



BERICHT
ÜBER DAS
GESCHÄFTSJAHR

20
24

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT BEROLINA IM ÜBERBLICK

	31.12.2024	31.12.2023
Verwalteter Bestand		
Wohnungen	3.896	3.897
Garagen/Stellplätze	529	524
gewerbliche Einheiten	18	18
sonstige Einheiten	157	154
Verbleibende Mitglieder		
	5.171	5.161
Anzahl Mitarbeiter		
	33	33
Umsatzerlöse (in Mio. €)		
	26,9	25,9
Bauvolumen (in Mio. €)		
	11,1	7,9
Jahresüberschuss (in Mio. €)		
	5,0	4,0
Anlagevermögen (in Mio. €)		
	139,4	138,0
Eigenkapital (in Mio. €)		
	120,2	115,2
Bilanzsumme (in Mio. €)		
	166,3	163,9

INHALT

A	EINFÜHRUNG DES VORSTANDES	2
	Das Mehr als Wohnen	2
	Bewirtschaftung – nachhaltig und sozial verantwortungsvoll	3
	Genossenschaftliche Sozialarbeit – Unterstützung und Vernetzung	5
	Klimaschutz – Verantwortung für Umwelt und Gemeinschaft	7
	Investitionen in Bestand und Zukunftsfähigkeit	9
	Erfolgsfaktor – Konstruktive und vertrauensvolle Gremienarbeit	11
	Die Geschäftsstelle – Verwaltung, Service und Mitgliederbetreuung	12
	Gemeinsam in die Zukunft – Chancen ergreifen und Wandel gestalten	14
B	STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024	16
C	LAGEBERICHT	18
	1 Grundlagen des Unternehmens	18
	2 Wirtschaftsbericht	19
	2.1 wirtschaftliche Lage 2024	19
	2.2 Geschäftsverlauf	20
	2.3 Darstellung der Lage	24
	3 Risikomanagement	25
	4 Chancen und Prognose	27
D	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	30
E	ANHANG	33
	I Allgemeine Angaben	33
	II Bilanzierungs-/Bewertungsmethoden/Erläuterungen Bilanz und GuV	33
	III Sonstige Angaben	36
	IV Anlagen	40

Das Mehr als Wohnen

Die BEROLINA bietet weit mehr als nur Wohnraum – sie schafft ein sicheres und bezahlbares Zuhause für Menschen in jeder Lebensphase. Ob junge Menschen, Familien oder Senioren: Seit 1956 schaffen und erhalten wir Wohnräume, in denen sich Generationen wohlfühlen und sich unterstützen. Gelebte Nachbarschaft, soziale Verantwortung und ein respektvolles Miteinander sind für uns zentrale Werte.

Wir fördern ein offenes und tolerantes Umfeld, in dem Menschen unabhängig von ihrer Herkunft oder ihrem sozialen Hintergrund ein Zuhause finden und zur Gemeinschaft gehören.

Wirtschaftliche Stabilität und Herausforderungen

Neben unserer sozialen Verantwortung sind wirtschaftliche Stabilität und nachhaltige Investitionen wesentliche Säulen für die Zukunft der BEROLINA. Eine stabile wirtschaftliche Basis ermöglicht es uns, langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern und kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Die nachhaltige Entwicklung der BEROLINA im Jahr 2024 zeigt sich in mehreren zentralen Aspekten. Ein positives Jahresergebnis, gesicherte Liquidität und hohe Investitionen in den Wohnungsbestand stärken unsere wirtschaftliche Basis. Gleichzeitig unterstreichen die geringe Fluktuation, die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen und die gefestigten Nachbarschaften den anhaltenden Erfolg der Genossenschaft.

Die Genossenschaft bewegt sich im Spannungsfeld gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Anforderungen. Gleichzeitig gilt es, regulatorische Vorgaben zu erfüllen und den satzungsmäßigen Auftrag zur Mitgliederförderung umzusetzen. Auch in den kommenden Jahren werden diese Herausforderungen unsere wirtschaftliche Stabilität, soziale Verantwortung und langfristige Entwicklungsstrategie beeinflussen.

Ein starkes Gemeinschaftsgefühl

Dieser Geschäftsbericht bietet Einblicke in die zentralen Themen und wirtschaftlichen Erfolge des Jahres 2024 – ein Jahr des Fortschritts, der Gemeinschaft und der nachhaltigen Entwicklung.

Dank des Engagements unserer Mitglieder und des Einsatzes unserer Mitarbeitenden konnten wir ein erfolgreiches Jahr abschließen, geprägt von wirtschaftlicher Stabilität, nachhaltigen Investitionen und einer starken Gemeinschaft. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit der genossenschaftlichen Gremien hat dazu beigetragen, unsere Gemeinschaft weiter zu stärken.

Auch in Zukunft setzen wir uns mit Nachdruck für ein nachhaltiges, sicheres und lebenswertes Wohnen in der BEROLINA ein – denn „Das Mehr als Wohnen“ ist unser Versprechen an die Gemeinschaft.



Frank Schrecker Carla Kaiser

Vorstand

Bewirtschaftung – nachhaltig und sozial verantwortungsvoll

Die Wohnungsbewirtschaftung ist eine tragende Säule für den nachhaltigen Erfolg der Genossenschaft. Eine effiziente Bewirtschaftung, die die Mitglieder in den Mittelpunkt stellt, ist essenziell, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern und die Werterhaltung der Gebäude zu gewährleisten. Sie schafft die Grundlage für stabile Nutzungsentgelte, zufriedene Bewohner und eine nachhaltige Entwicklung des Bestandes.

Herausforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Die BEROLINA agiert in einem regionalen Wohnungsmarkt, der durch eine anhaltend hohe Nachfrage und ein begrenztes Angebot geprägt ist. Seit Jahren wird zu wenig bezahlbarer Wohnraum geschaffen, während die Bevölkerung Berlins weiter wächst. Berlin zählte am 31.12.2024 insgesamt 3.897.145 Einwohner und verzeichnete gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 19.045. Das *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)* prognostiziert bis zum Jahr 2045 eine Einwohnerzahl von etwa 4,36 Millionen für Berlin.

Im Mai 2024 trat der neue Berliner Mietspiegel in Kraft. Dieser weist eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,21 € pro Quadratmeter aus. Gegenüber dem Mittelwert von 2023 (7,16 €) entspricht das einer Zunahme um 5 Cent bzw. rund 0,7 %. Während die Bestandsmieten nur moderat gestiegen sind, entwickeln sich die Angebotsmieten deutlich dynamischer. „Wer eine neue Wohnung sucht, wird stellenweise mit sehr hohen Mietforderungen konfrontiert. [...] Diese Schere gilt es zu verringern. Dafür muss dringend weitergebaut und vor allem bezahlbarer Wohnraum in Berlin geschaffen werden“, so der zuständige Senator Christian Gäbler.

Die Wohnungsknappheit hemmt zunehmend die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Zur Entschärfung der angespannten Lage sind drin-

gende Maßnahmen auf Bundes- und Länderebene erforderlich. Dazu gehören bezahlbare Grundstücke für Wohnungsgenossenschaften, der Abbau übermäßiger Bauvorschriften, schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie gezielte Förderprogramme für den Neubau von bezahlbarem Wohnraum.

Wohnungsbestand und Vermietungssituation

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft blieb mit 3.896 Wohnungen – davon 3.100 im Zentrum Berlins – im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Die sehr gute Positionierung der BEROLINA auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich in der niedrigen Fluktuationsrate. Bei 186 gekündigten Wohnungen beträgt sie 4,8 % und liegt damit leicht unter dem 10-jährigen Mittel (5,0 %/Jahr). Die Anzahl familiengerechter Wohnungen mit vier und mehr Zimmern bleibt strukturell bedingt niedrig und betrug lediglich 13 % der Wohnungskündigungen. Für diese Wohnungen ist eine Mindestbelegung von drei oder mehr Bewohnern vorgegeben.

Die Kündigungsgründe blieben im Vergleich zum Vorjahr weitgehend konstant. Altersbedingt erfolgten 43 % der Kündigungen. Im Regelfall enden damit Verträge mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren und mehr. Diese Wohnungen werden in der Regel umfassend saniert.

Zum Jahresende 2024 waren 99,9 % des Wohnungsbestands vermietet oder bereits vertraglich gebunden. Die Vollvermietung konnte auch unterjährig weitgehend gesichert werden. Leerstände ergaben sich überwiegend durch Bauzeiten zur Wohnungssanierung vor Wiedervermietung (durchschnittlich 1,2 Monate pro Wohnung). In Einzelfällen, etwa bei Nachlassangelegenheiten, verlängerten sich Leerstände deutlich (maximal 16 Monate), was zu finanziellen Ertragsausfällen führte.

56 Mitgliedern konnte ein Angebot zur Stellplatznutzung für Fahrräder, Motorräder oder Pkw unterbreitet werden. Durch die im Jahr 2024 neu geschaffenen überdachten Fahrradabstellmöglichkeiten stehen weitere Kapazitäten zur entgeltlichen Nutzung bereit.

Nutzungsentgelte und Betriebskosten

Anpassungen der Nutzungsentgelte erfolgten im Rahmen von:

- 117 Modernisierungsumlagen (Wärmedämmung)
- 186 Wiedervermietungen
- 367 Erhöhungen gemäß § 558 BGB
- 24 individuellen Vereinbarungen nach baulichen Maßnahmen

Die Anpassungsbeträge blieben deutlich unter den gesetzlichen Möglichkeiten, spiegeln die satzungsgemäße Förderung der Mitglieder wider und wurden von diesen akzeptiert. Bei Anpassungen aufgrund von Modernisierungen bzw. gemäß § 558 BGB wird zur Vermeidung von Härtefällen auf besondere Hilfsangebote verwiesen.

