige Schulungen organisiert und eine umfangreiche Auswahl von Weiterbildungsmöglichkeiten für die Mitarbeiter angeboten, um den hohen Qualitätsansprüchen in den einzelnen Fachbereichen und den immer komplexeren Gegebenheiten der Informations- und Kommunikationstechnik gerecht zu werden.

Für die Beschäftigten gilt der Mantel- und Vergütungstarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeitern seine Anerkennung für ihren Einsatz und die vertrauensvolle Zusammenarbeit in 2024 aus. Insbesondere mit Blick auf die Baumaßnahmen in Buckow, im Wedding und am Standort Steglitz, wo die Erweiterung der Geschäftsstelle im laufenden Betrieb eine große Herausforderung darstellt, aber auch die Einführung des digitalen Wohnungsportals mit der daraus resultierenden Neustrukturierung der Arbeitsabläufe sorgten Teamwork und besonderes Engagement für ein erfolgreiches Jahr. Für diese Leistungen gilt allen Beteiligten großer Dank.

Beschäftigte zum Bilanzstichtag	2024	2023
Vorstand	2	2
Prokurist	2	2
Kaufmännische und technische Angestellte <i>(davon Teilzeitbeschäftigte: 10, Vorjahr 8)</i>	36	35
Regiehandwerker	3	3
Hauswarte <i>(davon Teilzeitbeschäftigte: 9, Vorjahr 8)</i>	31	30
Auszubildende	2	2
	76	74

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

		2024 T€	2023 T€
Aktiva			
Langfristiger Bereich	Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	218.650,8	206.563,2
	Finanzanlagen	108,4	103,4
		218.759,2	206.666,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Forderungen und sonstige VG	1.005,3	641,2
	Flüssige Mittel	3.900,9	7.995,8
	Rechnungsabgrenzungsposten	66,3	65,9
		4.972,5	8.702,9
Bilanzvolumen		223.731,7	215.369,5
Passiva			
Langfristiger Bereich	Eigenkapital	76.484,9	71.382,2
	Fremdkapital	141.091,6	136.978,0
	Pensionsrückstellungen	774,3	809,5
	Langfristige Rückstellungen	4,1	4,1
	Rechnungsabgrenzungsposten	95,9	99,6
		218.450,8	209.273,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich	Rückstellungen	1.078,9	659,4
	Verbindlichkeiten	4.080,6	5.319,3
	Dividendenausschüttung	117,4	114,8
	Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	2,6
		5.280,9	6.096,1
Bilanzvolumen		223.731,7	215.369,5

Der Zuwachs des langfristigen Anlagevermögens beruht auf Zugängen in Höhe von 16.537,9 T€, denen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.445,3 T€ gegenüberstehen. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Baukosten für die Modernisierung der Hans-Martin-Helbich-Siedlung in Buckow in Höhe von 7.463,5 T€, die Komplexmaßnahme im Wedding in Höhe von 5.084,7 T€ sowie für die Aufstockung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Höhe von 3.731,6 T€. Anschaffungskosten für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung tragen mit 52,4 T€ zu den Zugängen im langfristigen Anlagevermögen bei.

Im Vorjahresvergleich erhöhte sich der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) um 1,8 Prozentpunkte auf 97,8 Prozent. Der Anteil der langfristigen Finanzierung erhöhte sich um 0,4 Prozentpunkte auf 97,6 Prozent. Die langfristigen Vermögenswerte der Genossenschaft werden bis auf

308,4 T€ durch langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanziert.

Das Eigenkapital hat sich, wie in den Vorjahren, auch in 2024 signifikant erhöht. Die Steigerung um 5.102,7 T€ resultiert im Wesentlichen aus dem positiven Jahresergebnis. Die Eigenkapitalquote (gemessen am Bilanzvolumen) beträgt zum Bilanzstichtag 34,2 Prozent und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozentpunkte gestiegen.

Die Erhöhung des langfristigen Fremdkapitals basiert hauptsächlich auf dem Zugang neuer Darlehen, insbesondere für die umgesetzten Baumaßnahmen. Die mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich überwiegend aufgrund der stichtagsbezogenen niedrigeren Verbindlichkeiten im Bereich von Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Garantieeinbehalten verringert.

Ertragslage

Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert, zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

	2024 T€	2023 T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	29.565,8	28.100,3
Sonstige Erträge	857,7	160,4
Bestandsveränderungen	133,5	735,4
	30.557,0	28.996,1
Betriebskosten und Grundsteuern	7.782,4	7.578,4
Instandhaltungsaufwand	5.524,4	7.431,8
Personalaufwand	4.398,1	3.889,5
Abschreibungen	4.445,3	4.443,3
Zinsaufwand	1.752,9	1.288,0
Sonstiger Aufwand	1.443,6	1.189,0
	25.346,7	25.820,0

	2024 T€	2023 T€
Geschäftsergebnis	5.210,3	3.176,1
Finanzergebnis	163,4	29,1
Ergebnis vor Steuern	5.373,7	3.205,2
Steuern	-202,0	-131,8
Jahresergebnis	5.171,7	3.073,4

Der für 2024 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 1.564,2 T€ wurde um 3.607,5 T€ übertroffen. Dies ist im Wesentlichen auf die gegenüber der Planung um 4.178,7 T€ geringeren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Diese Abweichung ergibt sich unter anderem durch Verschiebung von Baumaßnahmen sowie geringeren Aufwendung bei geplanten und laufenden Instandhaltungsaufwendungen.

Im Geschäftsjahr schließt die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von 5.171,7 T€ ab, der sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 5.210,3 T€, einem positiven Finanzergebnis von 163,4 T€ und einem Steueraufwand von 202,0 T€ ergibt.

