

Bericht über das Geschäftsjahr 2024



Die Genossenschaft auf einen Blick

	2024	2023
Anlagevermögen	242.187 T€	236.657 T€
Eigenkapital	146.793 T€	134.139 T€
Darlehensverbindlichkeiten	100.873 T€	107.919 T€
Bilanzsumme	264.794 T€	259.335 T€
Bestandsinvestitionen	13.192 T€	13.970 T€
Mitglieder	6.663	6.776
Wohnungsbestand (WE)	5.137	5.131
Wohnfläche	326.804 m ²	326.247 m ²
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	34.511 T€	32.766 T€
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	44	41

**BERICHT DES
AUF SICHTSRATES**

06 Bericht des Aufsichtsrates

**WÄRMEVERSORGUNG UND
WÄRMESICHERHEIT**

10 Wärmeversorgung und Wärmesicherheit
in unserer Genossenschaft

WOHNUNGSBESTAND

14 Wohnungsbestand

LAGEBERICHT

16 Grundlagen der Genossenschaft
Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes
Wirtschaftliche Lage
Chancen, Risiken, Prognose

JAHRESABSCHLUSS

33 Bilanz zum 31.12.2024
Gewinn- und Verlustrechnung

ANHANG

38 Angaben und Erläuterungen
Anlage 1: Anlagenspiegel 2024
Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2024

Auftakt

Das Geschäftsjahr 2024 war für die Wohnungsbau-genossenschaft "VORWÄRTS" eG ein Jahr positiver Entwicklungen. Trotz eines herausfordernden Umfelds konnten wir bedeutende Meilensteine erreichen und unseren Beitrag zu einer sozialen und nachhaltigen Wohnraumversorgung leisten.

Das Jahr 2024 stand wohnungspolitisch im Zeichen zahlreicher Initiativen und Debatten auf Bundes- und Landesebene. Die Berliner Energiesparinitiative und das neue Klimaschutzprogramm des Bundes haben ambitionierte Impulse zur Reduzierung des Energieverbrauchs im Gebäudesektor gesetzt. Diese Maßnahmen erfordern zwar Investitionen, eröffnen jedoch gleichzeitig die Chance, langfristig zukunftsfähige und ressourcenschonende Lösungen zu etablieren. Wir begrüßen diesen Weg und setzen ihn konsequent in unseren eigenen Modernisierungsprojekten um.

Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt bleiben hoch: Der Bedarf an Wohnraum ist in Berlin und deutschlandweit weiterhin enorm. Maßnahmen wie die Mietpreisbremse bieten Mietern kurzfristig Entlastung, reichen aus unserer Sicht jedoch nicht aus, um die strukturellen Probleme grundlegend zu lösen. Entscheidend ist eine Stärkung des Wohnungsbaus durch verlässliche und zielgerichtete Förderprogramme, die sowohl Neubau als auch Modernisierung unterstützen. Eine engere Zusammenarbeit zwischen Politik, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft könnte innovative Ansätze fördern, die den vielfältigen Anforderungen gerecht werden.

Unsere Genossenschaft hat im Jahr 2024 erneut unter Beweis gestellt, wie wichtig eine soziale und verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft ist. Ein Schwerpunkt unserer Arbeit war die systematische Modernisierung im Wohngebiet „An der Mauritiuskirche“. Durch die Erneuerung von Heizungsanlagen, Bädern und Versorgungssträngen konnten

wir nicht nur die Wohnqualität für unsere Mitglieder erheblich verbessern, sondern auch einen Beitrag zu mehr Energieeffizienz und Klimaschutz leisten. Gleichzeitig haben wir wertvolle Erfahrungen gesammelt, die in zukünftige Projekte einfließen und uns helfen, unsere Prozesse weiter zu optimieren.

Neben der Modernisierung bestehender Bestände bleibt auch die Schaffung neuen Wohnraums ein zentrales Anliegen. Unser oberstes Ziel ist es, ökonomische Machbarkeit und soziale Verantwortung in Einklang zu bringen. Dabei setzen wir auf Innovation, Nachhaltigkeit und die aktive Einbindung unserer Mitglieder in Entscheidungsprozesse. Nur durch diese Kombination können wir die Genossenschaft weiterentwickeln und gleichzeitig unseren Grundwerten treu bleiben.

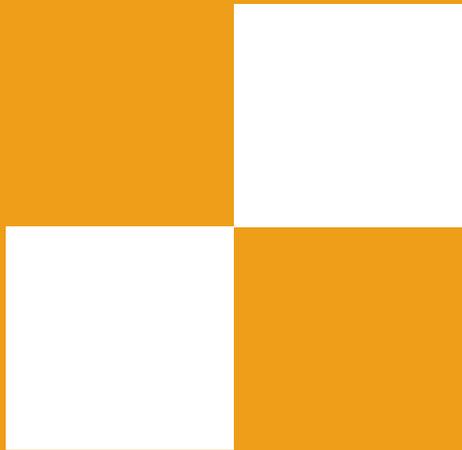
Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen weiterhin die Interessen unserer Mitglieder. Sie können darauf vertrauen, dass wir bezahlbaren Wohnraum schaffen, unsere Bestände kontinuierlich modernisieren und uns engagiert für eine nachhaltige Stadtentwicklung einsetzen. Unsere Zusammenarbeit mit der lokalen Politik und Wirtschaft ist dabei ein Erfolgsfaktor.

Dieser Geschäftsbericht zeigt, wie wir uns im Jahr 2024 weiterentwickelt und auf die Herausforderungen des Marktes im Interesse unserer Mitglieder reagiert haben.



Tom Wünsche · Detlef Siedow
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2024 seine Aufgaben mit hoher Verantwortung wahrgenommen. Die Überwachung der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft sowie des Vorstandes wurde gewissenhaft durchgeführt und bedeutende Unternehmensentscheidungen wurden aktiv begleitet.

Die Überwachung der Entwicklung des Wohnungsbestandes der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG steht im Zentrum der Aufsichtsratsstätigkeit. Die Bewahrung der hohen Wohnqualität in unserer Genossenschaft erfordert hohe Investitionen und große Anstrengungen. Der Aufsichtsrat misst daher der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens besondere Bedeutung bei, um diese Zielsetzung zu verwirklichen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Beratungen liegt neben der Bestandserweiterung durch Neubau und Ankauf insbesondere auf der fortlaufenden Modernisierung der Wohnanlage „An der Mauritiuskirche“. Aufgrund des beträchtlichen Umfangs und der nachhaltigen Bedeutung wurde diesem Projekt besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Der Aufsichtsrat hat sich dabei nicht nur mit den finanziellen Aspekten befasst, sondern auch durch Besichtigungen eingehend über den Baufortschritt informiert und den Dialog mit den Bewohnern gesucht.

Die Vertreterversammlung 2024 fand am 21. Mai 2024 erstmals im neu errichteten Genossenschaftssaal statt.

In dieser attraktiven Tagungsstätte unserer Genossenschaft fassten die zahlreich erschienenen Vertreter in konstruktiver und offener Atmosphäre die erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss und erteilten Aufsichtsrat und Vorstand Entlastung.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates erfuhr 2024 durch das Ausscheiden von Mario Zelasny eine Veränderung. Der Aufsichtsrat sprach Herrn Zelasny seinen Dank für die langjährige Tätigkeit im Gremium und sein Engagement als Vorsitzender des Ausschusses für Bauen und Wohnen aus. Die Vertreterversammlung berief Herrn Peter Noß neu in den Aufsichtsrat. Frau Dr. Barbara Suske wurde durch Wiederwahl für weitere drei Jahre als Aufsichtsratsmitglied bestätigt. In der konstituierenden Sitzung wurde Herr Niels Berkholz von den Aufsichtsratsmitgliedern zum Vorsitzenden des Gremiums gewählt.

Der Aufsichtsrat hat zwei Fachausschüsse: Den „Finanz- und Wirtschaftsausschuss“ sowie den Ausschuss „Bauen und Wohnen“.

Nach eingehender Prüfung stellt der Aufsichtsrat fest, dass sämtliche Organe der Genossenschaft ihre gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten ordnungsgemäß erfüllt haben. Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass der Vorstand alle notwendigen Vorkehrungen getroffen hat, um bestehende und künftige Risiken sowie Chancen zu identifizieren und zu bewerten. Das Gremium ist zu dem Schluss gekommen, dass die internen Richtlinien für das Risikomanagement angemessen sind.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist von einer beratenden und kooperativen Haltung geprägt. Dabei stehen die satzungsgemäßen Interessen der Mitglieder und des Unternehmens im Fokus. Die Aufgabe beschränkt sich nicht auf nachträgliche Kontrolle, sondern umfasst bereits die Beratung bei wichtigen Entscheidungen und die prozessbegleitende Überwachung. Diese Pflichten wurden durch regelmäßige und ausführliche schriftliche sowie mündliche Berichterstattungen des Vorstands in den Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat sich durch Vor-Ort-Begehungen, insbesondere im Rahmen der Kiezspaziergänge mit den Vertretern, einen umfassenden Eindruck von den Baumaßnahmen und der Umsetzung der Baupläne verschafft.

Die Information des Aufsichtsrates über die aktuelle Situation sowie die kurz- und langfristigen Entwicklungen der Genossenschaft war jederzeit gewährleistet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt acht Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. In fünf gemeinsamen Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat anhand mündlicher und schriftlicher Berichte über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle. Drei interne Beratungen widmeten sich Organisations- und Personalfragen.