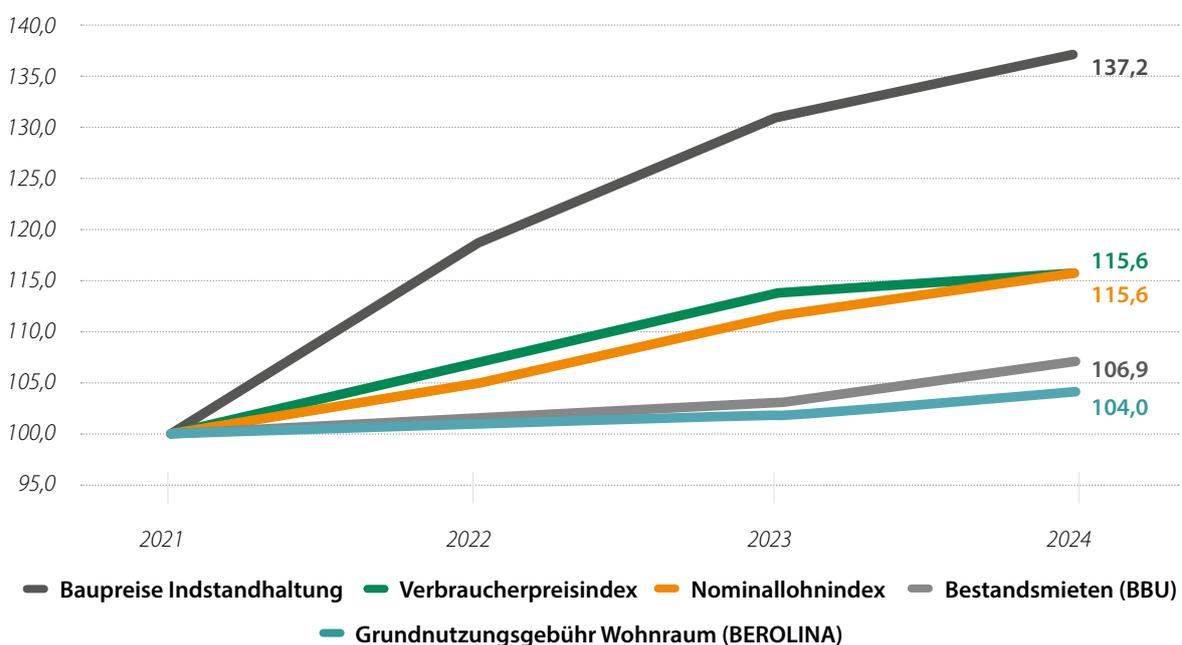
Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für das Geschäftsjahr 2023 erhielten die Mitglieder überwiegend Gutschriften. Nur in Ausnahmefäl-

len gab es bei den 4.093 erstellten Abrechnungen Nachfragen, die den Mitgliedern im persönlichen Gespräch oder schriftlich beantwortet wurden. Im Jahr 2024 sind die umlegbaren Betriebskosten aufgrund gestiegener Energie-, Lohn- und Baukosten um ca. 5 % höher als im Vorjahr. In der Regel werden die kalkulierten Vorauszahlungen ausreichen, um die tatsächlich angefallenen Betriebskosten auszugleichen.

Weitere Kostensteigerungen sind durch höhere Energiekosten, die Grundsteuerreform, Tarifabschlüsse in den Dienstleistungsbranchen sowie Baukostensteigerungen zu erwarten. Ab Januar 2025 treten die neuen Grundsteuerbeträge in Kraft, was insbesondere in innerstädtischen Wohnlagen zu spürbaren Mehrbelastungen führen kann. Den betroffenen Mitgliedern wurde eine Anpassung der Vorauszahlungen vorgeschlagen, die von der Mehrheit in Anspruch genommen wurde.

Die Forderungen aus Vermietung beliefen sich zum 31.12.2024 auf 67,3 T € (Vorjahr 68,6 T €). 75 % der Forderungen entfallen auf beendete Nutzungsverträge und einen Gewerbemietvertrag. Lediglich 11,1 T € betreffen aktuelle Nutzungsverträge – ein Beleg für die überdurchschnittlich hohe Zahlungsmoral unserer Mitglieder in wirtschaftlich schwierigen Zeiten.

Entwicklung Nutzungsentgelte / Bestandsmieten, Bau- und Verbraucherpreise 2021-2024



Quelle: BBU-Marktmontitor 2024, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, BEROLINA, Indexstand 2021 = 100

Genossenschaftliche Sozialarbeit – Unterstützung und Vernetzung

Sozialer Auftrag und individuelle Hilfsangebote

Demografischer Wandel, Migration, soziale Ungleichheiten sowie vielfältige Lebenssituationen und -modelle prägen Berlin. Diese gesellschaftlichen Entwicklungen spiegeln sich auch in der genossenschaftlichen Sozialarbeit der BEROLINA wider, wo Unterstützung und Vernetzung zentrale Rollen spielen – ein gelebtes Beispiel für das „Mehr als Wohnen“.

Der wachsende Bedarf an barrierearmem und generationengerechtem Wohnraum erfordert Anpassungen und Erweiterungen des Wohnungsbestands. Intakte Nachbarschaften stärken das Quartier und fördern Integration sowie sozialen Zusammenhalt.

Ein zentraler Baustein der genossenschaftlichen Sozialarbeit der BEROLINA ist der persönliche Kontakt zu den Mitgliedern. Um der großen thematischen Vielfalt gerecht zu werden, setzt die Genossenschaft auf Kooperationen mit Pflegediensten, freien Trägern, sozialpsychiatrischen Diensten, Amtsgerichten, Wohlfahrtsverbänden und externen sozialen Fachdiensten. Ziel ist es, Bewohnerinnen und Bewohner in besonderen Lebenslagen oder bei alltäglichen Herausforderungen beratend zu unterstützen.

Ein Schwerpunkt liegt in der Hilfe bei Antragstellungen – sei es für Kranken- und Pflegekassen, Wohngeld, Sozialhilfe oder andere soziale Leistungen. Viele unserer Mitglieder benötigen Unterstützung bei der Kontaktaufnahme mit Ämtern und sozialen Einrichtungen, da Antragsverfahren oft komplex sind oder technische Hürden bestehen. Die Nachfrage nach dieser Hilfe bleibt weiterhin hoch.

Finanzielle Stabilität und Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen

Die niedrige Ausfallquote bei Nutzungsentgelten ist auf die hohe Zahlungsmoral unserer Mitglieder sowie auf gezielte Unterstützungsangebote für Mitglieder in Zahlungsschwierigkeiten zurückzuführen. In jedem Einzelfall wird eine kostenfreie Schuldnerberatung angeboten. So konnte im Jahr 2024 sichergestellt werden, dass keine Wohnungsräumung in der Genossenschaft notwendig wurde.

Die enge Zusammenarbeit der BEROLINA mit den Pflegediensten, Hilfsmittelanbietern und dem Mobilitätshilfedienst ist nach wie vor sehr gut. Hervorzuheben ist die verbesserte Kooperation mit dem *Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo)* im Bezirk Mitte. Durch die Digitalisierung konnten die Bearbeitungszeiten für Anträge von ehemals bis zu einem Jahr auf drei Monate verkürzt werden. Viele Bewohnerinnen und Bewohner haben Schwierigkeiten, digitale Anträge selbstständig zu stellen – sei es aufgrund fehlender technischer Geräte oder komplizierter Formulierungen. Hier setzt die genossenschaftliche Sozialarbeit an und bietet gezielte Unterstützung.

Der anhaltende Personalmangel in der Pflege sowie fehlende Dienstleister für hauswirtschaftliche



Leistungen, insbesondere Fensterreinigungen, stellen weiterhin große Belastungen dar. Die intensiven Bemühungen werden fortgesetzt, um einen zusätzlichen Anbieter zu finden. Hier sind langfristige Lösungen erforderlich, um den steigenden Bedarf zu decken.

Förderung der Nachbarschaft und Ausblick

Hilfe und Unterstützung für Einzelne leisten auch intakte Nachbarschaften in bedeutendem Umfang. Die Genossenschaft fördert diese Nachbarschaftshilfe durch finanzielle Unterstützung, Veranstaltungsangebote und gezielte Projekte. Dabei sind die Gemeinschaftsräume „Frieda“ und „Jakob“ mit umfangreichen kulturellen Angeboten sowie der Nachbarschaftsfonds zur finanziellen Förde-

rung von Nachbarschaftsprojekten zentrale Bausteine zur nachbarschaftlichen Aktivierung.

Ehrenamtlich halten Mitglieder den Kontakt zu Jubilaren durch persönliche Besuche anlässlich von Geburtstagen aufrecht. Der Einladung zu den traditionellen Weihnachtskonzerten in der St. Jacobi-Kirche folgten 445 Mitglieder.

Mit dem vierteljährlich erscheinenden BEROLINA-Journal informiert die Genossenschaft über aktuelle Themen. Die BEROLINA wird ihr Engagement für soziale Unterstützung, Vernetzung und lebendige Nachbarschaften weiter ausbauen, bestehende Kooperationen vertiefen und Lösungen entwickeln, um zukünftige Herausforderungen aktiv anzugehen.

BEA-Kiezcamp

6



Klimaschutz – Verantwortung für Umwelt und Gemeinschaft

Der Gebäudesektor gehört in Deutschland zu den größten CO₂-Verursachern. Die BEROLINA leistet mit nachhaltiger Bewirtschaftung, energieeffizienten Sanierungen und dem Einsatz erneuerbarer Energien bereits einen wichtigen Beitrag zur CO₂-Reduktion. Dies sichert die Wohnqualität der Mitglieder und begrenzt langfristig die Entwicklung der Nebenkosten. Seit fast 70 Jahren setzt die Genossenschaft auf langfristiges und verantwortungsbewusstes Handeln.

Klimaschutz muss bezahlbar bleiben und ist sowohl eine ökologische als auch soziale Aufgabe. Wissenschaftler fordern einen CO₂-Praxispfad, der Klimaschutz mit wirtschaftlicher Machbarkeit verbindet. Die Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“ plädiert für messbare CO₂-Einsparungen anstelle starrer Energieeffizienzstandards. Studien belegen, dass eine CO₂-orientierte Betrachtung wirksamer ist, als festgelegte Vorgaben. Der Fokus sollte auf Wirtschaftlichkeit, technischer Umsetzbarkeit und praktikablen Lösungen zur CO₂-Reduktion liegen.