Die Steigerung des Geschäftsergebnisses im Jahresvergleich beruht im Wesentlichen auf niedrigere Instandhaltungsaufwendungen sowie gestiegenen Umsatzerlösen und Sonstigen Erträgen, denen unter anderem gestiegene Personal- und Zinsaufwendungen gegenüberstehen.

Die Zunahme der Sonstigen Erträge resultiert im Wesentlichen aus gewährten Tilgungszuschüssen für energetische und dem Abbau von Barrieren dienende Baumaßnahmen. Der Sonstige Aufwand ist im Jahresvergleich maßgeblich durch die Gewährung einer genossenschaftlichen Rückvergütung gestiegen.

Das Finanzergebnis resultiert aus Zinszahlungen im Rahmen von anhängigen und abgeschlossenen Klagefällen, aus angelegten Tagesgeldern sowie aus der Dividendenzahlung aufgrund der Mitgliedschaft in einer Darlehensgenossenschaft und einer Genossenschaftsbank.

Die Erhöhung der steuerlichen Belastung in 2024 resultiert aus dem gestiegenen Jahresergebnisses.

Finanzlage

Zum 31.12.2024 weist die GBSt einen Finanzmittelbestand in Höhe von 3.900,9 T€ aus. Im Finanzmittelbestand sind die verwalteten Kauttionen in Höhe von 1.099,9 T€ nicht enthalten. Die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

	2024 T€	2023 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.986,1	10.849,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.374,4	-9.824,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.293,4	3.898,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-4.094,9	4.924,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.900,9	7.995,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird maßgeblich durch die niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen und die Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beeinflusst.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus den geleisteten Baukosten für die Komplexmaßnahmen im Wedding und in Buckow sowie aus dem Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Steglitz (Erweiterung der Hauptgeschäftsstelle).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit resultiert maßgeblich aus der Finanzierung der Komplexmaßnahme im Wedding, der insbesondere die planmäßigen Tilgungen sowie Zinszahlungen gegenüberstehen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen in Höhe von 8.232,2 T€ reicht im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung von langfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung beträgt 2.459,0 T€.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital konnte in den letzten fünf Jahren in Folge positiver Jahresergebnisse von 60.643,7 T€ in 2020 auf 76.484,9 T€ in 2024 durchgehend gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote gemessen am Bilanzvolumen schwankte in diesem Zeitraum im Bereich von 31,8 Prozent bis 50,2 Prozent zum jeweiligen Bilanzstichtag. Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Kapitalstruktur und befindet sich unter der Benchmark des BBU in Höhe von 43,7 Prozent für vergleichbare Wohnungsbau-genossenschaften bezogen auf das Jahr 2023. Dies spiegelt auch die in den letzten Jahren forcierte satzungskonforme Diversifizierung und Erweiterung des genossenschaftseigenen Wohnungsbestands wider, welche aufgrund der Markt- und Zinssituation in den betroffenen Jahren vorrangig durch Fremdmittel finanziert wurden.

Das Verhältnis von aufgewendeten Fremdkapitalzinsen zur Istmiete weist im Fünf-Jahres-Vergleich mit 8,2 Prozent im Jahr 2024 den höchsten Wert aus. Die Steigerung resultiert aus den Leitzinserhöhungen der europäischen Zentralbank und den daraus resultierenden gestiegenen Zinsen für Fremdkapital. Mit einem Wert von 8,2 Prozent liegt die GBSt unwesentlich über der Benchmark des BBU von 7,9 Prozent aus dem Jahr 2023. Der Fremdkapitaldienst

im Vergleich zur Istmiete beinhaltet neben den Zinsaufwendungen die geleisteten planmäßigen Tilgungen und Darlehensrückzahlungen; nicht berücksichtigt werden die Sondertilgungen. Im Berichtsjahr wird ein um 1,2 Prozentpunkte niedrigerer Wert von 35,4 Prozent ausgewiesen. Der Vergleichswert des BBU beträgt 30,6 Prozent. Diese Kennzahlen stellen einen wichtigen Indikator für die gute Kapitaldienstfähigkeit der Genossenschaft dar und werden ebenfalls für den Branchenvergleich herangezogen.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Sollmieten bezogen auf die Wohnfläche je Quadratmeter zeigt im Betrachtungszeitraum eine durchgehende Steigerung, bis auf einen Rückgang im Jahr 2021. Dieser Anstieg ergibt sich aus Mietzuschlägen im Rahmen der Neuvermietung, Modernisierungsmieterhöhungen gemäß § 559

BGB, Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB und Sonstigem sowie die Fertigstellung der Neubauvorhaben, da die Nutzungsentgelte im Neubau unter anderem aufgrund der Wohnungsausstattung über dem Mietpreisniveau im Altbau liegen. Der signifikante Rückgang der Sollmieten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2021 war mit dem Ankauf der Hans-Martin-Helbich-Siedlung verbunden. Der Wohnungsbestand des Ankaufsobjekts weist eine geringere durchschnittliche Miethöhe je Quadratmeter aus. Die Durchschnittsmieten haben sich im Berichtsjahr im Vergleich zu den Vorjahren stärker entwickelt. Dies begründet sich unter anderem durch die Bestandsübergreifende Mieterhöhung gemäß § 558 BGB sowie der Annäherung der Mieten im sogenannten „sozialen Wohnungsbau“ an die mit der Investitionsbank Berlin abgestimmten Kostenmiete.