Zur Optimierung der Arbeitseffizienz nutzt der Aufsichtsrat das Gremienportal „TeamEngine“ als modernes Kommunikations- und Arbeitsinstrument. Sämtliche Unterlagen werden systematisch archiviert und können für Sitzungen und Entscheidungsfindungen gezielt abgerufen werden. Die Nutzung von Tablets und Computern macht Papierunterlagen überflüssig und ermöglicht allen Gremienmitgliedern einen flexiblen, zeitnahen und vollständigen Zugriff auf Informationen. Gleichzeitig wird dadurch die Datensicherheit gewährleistet.

In zwei Sitzungen des „Finanz- und Wirtschaftsausschusses“, zwei Sitzungen des Ausschusses „Bauen und Wohnen“ sowie einer Sitzung des Personalausschusses wurden erforderliche Beschlüsse des Aufsichtsrates vorbereitet.

Zentrale Beratungsthemen des Aufsichtsrates waren:

- ▶ die Abstimmung und Beratung mit dem Wirtschaftsprüfer über dessen Tätigkeit sowie die Festlegung von Prüfungsschwerpunkten (Vergabe von Aufträgen)
- ▶ der zehnjährige Finanz- und Erfolgsplan als Instrument der Vorschau zur langfristigen Sicherung von Liquidität und Rentabilität
- ▶ die Erfüllung des Finanz- und Bauplanes 2024 sowie die Finanz- und Bauplanung 2025
- ▶ die Umsetzung des Projektes zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohngebietes „An der Mauritiuskirche“
- ▶ der Erwerb von Grundstücken, insbesondere der Objekte Alfred-Kowalke-Straße 40 A und 42
- ▶ die Finanzierung der Baumaßnahmen
- ▶ die Mietenentwicklung in der kommenden Dekade
- ▶ die Personalentwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG
- ▶ der Compliance-Bericht 2023

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Jahr 2024 eingehend geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 6.340.172,44 € in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Darüber hinaus empfiehlt er, Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit und ihr engagiertes Wirken aus.

Berlin, 8. April 2025



Niels Berkholz
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WÄRMEVERSORGUNG UND WÄRMESICHERHEIT

Wärmeversorgung und Wärmesicherheit in unserer Genossenschaft

Die Wärmeversorgung stellt einen wesentlichen Bestandteil unserer Arbeit in der Wohnungsbau-genossenschaft "VORWÄRTS" eG dar. Heizung und Warmwasser sind für ein behagliches Wohnen von enormer Bedeutung und werden als selbstverständliche Bestandteile einer modernen Wohnung verstanden. Diese Versorgung sicherzustellen, ist jedoch mit erheblichem Aufwand verbunden.

Herausforderungen bei der Wärmeversorgung

Die Bereitstellung von Heizung und Warmwasser erfordert erhebliche Investitionen und laufende Kosten. Dazu zählen:

- ▶ **Baukosten:** Der Aufbau moderner Heizsysteme ist mit hohen Investitionen verbunden.
- ▶ **Instandhaltungskosten:** Regelmäßige Wartungen und Reparaturen sind erforderlich, um eine einwandfreie Funktion sicherzustellen.
- ▶ **Ressourceneinsatz:** Es müssen finanzielle Mittel und qualifiziertes Personal bereitgestellt werden.
- ▶ **Zusammenarbeit mit Dienstleistern:** Externe Fachunternehmen unterstützen uns bei Planung, Betrieb und Wartung.

Die Bedeutung der Wärmeversorgung spiegelt sich auch in den rechtlichen Rahmenbedingungen wider. Sowohl die Heizkostenverordnung als auch die Betriebskostenverordnung legen z.B. klare Vorgaben zur gerechten Verteilung der Kosten zwischen Verbrauchern und Verursachern fest.

Dienstleistungsunternehmen wie Techem, Ista oder Brunata haben ein umfassendes Knowhow aufgebaut, um die Kosten zu verteilen. Alle Nutzer müssen auch eine monatliche Verbrauchsinformation erhalten. Ein hoher Verwaltungsaufwand, der Geld und Ressourcen bindet, dessen Nutzen im Jahre 2025 evaluiert werden soll.

Gesetzliche Anforderungen und deren Auswirkungen

In den vergangenen Jahren haben gesetzliche Änderungen die Anforderungen an Wohnungsunternehmen wie uns deutlich verschärft. Zu den relevanten Gesetzen gehören:

1. **Gebäudeenergiegesetz (GEG):** Dieses Gesetz hat das Ziel, die Energieeffizienz von Gebäuden zu steigern und den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern. Es schreibt Mindeststandards für den Energieverbrauch vor und fördert den Wechsel zu klimafreundlichen Technologien.
2. **Energetische Sanierungsverordnungen:** Diese Verordnungen zielen darauf ab, den Energiebedarf von Bestandsgebäuden zu senken und deren CO₂-Emissionen zu reduzieren. Dadurch werden Investitionen in moderne Dämmungen und Heizsysteme gefordert.
3. **Verschärfte CO₂-Preisregelungen:** Mit der Einführung eines CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe werden Anreize geschaffen, auf erneuerbare Energien umzusteigen und den Energieverbrauch zu senken.
4. **Anforderungen aus der Fernwärmerichtlinie:** Diese Richtlinie fordert den Ausbau und die Nutzung von Fernwärme, da sie als besonders energieeffizient und nachhaltig gilt. Der Anschluss an Fernwärmenetze wird hierbei stark gefördert.
5. **Weitere Regularien:** Zusätzliche Normen und Vorschriften unterstützen die Umsetzung der Klimaschutzziele und stellen sicher, dass neue Technologien und Bauweisen für eine nachhaltige Entwicklung eingesetzt werden.

Diese Gesetze und Verordnungen haben das Ziel, die Klimaschutzziele der Bundesregierung zu unterstützen, die Energieabhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und den Wohnungsbestand zukunftsfähig zu machen.

Spezifische Herausforderungen und Lösungen in Berlin

Berlin stellt besondere Anforderungen an die Wärmeversorgung. Die dichte Bebauung, der hohe Wohnungsbestand aus unterschiedlichen Bauzeiten und die Anforderungen an nachhaltige Energieversorgung erfordern gezielte Maßnahmen.

Ein entscheidender Faktor ist das Berliner Fernwärmenetz, das zu den größten in Europa gehört. Bisher wurde es von der Vattenfall AG betrieben, die über Jahre hinweg den Ausbau und die Versorgung sicherstellte. Nun wurde die Fernwärmeversorgung an die Berliner Eigenbetriebs-Wärmegesellschaft (BEW GmbH ab 2025) verkauft. Mit einem leichten Augenzwinkern könnte man sagen: Von Schweden zurück ins "Berliner Wohnzimmer" – eine Entscheidung, die gleichermaßen politisch wie pragmatisch ist. Ziel ist es, die Kontrolle über die Wärmeversorgung in städtischer Hand zu behalten und nachhaltiger zu gestalten.

Die Herausforderungen liegen jedoch nicht nur in der Verwaltung. Viele Berliner Heizsysteme basieren auf fossilen Brennstoffen. Um den Wandel zur klimafreundlichen Fernwärme zu schaffen, sind erhebliche Investitionen in Infrastruktur, Umrüstung und Netzerweiterung nötig. Zudem fordert das Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln) ambitionierte Klimaziele, wie die Dekarbonisierung der Fernwärme bis 2040.

Als Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG sehen wir die spezifischen Berliner Bedingungen als Herausforderung und Chance zugleich.

Unsere Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, die Wärmeversorgung nachhaltig und zukunftssicher zu gestalten:

- ▶ Anschluss an die Berliner Fernwärme: Wir arbeiten kontinuierlich daran, unseren gesamten Bestand an das Fernwärmenetz anzuschließen. Dabei nutzen wir gezielt die Vorteile, die die Nutzung von Abwärme und hocheffizienten Technologien bietet. Nur noch wenige unserer Häuser sind noch nicht an das Netz angeschlossen. Wir sind derzeit dabei auch diese Lücken zu schließen, um den gesamten Wohnungsbestand mit Fernwärme zu versorgen.
- ▶ Optimierung der Heizanlagen: Fast alle Wohnungen und Häuser sind inzwischen mit modernen 2-Rohr-Heizungen ausgestattet. Diese Systeme verbessern die Energieeffizienz und sind ein wichtiger Schritt zur Erfüllung der energetischen Sanierungsverordnungen. Die verbleibenden 1-Rohr-Heizsysteme werden in den kommenden Jahren systematisch ausgetauscht. Daneben spielt die optimale Leistungskurve der Heizungsanlage eine nicht zu unterschätzende Komponente. Durch ein modernes Fernüberwachungssystem wird der Zustand der Anlagen überwacht und gesteuert.
- ▶ Zusammenarbeit mit der BEW GmbH: Der neue Betreiber des Fernwärmenetzes bietet die Chance, in enger Abstimmung nachhaltige Lösungen für die Versorgung zu entwickeln. Transparenz und lokale Verantwortung sind dabei klare Vorteile.
- ▶ Energetische Sanierung: Durch umfassende Dämmungen reduzieren wir den Energieverbrauch unserer Bestände. Dies ist besonders wichtig, um die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und CO₂-Einsparungen zu erfüllen. Der gesamte Wohnungsbestand ist gedämmt und in einem sehr guten energetischen Zustand.

Mit diesen Maßnahmen sind wir gut aufgestellt, um die spezifischen Anforderungen Berlins zu erfüllen und gleichzeitig unseren Mitgliedern eine kosteneffiziente und nachhaltige Wärmeversorgung zu bieten.

Unsere Arbeit orientiert sich dabei konsequent an den Klimaschutzzielen und an der Verantwortung für kommende Generationen.