Fortschritte in der energetischen Modernisierung

Seit über 30 Jahren investiert die BEROLINA gezielt in die energetische Modernisierung von Gebäudehüllen und Heizungssystemen. 2024 wurde die energetische Sanierung an sieben weiteren Wohngebäuden abgeschlossen. Zwei weitere Maßnahmen folgen 2025.

Bereits heute tragen zahlreiche Maßnahmen erheblich zur CO₂-Reduktion bei:

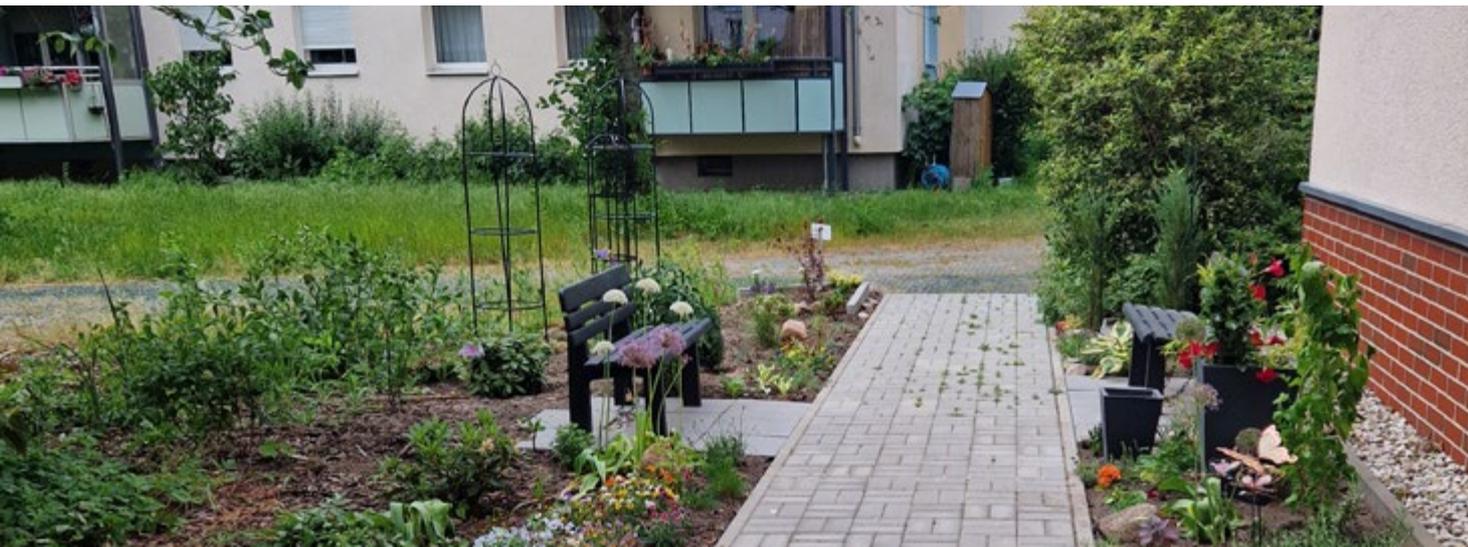
- verbrauchsbewusstes Verhalten der Bewohner
- Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung
- CO₂-kompensiertes Erdgas, teilweise in Verbindung mit Blockheizkraftwerken
- Nutzung von grünem Strom

2025 folgt der nächste Schritt: Die letzten Gebäude mit Gasetagenheizungen werden auf hybride Heizsysteme umgestellt, die aus Wärmepumpen, photovoltaik-thermischen Modulen und Spitzenlastkesseln bestehen. Damit setzt die BEROLINA ihren Klimapfad 2045 konsequent fort.

Ökologische Maßnahmen für nachhaltige Stadtentwicklung

Neben der CO₂-Reduktion trägt die BEROLINA durch gezielte ökologische Maßnahmen zum Klimaschutz bei:

- Erhalt und Pflege von über 1.000 Bäumen auf genossenschaftlichen Grundstücken
- 132.000 m² Grünflächen als natürliche CO₂-Speicher
- 93 neu geschaffene Fahrradabstellplätze zur Förderung nachhaltiger Mobilität



- drei neue Regenwasserversickerungsanlagen, die jährlich bis zu 1 Mio. Liter Regenwasser ins Grundwasser zurückführen und so die Kanalisation entlasten

Für ökologische Maßnahmen wurden insgesamt 816 T€ aufgewandt. Die Projektkosten für die energetische Gebäudesanierung (Wärmedämmungen der Fassaden) belaufen sich auf 3,2 Mio. €.

Auch intern stellt sich die BEROLINA den Themen des Klimawandels:

- Umstellung auf umweltfreundliche Produkte und Materialien
- Digitalisierung zur Reduzierung von Papierverbrauch und Transportaufwand
- Elektrifizierung der Fahrzeugflotte durch die Umstellung auf hybride und vollelektrische Fahrzeuge

Die Energiewende – eine Gestaltungsaufgabe

Trotz guter Fortschritte bleibt die Klimaneutralität bis 2045 eine Herausforderung.

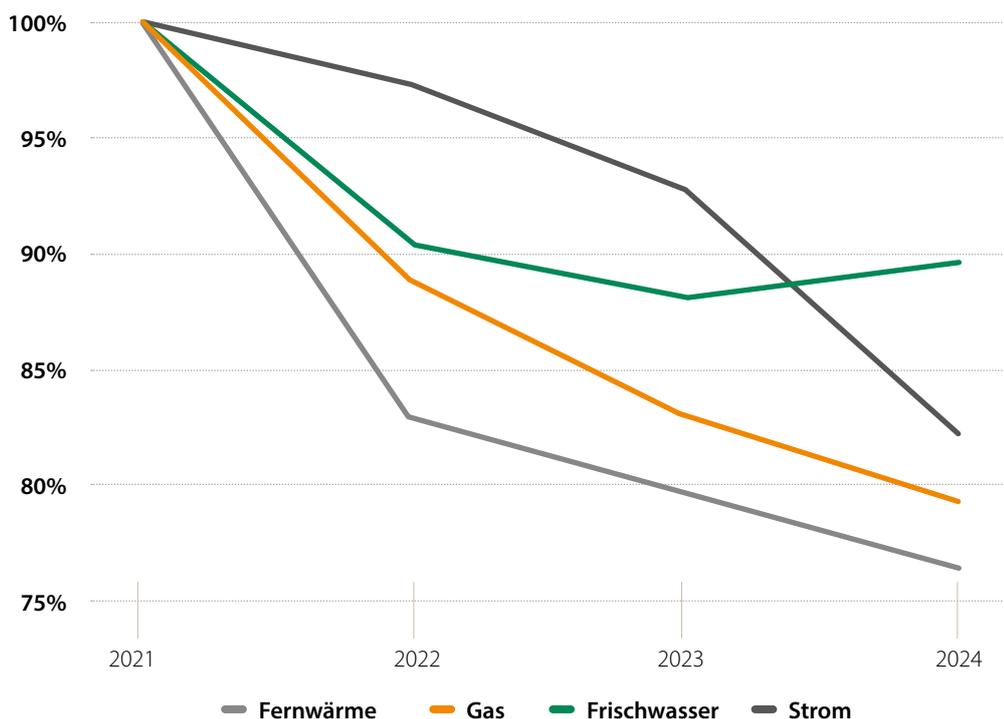
Wichtige nächste Schritte sind:

- Umstellung gasversorgter Gebäude auf Fernwärmeversorgung
- Modernisierung der Heizungssysteme mit optimierter Steuerung
- Umsetzung von Mieterstromprojekten, bei ausreichender Nachfrage

Ein zentraler Faktor der Energiewende ist die Umstellung auf grüne Fernwärme. Dies würde 90 % des Gebäudebestands klimaneutral machen. Die *BEW Berliner Energie und Wärme GmbH* schätzt die dafür notwendigen Investitionen auf über 3 Milliarden €. Diese Investitionen werden voraussichtlich zu steigenden Wärmepreisen und damit höheren Betriebskosten führen.

Nur durch das Zusammenspiel von ökologischer Verantwortung, sozialer Gerechtigkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit kann die BEROLINA ihre Klimaneutralität bis 2045 erreichen. Der Transformationsprozess bleibt eine Herausforderung und erfordert Investitionen in erneuerbare Energien sowie moderne Heizsysteme. Gleichzeitig müssen die Maßnahmen bezahlbar bleiben, um soziale Härten zu vermeiden und eine breite Akzeptanz innerhalb der Genossenschaft sicherzustellen.

Entwicklung Gesamtverbrauch/Jahr (Gas, Fernwärme, Strom, Frischwasser) der Jahre 2021-2024



Investitionen in Bestand und Zukunftsfähigkeit

Dank kontinuierlicher Investitionen in den vergangenen Jahren befindet sich der Gebäudebestand in einem guten technischen Zustand. Ein akuter Instandhaltungstau besteht nicht. Die Herausforderung liegt darin, dieses Niveau langfristig zu sichern und gleichzeitig neue Anforderungen an Nachhaltigkeit, Wohnqualität und den demografischen Wandel zu bewältigen. Die BEROLINA verfolgt eine vorausschauende Strategie, die heutige Investitionen gezielt mit den Bedürfnissen künftiger Generationen verbindet.

Trotz dieser strategischen Ausrichtung bleiben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen schwierig. Laut dem *Amt für Statistik Berlin-Brandenburg* sind die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden in den vergangenen fünf Jahren um 46,2 % und die Kosten für den Neubau um 42,4 % gestiegen. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind steigende Material- und Lohnkosten sowie verschärfte Bauvorschriften.

Die Materialpreise steigen infolge erhöhter Produktions- und Transportkosten, Rohstoffknappheit, Lieferkettenproblemen, Umweltvorschriften und der CO₂-Bepreisung. Gleichzeitig verteuern Fachkräftemangel und Engpässe in der Logistikbranche die Lohnkosten. Bereits 2024 gaben 58 % der Unternehmen in der Baubranche an, den Fachkräftemangel als erhebliches Risiko zu betrachten.