	2020	2021	2022	2023	2024
Eigenkapital (T€)	60.643,7	65.261,6	68.354,2	71.382,2	76.484,9
Eigenkapitalquote	50,2 %	31,8 %	33,3 %	33,1 %	34,2 %
Fremdkapitalzinsen zur Istmiete	4,1 %	6,2 %	5,9 %	6,2 %	8,2 %
Fremdkapitaldienst zur Istmiete	34,1 %	47,7 %	34,3 %	36,6 %	35,4 %
Sollmiete je m ² -Wohnfläche	6,21 €	6,01 €	6,22 €	6,32 €	6,54 €

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Einen zentralen Leistungsindikator für die erfolgreiche Bewirtschaftung unseres genossenschaftlichen Bestandes stellt die Zufriedenheit unserer Mitglieder dar. Aus diesem Grund wurde in der ersten Jahreshälfte 2024 ein unabhängiges Institut mit der Befragung unserer Mitglieder und Nutzer beauftragt. Das definierte Ziel dieser Befragung war es, ein aussagekräftiges Bild

über die allgemeine Zufriedenheit, Verbesserungspotenziale, Identifikation mit der Genossenschaft, Auswirkungen der Energiekrise und strategische Entwicklungspräferenzen zu gewinnen sowie eine Evaluierung im Zusammenhang mit den Ergebnissen der Mitgliederbefragung aus dem Jahr 2019. Es wurde jeweils ein Fragebogen für wohnende Mitglieder- und „Nicht-Mitglieder“-Haushalte sowie für nicht mit

Genossenschaftswohnungen versorgte Mitglieder konzipiert und jedem Haushalt beziehungsweise Mitglied zur Beantwortung übersandt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in Bezug auf wohnungsspezifische Aspekte im Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen ein gutes bis sehr gutes Umfrageergebnis erzielt werden konnte. Des Weiteren konnten die guten Ergebnisse der Befragung aus dem Jahr 2019 bestätigt werden. Ferner ergab die Befragung, dass innerhalb der Genossenschaft ein erhöhtes Interesse bedarfsgerechter Bestandserweiterung besteht. Über die Ergebnisse dieser Befragung wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und im Rahmen der Vertreterversammlung 2024 sowie im Mitgliedermagazin berichtet.

Zusätzlich werden weiterhin Bedürfnisse und Wünsche der Mitglieder beispielsweise durch objekt- und anlassbezogene Befragungen ermittelt sowie im Rahmen von Veranstaltungen, wie den „VertreterDialogen“ oder Quartiersfesten, und in Einzelgesprächen aufgenommen und unter anderem im Rahmen von zukünftigen baulichen Maßnahmen, der allgemeinen Bestandsbewirtschaftung sowie der Veranstaltungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit nehmen ebenfalls eine zentrale Rolle in unserem Handeln ein. Besonders im Wohngebäudebestand besteht weiterhin ein großes Potenzial zur Reduktion klimaschädlicher Emissionen. Im Jahr 2024 wurden rund 300 Wohneinheiten durch energetische Maßnahmen an den Gebäudehüllen modernisiert – darunter insbesondere durch Fassadendämmung und den Austausch von Fenstern. Zudem liegt ein weiterer Schwerpunkt auf der Erneuerung von Heizungsanlagen: So konnten im Jahr 2024 zunächst 32 ehemals mit Gasetagenheizungen ausgestattete Wohnungen auf Fernwärme umgestellt werden.

Auch bei Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen gewinnt eine nachhaltige Planung und Umsetzung zunehmend an Bedeutung. So wird bei der Aufstockung des genossenschaftseigenen Gebäudes in der Kniephofstraße eine durchgehende Etage in Holzbauweise errichtet – im Energieeffizienzstandard 40 mit Nachhaltigkeitsklasse und nach den Kriterien des ganzheitlichen, lebenszyklusorientierten nachhaltigen Bauens. Dieses Projekt ist das erste Bauvorhaben der Genossenschaft mit geplanter DGNB-Zertifizierung und gilt als Pilotprojekt für zukünftige Bauvorhaben dieser Art.

Im Rahmen der Komplexmaßnahme im Wedding wird das Bestandsgebäude mit einem sogenannten Retentionsdach ausgestattet. Dieses speichert Regenwasser temporär und gibt es verzögert an die Umgebung ab. Überschüssiges Wasser wird künftig nicht mehr in die Kanalisation eingeleitet, sondern versickert direkt auf dem Grundstück – ein wichtiger Beitrag zur Entlastung städtischer Entwässerungssysteme und zur klimawandelgerechten Stadtentwicklung. Des Weiteren werden bei beiden Bauvorhaben Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert. Darüber hinaus planen wir unter anderem gemeinsam mit der StadtWatt eG, bei welcher die GBSt Mitglied ist, die Erweiterung unserer Photovoltaikstrategie durch die Installation weiterer Anlagen auf Bestandswohngebäuden.

Ein weiteres gelungenes Beispiel für nachhaltige Entwicklung ist das 2024 umgesetzte Regenwassermanagement in der Deutschtaler Straße und Am Espenpfuhl in Rudow. Nach mehrjähriger Vorbereitung wurde ein neues Ableitungssystem realisiert, das Niederschlagswasser gezielt in die nahegelegenen Kleingewässer Kleiner Röthepfuhl und Runder Pfuhl einleitet. Zuvor versickerte das Wasser über Tiefenbrunnen, deren Lebensdauer begrenzt ist. Mit der neuen

Lösung steht nun eine dauerhafte Alternative zur Verfügung, die zur Stabilisierung des Wasserhaushalts beiträgt. Beide Pfuhe zeigten in den letzten Jahren deutliche Anzeichen von Austrocknung. Durch die Maßnahme wird ihr ökologisches Gleichgewicht gestärkt.