WOHNUNGSBESTAND

Wohnungsbestand

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG verwaltet insgesamt 5.137 eigene Wohnungen, die sich auf neun Wohngebiete im Berliner Bezirk Lichtenberg verteilen. Mit Wohnungsgrößen von 1 bis 5 Zimmern bieten wir über 10.000 Menschen ein Zuhause und sorgen für eine hohe Lebensqualität in unserer Genossenschaft.

Auch im Jahr 2024 haben wir erhebliche Mittel in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands investiert. Besonders hervorzuheben sind die Maßnahmen im Wohngebiet „An der Mauritiuskirche“. Hier wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten in den Gebäuden Frankfurter Allee 120, 122, 124 und 126 durchgeführt. Die Modernisierungen umfassten:

- ▶ Badsanierungen
- ▶ Strangsanierungen
- ▶ Erneuerung der Heizungsanlagen

Diese Investitionen haben nicht nur die Wohnqualität durch moderne Bäder und sichere Versorgungsleitungen verbessert, sondern tragen auch zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks unserer Genossenschaft bei. Durch den Einsatz energieeffizienter Heiztechnik können wir künftig Heizenergie einsparen und leisten damit einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.

Ein weiterer Meilenstein im Geschäftsjahr war der Kauf zweier denkmalgeschützter Gebäude in Berlin-Friedrichsfelde. Diese Objekte erweitern unser Portfolio und bieten uns die Möglichkeit, unseren Bestand um wertvolle historische Bauten zu ergänzen.

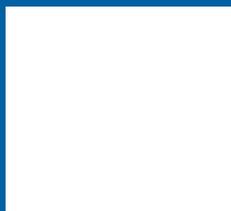
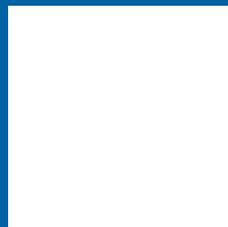
Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie wurden die Gebäude Brehmstraße 2 – 8, 10 – 16 und 18 – 24 in Karlshorst an das Fernwärmenetz angeschlossen. Damit treiben wir die Umstellung auf umweltfreundliche Energieversorgung weiter voran und schaffen langfristige Vorteile für unsere Mitglieder.

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2024 4,0 Mio. Euro in die Instandsetzung, Neuvermietung und Wartung unseres gesamten Wohnungsbestands investiert. Dabei wurden Maßnahmen an unterschiedlichsten Gebäudetypen durchgeführt – von viergeschossigen Häusern bis hin zu 18-geschossigen Hochhäusern. Trotz spürbarer Personalengpässe bei den beauftragten Firmen konnten wir dieses anspruchsvolle Programm erfolgreich umsetzen.

Unser gesamter Wohnungsbestand ist bereits wärmedämmte. Dennoch erkunden wir kontinuierlich weitere Optimierungsmöglichkeiten, um zusätzliche Einsparpotenziale zu realisieren. Dies ist Teil unserer langfristigen Strategie, den Bestand systematisch zu verbessern, den Wohnkomfort für unsere Mitglieder zu steigern und unsere Genossenschaft zukunftsfähig zu gestalten.

Mit diesen Maßnahmen setzen wir unser Ziel fort, eine verlässliche und nachhaltige Wohnraumversorgung für unsere Mitglieder sicherzustellen.

LAGEBERICHT



Grundlagen der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist ein genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen mit Sitz in Berlin-Lichtenberg, das seit 1954 beständig daran arbeitet, die Wohnqualität für ihre Mitglieder zu verbessern und zu erweitern. Im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns stehen die Interessen der 6.700 Mitglieder. Diese finden in den mehr als 5.100 Wohnungen ein sicheres und bezahlbares Zuhause für sich und ihre Familien.

Gemäß ihrer Satzung gewährleistet die Genossenschaft, dass ihre Mitglieder gut, sicher und sozial verträglich wohnen können. Nachhaltigkeit steht dabei im Fokus der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Energieeffizienz, ein schonender Umgang mit Ressourcen und eine ansprechende Stadtgestaltung sind integrale Bestandteile der Arbeit. Dabei spielt das Ziel, bis 2045 den Immobilienbestand klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichtes zu entwickeln, eine maßgebliche Rolle. Damit werden langfristig attraktive Wohnbedingungen für die Mitglieder geschaffen.

Die Genossenschaft investiert kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände, um die Qualität der Gebäude und Wohnungen auf hohem Niveau zu halten. Hierbei werden die Immobilien systematisch analysiert und gezielt erneuert. Neben technischen Anforderungen berücksichtigt die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG auch veränderte Lebensgewohnheiten ihrer Bewohner. Insbesondere dem demografischen Wandel wird Rechnung getragen, da das Durchschnittsalter der Mitglieder vergleichsweise hoch ist. Die Bedürfnisse älterer Menschen haben daher einen besonderen Stellenwert. So legt die Genossenschaft Wert auf persönliche Erreichbarkeit

und unterstützt die Mobilität durch barrierefreie Zugänge. Über die Hälfte der Wohnungen sind inzwischen ebenerdig erreichbar, was die Alltags-tauglichkeit erheblich verbessert und die Zufriedenheit der Mitglieder fördert.

Auch jüngere Mitglieder und Familien profitieren von den umfassenden Erneuerungen, beispielsweise durch moderne Aufzugsanlagen, die Komfort und Sicherheit erhöhen. Diese Maßnahmen verdeutlichen das langfristige Engagement der Genossenschaft, ihre Bestände sowohl zukunftsfähig als auch bedarfsgerecht zu gestalten.

Die europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze sind Grundlage für die Entwicklung eines Klimapfades. Der Energieverbrauch unseres Bestandes ist sehr gut, da bereits über ein Drittel der Häuser in der Energieeffizienzklasse B liegen. Die restlichen Häuser liegen alle in der Klasse C.

Die nachhaltigen Investitionen werden aus den Nutzungsgebühren der Mitglieder finanziert. Diese sind nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern dienen ausschließlich der Verbesserung und Erhaltung der Wohnsituation. Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG achtet dabei stets darauf, eine ausgewogene Balance zwischen den finanziellen Möglichkeiten ihrer Mitglieder und den Anforderungen zur Erfüllung der Genossenschaftsziele zu wahren. Seit Jahrzehnten gelingt es, diese Aufgabe in einem breiten Konsens zu bewältigen, was sich auch in der langfristigen Planungsstrategie widerspiegelt.

Ein besonderes Merkmal der Genossenschaft ist ihre Fähigkeit, frühzeitig auf potenzielle Probleme zu reagieren. Durch regelmäßige Wartungen werden Mängel und Schwachstellen vermieden, bevor

sie auftreten. Diese proaktive Vorgehensweise ist zwar aufwendig, sorgt jedoch für eine hohe Wohnzufriedenheit bei den Mitgliedern.

In den vergangenen Jahren hat die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG kontinuierlich neue Wohnungen gebaut, um den Bedarf ihrer Mitglieder zu decken und Wohnraum in verschiedenen Größenordnungen zu schaffen. Zudem gestaltet sie aktiv die Wohngebiete in Berlin-Lichtenberg mit. Neben der Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeeinheiten wird auch die Gemeinschaft gestärkt. Einrichtungen wie der Genossenschaftssaal und der Mitgliedertreff an der U-Bahn-Station Friedrichsfelde tragen zur Verbesserung der Lebensqualität im Bezirk bei.

Diese Maßnahmen spiegeln eine nachhaltige Unternehmenspolitik wider, die die Werte der Genossenschaft lebendig werden lässt. Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG zeigt, dass langfristiges Denken, soziale Verantwortung und wirtschaftliches Handeln Hand in Hand gehen können.

Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes

Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 sah sich die deutsche Wirtschaft mit einer Reihe von Herausforderungen konfrontiert, die zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2 % führten, nachdem bereits 2023 ein Minus von 0,3 % verzeichnet worden war.

Dies markierte die erste zweijährige Konjunkturabschwächung seit über zwei Jahrzehnten. Hauptursachen waren strukturelle Probleme wie hohe Energiekosten, zunehmender internationaler Wettbewerb, steigende Zinsen und eine allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit. Besonders betroffen war das verarbeitende Gewerbe, das einen Produktionsrückgang von 3 % verzeichnete, während die Unternehmensinvestitionen um 2,8 % sanken.

Trotz der wirtschaftlichen Eintrübung blieb der Arbeitsmarkt relativ stabil. Die Beschäftigung erreichte ein Rekordniveau, obwohl die Arbeitslosigkeit im Jahresverlauf leicht anstieg. Die Inflation verlangsamte sich im Laufe des Jahres auf eine Jahresendrate von 3,9 %, blieb aber mit einem Jahresdurchschnitt von 5,9 % hoch. Der Wohnungsbau entwickelte sich moderat und trug 10,0 % zur gesamten Bruttowertschöpfung bei, obwohl die Bauinvestitionen aufgrund hoher Kosten zurückgingen.

In Berlin schrumpfte die Wirtschaft im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,1 % und damit weniger als im Bundesdurchschnitt. Die Verbraucherpreise stiegen in der Hauptstadt um 6,2 %, weniger als im Vorjahr, aber immer noch stärker als im Bundesdurchschnitt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg um 1,6 %, die Arbeitslosenquote war mit 9,1 % aber immer noch überdurchschnittlich hoch und die zweithöchste aller Bundesländer. Die Einkommen stiegen leicht um 0,3 %.