Auch gesetzliche Regulierungen haben einen spürbaren Einfluss auf die Baukosten. Die *Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE e. V.)* hat in ihrer Studie „*Wohnungsbau 2024: Kosten – Bedarf – Standards*“ analysiert, dass rund ein Viertel des Baukostenanstiegs seit dem Jahr 2000 auf neue Bauvorschriften zurückzuführen ist – darunter strengere Energieeffizienzstandards und Brandschutzvorgaben.

Angesichts dieser Entwicklungen ist davon auszugehen, dass Material- und Lohnkosten hoch bleiben werden. Notwendige Gebäudesanierungen, Infrastrukturinvestitionen und neue Umweltauf-

lagen werden die Nachfrage nach Baumaterialien und Baukapazitäten weiter steigern. Um den Baukostenanstieg zu bremsen, könnte eine gezielte Vereinfachung technischer Regelwerke – unter Wahrung von Qualitäts- und Sicherheitsstandards – eine wirksame Maßnahme sein.

Investitionen und Modernisierungen im Jahr 2024

Mit einem Team von vier Mitarbeitenden, unterstützt durch externe Fachplanung und Bauleitung, wurden im Jahr 2024 Investitionen und Instandsetzungsmaßnahmen im Umfang von 11,1 Mio. € realisiert.

Bauliche Modernisierungsmaßnahmen

- Wärmedämmung der Gebäudehülle und Balkonerweiterung:
Friedlander Straße 145 A-149, Altheider Straße 16-26 (Fortsetzung der 2023 begonnenen Maßnahmen), Stienitzseestraße 16/18, Wassermannstraße 56 und 61, Hoffmannstraße 5/6
- Erneuerung von Brandschutzkellertüren:
Heinrich-Heine-Straße 2-8 und 9/11, Annenstraße 3-4, Schmidstraße 1-11
- Erneuerung der Kaltdachdämmung:
Schmidstraße 5/7
- Erneuerung von Kellergrundleitungen (Abwasser):
Heinrich-Heine-Straße 2-12



neue Kellergrundleitung (Abwasser)

Technische Infrastruktur

- Erneuerung von Aufzugsanlagen:
Michaelkirchstraße 26/30, Heinrich-Heine-Platz 3-5 (Wohneigentumsanlage mit 77 genossenschaftlichen Wohnungen)
- Optimierung von Heizungssystemen:
Heinrich-Heine-Straße 13
- Erneuerung der Flurbeleuchtung:
Schmidstraße 1-11
- Erneuerung von Gegensprechanlagen:
Chausseestraße 44-47, Schwarzkopffstraße 12-14, 17, 20
- Aufbau Glasfasernetz (Netzebene 4):
Gesamtbestand der BEROLINA (ausgenommen Wohneigentumsanlagen)

Wohnumfeldmaßnahmen

- Schaffung von Fahrradabstellplätzen:
Dresdener Straße 87, Sebastianstraße 34, Annenstraße 4, Altheider Straße 16-26
- Wiederherstellung von Außenanlagen nach Baumaßnahmen:
Friedlander Straße 145 A-149, Altheider Straße 16-26, Stienitzseestraße 16/18, Wassermannstraße 56 und 61, Hoffmannstraße 5/6 (provisorisch wegen geplanter Folgemaßnahmen)
- Regenwasserversickerung:
Altheider Straße 16-26, Stienitzseestraße 16/18, Hoffmannstraße 5/6
- Baumpflegearbeiten:
Gesamtbestand der BEROLINA
- Erneuerung von Schrankenanlagen (Parkplätze):
Heinrich-Heine-Straße 9/11/13
- Erneuerung von Sportgeräten:
Jakobsinseln, Neue Jakobstraße

Neubauprojekte zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums

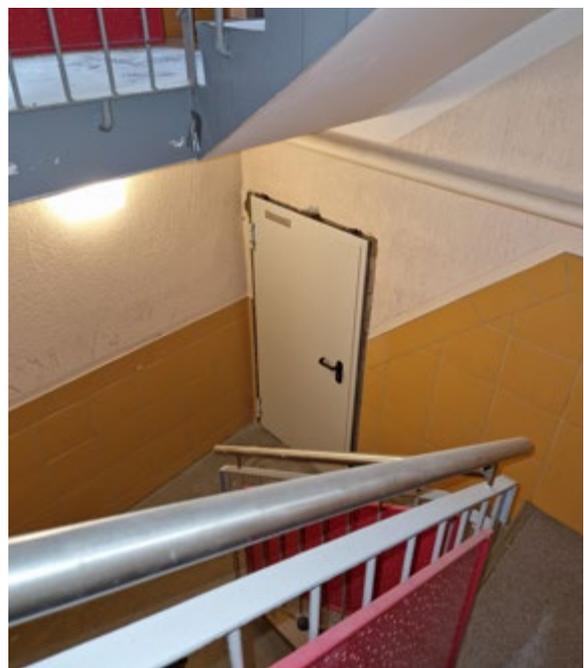
Neben den umfassenden Investitionen in den Bestand setzt die BEROLINA auch auf Neubauprojekte, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Nach Abschluss der Erdarbeiten für das Neubauprojekt *Friedlander Straße 130* begannen im Januar 2024 die Rohbauarbeiten.

Bis zum Jahresende wurden die Rohbau-, Dach- und Fensterarbeiten abgeschlossen, sodass die Ausbaugewerke mit ihren Arbeiten beginnen konnten. Die Fertigstellung der 17 neuen genossenschaftlichen Mietwohnungen ist für Juni 2025 geplant, der Nutzungsbeginn für Juli 2025.

Erhalt der Wohnqualität durch gezielte Investitionen

Für Wohnungssanierungen vor Wiedervermietung wurden 2,7 Mio. € investiert, während in Reparaturen, Einzelmodernisierungen und sonstige Maßnahmen 1,0 Mio. € flossen. Insgesamt wurden zur Beauftragung und Abrechnung 6.000 Reparaturaufträge bearbeitet.

Durch gezielte Investitionen in Modernisierung, Infrastruktur und Neubau stellt die BEROLINA sicher, dass Wohnqualität und Wirtschaftlichkeit auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erhalten bleiben. Mit vorausschauender Planung und nachhaltigen Maßnahmen wird der Gebäudebestand langfristig gesichert und zukunftsfähig weiterentwickelt.



Einbau neue Kellertür (Brandschutz)

Erfolgsfaktor – Konstruktive und vertrauensvolle Gremienarbeit

Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung bilden nach Gesetz und Satzung die genossenschaftlichen Gremien. Ihre konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit, mit klar definierten Aufgaben und Kompetenzen, ist ein zentraler Erfolgsfaktor der BEROLINA. Diese enge Kooperation bildet die Grundlage für eine stabile und zukunftsorientierte Entwicklung der Genossenschaft.

Aufgaben des Vorstandes

Die Aufgabe des Vorstandes besteht darin, die Geschäfte der Genossenschaft im Rahmen der gesetzlichen und satzungsgemäßen Verantwortung zu führen. In regelmäßigen internen Abstimmungen sowie Besprechungen mit den Führungskräften werden die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Rahmenbedingungen analysiert und diskutiert.

Bei seinen Entscheidungen berücksichtigt der Vorstand unter anderem die Analysen und fachlichen Einschätzungen des *GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.*, des *BBU Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.* sowie des *Arbeitgeberverbands der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.* Zudem engagiert er sich aktiv in deren Arbeitsgruppen und Gremien, um die Interessen der Genossenschaft zu vertreten.

Kontrolle und Beratung durch den Aufsichtsrat

Der Vorstand erfüllte seine Informations- und Berichtspflicht gegenüber dem Aufsichtsrat. In vier gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat standen unter anderem die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, der Jahresabschluss 2023, die Wirtschaftsplanung 2024 sowie die Ergebnisse der gesetzlichen Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 im Fokus. Zudem wurde über die Vorbereitungen zur ordentlichen Vertreterversammlung und zur Vertreterwahl 2025 berichtet.

Der Aufsichtsrat übernimmt eine kontrollierende, beratende und prüfende Funktion. Er stellt sicher, dass die Genossenschaft wirtschaftlich, nachhaltig und im Sinne der Mitglieder geführt wird, ohne in das operative Geschäft des Vorstands einzugreifen. Zur Vorbereitung seiner Entscheidungen nutzt der Aufsichtsrat die Ausschüsse für Finanzen, Kredite und Liquidität sowie für Bau und bauliches Umfeld. Alle satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst.

In einer gemeinsamen Sitzung am 14. März 2024 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat, im Jahresabschluss 2023 eine genossenschaftliche Rückvergütung zu berücksichtigen.

Vertreterversammlung und Austausch mit Mitgliedern

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 4. Juni 2024 statt. Vorstand und Aufsichtsrat berichteten über das Geschäftsjahr 2023. Zudem wurden Beschlüsse zur Feststellung des Jahresabschlusses 2023, zur Verwendung des Bilanzgewinns, zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, zur Wahlordnung sowie zur Wahl des Aufsichtsrates und Wahlvorstandes gefasst. Der Vorstand informierte außerdem über die Schwerpunkte der Langfristplanung BEROLINA 2030, das Neubauprojekt *Friedlander Straße 130* sowie über aktuelle Aufgaben der Genossenschaft.

Um den Austausch mit und unter den Vertretern zu stärken, wurden ergänzend zur ordentlichen Vertreterversammlung die etablierten Formate „BEROLINA im Dialog“, „BEROLINA vor Ort“ und der „Tag der Vertreter“ durchgeführt.

Die Vertreterversammlung besteht aus insgesamt 58 Vertreterinnen und Vertretern. Im Verlauf des Geschäftsjahres sind sechs Mitglieder ausgeschieden und jeweils durch entsprechend viele Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter ordnungsgemäß nachbesetzt worden.

Die Geschäftsstelle – Verwaltung, Service und Mitgliederbetreuung

Die Geschäftsstelle ist das operative Zentrum der Genossenschaft. Sie sorgt für einen funktionierenden Verwaltungs- und Servicebetrieb, unterstützt die Gremien und gewährleistet eine hohe Servicequalität für die Mitglieder. Neben dem Vorstandsbereich ist sie in die drei Fachbereiche Bewirtschaftung, Rechnungswesen und Technik gegliedert. Zusätzlich zum Hauptsitz in der *Sebastianstraße 24* gibt es ein weiteres Verwaltungsbüro in der *Friedlander Straße 149 A*.