Im Jahr 2024 haben wir zudem die Optimierung und Digitalisierung unserer Heizungsanlagen gezielt vorangetrieben. In einem Pilotprojekt wurden zehn Heizungskeller in Bestandsgebäuden erfolgreich digitalisiert. Durch den intelligenten Betrieb der Anlagen lassen sich Energieverbrauch und -kosten senken – bei gleichzeitig verbessertem Wohnkomfort für unsere Nutzer.

Durch die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wurden die CO₂-Emissionen unseres Gebäudebestandes exemplarisch für das Jahr 2021 bis 2023 ermittelt. Des Weiteren ist die GBSt der Initiative Wohnen.2050 e.V. beigetreten. Dieser Verein ist ein Zusammenschluss engagierter Wohnungs-

bauunternehmen für Know-How-Austausch, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Arbeit an Lösungen und Finanzierungsstrategien. Ziel dieser Maßnahmen ist die Erarbeitung einer CO₂-Strategie beziehungsweise eines Klimapfads, um den CO₂-Ausstoß des Gebäudebestandes sukzessive zu reduzieren. Dadurch soll im Wesentlichen die Bewältigung gesetzlicher und gesellschaftlicher Anforderungen bezüglich des Klimaschutzes sowie der Nachhaltigkeitsberichterstattung vorbereitet werden. Im Jahr 2023 beträgt der durchschnittliche Endenergieverbrauch des Bestandes der GBSt 100 kWh/m². Dabei liegen 80,1 Prozent in den Energieeffizienzklassen A+, A, B und C.

Eine zusätzliche Möglichkeit, wichtige Ressourcen zu schonen, besteht im aktiven Handeln unserer Mitglieder. Um diese für einen sparsamen Umgang mit knappen Ressourcen zu sensibilisieren, informieren wir unter anderem im Mitgliedermagazin regelmäßig über effektives Lüften und Heizen sowie weitere Energie-sparpotenziale im Haushalt.

Prognosebericht

Durch die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands sowie die aktuelle Nachfragesituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt werden wir die Leerstands- und Fluktuationsquote auf dem derzeitigen Niveau halten können. Es wird, unter anderem durch Machbarkeitsstudien, fortlaufend geprüft, inwiefern die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Zukauf oder Neubau auf eigenen Grundstücken unter Beachtung des demografischen Wandels sowie der Entwicklung der Mitgliederstruktur und deren Bedürfnisse möglich ist.

Gemäß der mittelfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von 779,7 T€. Dabei werden die Umsatzerlöse insbesondere durch die geplante Fertigstellung beziehungsweise Teilfertigstellung der Baumaßnahmen Wedding, Buckow und Steglitz steigen. Ihnen stehen unter anderem steigende Instandhaltungsaufwendungen gegenüber.

Der vom Aufsichtsrat und Vorstand beschlossene Bauplan spiegelt das ambitionierte Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm aus den letzten Jahren sowie die hohen Anforderungen der Dekarbonisierung wider. Entsprechend dem Bauplan für das Jahr 2025 sind Instandhaltungs- und nicht aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 7.437,0 T€ geplant. Darüber hinaus rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen, unter anderem im Zuge der energetischen Sanierung der Hans-Martin-Helbich-Siedlung (5.840,0 T€), der Umrüstung auf Fernwärme sowie der Fassadendämmung einer Wohnanlage in Steglitz (2.544,0 T€). Weitere Investitionen sind unter

anderem für die Fertigstellung der Komplexmaßnahme im Wedding (3.981,4 T€) sowie die Aufstockung und den Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Steglitz (3.873,6 T€) geplant.

Den geplanten Investitionen stehen Darlehensaufnahmen in Höhe von insgesamt 17.700,0 T€ gegenüber. Die Prolongation von Darlehen, deren Zinsbindungsfrist ausläuft, wird fortlaufend geprüft. Ein aktives Besicherungsmanagement trägt fortwährend dazu bei, Potenziale der Besicherung, unter anderem durch die Ablösung und Umschuldung bestehender Darlehen, zu generieren und zukünftige Investitionen abzusichern.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bleibt gemäß Mittelfristplanung über den gesamten Planungszeitraum bis 2029 positiv. Das Anlagevermögen wird gegenüber dem Basisjahr 2024 aufgrund der geplanten Investitionen ansteigen. Die langfristigen Verbindlichkeiten werden im gleichen Zeitraum durch die Finanzierungen der Investitionen ansteigen. Die prognostizierten positiven Jahresergebnisse werden das Eigenkapital stärken.

Die betrieblichen Einnahmen werden unter anderem infolge der geplanten Nutzungsgebühren im Zuge der Fertigstellung der laufenden und anstehenden Maßnahmen ansteigen. Den steigenden betrieblichen Ausgaben, insbesondere durch die geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, den Investitionen und den geplanten Rückführungen von Verbindlichkeiten stehen entsprechende Refinanzierungen gegenüber. Die geplanten liquiden Mittel werden ohne Kautionen Ende 2025 mit insgesamt 2.011,0 T€ angenommen.

Chancen- und Risikobericht

Chancen und Risiken des Kerngeschäfts

Wir werden uns weiterhin auf die Bewirtschaftung der sich in unserem Bestand befindlichen Wohnungen konzentrieren. Eine wesentliche negative Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist dabei nicht abzusehen.

Berlin entwickelt sich seit Jahren positiv, sowohl wirtschaftlich als auch kulturell. Die Bevölkerung wächst infolgedessen kontinuierlich und die Nachfrage nach Wohnraum bleibt unverändert hoch.