Der Mietwohnungsmarkt in Berlin blieb auch 2024 angespannt, zumal die Bevölkerungszahl vor allem aufgrund von Wanderungszunahmen aus dem Ausland leicht um 0,4 % gestiegen ist. Dennoch blieb die Zahl der Baufertigstellungen unter der Zielmarke von 20.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Die Preise für neue Wohngebäude stiegen weiter an, wenn auch nicht mehr so stark wie im Vorjahr, und zwar um 8,4 %. Der Berliner Wohnungsmarkt war weiterhin mit hohen Bau- und Grundstückskosten, steigenden Baupreisen, Zinserhöhungen und administrativen Erschwernissen konfrontiert, was zu einem weiteren Rückgang der Investitionen, ähnlich wie auf Bundesebene, führte.

In diesem Umfeld hat sich die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG erfolgreich bewegt.

Bestands-, Umsatz- und Leerstandsentwicklung

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG hatte zum 31. Dezember 2024 6.663 Mitglieder. Im Geschäftsjahr gab es 270 Zugänge und 383 Abgänge.

Zum bewirtschafteten Bestand der Genossenschaft gehörten am Bilanzstichtag:

Wohnungen	5.137
Gewerbereinheiten	17
Verwaltungsgebäude	1
Garagen	246
Stellplätze	678
Gästewohnungen (Eigennutzung)	3

Die Gesamtwohnfläche der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG hat sich im Geschäftsjahr durch den Kauf der Alfred-Kowalke-Straße 42 mit 6 Wohneinheiten um 557,31 m² auf 326.804,52 m² erhöht.

Zum Bestand sind zwei neue Gewerbeflächen hinzugekommen in der Alfred-Kowalke-Straße 40 A und 42.

Zum Stichtag bilanziert die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG insgesamt 303.182,00 m² Grundstücksfläche.

Die Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren (Wohnraum-, Gewerbe-, Garagen- und Stellplatzmieten) sind in Höhe von 1.139,6 T€ gestiegen bei gleichzeitiger Verringerung der Erlösschmälerungen um 31,7 T€. Diese deutlichen Veränderungen resultieren aus der Jahresauswirkung der Vermietung der im Jahr 2023 fertiggestellten Neubauten und höheren Nutzungsgebühren nach erfolgten Modernisierungen und aus Neuvermietungen.

Im Geschäftsjahr 2024 betrug die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete 6,32 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 6,10 € pro m²).

Ohne Berücksichtigung der seit 2012 fertiggestellten Wohnungen betrug die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete 6,06 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,96 €/m²).

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit entwickelten sich wie folgt:

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen gesamt	25.669,9	24.530,3	1.139,6
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen	-525,2	-556,9	31,7
Nettokaltmieten	25.144,7	23.973,4	1.171,3
Abgerechnete Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	9.456,2	8.806,9	649,3
Erlösschmälerungen aus Umlagen	-159,9	-84,3	-75,6
Übrige Umsätze	69,9	69,6	0,3
Umsatzerlöse gesamt	34.510,9	32.765,6	1.745,3

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

	2024	2023	2022
	T€	T€	T€
Erlösschmälerung gesamt	685,1	641,2	377,3

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft 16 fristlose Kündigungen wegen Zahlungsrückständen ausgesprochen. In einem Fall musste eine Räumungsklage eingereicht werden. Zur tatsächlichen Räumung durch den Gerichtsvollzieher kam es nicht.

Zum 31. Dezember 2024 standen in der Genossenschaft 92 Wohnungen und zum 31. März 2025 104 Wohnungen leer.

Der prozentuale Anteil der leer stehenden Wohnungen beträgt im Jahresvergleich:

zum 31.12.2023	1,77 %	(91 WE)
zum 31.12.2024	1,79 %	(92 WE)
zum 31.03.2025	2,03 %	(104 WE)

Gegenüber dem 31. Dezember 2023 ist die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zum 31. Dezember 2024 nahezu gleichgeblieben. Die sechs derzeit unvermietbaren Wohnungen des neu erworbenen Altbaus in der Alfred-Kowalke-Straße 42 sind in diese Betrachtung nicht mit eingeflossen.

Die Kündigungsquote betrug zum Jahresende 5,44 % und ist somit gegenüber dem Vorjahr (5,09 %) leicht gestiegen. Sie bewegt sich damit weiterhin auf niedrigem Niveau.

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 investiert die Genossenschaft insgesamt 13.192,3 T€ in ihren Bestand. Dabei entfielen 9.201,3 T€ auf aktivierte Modernisierungskosten. Dabei handelt es sich um Investitionsmaßnahmen, die darauf abzielen, die Wohnungen zu modernisieren und energetisch zu optimieren. Insbesondere die vier Häuser in der Frankfurter Allee 120, 122, 124 und 126 stehen als Beispiel dafür, wie die Wohnungen mit neuen Bädern, Leitungen und Heizungen ausgestattet wurden. Die Genossenschaft verfolgt damit das Ziel, den Wohnkomfort zu steigern, Heizenergie zu reduzieren und den CO₂-Ausstoß zu senken.

Die Anbindung des Wohnungsbestandes an das Fernwärmenetz im Wohngebiet Karlshorst ist ebenso ein wichtiger Bestandteil unseres Weges, die klimafreundlichen Maßnahmen umzusetzen.

In die Instandsetzung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes flossen 3.991,0 T€. Das sind kontinuierliche Ausgaben für die Häuser und Wohnungen der Genossenschaft, die sicherstellen, dass die Mitglieder der Genossenschaft gut und sicher wohnen können.

Der Ausbau unserer im Geschäftsjahr erworbenen historischen Gebäude in der Alfred-Kowalke-Straße 40 A und 42 stellt eine neue Herausforderung für uns dar, der wir uns gerne stellen. Die derzeit vorhandenen sechs Wohnungen sind in einem nicht zeitgemäßen und nicht vermietbaren Zustand. Sie werden in gewohnter Qualität hergerichtet und unseren Mitgliedern zur Verfügung gestellt.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau ist zum 31. Dezember 2024 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das Unternehmen gebundene Vermögen (242.186,5 T€ = 95,3 %) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (99,1 %) finanziert.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktivseite					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4,5	0,0	6,3	0,0	-1,8
Sachanlagen	242.176,8	95,3	236.645,6	94,8	5.531,2
Andere Finanzanlagen	5,2	0,0	5,2	0,0	0,0
	242.186,5	95,3	236.657,1	94,8	5.529,4
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	2.387,6	0,9	621,7	0,2	1.765,9
Flüssige Mittel	9.557,0	3,8	12.345,9	5,0	-2.788,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16,2	0,0	12,8	0,0	3,4
	11.960,8	4,7	12.980,4	5,2	-1.019,6
Bilanzvolumen	254.147,3	100,0	249.637,5	100,0	4.509,8
Passivseite					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	146.793,0	57,8	134.139,2	53,7	12.653,8
Sonderposten für Investitionszulagen	4.089,6	1,6	4.245,2	1,7	-155,6
Fremdkapital	100.637,4	39,6	104.899,6	42,1	-4.262,2
Pensionsrückstellungen	218,3	0,1	218,4	0,1	-0,1
andere langfristige Rückstellungen	85,6	0,0	96,7	0,0	-11,1
	251.823,9	99,1	243.599,1	97,6	8.224,8
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	224,9	0,1	501,6	0,2	-276,7
Verbindlichkeiten	2.089,1	0,8	5.528,3	2,2	-3.439,2
Rechnungsabgrenzungsposten	9,4	0,0	8,5	0,0	0,9
	2.323,4	0,9	6.038,4	2,4	-3.715,0
Bilanzvolumen	254.147,3	100,0	249.637,5	100,0	4.509,8

In dieser Darstellung sind die Unfertigen Leistungen (10.647,1 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (11.133,8 T€) verrechnet.

Der Saldo von 486,7 T€ ist den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Darüber hinaus haben sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten verringert (-3.439,2 T€) insbesondere durch Umschuldung der Betriebsmittelkredite in langfristige Annuitätendarlehen.

Im Geschäftsjahr 2024 erhöhte sich das Bilanzvolumen um 4.509,8 T€ auf 254.147,3 T€. Den Anschaffungs- und Herstellungskosten (11.820,1 T€) stehen Abschreibungen in Höhe von 6.290,6 T€ gegenüber.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich neben den im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Herstellungskosten insbesondere

in der Frankfurter Allee 120 - 130 (7.780,5 T€) und John-Sieg-Straße 10 - 12 (444,8 T€), durch aktivierte Baukosten für Restleistungen zum Ausbau einer Gewerbeeinheit und des Mitgliedertreffs in der Einbecker Straße (497,6 T€) und Zugängen der Betriebs- und Geschäftsausstattung (92,7 T€). Im Rahmen des Erwerbs von 2 Grundstücken mit Wohn- bzw. Geschäftsbauten wurden 2.525,3 T€ Anschaffungskosten aktiviert.

Dem stehen planmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 6.288,1 T€ gegenüber.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen an das Finanzamt aus Erstattungen gezahlter Steuerbeträge für die Jahre 2014 bis 2024 in Höhe von 2.017,2 T€.

Die Zunahme des Eigenkapitals entstand durch Einstellung in Ergebnisrücklagen.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.228,9	6.269,4	-40,5
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361,4	66.361,4	0,0
Gesetzliche Rücklage	6.228,9	6.222,0	6,9
Andere Ergebnisrücklagen	61.633,6	51.807,2	9.826,4
Bilanzgewinn	6.340,2	3.479,2	2.861,0
Eigenkapital	146.793,0	134.139,2	12.653,8

Das Fremdkapital reduzierte sich um 4.262,2 T€. Den Neukreditaufnahmen (2.000,0 T€) und der Umschuldung der Betriebsmittelkredite (2.760,0 T€) stehen Tilgungen (7.240,2 T€) sowie weitere Tilgungserlasse (1.782,0 T€) gegenüber.