Der persönliche und regelmäßige Austausch zwischen den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und den Mitgliedern ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Verständnisses von Service und Gemeinschaft, wobei auch die Chancen der digitalen Mitgliederkommunikation gezielt genutzt und weiter ausgebaut werden.

Arbeitsschwerpunkte im Jahr 2024

Im Jahr 2024 standen folgende zentrale Themen im Fokus der Geschäftsstelle:

- Jahresabschluss und gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2023
- Wirtschaftsplanung 2024
- Gremienarbeit
- Klimastrategie BEROLINA 2045
- Personalangelegenheiten, Arbeitszeitsystem, Arbeitsschutz
- Betriebsorganisation / Prozessanpassungen
- Risikomanagement, Interne Revision, IT und Datenschutz

Zusätzlich waren unter anderem folgende Themen im Geschäftsjahr von Relevanz:

- Auswirkungen der Grundsteuerreform
- Kiezblockinitiative „*Nördliche Luisenstadt*“

- Auswirkungen des BVG-Modellprojektes zur Verbesserung von Sicherheit und Ordnung auf der U-Bahnlinie 8
- Berliner Mietspiegel 2024
- Ausschreibungsverfahren für Dienstleistungen, z. B. Gebäudereinigung, Grünflächenpflege, Winterdienst
- Auswirkungen von Baumaßnahmen Dritter (*WBM GmbH*)
- Verkehrssicherung
- Relaunch und Pflege der Website
- Zusammenarbeit und Koordinierung von Netzwerkpartnern, Ehrenamtlichen und externen Kursleitern, Veranstaltungsplanung
- Gästeappartements

Fachkräftemangel und langfristige Personalplanung

Ein zentrales Thema neben den operativen Aufgaben war die langfristige Sicherung der personellen Ressourcen.

Um die Arbeitsfähigkeit der Geschäftsstelle dauerhaft zu sichern, ist es essenziell, dem in nahezu allen Wirtschaftsbranchen spürbaren Fachkräftemangel durch Ausbildung, Qualifizierung, Mitarbeiterbindung und -gewinnung aktiv zu begegnen. Stellenbesetzungsverfahren dauern regelmäßig mehrere Monate. Angesichts anstehender altersbedingter Nachfolgeregelungen in der BEROLINA erfordern diese Themen besondere Aufmerksamkeit.

Ein attraktives Arbeitsumfeld mit verantwortungsvollen Aufgaben, fairer Bezahlung sowie Wertschätzung durch Führungskräfte und Mitglieder bleibt ein zentraler Wettbewerbsvorteil. Die BEROLINA positioniert sich damit als attraktiver Arbeitgeber im Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte. Neue Mitarbeitende sollten nicht nur

fachlich qualifiziert sein, sondern auch die Werte und Philosophie der Genossenschaft mittragen. Zudem sollten sie die Organisationsstruktur der Geschäftsstelle nachvollziehen, das Zusammenspiel von Präsenzarbeit und mobilem Arbeiten verinnerlichen und das teamorientierte Arbeiten aktiv unterstützen.

Die Arbeitswelt verändert sich rasant und wird zunehmend flexibler, digitaler und wertorientierter. Sie erfordert eine hohe Anpassungsfähigkeit von Unternehmen und Mitarbeitenden. Digitale Technologien sollten gezielt genutzt werden, um den Fachkräftemangel abzumildern und Mitarbeitende auf wesentliche Aufgaben zu fokussieren.

Wertschätzung und Dank an die Mitarbeitenden

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeitenden der BEROLINA für ihren engagierten Einsatz, ihre Zusammenarbeit und die gemeinsam erreichten Erfolge im Jahr 2024. Auch in den kommenden Jahren stehen wichtige Aufgaben und Entwicklungen an, die wir gemeinsam im Team gestalten und vorantreiben wollen.

Gesetzliche Prüfung: Bestätigung der wirtschaftlichen Stabilität

Der *BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.* führte die gesetzliche Prüfung durch. Die gesetzliche Prüfung umfasste

den Jahresabschluss 2023, den Lagebericht, die Buchführung sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung der Genossenschaft

Die Genossenschaft erfüllte ihren satzungsmäßigen Förderzweck und handelte im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben. Die Prüfung bestätigte eine ordnungsgemäße Buchführung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und der Satzung. Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht spiegeln die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft zutreffend wider. Die Mitgliederliste erfüllte die Anforderungen nach § 30 des *Genossenschaftsgesetzes*.

Die finanzielle Lage der BEROLINA wurde als stabil und geordnet eingeschätzt. Die Zahlungsfähigkeit war bis zum Prüfungszeitpunkt gesichert. Die Liquiditätsplanung zeigte eine ausreichende finanzielle Ausstattung für die zukünftige Geschäftsentwicklung. Trotz gesteigerter Instandhaltungsaufwendungen blieb die wirtschaftliche Stabilität gewahrt.

Abschließend wurde festgestellt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die Genossenschaft steht weiterhin auf einer soliden wirtschaftlichen Basis.



Gemeinsam in die Zukunft – Chancen ergreifen und Wandel gestalten

Die BEROLINA bezieht ihre Stärke aus den gemeinsamen Zielen ihrer Mitglieder: einer guten und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung, sozialer Unterstützung und aktiven Nachbarschaften. Der Bericht über das Geschäftsjahr 2024 belegt eindrucksvoll, dass nachhaltiges Wirtschaften im Interesse künftiger Generationen keine Utopie ist. Auch nach fast 70 Jahren bleibt der Gründungsgeist der BEROLINA lebendig und richtungsweisend für die Zukunft.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung hat die vorgezogene Bundestagswahl 2025 stattgefunden. Die Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, gemeinsam für ein demokratisches und solidarisches Land einzutreten, gesellschaftliche Spaltungen zu überwinden und nachhaltige sowie tragfähige Lösungen für soziale, wirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderungen zu erarbeiten.

Die BEROLINA steht vor großen Aufgaben und hat gleichzeitig eine starke Basis. Die Energiewende und der Weg zur Klimaneutralität 2045, der demografische Wandel, die Integration neuer Mitglieder in die Nachbarschaften sowie die Sicherung bezahlbaren Wohnraums erfordern vorausschauendes Handeln. Gleichzeitig kann sich die Genossenschaft auf ein stabiles soziales und wirtschaftliches Fundament stützen – eine Basis für Sicherheit und nachhaltige Entwicklung.

Weiterentwicklung der Genossenschaft

Zusammen mit der neu gewählten Vertreterversammlung gilt es, das Machbare zu realisieren, individuelle Wünsche mit dem Gemeinwohl zu verbinden und die Gemeinschaft in den Mittelpunkt der Entscheidungen zu stellen. Vertrauen in die Arbeit der Gremien war und bleibt ein Schlüsselfaktor für eine nachhaltige Entwicklung. Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass langfristige Entscheidungen mit Bedacht und Risikobewusstsein getroffen werden müssen.

Die Servicequalität für die Mitglieder wird durch digitale Prozesse weiter verbessert – ohne den persönlichen Kontakt zu vernachlässigen. Neben technischen Innovationen bleibt die BEROLINA nah an ihren Mitgliedern: Eigene Hausmeisterleistungen vor Ort sowie soziale und kulturelle Angebote bleiben feste Bestandteile der Genossenschaft. Gezielte Investitionen in moderne Kommunikationswege gewährleisten, dass alle Mitglieder erreicht und eingebunden werden.

Eine starke Gemeinschaft – gemeinsam die Zukunft gestalten

Gemeinsam nutzen wir die Chancen zur Weiterentwicklung der Genossenschaft und setzen auf nachhaltige Lösungen, um den Wandel bewusst zu steuern.



15

Wassermannstraße 61

B STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 seine von *Genossenschaftsgesetz (GenG)* und *Satzung* vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Der Aufsichtsrat ließ sich in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand schriftlich und mündlich über die wesentlichen Geschäftsvorgänge sowie die finanzielle und wirtschaftliche Lage der Genossenschaft berichten.

Folgende Themen bildeten die Schwerpunkte der Sitzungen:

- Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 (Bauplan sowie Finanz- und Erfolgsplan)
- Jahresabschluss mit dem Geschäftsbericht 2023
- wirtschaftliche Situation der BEROLINA, Erfüllung Wirtschaftsplan 2024 (Quartalsberichte)
- Langfristplanung BEROLINA 2030
- Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2024
- Vertreterwahl 2025
- Wahlen zum Aufsichtsrat 2024, Konstituierung und Berufung von Ausschussmitgliedern
- Nachbarschaftsfonds
- Neubauvorhaben *Friedlander Straße 130*
- Vergabeempfehlungen für Bauleistungen
- interne Revision und Versicherungsschutz
- strukturelle sowie personelle Entwicklung der Genossenschaft

Vor Aufstellung des Jahresabschlusses 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat über die Gewährung einer genossenschaftlichen Rückvergütung für das Geschäftsjahr 2023 beraten und diese beschlossen.

Zur Unterstützung seiner Arbeit hat der Aufsichtsrat zwei Ausschüsse eingerichtet. Im Geschäftsjahr 2024 traten die Ausschüsse Finanzen, Kredite und Liquidität sowie Bau und bauliches Umfeld zu insgesamt sieben Sitzungen zusammen, um die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat vorzubereiten.

Jahresabschluss 2024 und wirtschaftliche Stabilität

Im Beisein des zuständigen Wirtschaftsprüfers wurde der Bericht über die gesetzliche Prüfung der Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG durch den *BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.* für das Geschäftsjahr 2023 in der Sitzung am 14. November 2024 detailliert ausgewertet und das Prüfungsergebnis zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung hat keine Beanstandungen ergeben. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen. Durch das Prüfungsergebnis sieht sich der Aufsichtsrat in seiner positiven Beurteilung über die Entwicklung der BEROLINA bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in seiner Sitzung am 15. Mai 2025 beraten und bewilligt.

