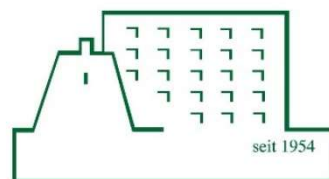


Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG

Jahresabschluss 2024



Wohnungsbaugenossenschaft
Rüdersdorf eG

Rudolf-Breitscheid-Str. 59
13562 Rüdersdorf

Tele: 033630 128810
Fax: 033630 128819

E-Mail: info@wbg-ruedersdorf-eg.de

www.wbg-ruedersdorf-eg.de

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG, Rüdersdorf

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.639,00	19.276,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	18.746.590,90		17.188.132,46
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	16.525,00		21.458,00
4. Anlagen im Bau	0,00		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	0,00		32.130,75
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	18.763.115,90	89.539,17
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		39.931,89	39.931,89
		18.812.686,79	17.390.468,27
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.455.465,88	1.138.004,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	44.408,05		51.838,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	9.591,31	53.999,36	60.177,34
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.772.395,54	5.371.659,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		191.250,00	213.750,00
Bilanzsumme:		23.285.797,57	24.225.897,80

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG, Rüdersdorf

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	35.360,00		48.880,00
der verbleibenden Mitglieder	1.011.089,76		992.604,81
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.300,00	1.047.749,76	1040,00
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		2.907.565,18	2.907.565,18
III. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.088.068,67		1.070.680,74
dav. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: 17.387,93 €			
2. Andere Ergebn isrücklagen	6.057.904,34	7.145.973,01	6.331.970,30
dav. aus Jahreüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt: 69.551,73 €			
IV. Bilanzgewinn/-verlust		86.939,66	-343.617,69
		11.188.227,61	11.009.123,34
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen		20.572,50	0,00
Sonstige Rückstellungen		88.988,26	125.988,52
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.410.427,37		11.379.396,43
2. Erhaltene Anzahlungen	1.367.229,36		1.426.707,00
3. Verbindlichkeiten aus Lief. u. Leist.			
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.932,45		70.480,43
b.) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
c.) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d.) Verbindlichkeiten aus and. Lief. u. Leist.	65.171,10		206.516,78
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.248,92		7.685,30
davon aus Steuern: EUR 0,00			
(Vorjahr: EUR 152,52)			
davon im Rahmen der sozialen			
Sicherheit: EUR 0,00		11.988.009,20	13.090.785,94
(Vorjahr: EUR 201,63)			
Bilanzsumme:		23.285.797,57	24.225.897,80

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024
der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG,
Rüdersdorf

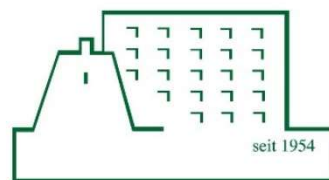
Geschäftsjahr		Vorjahr
EUR		EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.052.834,48	3.789.550,01
b) aus Betreuungstätigkeit	5.813,92	7.686,96
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	4.058.648,40
2. Bestandsveränderung		317.461,59
3. Sonstige betriebliche Erträge		58.160,59
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.948.060,08
5. Rohergebnis		1.486.210,50
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	281.805,70	253.451,97
b) Soziale Abgaben	69.236,29	351.041,99
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		552.243,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		171.131,55
9. Erträge aus Beteiligungen		5.178,07
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		42.178,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		179.488,06
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		279.662,28
13. Steuern von Einkommen und Ertrag		38.578,20
14. Ergebnis nach Steuern		241.084,08
15. Sonstige Steuern		67.204,76
16. Jahresfehlbetrag/-überschuss		173.879,32
15. Einstellung		
a) in gesetzliche Rücklage		17.387,93
b) in andere Ergebnismrücklagen		69.551,73
16. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		86.939,66

Wohnungsbaugenossenschaft

Rüdersdorf eG

Anhang

Jahresabschluss 2024



Wohnungsbaugenossenschaft
Rüdersdorf eG

Rudolf-Breitscheid-Str. 59
13562 Rüdersdorf

Tele: 033630 128810
Fax: 033630 128819

E-Mail: info@wbg-ruedersdorf-eg.de

www.wbg-ruedersdorf-eg.de

Anhang zum Jahresabschluss 2024
der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG hat ihren Sitz in Rüdersdorf bei Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt/Oder (GnR. 37).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien – Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes, des DMBilG und der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der zum 01.07.2023 in Kraft getretenen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14.06.2023. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV

2.1. Bilanz

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

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

Sachanlagen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- | | |
|--------------------------|------------|
| • Wohnbauten | 50 Jahre |
| • Garagen | 50 Jahre |
| • Stellplätze | 15 Jahre |
| • Geschäftsausstattungen | 3-20 Jahre |

Die Abschreibung von nachträglich aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude erfolgt ebenfalls mit 2 % jährlich.

Bauvorbereitungskosten

An den Wohnobjekten Brückenstr.72-75 erfolgte der Anbau von 4 Aufzugsanlagen. Die in 2023 dafür angefallenen Projektierungs-, Planungs- und Vermessungskosten betragen 32,1 T€ und wurden in 2024 aktiviert.

Geleistete Anzahlungen

Anzahlung an Thyssen Krupp Elevator gemäß Bauvertrag für die Wohnobjekte Brückenstr. 72-75 in Höhe von 89,5 T€ wurden ebenfalls in 2024 aktiviert.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Genossenschaft hält 774 Anteile zu einem Wert von 52,-- € pro Anteil an der Berliner Volksbank.

Ebenso ist sie in Höhe von 357,90 € an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH beteiligt.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.455,5 T€ (Vorjahr 1.138,0 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen, wurden keine leerstandsbedingten Abschläge vorgenommen. Ein Abschlag der nicht umlegbaren CO2-Kosten wurde berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen sind mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 5,8 T€ abgeschrieben. Darüber hinaus wurde eine pauschale Wertberichtigung von 9,0 T€ vorgenommen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Am Bilanzstichtag wird ein gezahlter Baukostenzuschuss im Zusammenhang mit dem Fernwärmeanschluss ausgewiesen. Dieser Betrag wird über einen Zeitraum von insgesamt 10 Jahren (Vertragslaufzeit) abgeschrieben.

Eigenkapital

Rücklagen

Der Jahresfehlbetrag 2023 (- 343,6 T€) wurde aus der ErgebnISRücklage genommen.

Die Rücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus Bilanzverlust des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	2.907.565,18 €			2.907.565,18 €
Gesetzliche Rücklage	1.070.680,74 €		17.387,93 €	1.088.068,67 €
And. Ergebnismrücklagen	6.331.970,30 €	- 343.617,69 €	69.551,73 €	6.057.904,34 €

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen (20.572,50 €) beinhalten die zu erwartende Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag für das Jahr 2024.

Sonstige Rückstellungen

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen per 31.12.2024		in TEUR
Prüfungskosten + Jahresabschlussarbeiten		25,0
Steuerberatungskosten		10,0
Berufsgenossenschaft		2,0
Aufbewahrungskosten Firmenunterlagen		2,8
Altanschießergebühren		2,9
Betriebskosten		46,3
		89,0

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 10.410 T€ durch Grundpfandrechte besichert.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Nicht bilanzierte Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten bestanden zum 31.12.2024 in Höhe von 79.050,73 €.

2.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

3. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug: 3 Mitarbeiter.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

<u>Mitgliederbewegung</u>	<u>Mitgliederanzahl</u>
Stand am 31.12.2023	668
Zugang 2024	42
durch Neuaufnahme	37
durch Übertragung	5
Abgang 2024	32
durch Kündigung	18
durch Tod	5
durch Übertragung	6
durch Ausschluss	2
durch nachtr. Abgang	1
<u>Stand am 31.12.2024</u>	678

Die Mitglieder haften mit den gezeichneten Geschäftsanteilen. Die Haftsumme beträgt 1.012,8 T€ (Vorjahr 997,5 T€) und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,3 T€ erhöht.

Die Geschäftsguthaben, der verbleibenden Mitglieder haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 18,5 T€ erhöht.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der Genossenschaft eingetreten.