Finanzlage

Das Finanzmanagement der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist darauf ausgerichtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie gegenüber Banken und anderen Gläubigern jederzeit fristgerecht nachzukommen. Mit der Finanzplanung wird eine ausreichende Liquidität sichergestellt. Risiken aus Finanzinstrumenten bestehen nicht. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherheiten sind dem Anhang zu entnehmen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtl. gesichert. Das Kreditportfolio ist risikominimierend für die Genossenschaft strukturiert. Die Zinsentwicklung wird beobachtet.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich durch den Zufluss von freien Darlehensmitteln (2.000,0 T€), denen Tilgungen (7.240,2 T€) gegenüberstehen. Im Geschäftsjahr wurden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist Darlehen in Höhe von 5.700,0 T€ umgeschuldet.

Im Geschäftsjahr wurden der Genossenschaft Tilgungserlasse aus KfW-Darlehen in Höhe von insgesamt 1.782,0 T€ gewährt.

Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen 2024 erfolgte in Höhe von 2.000,0 T€ durch Darlehen und in Höhe von 11.192,3 T€ aus eigenen Mitteln.

Der Finanzmittelbestand der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG entwickelte sich wie folgt:

	2024	2023
	T€	T€
Stand 1. Januar	12.345,9	8.903,1
Zahlungswirksame Veränderung	- 2.788,9	+ 3.442,8
Stand 31. Dezember	9.557,0	12.345,9

Die Deutsche Bundesbank hat die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG einer Bonitätsanalyse unterzogen. Die Genossenschaft wurde gemäß dem Testat Notenbankfähigkeit vom 20. November 2024 erneut als notenbankfähig eingestuft. Die langjährigen, positiven Bonitätseinstufungen der Bundesbank bestätigen die Leistungs- und Finanzkraft der Genossenschaft.

Die Finanzlage der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wird auch weiterhin durch Investitionen in den Bestand und Aufwendungen für Modernisierungen bestimmt. Im Finanz- und Bauplan für das Jahr 2025 sind Ausgaben in Höhe von 15.650,0 T€ vorgesehen.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2024		2023		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	34.510,9	91,4	32.765,6	94,8	1.745,3
Übrige Erträge	2.291,5	6,1	1.018,3	2,9	1.273,2
Bestandsveränderungen	949,9	2,5	790,7	2,3	159,2
	37.752,3	100,0	34.574,6	100,0	3.177,7
Betriebskosten und Grundsteuer	10.259,2	27,2	9.592,8	27,7	666,4
Instandhaltungsaufwand	3.991,0	10,6	4.013,3	11,6	-22,3
Personalaufwand	3.294,3	8,7	3.015,9	8,7	278,4
Abschreibungen	6.290,6	16,7	5.844,0	16,9	446,6
Zinsaufwand	2.374,1	6,3	2.336,2	6,8	37,9
Übrige Aufwendungen	1.268,3	3,4	1.217,9	3,5	50,4
	-27.477,5	72,9	-26.020,1	75,2	1.457,4
Geschäftsergebnis	10.274,8		8.554,5		1.720,3
Finanzergebnis	237,3		130,1		107,2
Steuerergebnis	2.182,2		13,5		2.168,7
Jahresergebnis	12.694,3		8.698,1		3.996,2

Die Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem positiven Geschäftsergebnis von 10.274,8 T€ ab. Zusammen mit dem positiven Finanzergebnis von 237,3 T€ und dem positiven Steuerergebnis von 2.182,2 T€ ergibt sich ein Jahresüberschuss von 12.694,3 T€.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus 1.139,6 T€ Erhöhung der Sollmieteinnahmen und 649,3 T€ abgerechneten Umlagen. Dem stehen Erlösschmälerungen in Höhe von 43,9 T€ gegenüber.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Tarifierhöhungen um 278,4 T€ gestiegen.

Die Erhöhung der Abschreibungen um 446,6 T€ ist Ergebnis der Aktivierung von Bau- und Modernisierungskosten.

Die Auswirkungen der Energiepreissteigerung haben zu einer Erhöhung der Position Betriebskosten und Grundsteuern (666,4 T€) geführt.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Tilgungszuschüsse (1.782,0 T€) enthalten.

Das Finanzergebnis ist um 107,2 T€ erhöht und resultiert aus längerfristig angelegten Festgeldern.

Das Steuerergebnis (2.182,2 T€) enthält neben der Auflösung der Rückstellung aufgrund des Wechsels in die Steuerfreiheit zu erstattende Beträge der gezahlten Steuern der Jahre 2014 bis 2022.

Die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet und stabil.

Leistungsindikatoren

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG legt einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit, Umweltschutz sowie die allgemeine Zufriedenheit ihrer Mitglieder. In diesem Zusammenhang sind Leistungsindikatoren von entscheidender Bedeutung, da sie eine quantitative Messgröße für den Erfolg und die Wirksamkeit der umgesetzten Maßnahmen bieten. Leistungsindikatoren sind messbare Kennzahlen, die es ermöglichen, den Fortschritt und die Ergebnisse von Aktivitäten zu überwachen, zu bewerten und gegebenenfalls anzupassen, um die definierten Ziele zu erreichen.

Durch umfassende Modernisierungen in den vergangenen Jahrzehnten wurde der Wohnungsbestand der Genossenschaft hochwertig gedämmt. Dadurch konnte der Heizenergieverbrauch minimiert werden, was nicht nur zu einer Senkung der Betriebskosten führt, sondern auch zu einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beiträgt. Dieser ökologische Ansatz ist ein wichtiger Bestandteil des Engagements der Genossenschaft für Umweltschutz und Nachhaltigkeit. Auch in Zukunft plant die Genossenschaft, durch Investitionen in energiesparende Maßnahmen und nachhaltige Bauprojekte ihren ökologischen Fußabdruck weiter zu reduzieren.

Ein ähnliches Ziel verfolgt die Genossenschaft bei der Gestaltung des Wohnumfeldes. Hierbei geht es nicht nur um attraktive und lebenswerte Räume rund um die Wohngebäude, sondern auch darum, Grünflächen und Erholungsbereiche zu errichten, die für die gesamte Gemeinschaft zugänglich sind. Dabei werden sowohl Versickerungsflächen als auch Regenrückhaltebecken konzipiert, um die ökologische Nachhaltigkeit des Wohnumfeldes zu bewahren. Weitere ökologische Leistungsindikatoren sind die kontinuierliche Verbesserung der

Abfalltrennung, die Förderung von Mobilitätskonzepten wie Fahrradstellplätzen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie die Reduzierung des Wasserverbrauchs durch ressourcenschonende Technologien.

Soziale Belange stehen ebenfalls im Mittelpunkt des Unternehmensauftrags der Genossenschaft. Die Bereitstellung von sicheren, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen für ihre Mitglieder ist eine der wichtigsten gesellschaftlichen Aufgaben. Insbesondere in Zeiten politischer Unsicherheit und steigender Mieten gewinnt die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zunehmend an Bedeutung. Dabei stößt die Genossenschaft jedoch an Grenzen, die außerhalb ihres Einflussbereichs liegen, wie z.B. Themen über Enteignungen und Mietendeckel. Zusätzlich misst die Genossenschaft die soziale Zufriedenheit durch nicht-finanzielle Indikatoren wie die Anzahl und Qualität der durchgeführten sozialen Veranstaltungen, das Feedback zu sozialen Dienstleistungen und die Intensität der Interaktion mit den Mitgliedern.

Um die Bedürfnisse der Mitglieder besser zu erfassen und auf sie einzugehen, hat die Genossenschaft ein breites Spektrum an Dienst- und Serviceleistungen etabliert. Dies ermöglicht den Mitgliedern über verschiedene Kanäle mit der Genossenschaft in Kontakt zu treten und ihre Anliegen zu äußern. Trotz des zunehmenden Trends zur digitalen Kommunikation wird weiterhin Wert auf persönliche Kontakte und direkte Ansprechbarkeit in der Geschäftsstelle gelegt. Um die Effizienz dieser Kommunikationswege zu überwachen, werden Kennzahlen wie die Reaktionszeit auf Anfragen, die Zufriedenheit mit dem Kundenservice und die Anzahl digital abgewickelter Anliegen erhoben.

Die Leistung der Genossenschaft wird regelmäßig durch Mitgliederbefragungen und die Auswertung von Leistungsindikatoren gemessen. Diese werden professionell durchgeführt, um Stimmungen, Abweichungen und Trends zu erkennen und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen. Zu den nicht-finanziellen Indikatoren zählen unter anderem die Zufriedenheit der Mitglieder, die Qualität des Wohnumfeldes, die Umweltverträglichkeit der Maßnahmen sowie die soziale Interaktion innerhalb

der Genossenschaft. Finanzielle Kennzahlen gemäß § 289 HGB und DRS 20 werden zur Steuerung des Unternehmens und zur Bewertung der Rentabilität herangezogen. Diese umfassen beispielsweise die Entwicklung der Umsatzerlöse, die Kostenstruktur sowie die Rendite auf das eingesetzte Kapital.

	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	57,76 %	53,73 %	51,89 %
Nettokaltmiete	6,32 €/m ²	6,10 €/m ²	5,96 €/m ²
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete (Ist)	9,44 %	9,75 %	9,25 %
Fremdkapitalzinsen + Tilgung ¹ /Nettokaltmiete (Ist)	38,24 %	39,91 %	36,80 %

¹ ohne Sondertilgung

Die Barmittelbestände unserer Genossenschaft sind zur Abwicklung unserer Bestandsinvestitionen ausreichend dimensioniert.