Er empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 festzustellen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 2.507.049,49 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen,
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse des Jahres 2024 belegen die gute und stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Der Jahresabschluss und die Planungen für die kommenden Jahre zeigen, dass die BEROLINA ihrem Förderzweck gerecht wird und mit kontinuierlichen Investitionen in den Gebäudebestand, den Neubau, das Wohnumfeld sowie in nachbarschaftliche und soziale Strukturen positive Entwicklungschancen sichert.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle für die erfolgreiche Arbeit im Jahr 2024. Besonderer Dank gilt den Mitgliedern und Ehrenamtlichen, die mit ihrem Engagement die genossenschaftliche Idee lebendig halten.

Gerhard Ziglowski
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Berlin, 15. Mai 2025





C LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

18

Die BEROLINA verfolgt den Zweck, ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern. Dabei handelt sie im Rahmen des *Genossenschaftsgesetzes (GenG)* sowie ihrer satzungsmäßigen Bestimmungen.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Bauten in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu verwalten, zu erwerben und zu veräußern. Darüber hinaus kann sie sämtliche Aufgaben im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus sowie der infrastrukturellen Entwicklung übernehmen. Hierzu zählen insbesondere die Verwaltung und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, Gewer-

beräumen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen, ebenso wie die Erbringung ergänzender Dienstleistungen. Die Beteiligung an anderen Unternehmen ist unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zulässig.

Die Geschäftsführung der BEROLINA richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie den Regelungen der Genossenschaft. Gemäß § 54 *GenG* ist sie Mitglied des *BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.* als zuständigem Prüfungsverband und unterliegt der jährlichen Pflichtprüfung, die ihre wirtschaftlichen Verhältnisse, die Vermögenslage sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überprüft.



2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHE LAGE 2024

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Hauptursachen waren hohe Produktionskosten, schwache Exporte und geopolitische Unsicherheiten. Trotz der wirtschaftlichen Schwäche blieb der Arbeitsmarkt stabil. Die Erwerbstätigkeit stieg leicht an, während die Arbeitslosenquote nur geringfügig auf 6,0 % (Anstieg um 0,3 Prozentpunkte) zunahm.

Ein positiver Faktor war der Rückgang der Inflation, die mit 2,2 % deutlich unter dem Vorjahreswert (5,9 %) lag. Allerdings stiegen die Kosten für Neubauten um 3,1 %, was weiterhin Druck auf den Immobilienmarkt ausübte.

Zur Stabilisierung der Konjunktur senkte die *Europäische Zentralbank (EZB)* mehrfach die Leitzinsen. Im Dezember 2024 lag der Einlagenzinssatz bei 3,0 %, mit weiter fallender Tendenz. Die Bauzinsen sanken parallel auf 3,15 %. Reallöhne entwickelten sich positiv. Im dritten Quartal 2024 stiegen sie um 2,9 %, was die Kaufkraft der Verbraucher stärkte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wuchs leicht um 1,0 %, ihr Anteil an der Gesamtwirtschaft lag bei rund 10 %. Gleichzeitig verteuerten sich Nettokaltmieten um 4,0 % – stärker als die allgemeine Inflation, was die angespannte Lage am Wohnungsmarkt verdeutlicht.

Für 2025 wird ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,1 % bis 0,3 % erwartet. Wesentliche Belastungsfaktoren sind:

- hohe Produktions- und Energiekosten, die Unternehmen unter Druck setzen
- schwächelnder Export, bedingt durch globale Unsicherheiten und sinkende Nachfrage
- wirtschaftspolitische Unsicherheiten und regulatorische Risiken, die Investitionen bremsen
- Krise in der Bauwirtschaft, ausgelöst durch steigende Kosten und rückläufige Genehmigungen

Das Sondervermögen für Infrastruktur könnte Impulse setzen, indem es Investitionen ankurbelt und Arbeitsplätze sichert. Allerdings hängen die

tatsächlichen Effekte von einer schnellen und gezielten Umsetzung ab. Verzögerungen, Fachkräftemangel und steigende Preise für Baumaterialien könnten die Wirkung abschwächen.

Ohne gezielte Maßnahmen zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Entlastung der Unternehmen bleibt das Wachstum auf niedrigem Niveau.

Berlin: Stabilität in bewegten Zeiten

Berlin entwickelte sich 2024 wirtschaftlich robuster als der Bundesdurchschnitt. Im ersten Halbjahr stieg das BIP um 0,3 % – die viertbeste Wachstumsrate unter den Bundesländern (Bundesdurchschnitt: -0,2 %).

Die Inflation war in Berlin mit 1,6 % niedriger als im Bundesdurchschnitt (2,2 %), was die Kaufkraft der Verbraucher stärkte. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg um 0,3 % auf 2,197 Millionen Personen. Dennoch blieb die Arbeitslosenquote mit 9,7 % hoch – der zweithöchste Wert aller Bundesländer. Der Reallohnanstieg von 4,9 % stärkte die Einkommen der Beschäftigten.

Der Berliner Wohnungsmarkt blieb angespannt. Die Bevölkerung wuchs, hauptsächlich durch Zuwanderung, leicht um 0,2 % auf 3,89 Millionen. Gleichzeitig ging der Neubau massiv zurück. Die Zahl der Baugenehmigungen sank um 37,6 %, während die Nachfrage weiterhin hoch blieb.

Trotz der angespannten Lage verlangsamte sich der Preisanstieg für Neubauten – die Baukosten stiegen 2024 um 4,1 %, nur noch halb so stark wie im Vorjahr.

Für 2025 bleibt die wirtschaftliche Lage angespannt. Während das Sondervermögen für Infrastruktur Wachstum anregen könnte, hängt die wirtschaftliche Erholung maßgeblich von gezielten Investitionen, einer Stabilisierung der Bauwirtschaft und der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit ab. Ohne strukturelle Reformen dürfte das Wachstum weiterhin schwach bleiben.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Bei einer nahezu ganzjährigen Vollvermietung erhöhten sich die Erträge aus der Vermietung. Gleichzeitig blieb der Leerstand weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder betrug zum Jahresende 5.171 (Vorjahr 5.161). Das Geschäftsguthaben erhöhte sich zum Vorjahr um 38 T € und belief sich zum Bilanzstichtag auf 7,2 Mio. €. Zum 31. Dezember 2024 waren Geschäftsguthaben in Höhe von 168,7 T € gekündigt.

2.2.1 VERWALTUNGSBESTAND UND NUTZUNG

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des temporären Rückbaus einer Wohnung. Durch die Einbeziehung in das Neubauprojekt mittels Überbauung des Bestandsobjektes wird der Ersatz bis zur Fertigstellung im Jahr 2025 erfolgen. Im Berichtszeitraum wurden 18 Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Der Bestand wurde um einen Pkw-Stellplatz und vier Fahrradboxen erweitert. Zudem wurden drei weitere Kellernebenräume als sonstige Einheiten in die Bewirtschaftung aufgenommen. Bei anhaltend hoher Nachfrage von genossenschaftlichen Wohnungen in Berlin wurde die Vermietung von Wohnraum zuverlässig gesichert. Die Vorjahresvergleiche der Kennzahlen zum Leerstand, den daraus resultierenden Erlösschmälerungen 61,4 T € (Vorjahr 77,5 T €) sowie zur Fluktuation spiegeln einen stabilen Geschäftsverlauf wider. Eigene und nachbarschaftliche Bauvorhaben begründen den Anstieg der Erlösschmälerungen aus Mietminderungen auf 53,8 T € (Vorjahr 6,8 T €). Am 31. Dezember 2024 standen 14 Wohnungen leer, wovon für 13 bereits Anschlussverträge abgeschlossen waren. In der Gesamtbetrachtung blieben die Erlösschmälerungen dennoch weiterhin von untergeordneter Bedeutung.

Die Fluktuationsquote des Geschäftsjahres beträgt 4,8 % des Wohnungsbestandes, was 186 Wohnungskündigungen entspricht, im Vorjahr waren es 5,0 %. Als Ausgleich wurden 186 Wohnungen an neue Nutzer übergeben.

Quote **4,8%**

Kündigungen



Fluktuation 2024

2.2.2 UMSATZERLÖSE

Die Umsätze aus Nutzungsgebühren und abgerechneten Betriebskosten sind im Geschäftsjahr 2024 gestiegen (Angaben in € gerundet):

	2024	2023
Wohnraum	19.301.348	18.927.498
Gewerbe	404.882	397.242
Garagen/Stellplätze	296.224	286.850
sonstige Einheiten	53.412	51.162
abgerechnete Betriebskosten	6.823.161	6.202.000
Gesamt	26.879.027	25.864.752

Die Erlöse für Wohnraum stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2 %. Mit 96 T € ergibt sich dies aus der Anpassung der Nutzungsentgelte im Zuge der Wiedervermietung. Neben den Vollauswirkungen der im Vorjahr wirksam gewordenen Änderungen wurden 95 T € Mehrerlöse aus der Anpassung der Grundnutzungsentgelte gemäß § 558 BGB und 28 T € aus Einzelvereinbarungen sowie Modernisierungen gemäß den §§ 557/559 BGB erzielt. Für die Gewerbeflächen verzeichnete die BEROLINA eine Umsatzsteigerung von 2 % durch Staffelmietvereinbarungen und Indexanpassungen.

Die für 2023 abgerechneten Betriebskosten betragen 6,8 Mio. €, was einem Anstieg um 10 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf 67,3 T € (Vorjahr 68,6 T €) bzw. 0,34 % der Nutzungsentgelte (Vorjahr 0,35 %), was erneut ein niedriges Niveau darstellt. Es ist eine Zunahme der Ausfälle aus beendeten Nutzungsverhältnissen verstorbener Mitglieder ohne Angehörige oder Erben erkennbar.