Durch den Erweiterungsbau im Rahmen der Komplexsanierung im Wedding sowie die Schaffung von Wohnraum im Zuge der Dachaufstockung in Steglitz wird unser Wohnungsangebot weiter diversifiziert. Damit forcieren wir die Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrags zur Förderung unserer Mitglieder. Weiterhin werden durch die Initiierung von Machbarkeitsstudien Potenziale für die Erweiterung des Wohnungsbestands aufgezeigt, um diesen langfristig an die sich wandelnden Anforderungen des Wohnungsmarkts anzupassen. Bestandserweiterungen durch Neubau und Ankauf von Wohnungen werden unter Berücksichtigung unseres genossenschaftlichen Auftrags geprüft.

Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der

gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten, analysieren.

Die nach Beginn des Kriegs in der Ukraine befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden für die nähere Zukunft auch keine Engpässe erwartet. Die Preiserhöhungen der Versorger konnten durch angepasste Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter überwiegend ausgeglichen werden.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich, im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis 2025, deutlich zurückgegangen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung

des Sozialmanagements. Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit gegenüber den Vorjahren erheblich erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Allerdings kann die Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren endgültig beurteilt werden.

Mit unserem Sozialmanagement leisten wir neben der Unterstützung in schwierigen Lebenslagen auch einen wichtigen Beitrag für ein nachhaltiges, nachbarschaftliches Miteinander, das den Zusammenhalt stärkt und auch wegen des demografischen Wandels immer mehr an Bedeutung gewinnt. Schließlich soll unseren Mitgliedern ein langes, selbstbestimmtes Leben in ihrer Genossenschaftswohnung ermöglicht werden. Durch präventive Maßnahmen möchten wir in Krisen geratene Mitglieder unterstützen und Säumnisse bzw. Räumungen rechtzeitig abwenden. Darüber hinaus sollen nachbarschaftliche Begegnungen gefördert werden. In 2024 wurden die genossenschaftlichen Aktivitäten und das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder in Form von Gruppenangeboten und Veranstaltungen in den Wohnanlagen weiter forciert.

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer, die beschlossene Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie die verschärften Normen des Baurechts, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden. Um das Risiko aus der Beteiligung der Vermieter an der CO₂-Steuer zu eruieren, wurde die Ermittlung der CO₂-Emission unseres Gebäudebestandes beauftragt. In diesem Zusammenhang sollen auch mögliche Kosten kalkuliert werden.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit gliedert sich in die drei Bereiche Ökologie, Ökonomie und Soziales.

Unsere Hauptaufgabe in den Bereichen Ökonomie und Soziales sehen wir allen voran in der Förderung unserer Mitarbeiter und Mitglieder.

Für unsere Mitglieder stellen wir unsere Gemeinschaftsräume für Gruppenangebote und gemeinschaftsstiftende Aktivitäten zur Verfügung und tragen durch regelmäßige Festveranstaltungen sowie den GBSt Aktiv Fonds zur Stärkung der Nachbarschaften und des Miteinanders bei. Durch unser Sozialmanagement gewährleisten wir außerdem Unterstützung für unsere Mitglieder in schwierigen Situationen. Ihren Mitarbeitern bietet die GBSt ein sicheres und familienfreundliches Arbeitsumfeld, flexible Arbeitszeiten und eine faire Bezahlung nach Tarifvertrag. Es werden umfangreiche Schulungs- und Weiterbildungsangebote gemacht sowie Teamevents und -feiern zur Stärkung der Motivation, Zufriedenheit und Unternehmensbindung veranstaltet.

Unseren Auftrag im ökologischen Bereich der Nachhaltigkeit sehen wir vor allem im Einsatz von erneuerbaren Energien, energetischen Sanierungen und der damit verbundenen Einsparung von CO₂. In Vorbereitung einer Nachhaltigkeitsstrategie sowie deren Umsetzung werden CO₂-Bilanzen erstellt. Mithilfe dieser Ergebnisse können wir gezielte Maßnahmen zur Reduzierung unserer Kohlendioxidemissionen identifizieren, unseren Beitrag zum Klimaschutz verstärken und die Einhaltung der Ziele des Klimaschutzgesetzes sicherstellen.

Auch der Fuhrpark der GBSt wird schrittweise mit Elektroautos ersetzt, um nachhaltige Transportlösungen zu fördern. Des Weiteren erfolgt die Stromversorgung zu 100 Prozent aus Erneuerbare-Energien-Anlagen.

Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, befindet sich noch im Aufbau. Grundlage für die Erstellung des Klimapfads sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die Umsetzung klimapolitischer Ziele ohne aktuelle vorliegende Förderprogramme mit großen Unsicherheiten verbunden ist. Weitere Risiken resultieren aus der Verfügbarkeit alternativer Techniken für unseren gasversorgten Wohnungsbestand sowie der noch nicht vorliegenden gesamtstädtischen Wärmeplanung für Berlin, so dass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht abschließend konkretisiert werden kann.

Die GBSt hat sich zum Ziel gesetzt, die ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zu intensivieren und die Ergebnisse in Zukunft auch in einem Nachhaltigkeitsbericht zu erfassen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Zum 31.12.2024 bestehen drei Aufwendungsdarlehen in Höhe von insgesamt 3.607,2 T€. Für zwei Darlehen, deren Restvaluta jeweils aus der letzten noch zu leistenden Schlussrate besteht, ist die Leistung dieser Schlussrate für 2026 bzw. 2028 festgelegt. Am Ende des Jahres der vollständigen Rückzahlung endet die Eigenschaft der öffentlichen Förderung für die entsprechenden Wohnungen. Das dritte Aufwendungsdarlehen ist seit März 2023 in der Bedienung.

Die im Vergleich zu den bestehenden Finanzierungsbedingungen gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach der für einen Zeitraum von fünf Jahren aufgestellten Unternehmensplanung führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft. Des Weiteren wird im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung unter anderem das Verhältnis von Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen zu Mieteinnahmen analysiert und bewertet.