Ergebnisverwendung

Gemäß Beschluss vom Vorstand und Aufsichtsrat vom 27.02.2025 gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 10 %, 17.387,93.€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt und 40 %, 69.551,73 € in die Ergebnismrücklage eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den restlichen Jahresüberschuss in Höhe von 86.939,66 € in die Ergebnismrücklage zuzuführen.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

1. Frau Kerstin Rose bis 31.03.2024
2. Herr Enrico Radeke seit 01.10.2022
3. Frau Bianca Perleberg seit 01.01.2024

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- | | | | |
|-----------------------------|------|------------|----------------------|
| 1. Frau Kerstin Fleischer | seit | 01.06.2011 | Vorsitzende |
| 2. Herr Stefan Berndt | seit | 01.09.2020 | stellv. Vorsitzender |
| 3. Herr Christian Reichmuth | seit | 01.07.2022 | Schriftführer |

Gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden zum Bilanzstichtag keine Forderungen.

An Vorstandsmitglieder wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Zuständiger Prüfungsverband

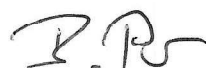
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

Anlagen

1. Anlagenspiegel
2. Verbindlichkeitspiegel

Rüdersdorf, den 11.03.2025

Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG
DER VORSTAND



Bianca Perleberg



Enrico Radeke

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreib- ungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2024	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2024	des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	auf Umbuchungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2024	Buchwerte zum 31.12.2024	Buchwerte Vorjahr 31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
53.476,58 € - € - € 53.476,58 €							34.200,58 €	9.637,00 €			43.837,58 €	9.639,00 €	19.276,00 €
II. Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	27.759.966,98 €	1.974.462,17 €	134.633,16 €	121.669,92 €		29.721.465,91 €	10.571.834,52 €	537.673,65 €	134.633,16 €		10.974.875,01 €	18.746.590,90 €	17.188.132,46 €
Betriebs-& Geschäfts- ausstattung	92.288,10 €	- €	- €			92.288,10 €	70.830,10 €	4.933,00 €	- €		75.763,10 €	16.525,00 €	21.458,00 €
Bauvorbereitungskosten	32.130,75 €	- €	- €	- 32.130,75 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	32.130,75 €
geleistete Anzahlungen	89.539,17 €	- €	- €	- 89.539,17 €	- €	0,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	0,00 €	89.539,17 €
Sachanlagevermögen gesamt	27.973.925,00 €	1.974.462,17 €	134.633,16 €	- €		29.813.754,01 €	10.642.664,62 €	542.606,65 €	134.633,16 €	- €	11.050.638,11 €	18.763.115,90 €	17.331.260,38 €
III. Finanzanlagen													
Beteiligungen	39.931,89 €	- €	- €	- €	- €	39.931,89 €	- €	- €	- €	- €	- €	39.931,89 €	39.931,89 €
Ausleihungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Finanzanlagen gesamt	39.931,89 €	- €	- €	- €		39.931,89 €	- €	- €	- €	- €	- €	39.931,89 €	39.931,89 €
A. Anlagevermögen													
Gesamt:	28.067.333,47 €	1.974.462,17 €	134.633,16 €	- €		29.907.162,48 €	10.676.865,20 €	552.243,65 €	134.633,16 €		11.094.475,69 €	18.812.686,79 €	17.390.468,27 €

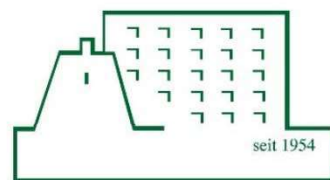
Anlage 2 - Verbindlichkeiten zum 31.12.2024

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung *
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.410.427,37 € (11.379.396,43 €)	1.102.298,22 € (968.974,27 €)	3.387.475,82 € (2.695.337,98 €)	5.920.653,33 € (7.715.084,18 €)	10.410.427,37 € (11.379.396,43 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.367.229,36 € (1.426.707,00 €)	1.367.229,36 € (1.426.707,00 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	142.932,45 € (70.480,43 €)	142.932,45 € (70.480,43 €)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.171,10 € (206.516,78 €)	65.171,10 € (206.516,78 €)				
Sonstige Verbindlichkeiten	2.248,92 € (7.685,30 €)	2.248,92 € (7.685,30 €)				
Gesamtbetrag	11.988.009,20 € (13.090.785,94 €)	2.679.880,05 € (2.680.363,78 €)	3.387.475,82 € (2.695.337,98 €)	5.920.653,33 € (7.715.084,18 €)	10.410.427,37 € (11.379.396,43 €)	