2.2.3 BAULICHE MAßNAHMEN

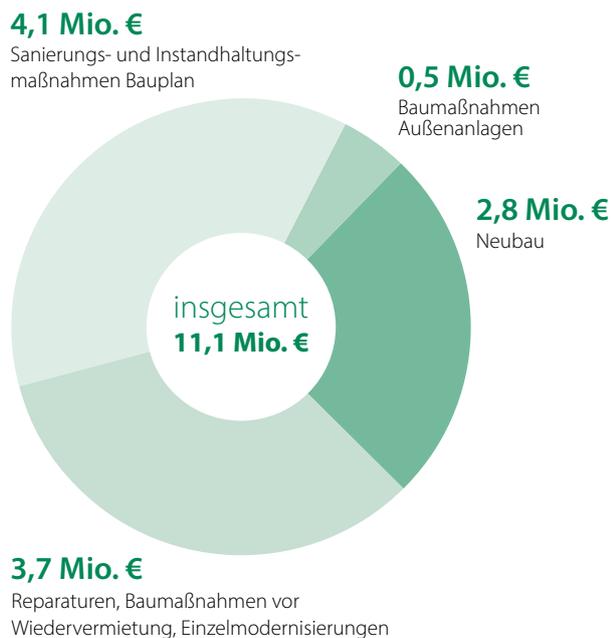
Als bauliche Maßnahme wird jede Investition in die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Erweiterung des gemeinschaftlichen Eigentums angesehen. Dabei werden die Maßnahmen – soweit möglich – über die verschiedenen Wohnungsstandorte der BEROLINA verteilt, um in allen Quartieren die Substanzsicherung und schrittweise Verbesserung zu gewährleisten. 2024 lag der Schwerpunkt auf den Maßnahmen der energetischen Komplexsanierung der letzten noch nicht gedämmten Gebäude in Adlershof.

Die Investitionen in den Gebäudebestand und die Außenanlagen betragen insgesamt 11,1 Mio. €. Davon entfielen 75 % auf Baumaßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand. Hierbei wurden 3,7 Mio. € für Reparaturen, bauliche Maßnahmen vor Wiedervermietung und Einzelmodernisierungen sowie 4,1 Mio. € für Instandsetzungsmaßnahmen des Bauplanes verwendet. Zu den Baumaßnahmen wurde im Einführungsteil im Detail ausgeführt, die Schwerpunkte waren:

- Wärmedämmung Gebäudehülle, Balkonerweiterung:
Friedlander Straße 145 A-149, Altheider Straße 16-26, Hoffmannstraße 5/6, Wassermannstraße 56 und 61, Stienitzseestraße 16/18
- Erneuerung Aufzugsanlagen:
Michaelkirchstraße 26/30, Heinrich-Heine-Platz 3-5
- Erneuerung Kaldachtdämmung:
Schmidstraße 5/7

- Optimierung Heizsystem:
Heinrich-Heine-Str. 13
- Erneuerung Brandschutztüren Keller
Heinrich-Heine-Straße 2-8, 9/11, Annenstraße 3/4, Schmidstraße 1-11
- Erneuerung Abwassergrundleitungen:
Heinrich-Heine-Straße 2-12
- Erneuerung Flurbeleuchtung:
Schmidstraße 1-11
- Erneuerung Gegensprechanlagen:
*Chausseestraße 44-47,
Schwartzkopffstraße 12-14, 17, 20*

Parallel entstehen 17 neue Genossenschaftswohnungen in Adlershof. Die Arbeiten in den Hauptgewerken Tiefbau, Rohbau, Dachdeckerarbeiten, Fensterbau, Fassadenbau, Aufzug, Innenputz, Estrichverlegung, Trockenbau, Heizung und Sanitär sowie Elektro umfassten ein Investitionsvolumen von 2,8 Mio. €. Die verschiedenen Gewerke arbeiteten Hand in Hand, um sicherzustellen, dass der Neubau reibungslos verläuft und höchste Qualitätsstandards erfüllt werden. Die Fertigstellung ist für die Jahresmitte 2025 geplant.



Verteilung der Investitionen im Jahr 2024 nach Maßnahmenart

Außerdem wurden in den Außenanlagen der Genossenschaft verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur umgesetzt. Dazu gehören Investitionen in Anlagen des Regenwassermanagements, die Schaffung von Fahrradabstellplätzen sowie die Erneuerung von Wegen, Zäunen und Beleuchtung. Insgesamt wurden hierfür 488 T € investiert.

Alle Maßnahmen wurden vollständig aus Eigenmitteln der BEROLINA finanziert.

2.2.4 KAPITALDIENST/ FINANZIERUNG

Nach der planmäßigen Tilgung von 3,12 Mio. € wies die BEROLINA zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 Verbindlichkeiten in Höhe von 36,1 Mio. € gegenüber Kreditinstituten aus. Der kontinuierliche Abbau der Verbindlichkeiten bei den Kreditinstituten führte zu einem weiteren Rückgang des Kapitaldienstes (Zinsen und planmäßige Tilgungen). Dieser betrug im letzten Geschäftsjahr 20,5 % der Umsätze aus Nutzungsentgelten ohne Betriebskosten (Vorjahr 21,4 %). Dank der hohen Tilgungen der vergangenen Jahre verfügt die BEROLINA über eine sehr solide Kapitalstruktur.

2.2.5 PERSONAL

Im Geschäftsjahr 2024 ähnelte die Organisationsstruktur der BEROLINA der des Vorjahres. Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren zum Jahresende 33 Mitarbeitende (davon fünf in Teilzeit) und zusätzlich sechs geringfügig Beschäftigte tätig. Die offene Stelle der Assistentin für technische Gebäudeausrüstung konnte seit Jahresbeginn nicht nachbesetzt werden. Die Aufgaben wurden durch die vorübergehende interne Umverteilung von Personalkapazitäten erledigt. Die befristete Übernahme nach einer erfolgreichen zweijährigen Ausbildung zum Immobilienkaufmann endete am 31.12.2024. Die altersbedingte Nachbesetzung eines Immobilienkaufmanns im Bereich Bewirtschaftung wurde zum Januar 2025 realisiert.

In der Fachrichtung Immobilienkaufmann betreut die BEROLINA einen Auszubildenden. Das Durchschnittsalter der Belegschaft betrug 50 Jahre.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt auf Grundlage des Mantel- und Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Belegschaft wird durch einen Betriebsrat vertreten. Die Einschätzung zur Entwicklung des Personalbestandes, Beratungen und Festlegungen

zu Qualifizierungsmaßnahmen sind regelmäßiger Bestandteil der Vorstandsarbeit. Die Anforderungsprofile aller Mitarbeitenden unterliegen einer dynamischen Entwicklung. Für Qualifizierungen wurden 15,6 T € ausgegeben.

Die Verpflichtungen im Bereich des betrieblichen Arbeits- und Gesundheitsschutzes wurden durch die Zusammenarbeit von Vorstand, Betriebsrat und einem externen Beauftragten für Arbeitsschutzmanagement erfüllt.

2024

kaufmännische und technische Mitarbeiter



25 Beschäftigte 4 davon Teilzeit

2023

kaufmännische und technische Mitarbeiter



25 Beschäftigte 5 davon Teilzeit

Hausmeister und gewerbliche Mitarbeiter



8 Beschäftigte 1 davon Teilzeit

gesamt
33 Beschäftigte

Hausmeister und gewerbliche Mitarbeiter



8 Beschäftigte 0 davon Teilzeit

gesamt
33 Beschäftigte

2.2.6 VERTRETERVERSAMMLUNG

Die ordentliche Vertreterversammlung 2024 wurde am 4. Juni als Präsenzveranstaltung durchgeführt.

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2023
- Verwendung des Bilanzgewinnes 2023
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023
- Wahl des Aufsichtsrates für die Wahlperiode 2024 – 2027
- Wahlordnung
- Wahl des Wahlvorstandes



Altheider Straße 16-22

2.3 DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Die Ertragslage der BEROLINA ist gesichert. Das Jahresergebnis 2024 weist einen Jahresüberschuss von 5,01 Mio. € nach Steuern aus. Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit haben sich gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich durch Nutzungsentgeltanpassungen bei Wiedervermietung, Erhöhungsvereinbarungen gemäß §§ 557, 558, 559 BGB sowie Betriebskostenumlagen um 984,8 T € erhöht, wobei 621 T € auf gegenüber dem Vorjahr gestiegene Betriebskostenumlagen entfallen. Die Nutzungsentgelte für Wohnraum bleiben weiterhin die wichtigste Einnahmequelle der Genossenschaft.

Finanzlage

Die finanzielle Situation der BEROLINA ist stabil und positiv. Zum 31. Dezember 2024 verfügte die Genossenschaft über 18,5 Mio. € an liquiden Mitteln. Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Aus dem laufenden Geschäft wurde ein Zahlungsmittelüberschuss in Höhe von 10,7 Mio. € ausge-

wiesen. Dieser war ausreichend, um den Kapitaldienst von 4,2 Mio. € aus planmäßigen Tilgungen und Zinsen zu bedienen.

Vermögenslage

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft erhöhte sich auf 159,2 Mio. € (Vorjahr 157,2 Mio. €). Der Vermögensaufbau war zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeiten der Vermögens- und Schuldanteile vollständig ausgeglichen. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 156,5 Mio. € finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten weitere 17,1 Mio. € im mittel- und kurzfristigen Bereich. Das Eigenkapital gemessen am Bilanzvolumen erhöhte sich auf 120 Mio. € (Vorjahr 115 Mio. €). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss. Das Fremdkapital betrug zum Jahresende 36,1 Mio. € (Vorjahr 39,2 Mio. €). Insgesamt sind die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten um 8 % gesunken. Gemessen am Bilanzvolumen betrug der Eigenkapitalanteil 75,4 % (Vorjahr 73,2 %).

3 RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagement umfasst die systematische Erfassung, Überwachung und Beurteilung bestehender sowie neuer Risiken, die wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklung der Genossenschaft haben können. Trotz zunehmender Einzelrisiken geht der Vorstand weiterhin von einer stabilen und positiven Entwicklung der Genossenschaft aus.