Wir überprüfen, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

Risikomanagement

Zu den wesentlichen Bestandteilen der Geschäftssteuerung und Kontrolle der Genossenschaft gehört ein aktives Risikomanagementsystem.

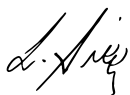
Die Genossenschaft hat ihr Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, alle relevanten Markt-, Objekt-, Finanz- und Betriebsrisiken durch fortlaufende Überwachung frühzeitig zu erkennen und den Vorstand möglichst schnell und umfassend darüber zu informieren, wenn festgelegte Grenzwerte überschritten werden. Neben den bestandsgefährdenden Risiken werden auch regelmäßige Abweichungen im Hinblick auf die kurz-, mittel- und langfristige Planung geprüft. Der Risikomanagementbericht ist Teil der regelmäßigen Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Die Elemente des Risikomanagementsystems gliedern sich in:

- Monatsabschlüsse und Quartalsberichte
- Risikobericht (Risikoerfassung und Risikobewertung)
- Risikokennzahlen mit Festlegung von kritischen Werten
- mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne, die unter Veränderung von Prämissen analysiert werden
- Bauplanung, die ständig aktualisiert und fortgeschrieben wird
- regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat
- Liquiditätsüberwachung

Für das erfolgreiche Geschäftsjahr möchte der Vorstand auch dem Aufsichtsrat, den Vertretern und Ersatzvertretern sowie den freiwillig aktiv engagierten Mitgliedern seinen Dank aussprechen. Durch ihre ehrenamtliche Arbeit, ihr Engagement und Mitwirken tragen sie zum Erfolg bei.

Berlin, 22.05.2025



Lutz Siefert
Vorstand



Jens Wesche
Vorstand

02 Jahresabschluss



Bilanz

zum 31.12.2024

Aktiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	23.083,88	22.184,32
2. Geleistete Anzahlungen	20.380,48	20.380,48
	43.464,36	42.564,80
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193.862.962,31	197.622.098,65
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.019.269,21	1.060.568,38
3. Technische Anlagen und Maschinen	4.908,72	6.041,93
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.526,92	185.588,57
5. Anlagen im Bau	23.438.969,63	6.888.679,66
6. Bauvorbereitungskosten	103.670,50	757.636,12
	218.607.307,29	206.520.613,31
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	108.400,00	103.400,00
Anlagevermögen insgesamt	218.759.171,65	206.666.578,11
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	8.621.237,59	8.487.762,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	127.088,70	111.042,67
2. Sonstige Vermögensgegenstände	878.223,75	530.109,83
	1.005.312,45	641.152,50
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.000.787,94	9.025.724,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	66.348,92	65.924,52
Bilanzsumme	233.452.858,55	224.887.142,88

Passiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.240,00	66.880,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.987.280,00	2.938.880,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.880,00	3.360,00
	3.044.400,00	3.009.120,00
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 517.172,00; 31.12.2023: EUR 307.337,00</i>	8.327.317,05	7.810.145,05
2. Bauerneuerungsrücklage	1.164.765,40	1.164.765,40
3. Andere Ergebnismrücklagen <i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 2.068.687,57; 31.12.2023: EUR 1.229.349,36</i>	61.537.062,59	58.046.451,46
	71.029.145,04	67.021.361,91
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	5.171.719,14	3.073.372,72
2. Einstellungen in Rücklagen	2.585.859,57	1.536.686,36
	2.585.859,57	1.536.686,36
Eigenkapital insgesamt	76.659.404,61	71.567.168,27
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	774.285,00	809.490,00
2. Steuerrückstellungen	192.722,00	26.459,00
3. Sonstige Rückstellungen	890.291,75	636.994,71
	1.857.298,75	1.472.943,71

Passiva	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.109.168,70	137.007.365,59
2. Erhaltene Anzahlungen	10.212.931,70	10.597.047,15
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.420.109,90	4.019.038,29
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.369.176,54	1.234.906,90
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.050.933,36	2.784.131,39
4. Sonstige Verbindlichkeiten	93.999,82	121.361,40
<i>davon aus Steuern: EUR 42.945,43;</i>		
<i>31.12.2023: EUR 43.404,10</i>		
	154.836.210,12	151.744.812,43
D. Rechnungsabgrenzungsposten	99.945,07	102.218,47
Bilanzsumme	233.452.858,55	224.887.142,88

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01. bis 31.12.2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	29.565.766,71	28.100.291,43
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	133.474,62	735.375,05
3. Sonstige betriebliche Erträge	857.701,45	160.448,32
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	12.449.076,00	14.175.133,38
5. Rohergebnis	18.107.866,78	14.820.981,42
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.647.311,54	3.203.473,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung: EUR 29.589,91; 31.12.2023: EUR 32.791,85</i>	750.745,88	685.979,42
	4.398.057,42	3.889.452,90
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.445.348,97	4.443.347,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.410.358,60	1.167.584,84
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.136,00	3.102,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	159.270,31	25.955,33
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.752.912,71	1.287.960,32
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	202.003,21	131.846,85
13. Ergebnis nach Steuern	6.062.592,18	3.929.846,08
14. Sonstige Steuern	890.873,04	856.473,36
15. Jahresüberschuss	5.171.719,14	3.073.372,72
16. Einstellungen in Rücklagen <i>davon in Gesetzliche Rücklage eingestellt: EUR 517.172,00 davon in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt: EUR 2.068.687,57</i>	2.585.859,57	1.536.686,36
Bilanzgewinn	2.585.859,57	1.536.686,36

Anhang

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg.Nr. 154 B).