* GPR=Grundpfandrecht

Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG

Bericht des Vorstandes zum Jahresabschluss 2024



Wohnungsbaugenossenschaft
Rüdersdorf eG

Rudolf-Breitscheid-Str. 59
15562 Rüdersdorf

TEL: 033630 128810
FAX: 033630 128819

E-Mail: info@wbg-ruedersdorf-eg.de

www.wbg-ruedersdorf-eg.de

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG ist ein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen.

1.2. Ziele und Strategien

Der Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

1.3. Organisation

Die Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG hat ihren Sitz in der Rudolf-Breitscheid-Straße 59 in Rüdersdorf.

Die 640 eigenen Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und Garagen befinden sich an 7 verschiedenen Standorten in Rüdersdorf

Brückenstraße; Friedrich-Engels-Ring; Waldstraße; Straße der Jugend;
Neue Straße; Puschkinstraße; Rudolf-Breitscheid-Str/Brückenstraße

Die Genossenschaft beschränkt sich im Wesentlichen auf die Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes. Insbesondere sollte durch die Fortführung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogrammes die langfristige Konkurrenzfähigkeit sichergestellt werden. Der eigene Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 31.12.2024 640 Wohnungen (davon 3 Gästewohnungen), 9 gewerbliche Einheiten (davon 2 eigengenutzte) sowie Garagen.

Darüber hinaus wurden von der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG zum Bilanzstichtag 22 Wohnungen für Dritte verwaltet (Vorjahr: 23 Wohnungen).

II. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (Vorjahr 5,9 %). 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Wohnungswirtschaft wächst 2024 moderat

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 Prozent. Mit einer durchschnittlichen

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

Prognose 2025: Weiterhin kaum Wachstum

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

Brandenburg: Robuste Wirtschaft

Das Brandenburger Bruttoinlandsprodukt ist im dritten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal preisbereinigt leicht um 0,1 Prozent gestiegen. Die Verbraucherpreise in Brandenburg erhöhten sich 2024 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Prozent. Damit schwächte sich die Teuerung deutlich ab, nachdem sie 2023 noch bei 6,5 Prozent gelegen hatte.

Die Beschäftigung entwickelte sich 2024 leicht negativ, die Zahl der Brandenburger Erwerbstätigen sank um 0,1 Prozent auf knapp 1,15 Millionen. Die Arbeitslosigkeit stieg 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 6,1 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) sind im dritten Quartal 2024 in Brandenburg um 3,8 Prozent gestiegen.

Mietwohnungsmarkt: Regional erhebliche Unterschiede

Im Land Brandenburg stagniert das Bevölkerungswachstum, das Land wies zum Ende des dritten Quartals eine Bevölkerungsanzahl von 2.584.050 Personen auf. Dabei verhindert die Zuwanderung aus dem Ausland, dass die Anzahl insgesamt sinkt. Nach wie vor stehen dabei wachsende Regionen, v.a. im Berliner Umland, Regionen mit Bevölkerungsrückgang gegenüber, in denen auch das Durchschnittsalter ansteigt. In den Regionen mit demografischer Herausforderung wird der Rückbau überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.

Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2024 auch im Land Brandenburg weiterhin an (+4,0 %). Damit hat sich, wie in Berlin, der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (+9,2 %) zwar mehr als halbiert, liegt aber weiterhin auf hohem Niveau. Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2025 in T€	Ist 2024 in T€	Ist 2023 in T€	Ist 2022 in T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	4.389	4.053	3.789	3.701
Instandhaltungsaufwendungen	1.259	1.345	1.617	891
Zinsaufwendungen	180	180	175	131
Jahresüberschuss/ - verlust	118	174	-342	553

Die Umsatzerlöse aus Verwaltungsbetreuung betrugen im Geschäftsjahr 5,8 T€ (Vorjahr: 7,6 T€).