Die Genossenschaft ist damit in der Lage, alle anstehenden Aufgaben reibungslos abzuwickeln.

Die liquiden Mittel stellen sich in den letzten Jahren wie folgt dar:

2022	8.903,1 T€
2023	12.345,9 T€
2024	9.557,0 T€

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Cashflow-Rechnung wird deutlich, dass die Genossenschaft in der Lage ist, kurzfristig Investitionen und Ausgaben ohne Finanzierungsrisiken zu bewältigen.

Diese finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren spiegeln die positive Situation der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wider.

Chancen, Risiken, Prognose

Chancen und Risiken

Chancen und Risikenbericht

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist wie jede unternehmerische Tätigkeit mit Risiken verbunden, die entweder aus den Geschäftstätigkeiten selbst entstehen oder als Umfeldbedingungen auf unser Unternehmen einwirken. Es gilt, diese Risiken zu bewerten und zu antizipieren.

Die Genossenschaft ist in der Lage, durch geeignete Instrumente zur Risikofrüherkennung und des Controllings Veränderungen der den Geschäftsablauf bestimmenden Größen rechtzeitig zu ermitteln. Dazu zählen beispielsweise die kontinuierliche Überwachung der Leerstandsquote, die Entwicklung von Betriebskosten und Energiepreisen sowie die Analyse von Mietausfällen, die im Branchenvergleich stabile Ergebnisse zeigen. Insbesondere die Sammlung und Auswertung von Informationen der Vermietung, der Bestandswirtschaft, der Bautätigkeit sowie der Finanzierung erlaubt eine engmaschige Kontrolle der Geschäftsabläufe. Die vorliegenden Daten werden vom Vorstand mittels ausführlichem Berichtswesen kontrolliert und überprüft. Dadurch wird unsere Genossenschaft in die Lage versetzt, Abweichungen vom geplanten Verlauf schnell zu erkennen und notwendige Maßnahmen einzuleiten. Der Aufsichtsrat überwacht diesen Prozess und ist über die Unternehmensentwicklung stetig informiert.

Mit unserem Kerngeschäft der Vermietung generieren wir über 95 % unseres Umsatzes. Im Vergleich zu anderen Wohnungsbaugenossenschaften mit einem ähnlich großen Bestand zeigt sich, dass der Anteil der Mieteinnahmen bei den meisten Mitbewerbern ebenfalls über 90 % liegt, was unsere strategische Fokussierung auf diesen Bereich als sinnvoll unterstreicht. Weitere Verschärfungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten im Bürgerlichen

Gesetzbuch oder sonstige Regelungen führen nicht dazu, dass wir Risiken erkennen, die den Umsatz der Genossenschaft existenzbedrohend gefährden könnten. Wir halten die derzeitige Mietenstruktur mittel- und langfristig für sicher.

Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die aktuellen politischen Entwicklungen, schaffen Unsicherheiten für die deutsche Wirtschaft und unser Unternehmen. Die Bundesregierung muss sich nach den Neuwahlen nicht nur inhaltlich neu finden. Die Änderung des Grundgesetzes mit dem Fall der alten Schuldenbremse führt zu anderen Perspektiven und Möglichkeiten. Mit den finanziellen Mitteln, die in beträchtlicher Größenordnung zu erwarten sind, ist auch ein hohes Inflationsrisiko verbunden. Donald Trump ist nunmehr Präsident der USA und wird die nächsten vier Jahre disruptive Entscheidungen treffen, die erhebliche Auswirkungen auf die globale und deutsche Wirtschaft haben werden. Diese und andere Entwicklungen auf der geopolitischen Bühne, können tiefgreifende Veränderungen in jeglicher Hinsicht nach sich ziehen. Allerdings können wir an dieser Stelle keine seriöse Einschätzung des Risikos für unsere Genossenschaft abgeben.

Hinzu kommen bestehende Herausforderungen wie der Krieg in der Ukraine, Konflikte im Nahen Osten, demografische Veränderungen und Fachkräftemangel. Diese Faktoren erfordern eine flexible und vorausschauende strategische Planung.

Demografische Entwicklung

Die Bevölkerung in Berlin wird bis 2035 weiter wachsen und die 4-Millionen-Grenze überschreiten, während in strukturschwachen Regionen ein Rückgang von bis zu 17 % prognostiziert wird. Gleichzeitig steigt der Anteil älterer Menschen

bundesweit. Bereits heute sind 22 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt, bis 2030 wird dieser Anteil auf knapp 28 % steigen und in Berlin mehr als ein Drittel der Bevölkerung ausmachen. Damit steigt die Nachfrage nach barrierefreien und altersgerechten Wohnungen. Unsere Genossenschaft wird ihre Bau- und Modernisierungsprojekte entsprechend ausrichten, um den Bedürfnissen der Mitglieder gerecht zu werden.

Bau- und Finanzierungskosten

Die Baukosten in Berlin sind seit 2019 um mehr als 30 % gestiegen, was Neubauprojekte zunehmend unrentabel macht. Gleichzeitig sind die Finanzierungskosten gestiegen: Der durchschnittliche Effektivzins für Baukredite lag in den letzten zwei Jahren bei über 4 %. Diese Entwicklung trifft unsere Nutzer hart, schränkt aber auch unseren Handlungsspielraum ein. Anpassungen der Mieten und Nebenkosten sind durch soziale und gesetzliche Vorgaben wie die Mietpreisbremse (§ 556d BGB) begrenzt. Trotz dieser Mehrbelastungen müssen wir die Sozialverträglichkeit von Mieterhöhungen nach § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) berücksichtigen. Der aktuelle Mietspiegel spiegelt den tatsächlichen Wert unserer Bestände nur sehr verzerrt wider und schränkt unsere Möglichkeiten erheblich ein.

Gesetzliche Anforderungen und Klimaziele

Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2024 verpflichtet Wohnungsunternehmen, bis 2030 mindestens 65 % der Heizenergie aus erneuerbaren Quellen zu beziehen (§ 71a GEG). Um diese Anforderungen zu erfüllen, plant die Genossenschaft die Umstellung ihres gesamten Wohnungsbestandes auf Fernwärme. Fernwärme stellt im Rahmen des GEG ein zentrales Element dar, um die Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig eine wirtschaftliche

sowie nachhaltige Lösung zu gewährleisten. Parallel dazu prüfen wir Fördermöglichkeiten und entwickeln langfristige Finanzierungsstrategien, um die Umsetzung wirtschaftlich abzusichern. Die Klimaziele des Landes Berlin fordern eine CO₂-Reduktion von mindestens 70 % bis 2030. Dies erfordert massive Investitionen in die energetische Sanierung und die Umstellung auf klimafreundliche Heizsysteme. Gleichzeitig fehlen klare, langfristige Zusagen in der Förderpolitik, was die Planbarkeit erschwert. Dennoch wird unsere Genossenschaft kontinuierlich in die Modernisierung des Bestandes investieren, um den Herausforderungen zu begegnen und eine langfristig gute Ertragslage sicherzustellen.

Digitalisierung

Die Verarbeitung von elektronischen Daten stellt weiterhin einen Kernbereich der Verwaltung unserer Mitglieder, Nutzer und Aktivitäten dar. Die Genossenschaft ist mit den Anbietern der ERP- und sonstigen Software in intensiven Diskussionen, um Risiken bei der Entwicklung, Implementierung und Nutzung der Software zu minimieren. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf Datensicherheit und den Schutz personenbezogener Daten gelegt, um den aktuellen gesetzlichen Anforderungen wie der DSGVO gerecht zu werden. Zudem bieten digitale Tools für Mieterkommunikation, Energieeffizienz und Gebäudemanagement große Chancen. Dazu können Anwendungen zur vereinfachten Terminvereinbarung, digitale Energiezähler für transparente Verbrauchsdaten und Systeme zur automatisierten Wartungsplanung zählen. Diese Entwicklungen tragen nicht nur zur langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und Stabilität der Genossenschaft bei, sondern steigern auch die Zufriedenheit der Mitglieder durch verbesserten Service und gesteigerte Transparenz.

Fachkräftemangel

Der Fachkräftemangel, insbesondere im Baugewerbe und Handwerk, stellt eine erhebliche Herausforderung dar. Laut aktuellen Studien sind bundesweit rund 250.000 Fachkräfte im Baugewerbe und Handwerk gesucht, wobei allein in Berlin über 10.000 Stellen unbesetzt sind. Diese Engpässe erschweren die Fertigstellung von Bau- und Modernisierungsprojekten. Wir setzen auf strategische Partnerschaften mit zuverlässigen Dienstleistern, um Projekte termingerecht umzusetzen und unsere hohen Qualitätsstandards einzuhalten. Diese Maßnahmen erlauben es uns, trotz der angespannten Lage im Baugewerbe handlungsfähig zu bleiben und die Interessen unserer Mitglieder zu wahren.

Die Personalstruktur der Genossenschaft selbst ist stabil und wird kontinuierlich dem Bedarf angepasst. Aus- und Fortbildung sind integrale Bestandteile unserer Unternehmenspolitik, wodurch wir intern Kompetenzen entwickeln und langfristig sichern.