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagen-, Rücklagen- und Verbindlichkeitspiegel).

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde in seiner aktuellen Fassung beachtet.

Die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke sind jeweils in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, sind insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgewiesen, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der jeweiligen Nutzungsdauer, die bei Geschäftsbauten mit 45 Jahren, bei Wohngebäuden bis zu 50 Jahren, Außenanlagen mit 10 Jahren bzw. 19 Jahren, bei technischen Anlagen und Maschinen mit 7 bis 10 Jahren sowie bei den übrigen Gegenständen des abnutzbaren Anlagevermögens zwischen 3 bis 23 Jahren angenommen

werden. Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Zugänge des abnutzbaren Anlagevermögens linear abgeschrieben.

Forderungen werden mit ihrem Nennbetrag, unter Beachtung der Grundsätze der Einzelbewertung, des Vollständigkeitsgebots, des Vorsichtsprinzips und des strengen Niederstwertprinzips angesetzt. Entsprechende Einzelwertberichtigungen wurden vorgenommen. Pauschalwertberichtigungen wurden nicht gebildet.

Alle Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag ausgewiesen, soweit nicht Abwertungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich waren.

Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2010 nach dem international anerkannten Anwartschaftswertverfahren. Nach diesem Verfahren errechnet sich die Höhe der Pensionsverpflichtungen aus der zum Bilanzstichtag verdienten Anwartschaft unter Berücksichtigung zukünftiger Rentensteigerungen. Der ermittelte Betrag wird pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt und der von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die anderen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen.

C. Erläuterung zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Hinsichtlich des **Anlagevermögens** wird auf den **Anlagenspiegel** verwiesen.

Der Posten **Unfertige Leistungen** von 8.621,2 T€ entspricht in voller Höhe den zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024.

Zum Bilanzstichtag besteht ein Arbeitgeberdarlehen in Höhe von 615 Euro mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2025. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In dem Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus zu viel gezahlter Körperschaftsteuer (143,5 T€) des Jahres 2022, Umsatzsteuer (68,2 T€) auf Grund nachträglicher Baurechnungen sowie Kapitalertragsteuer (45,0 T€) enthalten. Darüber hinaus werden Forderungen gegenüber der Investitionsbank Berlin (575,9 T€) und Forderungen aus Versicherungs-

fällen (22,5 T€) ausgewiesen. Die Forderungen aus Kapitalertragsteuer in Höhe von 45,0 T€ sind rechtlich nach dem Bilanzstichtag entstanden.

Die **Anderen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten im Wesentlichen vorausbezahlte Lizenzgebühren, die über einen Zeitraum von bis zu 3 Jahren abgegrenzt werden, Versicherungsbeiträge sowie Leasing-Sonderzahlungen für Fahrzeuge.

Die **Rückstellungen für Pensionen** wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten ermittelt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittzinssatzes von 1,90 Prozent (Ende Dezember 2024; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,96 Prozent (Ende Dezember 2024; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt –2,4 T€.

Die **erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von 10.212,9 T€ betreffen ausschließlich Vorauszahlungen für Betriebskosten.

Verbindlichkeiten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen, bestehen nicht.

Sonstige Rückstellungen im Wesentlichen	T€
Unterlassene Instandhaltung	360,0
Genossenschaftliche Rückvergütung	189,0
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	68,4
CO ₂ -Kostenanteil	70,0
Vertreterversammlung	15,0
Übrige Rückstellungen	183,7
Summe	886,1

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2024

	Gesamtbetrag (Vorjahr) EUR	davon mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.109.168,70 (137.007.365,59)	5.982.777,00 (8.272.622,90)
2. Erhaltene Anzahlungen	10.212.931,70 (10.597.047,15)	10.212.931,70 (10.597.047,15)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.420.109,90 (4.019.038,29)	3.300.694,86 (3.766.467,53)
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.369.176,54 (1.234.906,90)	1.369.176,54 (1.234.906,90)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.050.933,36 (2.784.131,39)	1.931.518,32 (2.531.560,63)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	93.999,82 (121.361,40)	75.309,99 (101.772,67)
Summe	154.836.210,12 (151.744.812,43)	19.571.713,55 (22.737.910,25)

davon mit einer Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon mit einer Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert durch Grundpfandrechte
EUR	EUR	EUR
39.018.663,25 (38.212.254,18)	96.107.728,45 (90.522.488,51)	141.109.168,70 (137.007.365,59)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
119.415,04 (169.920,20)	0,00 (82.650,56)	0,00 (0,00)
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
119.415,04 (169.920,20)	0,00 (82.650,56)	0,00 (0,00)
18.689,83 (19.588,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
39.156.768,12 (38.401.763,11)	96.107.728,45 (90.605.139,07)	141.109.168,70 (137.007.365,59)

Anlagenspiegel per 31.12.2024

Teil 1/2

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Lizenzen
 2. Geleistete Anzahlungen
-

Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten
 2. Grundstücke mit Geschäftsbauten
 3. Technische Anlagen und Maschinen
 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
 5. Anlagen im Bau
 6. Bauvorbereitungskosten
-

Sachanlagen gesamt

III. Andere Finanzanlagen

Finanzanlagen gesamt

Anlagevermögen gesamt

Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
296.848,64	12.095,79	0,00	0,00	308.944,43
20.380,48	0,00	0,00	0,00	20.380,48
317.229,12	12.095,79	0,00	0,00	329.324,91
274.285.661,68	8.686,34	0,00	563.171,09	274.857.519,11
2.121.622,41	0,00	0,00	0,00	2.121.622,41
91.072,80	279,00	1.556,53	0,00	89.795,27
1.266.621,97	52.385,94	23.838,94	0,00	1.295.168,97
6.888.679,66	16.316.359,75	0,00	233.930,22	23.438.969,63
757.636,12	143.135,69	0,00	-797.101,31	103.670,50
285.411.294,64	16.520.846,72	25.395,47	0,00	301.906.745,89
103.400,00	5.000,00	0,00	0,00	108.400,00
103.400,00	5.000,00	0,00	0,00	108.400,00
285.831.923,76	16.537.942,51	25.395,47	0,00	302.344.470,80