Die Fluktuationsquote betrug 6,4 % (Vorjahr: 6,6 %). Die Leerstandsquote betrug im Berichtsjahr 1,1 % (Vorjahr 1,1 %). Hierbei handelt es sich um kurzfristigen Leerstand aufgrund von Modernisierungsarbeiten. Daraus ergibt sich eine Neuvermietungsquote von 6,8 % (Vorjahr: 6,8 %).

Die Ertragsminderungen ergaben sich insbesondere aus Erlösschmälerungen (117,4 T€).

2.2.2. Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung

Zur Erhaltung und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit wurden im Berichtsjahr 1.345,7 T€ (Vorjahr: 1.617,8 T€) in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Im Jahr 2024 wurden 35 €/m² Wohn- und Gewerbefläche für die Instandhaltung ausgegeben (Vorjahr: 45 €/m² Wohnfläche).

Zusätzlich wurden € 2,1 Mio für aktivierungspflichtige Modernisierung (Anbau von 4 Aufzugsanlagen) ausgegeben.

2.2.3. Finanzierungsmaßnahmen

Der Vorstand hat im Jahr 2024 keinen weiteren Darlehensverträge abgeschlossen.

Die gesamten Kredite sind dinglich gesichert. Es wurde im Jahr keine Sondertilgungen geleistet. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Bank	Darlehen	Zinsbindungen	Zinssatz
DKB	Darl. DKB Umfin. KfW	30.12.2025	1,50%
DKB	Darl. DKB Altschulden	30.05.2026	0,88%
DKB	Darl. DKB Objektfinan.BS 77-81	30.06.2025	3,80%
DKB	Darl. DKB Puschkin/Neue Str	31.12.2027	1,31%
DKB	Darl. DKB Aufzüge Brückenstr	30.12.2043	1,54%
DZ Hyp	Darl. DZ Hyp BS 56-76 KfW	30.03.2026	1,10%
DZ Hyp	Darl. DZ Hyp Puschkin/Neue	30.05.2025	1,24%
DZ Hyp	Darl. DZ Hyp Neubau 3312725900	31.08.2026	1,70%
DZ Hyp	Darl. DZ Hyp Neubau 3312724200	30.08.2041	2,18%
DZ Hyp	Darl. DZ Hyp Neubau 3312723400	30.05.2027	1,47%

2.2.4. Personal und Organisation

Die Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG beschäftigte 2024 Ø 3 Mitarbeiter.

2.3. Lage der Genossenschaft

2.3.1. Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 51 % (Vorjahr: 47,5 %) des Bilanzvolumens. Das Anlagevermögen von 18,8 Mio. € wird vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Bei der Eigenkapitalquote ist zu berücksichtigen, dass im Anlagevermögen zum Teil erhebliche stille Reserven enthalten sind.

Der Cashflow wurde wie folgt berechnet:

	2024		2023	2022
Jahresfehlbetrag/ - überschuss	173.879 €	-	343.617 €	553.273 €
+ Abschreibung	552.244 €		518.792 €	484.740 €
Cashflow	726.123 €		175.175 €	1.038.013 €

Die der Genossenschaft zum Bilanzstichtag zur Verfügung stehenden flüssigen Mittel beliefen sich auf 2.772,4 T€.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung der Finanzmittel	2024 in T€	2023 in T€	2022 in T€
Stand 01. Januar	5.371,7	2.769,9	2.697,8
Veränderung des Liquiditätssaldos	2.599,3	2.601,8	72,1
Stand 31. Dezember	2.772,4	5.371,7	2.769,9

Auch zukünftig wird die Finanzlage der Genossenschaft durch die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit nachhaltig beeinflusst.

Im Finanzplan 2025 sind Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung von 1.259 T€ vorgesehen.

Zum Jahresende 2025 sieht der Finanzplan einen Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 2,0 Mio. € voraus.

Das Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital ist ausreichend, somit ist das Verschuldungsrisiko gering.

Die Vermögenslage ist geordnet. Zahlungsverpflichtungen konnten zu jeder Zeit erfüllt werden.

2.3.2. Ertragslage

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 173,8 T€ ab.

Bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wird vorbehaltlich der Zustimmung der Mitgliederversammlung 50 % des Überschusses gemäß § 40 der Satzung und Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27.02.2025 in die gesetzliche Rücklage (10 %, 17.387,93 €) und in andere Ergebnismittel (40 %, 69.551,73 €) eingestellt.