Fazit

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wird auch in Zukunft den Weg der langfristigen Planung und Kontinuität gehen und damit Sicherheit für alle Mitglieder und Wohnungsnutzer schaffen. Dies umfasst sowohl die Sicherheit der eigenen Wohnung als auch die Sicherheit, weiterhin in günstigen und guten Wohnungen der Genossenschaft ein Zuhause zu haben. Durch Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung und Digitalisierung sowie eine solide Finanzplanung bleibt die Genossenschaft in der Lage, ihre Mitglieder mit sicheren und erschwinglichen Wohnungen zu versorgen. Dabei wird die Entwicklung zentraler Leistungsindikatoren wie der Leerstandsquote, der Betriebskosten und der energetischen Effizienz der Bestände

kontinuierlich verfolgt, um die Wirksamkeit der Investitionen zu messen und langfristig zu optimieren. Während Herausforderungen wie steigende Kosten, Fachkräftemangel und politische Unsicherheiten bestehen, bietet die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Berlin eine solide Grundlage für die Zukunft.

Prognose

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wird auch in den kommenden Jahren ihrem satzungsgemäßen Zweck treu bleiben. Die Genossenschaft setzt weiterhin auf eine gute, sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Ihre Unternehmensziele orientieren sich strikt an diesem Auftrag. Der Wohnungsbestand wird kontinuierlich modernisiert, hochwertig instandgehalten sowie durch Neubauten und Zukäufe erweitert. Dabei spielt das Ziel den CO₂-Ausstoß für unsere Bestände zu senken eine herausragende Rolle, was sich in den Investitionen in die Sanierung, Modernisierung und Optimierung der Heizungs- sowie Energieversorgung widerspiegelt.

Diese Prognose basiert auf der Annahme, dass sich die Rahmenbedingungen für unsere Genossenschaft nicht verbessern werden. Angesichts weiterhin hoher Zinsen und Kosten ist eine sensible Handhabung von Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen essenziell. Diese Entscheidungen werden so gestaltet, dass der notwendige Spielraum zur Verfolgung des Unternehmenszwecks erhalten bleibt.

Die Prognose bezieht die Chancen- und Risikoanalyse der Genossenschaft ein. Identifizierten Chancen und Risiken sowie entsprechenden Strategien zur Risikominderung werden somit berücksichtigt. Besonders hervorzuheben ist, dass die nachhaltige Modernisierung und Erweiterung des Wohnungsbestands als zentrale Chance gesehen wird, während gleichzeitig die Herausforderungen durch volatile Finanzmärkte und steigende Baukosten aktiv angegangen werden.

Wirtschaftliche Eckpunkte bis 2030

Für den mittelfristigen Zeitraum bis zum Jahr 2030 ergeben sich auf Grundlage der aktuellen Finanz- und Erfolgsplanung folgende wesentliche Prognosen:

1. Einnahmen aus Nutzungsgebühren
 - ▶ Die Einnahmen aus Nutzungsgebühren werden in den kommenden Jahren voraussichtlich moderat steigen. Es wird mit einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 1,2 % gerechnet.
 - ▶ Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Mieterhöhungen bleiben jedoch ungewiss. Politische und öffentliche Meinungen beeinflussen die Entwicklung von Mieten und Mietensteigerungen stark, oft auf Kosten wirtschaftlicher Vernunft.
 - ▶ Der 2024 neu erstellte qualifizierte Mietspiegel spiegelt leider nicht die genossenschaftlichen Erwartungen wider.
2. Investitionen in den Wohnungsbestand
 - ▶ Für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind Investitionen in Höhe von ca. 69 Mio. € in den nächsten fünf Jahren geplant.
 - ▶ Diese werden zu etwa 15 % aus Neukrediten finanziert, der Rest wird durch Eigenmittel gedeckt.
3. Liquiditätssicherung
 - ▶ Die Liquidität der Genossenschaft ist bis 2030 gesichert. Auch darüber hinaus wird ein sicherer Finanzmittelbestand erwartet, der alle anstehenden Aufgaben abdeckt.
4. Jahresüberschüsse
 - ▶ Es werden weiterhin positive Jahresergebnisse erwartet. Für das Jahr 2025 ist ein Jahresüberschuss von rund 8,9 Mio. € geplant.

5. Kapitaldienst

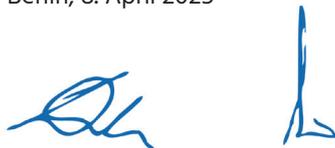
- ▶ Der Kapitaldienst (Zins- und Tilgungsleistungen) für Alt- und Neukredite wird unter 50 % der Nettokaltmieteinnahmen liegen.
- ▶ Diese Prognose berücksichtigt die bevorstehenden Modernisierungsaufgaben.

6. Erlösausfall

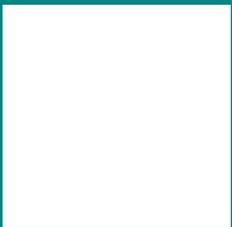
- ▶ Ab 2026 wird ein durchschnittlicher jährlicher Erlösausfall von 1,9 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung angesetzt.
- ▶ Leerstände und Minderungen der Nutzungsg Gebühr, insbesondere aufgrund von Baumaßnahmen, werden hierbei angemessen berücksichtigt.

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG bleibt auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld ihrem Auftrag verpflichtet. Durch eine vorausschauende Planung, solide Finanzierungsstrategien und gezielte Investitionen wird sichergestellt, dass die Mitglieder weiterhin von einer sicheren und sozial verantwortungsvollen Wohnungsver-sorgung profitieren. Die wirtschaftlichen Eckdaten bis 2030 geben Anlass zu vorsichtigem Optimismus und belegen die langfristige Stabilität der Genossenschaft.

Berlin, 8. April 2025



Tom Wünsche · Detlef Siedow
Vorstand



JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.573,18 €	6.277,62 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
mit Wohnbauten	227.442.165,28 €	223.278.939,21 €
mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.188.706,43 €	12.783.321,71 €
ohne Bauten	118.299,98 €	118.299,98 €
Technische Anlagen und Maschinen	11.313,30 €	12.910,48 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	416.300,87 €	242.176.785,86 €
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	5.200,00 €	5.200,00 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	10.647.144,43 €	9.697.256,62 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	29.075,01 €	34.842,65 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.036,00 €	12.193,60 €
Sonstige Vermögensgegenstände	2.345.482,91 €	2.387.593,92 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.556.986,48 €	12.345.884,55 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.174,02 €	12.856,07 €
Bilanzsumme	264.794.457,89 €	259.334.723,45 €

Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	222.690,00 €		180.440,00 €
der verbleibenden Mitglieder	6.228.950,00 €		6.269.380,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.890,00 €	6.458.530,00 €	6.500,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.170,00 €			(130,00 €)
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361.371,57 €		66.361.371,57 €
Gesetzliche Rücklage	6.228.950,00 €		6.221.964,25 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.985,75 €			(869.811,35 €)
Andere Ergebnisrücklagen	61.633.645,48 €	134.223.967,05 €	51.807.241,87 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.347.158,20 €			(4.349.056,77 €)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	12.694.316,39 €		8.698.113,53 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-6.354.143,95 €	6.340.172,44 €	-5.218.868,12 €
Eigenkapital insgesamt		147.022.669,49 €	134.326.143,10 €
Sonderposten für Investitionszulagen		4.089.587,55 €	4.245.181,90 €
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	218.295,00 €		218.362,00 €
Steuerrückstellungen	0,00 €		393.245,00 €
Sonstige Rückstellungen	310.487,56 €	528.782,56 €	205.036,40 €
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.872.922,77 €		107.919.039,39 €
Erhaltene Anzahlungen	11.133.788,82 €		11.008.706,30 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	230.960,76 €		232.415,29 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	838.933,93 €		723.908,26 €
Sonstige Verbindlichkeiten	67.456,01 €	113.144.062,29 €	54.205,89 €
davon aus Steuern: 63,20 €			(113,48 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.641,92 €			(0,00 €)
Rechnungsabgrenzungsposten		9.356,00 €	8.479,92 €
Bilanzsumme		264.794.457,89 €	259.334.723,45 €

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024

Umsatzerlöse

aus Bewirtschaftungstätigkeit

aus anderen Lieferungen und Leistungen

Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

Sonstige betriebliche Erträge

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

für Bewirtschaftungstätigkeit

für andere Lieferungen und Leistungen

Rohergebnis

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

davon für Altersversorgung: 121.806,58 €

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

davon aus Abzinsung: 397,12 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

davon aus Aufzinsung: 6.459,00 €

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Ergebnis nach Steuern

Sonstige Steuern

Jahresüberschuss

Einstellung in Ergebnisrücklagen

Bilanzgewinn

	Geschäftsjahr	Vorjahr
34.510.913,62 €		32.765.634,20 €
10.954,62 €	34.521.868,24 €	10.246,72 €
	949.887,81 €	790.667,80 €
	2.280.570,90 €	1.008.118,15 €
13.319.665,83 €		12.636.642,07 €
10.954,62 €	13.330.620,45 €	10.246,72 €
	24.421.706,50 €	21.927.778,08 €
2.664.371,76 €		2.438.877,86 €
629.991,18 €	3.294.362,94 €	577.013,61 €
		(118.336,28 €)
	6.290.600,44 €	5.844.047,36 €
	1.113.182,82 €	1.099.657,98 €
208,00 €		156,00 €
243.560,61 €	243.768,61 €	136.308,42 €
		(1.456,50 €)
	2.380.547,56 €	2.342.576,61 €
		(6.329,00 €)
	-2.182.245,00 €	-13.481,04 €
	13.769.026,35 €	9.775.550,12 €
	1.074.709,96 €	1.077.436,59 €
	12.694.316,39 €	8.698.113,53 €
	6.354.143,95 €	5.218.868,12 €
	6.340.172,44 €	3.479.245,41 €

ANHANG

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Register-Nummer 449 B).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG), der Satzung sowie des DM-Bilanzgesetzes (DMBilG) erstellt.