Anlagenspiegel per 31.12.2024

Teil 2/2

	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen 2024
	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	274.664,32	11.196,23
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	274.664,32	11.196,23
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	76.663.563,03	4.330.993,77
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.061.054,03	41.299,17
3. Technische Anlagen und Maschinen	85.030,87	1.412,21
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.081.033,40	60.447,59
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	78.890.681,33	4.434.152,74
III. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00
Finanzanlagen gesamt	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	79.165.345,65	4.445.348,97

Abschreibungen auf Abgänge 2024	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
EUR	EUR	EUR	EUR
0,00	285.860,55	23.083,88	22.184,32
0,00	0,00	20.380,48	20.380,48
0,00	285.860,55	43.464,36	42.564,80
0,00	80.994.556,80	193.862.962,31	197.622.098,65
0,00	1.102.353,20	1.019.269,21	1.060.568,38
1.556,53	84.886,55	4.908,72	6.041,93
23.838,94	1.117.642,05	177.526,92	185.588,57
0,00	0,00	23.438.969,63	6.888.679,66
0,00	0,00	103.670,50	757.636,12
25.395,47	83.299.438,60	218.607.307,29	206.520.613,31
0,00	0,00	108.400,00	103.400,00
0,00	0,00	108.400,00	103.400,00
25.395,47	83.585.299,15	218.759.171,65	206.666.578,11

II. Rücklagenspiegel

Die Rücklagen veränderten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Stand 31.12.2023 T€	Einstellungen 2024 T€	Stand 31.12.2024 T€
Gesetzliche Rücklage	7.810,1	517,2	8.327,3
Bauerneuerungsrücklage	1.164,8	0,0	1.164,8
Andere Ergebnismrücklagen	58.046,4	3.490,6	61.537,0
Summe	67.021,3	4.007,8	71.029,1

Gemäß § 40 der Satzung wurden 10 Prozent des Jahresüberschusses 2024 in die gesetzliche Rücklage und ein Betrag in Höhe von 2.068,6 T€ in andere Ergebnismrücklagen für das Jahr 2024 eingestellt.

Entsprechend dem Beschluss der ordentlichen Vertreterversammlung vom 26.06.2024 wurden 1.421,9 T€ aus dem Bilanzgewinn 2023 in andere Ergebnismrücklagen eingestellt.

III. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 1 und 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In dem Posten **sonstige betriebliche Erträge** sind im Wesentlichen Tilgungszuschüsse der Investitionsbank (577,6 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (113,5 T€), Erstattungen von Versicherungen (52,4 T€) und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (44,3 T€) enthalten.

In den **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** sind Betriebskosten (6.893,1 T€), Instandhaltungskosten (5.524,4 T€) und andere Aufwendungen für die Bewirtschaftung (31,5 T€) enthalten.

Die Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden unter dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** in Höhe von 11,5 T€ ausgewiesen.

Weitere Positionen mit außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung liegen nicht vor.

IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.171,7 T€ ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 517,2 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Des Weiteren wurden 2.068,6 T€ auf Grundlage eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat in andere Ergebnismrücklagen eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 2.585,8 T€ einen Betrag in Höhe von 2.468,4 T€ in andere Ergebnismrücklagen einzustellen und 117,4 T€ (4,0 Prozent des heranzuziehenden Geschäftsguthabens) als Dividende auszuschütten.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen keine in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Durchschnittliche Anzahl beschäftigter Arbeitnehmer im Geschäftsjahr	Vollbeschäftigte	Teilbeschäftigte
Vorstand	2	—
Prokuristen	2	—
Kaufmännische und technische Verwaltung	26	12
Regiehandwerker	3	—
Hauswarte und andere gewerbliche Mitarbeiter	23	9
Auszubildende	2	—

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2023	6.145	18.374
Zugänge 2024	194	702
Abgänge 2024	116	400
Stand 31.12.2024	6.223	18.676

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 48,4 T€ auf 2.987,3 T€ erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr von 2.009,6 T€ auf 2.025,9 T€ erhöht. Ein Geschäftsanteil beträgt 160,00 Euro.

Es wurden zugunsten des Geschäftsleitungsorgans bzw. des Aufsichtsrates keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 Prozent an anderen Unternehmen.

E. Nachtragsbericht

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Gabriele Andert (Polizeibeamtin)
Vorsitzende

Philipp Bischoff
(Angestellter im öffentlichen Dienst)
Stellvertretender Vorsitzender, Schriftführer
bis 26.06.2024

Bernhard Beckendorf
(Angestellter im öffentlichen Dienst)

Burkhard Dolata (Geschäftsführer)

Thomas Hoch (Geschäftsführer)

Jens Posinski (Dipl.-Ingenieur/
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater)

Sarah Schultz (Rechtsanwältin/Angestellte),
Stellvertretende Schriftführerin bis 26.06.2024

Vorstand

Lutz Siefert

Jens Wesche

Berlin, 22.05.2025



Lutz Siefert
Vorstand



Jens Wesche
Vorstand



GBSt

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Steglitz eG

Kniephofstraße 58
12157 Berlin

T +49 (0) 30-790801-0
F +49 (0) 30-790801-99
@ info@gbst.de

www.gbst.de