III. Prognosebericht

Die Aufrechterhaltung des derzeit guten Wohnungsstandards und dessen Verbesserung wird auch in den kommenden Jahren Schwerpunkt der Unternehmenspolitik sein.

Die Ertragslage weist nach der Planung in den nächsten 5 Jahren folgende Jahresüberschüsse/-fehlbeträge aus:

Geschäftsjahr	Jahresüberschuss/ - fehlbetrag in T€
2025	118
2026	184
2027	306
2028	303
2029	367

Die Investitionen sind ebenso wie die Zahlungsfähigkeit langfristig gesichert.

Trotzdem werden die zur Verfügung stehenden liquiden Mittel weiterhin eine sehr solide Basis für die Genossenschaft darstellen.

IV. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Steigerungen der Baupreise/ Handwerkermarkt

Größere 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 auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Darüber hinaus bestehen für künftige Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen Risiken bezüglich einer zeitnahen Abarbeitung der Handwerker- bzw. Bauleistungen. Auf Grund von Personalengpässen in der Baubranche sowie Materialknappheit ist mit einer zunehmenden Nachfrage nach Handwerksbetrieben zu rechnen, die Bauverzögerungen sowie ungeplante Preissprünge zur Folge haben könnten.

Anstieg des Zinsniveaus

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung kommt von einem historisch niedrigem Niveau und ist ansteigend. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

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

In Einzelfällen wird zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhebung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO2

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 und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Cyber-Angriffe

Im Zusammenhang mit dem Krieg gegen die Ukraine werden verstärkt Cyber-Angriffe gegen kritische Infrastruktur und auch Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch unser Unternehmen hinsichtlich Cyber-Angriffen über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzlichen Bedrohungen sehr ernst und haben hierfür eine Versicherung abgeschlossen und schulen die Mitarbeiter.

Risiken

Da sich die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft auch in Zukunft im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken wird, sind gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar den Bestand der Genossenschaft haben können.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko begegnet.

Der Vorstand der Genossenschaft vertritt die Auffassung, dass bei aufmerksamer Marktbeobachtung alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden können und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, könnten sich aus der derzeitigen Altersstruktur und einer etwaigen negativen Bevölkerungsentwicklung im Ort und dem damit verbundenen Anstieg des Leerstandes ergeben.

Der Rechtsstreit mit dem Wasserverband Strausberg/Erkner bzgl. der Abwasseranschlussgebühren für sogenannte „Altanschließer“ ist bis auf einen Bescheid gänzlich abgeschlossen.

Im Rahmen des Risikomanagements wird dem Aufsichtsrat regelmäßig über Art und Umfang der Risiken berichtet.

Prognose

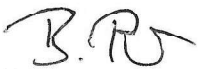
Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wird sich nach unserer Einschätzung weiterhin stabil entwickeln. Mit Blick auf die Zukunft kann unsere Genossenschaft bisher auf eine stabile wirtschaftliche Basis sowie eine gesicherte Liquidität verweisen. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft wird aus jetziger Sicht jederzeit gewährleistet sein. Ernsthafte existenz-bedrohende Probleme gibt es für die Genossenschaft nicht.

Wir werden uns zukünftig mehr sozial engagieren, indem wir bereits bestehende Partnerschaften/Kooperationen fortführen und neue mit Akteuren oder Projekten, die in unserem Ort fördernd tätig sind, begründen.

Dies zusammen mit vielen kleineren Maßnahmen im Rahmen der Bestandserhaltung und -pflege in unserer Genossenschaft wird weiterhin dazu beitragen, die Infrastruktur zu stärken und den Wohnwert für alle Mitglieder und Mieter der Genossenschaft dauerhaft zu erhalten bzw. laufend zu verbessern. Der Vorstand ist der Auffassung, dass sich durch Werbung und Mund- Propaganda unserer zufriedenen Mitglieder die Wettbewerbsfähigkeit erhalten und steigern lässt.

Rüdersdorf, den 11.03.2025

Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG
DER VORSTAND


Bianca Perleberg


Enrico Radeke