Die neue Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die auf den Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden vollumfänglich fortgeführt.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge wurden zeitanteilig vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen (2 % p. a. für Wohnbauten), angesetzt. Die Abschreibung des Verwaltungsgebäudes beträgt ebenfalls 2 % p. a..

Die planmäßigen Abschreibungen des in 2023 fertiggestellten Geschäftsgebäudes beträgt 3 % p. a..

Garagen werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben, die Nutzungsdauer für Stellplätze beträgt 19 Jahre. Die Anschaffungskosten der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig (3 bis 15 Jahre) abgeschrieben. Im Zugangsjahr erfolgte die Abschreibung zeitanteilig.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurde vom Wahlrecht, für selbstständig nutzungsfähige Wirtschaftsgüter bis € 1.000 netto einen sofortigen Betriebsausgabenabzug geltend machen zu können, Gebrauch gemacht.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag ausgewiesen. Wegen des allgemeinen Ausfallrisikos besteht zu den Forderungen aus Vermietung eine der Entwicklung der tatsächlichen Forderungen angepasste Pauschalwertberichtigung in Höhe von T€ 18,4.

Erläuterungen zur Bilanz

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen. Die Genossenschaft hat 100 Geschäftsanteile einer Genossenschaftsbank zu € 52,00 gezeichnet.

Die Unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 10.647,1 (Vorjahr T€ 9.697,3) betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2024.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sowie deren Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	29,1	0,3
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	2.345,5	146,9
Gesamt	2.387,6	147,2

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt (T€ 2.074,4) sowie Forderungen aus Versicherungs- und Schadenersatzansprüchen (T€ 83,8).

Weiterhin ist der Betrag der Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 145,9 (Vorjahr T€ 137,8) enthalten, der erst nach dem Abschlussstichtag entsteht.

Die Ergebnismrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.2024	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2024
	T€	T€	T€	T€
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361,4	0,0	0,0	66.361,4
Gesetzliche Rücklage	6.221,9	0,0	7,0	6.228,9
Andere Ergebnismrücklagen	51.807,2	3.479,2	6.347,2	61.633,6

Der Sonderposten für Investitionszulagen (T€ 4.089,6) betrifft Zuwendungen nach § 3 Investitionszulagengesetz (InvZulG) 1999. Die Auflösung in Höhe der anteiligen Abschreibungen auf die geförderten Investitionen ist als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen (1,50 % p. a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach den versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) ermittelten Abzinsungssatz von 1,96 % (7-Jahresdurchschnitt).

Für sämtliche Pensionsverpflichtungen (T€ 335,1) sind Rückdeckungsversicherungen (T€ 300,1) abgeschlossen. Für einen Vorgang sind die Voraussetzungen des § 246 Abs. 2 HGB erfüllt, so dass das vorhandene Deckungsvermögen teilweise (T€

116,8) mit der Pensionsrückstellung (T€ 201,2) verrechnet wurde.

Sonstige Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Der Restbetrag der im Jahr 2022 für den beantragten Wechsel in die Steuerfreiheit gebildeten Steuerrückstellung wurde mit T€ 393,2 aufgelöst.

Von den Sonstigen Rückstellungen entfallen auf die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen T€ 85,6, Prüfungs- und Steuerberatungskosten T€ 78,5, Rückforderung Betriebskosten T€ 100,0 und Verwaltungskosten T€ 7,5.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Zur Zusammensetzung der

Verbindlichkeiten nach Fristigkeit sowie deren Sicherheiten wird auf Anlage 2 (Verbindlichkeiten zum 31.12.2024) verwiesen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen im Sinne des § 285 Nr. 3 a HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Erträge (T€ 2.280,6) betreffen im Wesentlichen Erträge aus § 3 InvZuL 1999 (T€ 155,6) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadenersatz (T€ 186,7) sowie Erträge aus gewährten Tilgungszuschüssen (T€ 1.782,0).

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit umfassen Betriebskosten (T€ 9.186,2), Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (T€ 3.991,0) sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T€ 142,4).

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen (T€ 1.113,2) enthält im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten.

Darüber hinaus sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

Sonstige Angaben

Der Jahresabschluss 2024 wurde gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Satzungsgemäß wurden T€ 7,0 in die Gesetzliche Rücklage und gemäß dem gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand vom 08.04.2025 wurden T€ 6.347,2 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt. Wesentliche Vorgänge, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG von besonderer

Bedeutung sein könnten, traten nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 nicht ein.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte Arbeitnehmer 2024	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	25	5
Hausmeister und gewerbliche Mitarbeiter	14	1
Auszubildende	3	0

Mitgliederbewegung 2024

Stand 01.01.2024	6.776
Zugänge	270
Abgänge	-383
Stand 31.12.2024	6.663

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um T€ 40,4 verringert. Zum 31.12.2024 halten die verbleibenden Mitglieder 47.924 Anteile zu je € 130,00. Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt € 6.228.950,00.

Mitglieder des Aufsichtsrates

- ▶ Niels Berkholz | Vorsitzender
- ▶ Bernd Kirchner | Stellvertretender Vorsitzender und Vorsitzender des Ausschusses Bauen und Wohnen
- ▶ Sarah Ribbeck | Schriftführerin
- ▶ Jeko Jekov | Vorsitzender des Finanz- und Wirtschaftsausschusses
- ▶ Marianne Freyberg
- ▶ Dr. Barbara Suske
- ▶ Peter Noß | seit dem 21. Mai 2024
- ▶ Mario Zelasny | bis 21. Mai 2024

Mitglieder des Vorstandes

- ▶ Tom Wünsche | Vorsitzender
- ▶ Detlef Siedow

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 6.340,2 in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Anlage 1: Anlagenspiegel 2024

Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2024

Berlin, 8. April 2025



Tom Wünsche · Detlef Siedow
Vorstand



Anlage 1: Anlagenspiegel 2024

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2024
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	68.605,10	794,92	38.901,26	30.498,76
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
mit Wohnbauten	336.089.194,12	9.996.480,21	0,00	346.085.674,33
mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.277.283,25	1.730.103,45	0,00	16.007.386,70
ohne Bauten	118.299,98	0,00	0,00	118.299,98
Technische Anlagen und Maschinen	15.600,82	0,00	0,00	15.600,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.169.922,72	92.741,96	40.841,83	1.221.822,85
Sachanlagen gesamt	351.670.300,89	11.810.325,62	40.841,83	363.448.784,68
Andere Finanzanlagen	5.200,00	0,00	0,00	5.200,00
Anlagevermögen insgesamt	351.744.105,99	11.820.120,54	79.743,09	363.484.483,44

Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2024

(Vorjahreswerte in Klammern)

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.872.922,77 (107.919.039,39)	7.670.384,52 (7.435.018,41)	28.181.808,39 (28.691.812,90)
Erhaltene Anzahlungen	11.133.788,82 (11.008.706,30)	11.133.788,82 (11.008.706,30)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	230.960,76 (232.415,29)	230.960,76 (232.415,29)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	838.933,93 (723.908,26)	838.933,93 (723.908,26)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	67.456,01 (54.205,89)	67.456,01 (54.205,89)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	113.144.062,29 (119.938.275,13)	19.941.524,04 (19.454.254,15)	28.181.808,39 (28.691.812,90)

kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen €	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert Vorjahr am 31.12.2023 €
62.327,48	2.499,36	38.901,26	25.925,58	4.573,18	6.277,62
112.810.254,91	5.833.254,14	0,00	118.643.509,05	227.442.165,28	223.278.939,21
1.493.961,54	324.718,73	0,00	1.818.680,27	14.188.706,43	12.783.321,71
0,00	0,00	0,00	0,00	118.299,98	118.299,98
2.690,34	1.597,18	0,00	4.287,52	11.313,30	12.910,48
717.815,86	128.531,03	40.824,91	805.521,98	416.300,87	452.106,86
115.024.722,65	6.288.101,08	40.824,91	121.271.998,82	242.176.785,86	236.645.578,24
0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00
115.087.060,13	6.290.600,44	79.726,17	121.297.924,40	242.186.559,04	236.657.055,86

davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
65.020.729,86 (71.792.208,08)	100.872.922,77 (107.919.039,39)	Grundpfandrechte
0,00 (0,00)		
65.020.729,86 (71.792.208,08)	100.872.922,77 (107.919.039,39)	

Mitgliedschaften der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG

- ▶ **BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.**
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
- ▶ **Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.**
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf
- ▶ **Industrie- und Handelskammer zu Berlin**
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin
- ▶ **Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)**
Innere Kanalstraße 68, 50823 Köln
- ▶ **Berliner Volksbank eG**
Bundesallee 206, 10717 Berlin
- ▶ **BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.**
Hauptstraße 78/79, 12159 Berlin
- ▶ **ubbw - Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e.V.**
Budapester Straße 31, 10787 Berlin
- ▶ **Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.**
c/o Gilde Heimbau Wohnungsbaugesellschaft mbH
Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin

Impressum

Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG
Robert-Uhrig-Straße 38 A · 10315 Berlin
Telefon: 030/52 29 41-0 · Fax: 030/52 29 41-99
info@wg-vorwaerts.de
wg-vorwaerts.de

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg · Genossenschaftsregister 449 B
Verantwortlich: Tom Wünsche und Detlef Siedow, Vorstand
Berlin, April 2025

Layout und Gestaltung: LAYON GmbH
Immanuelkirchstraße 3-4 · 10405 Berlin · www.layon.de
Titelfoto: Angelika Kuntzagk
Druck und Weiterverarbeitung: Pinguin Druck GmbH
Marienburger Straße 16, 10405 Berlin

wg-vorwaerts.de