Kontrolle

Die BEROLINA verfügt weiterhin über ein an die Unternehmensgröße angepasstes und strukturiertes Kontrollsystem:

- Langfristplanung bis zum Jahr 2030 mit turnusmäßiger Fortschreibung alle zwei Jahre und vollständiger Neuerstellung alle vier Jahre
- Jahresplanungen, einschließlich Bauplan, Erfolgs- und Finanzplan sowie Budget- und Liquiditätsplanung
- permanente Liquiditätskontrolle zur Sicherstellung der finanziellen Stabilität
- Vier-Augen-Prinzip für Zahlungsverkehr und Vertragsabschlüsse zur Risikominimierung
- monatliches Berichtswesen aller wesentlichen Kennzahlen (Leerstand, Forderungen, Budgetierung) an den Vorstand
- fortlaufende Kontrolle und Überwachung der Baumaßnahmen
- Anpassung der Planungen bei Soll-Ist-Abweichungen
- quartalsweise schriftliche Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse
- jährliche Pflichtprüfung gemäß § 53 *Genossenschaftsgesetz (GenG)*

Der Vorstand bewertet die Risiken jährlich neu im Rahmen der Planungen, es sei denn, es treten unterjährig relevante Ereignisse auf, die eine frühere Neubewertung erfordern. Veränderte Risiko-

einschätzungen führen zur Anpassung der Planungsansätze, wobei risikoarme Planungs- und Prognoseansätze maßgeblich bleiben. Die dominierenden Risiken werden im Folgenden dargestellt und bewertet.

Kosten

Die Kostenrisiken haben deutlich zugenommen und stellen eine erhebliche Unsicherheit für die kommenden Jahre dar. Besonders relevant für die Wohnungswirtschaft sind die Baukosten, die in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gestiegen waren und sich auch 2024 weiter erhöht haben. Während sich der Anstieg leicht abschwächt, stiegen die Baupreise für Wohngebäude laut dem *Amt für Statistik Berlin-Brandenburg* im Jahresdurchschnitt 2024 um 6,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Berliner Verbraucherpreisindex stieg 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 %. Auch wenn sich die Preisdynamik verlangsamt, bleiben weitere Kostensteigerungen wahrscheinlich, insbesondere aufgrund verschärfter energetischer Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele 2045. Die langfristigen Auswirkungen der Grundgesetzänderung für das Sondervermögen für Investitionen in die gesamtstaatliche Infrastruktur, zusätzliche Verschuldungsmöglichkeiten für die Länder sowie die Bereichsausnahme für Verteidigungsausgaben im Rahmen der Schuldenregel sind noch nicht abzuschätzen. Kurzfristig und mittelfristig werden eine verstärkte Nachfrage, steigende Preise sowie Kapazitätsengpässe erwartet.

Bei einem durchschnittlichen Bauvolumen von etwa 10 Mio. € pro Jahr und einer jährlichen Baupreissteigerung von 4,5 % ergeben sich innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren zusätzliche Kosten in Höhe von 5 Mio. €. Entsprechende Vorsorge ist in der Langfristplanung getroffen. Diese Entwicklungen könnten Neubauten, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen verzögern oder in einigen Fällen deren Wirtschaftlichkeit gefährden.

Es besteht die Gefahr, dass eine weiterhin volatile Energiepreisentwicklung, bedingt durch globale wirtschaftliche und geopolitische Einflüsse, zu steigenden Nutzungsentgelten führt. Die Verträge für die Versorgung mit Gas und Fernwärme laufen bis 2026 und sind neu zu verhandeln. Preisanpassungen, insbesondere wegen massiver Investitionen in die Energiewende, sind zu erwarten.

Weiteren Einfluss wird die CO₂-Bepreisung haben, die 2024 bei 45 €/t lag und 2025 auf 55 €/t ansteigt. Ab 2027 bildet sich der CO₂-Preis auf dem freien Markt (Europäischer Emissionshandel) und dürfte deutlich steigen (z. B. etwa 150 €/t im Durchschnitt bis 2032, *Agora Energiewende*). Diese Entwicklung ist mit Unsicherheiten verbunden, wird die finanzielle Belastung der Nutzer erhöhen und könnte Zahlungsausfälle zur Folge haben.

Die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen der BEROLINA und den Nutzern erfolgt gemäß dem *Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)* derzeit im Durchschnitt im Verhältnis 20/80. Durch weitere Maßnahmen zur CO₂-Einsparung wird sich dieses Verhältnis mittelfristig auf 10/90 verändern.

Markt, Objekt, Bewirtschaftung

Für die kommenden Jahre wird weiterhin ein Wohnungsmarkt mit hoher Nachfrage prognostiziert.

Objektrisiken resultieren aus anhaltend hohen Baukosten und steigenden Instandhaltungsaufwendungen. Dank der umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der vergangenen Jahre befindet sich der Gebäudebestand in einem guten technischen Zustand, sodass diese Risiken derzeit als kontrollierbar gelten. Die geplanten baulichen Maßnahmen sollen zur Werterhaltung und Verbesserung des Bestands beitragen.

Bewirtschaftungsrisiken könnten durch mögliche Versorgungsengpässe bei Wärme und elektrischer Energie entstehen. In diesem Fall bestünde die Gefahr, dass die Genossenschaft ihren Verpflichtungen zur Bereitstellung von Heizwärme, Warmwasser und haustechnischen Anlagen (z. B. Aufzüge) nicht in vollem Umfang nachkommen könnte.

Lieferschwierigkeiten bei Ersatzteilen stellen ein zunehmendes Risiko für die Bewirtschaftung der Gebäude dar. Dadurch kann es zu Verzögerungen bei Reparaturen und Wartungsarbeiten kommen. Besonders betroffen sind haustechnische Anlagen wie Heizsysteme, Aufzüge und elektronische Steuerungssysteme. Längere Ausfallzeiten können die Wohnqualität beeinträchtigen.

Demografie

Das Durchschnittsalter der Mitglieder und Bewohner der BEROLINA liegt mit 51,5 Jahren über dem Berliner Durchschnitt (2024: 43,1 Jahre). Der Anteil der Bewohner über 65 Jahre liegt aktuell bei 32 %. Die demografische Entwicklung stellt die Genossenschaft vor zunehmende Herausforderungen, insbesondere im Bereich der sozialen Betreuung und der barrierefreien Wohnraumgestaltung. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, arbeitet die BEROLINA eng mit Pflege- und Sozialdiensten sowie Sozialverbänden zusammen. Die genossenschaftliche Sozialberatung ermöglicht gezielte Betreuung und spezifische Unterstützungsangebote für Mitglieder.

Finanzierung

Aktuell besteht für die BEROLINA kein unmittelbares Zinsrisiko, da bestehende Darlehensverträge langfristige Zinsbindungen aufweisen und in den kommenden Jahren keine Prolongationsverpflichtungen anstehen. Dadurch sowie durch die kontinuierliche Reduzierung der Kreditverbindlichkeiten in den vergangenen Jahren konnte die Abhängigkeit von Zinsschwankungen deutlich reduziert werden. Die Finanzierungsbasis der Genossenschaft bleibt damit auch angesichts steigender Zinsen stabil. In der Langfristplanung bis 2030 wurden potenzielle Zinsentwicklungen für künftige Fremdkapitalaufnahmen berücksichtigt. Die zukünftige Zinsentwicklung wurde unter Berücksichtigung einer moderaten Steigerung bewertet, um finanzielle Belastungen frühzeitig einzuplanen und strategische Maßnahmen rechtzeitig zu ergreifen.

IT/Datenschutz

Zur Reduzierung bestehender und zunehmender Risiken im IT-Bereich/Datenschutz durch teilweisen oder vollständigen Systemausfall bzw. Cyberkriminalität hält die BEROLINA ein umfangreiches Maßnahmenpaket vor. Dieses umfasst tägliche Prüfroutinen, regelmäßige Wartungs- und Servicearbeiten sowie den turnusmäßigen Austausch von relevanten IT-Komponenten. Das permanente Vorhalten und Aktualisieren von Sicherheitssoftware, die Durchsetzung von Berechtigungskonzepten sowie die systemische Überwachung der kritischen IT-Komponenten unter Einbindung externer Dienstleister ergänzen die Maßnahmen. Ein strukturiertes Datensicherungskonzept wirkt möglichen Datenverlusten entgegen. Die Durchsetzung der Anforderungen der *EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)* wird in Zusammenarbeit mit dem Datenschutzbeauftragten gesichert. Zusätzlich besteht eine Versicherung zur Deckung von Schäden durch Cyberkriminalität.

Klimaneutralität 2045

Der Gebäudebestand der BEROLINA ist energetisch auf einem guten Niveau. Bisher fehlt die kommunale Wärmeplanung, was die Perspektive für eine zukünftige Fernwärmenutzung unsicher macht. Eine Klimaneutralität der Genossenschaft bis 2045 kann nur mit einer Fernwärmeversorgung auf Basis regenerativer Energien erreicht werden. Zudem ist die Finanzierung dieser Maßnahmen ohne staatliche Förderprogramme kaum realisierbar, insbesondere bei gleichzeitiger Sicherstellung bezahlbarer Nutzungsentgelte. Zukünftige technische Innovationen spielen eine entscheidende Rolle als Hebel für weitere Effizienzsteigerungen und CO₂-Einsparungen. Darüber hinaus ist die gesellschaftliche Akzeptanz der Maßnahmen ein bedeutender Faktor für die erfolgreiche Umsetzung der Klimaziele.

4 CHANCEN UND PROGNOSE

ZUKUNFTSFÄHIG UND SOLIDARISCH

Die BEROLINA baut ihre Zukunft auf einer soliden und zukunftsfähigen Basis weiter auf. Die Langfriststrategie BEROLINA 2030 berücksichtigt gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Entwicklungen und überführt diese in realisierbare Maßnahmen für den bestehenden und neuen Wohnungsbestand. Angesichts steigender Bau- und Bewirtschaftungskosten, höherer Zinsen sowie neuer regulatorischer Anforderungen – insbesondere im Bereich des Klimaschutzes – bleibt die langfristige Sicherung bezahlbarer Nutzungsentgelte eine zentrale Herausforderung. Während sich die Inflation zuletzt auf einem moderaten Niveau stabilisiert hat, sind die Folgen früherer Preissteigerungen weiterhin spürbar und beeinflussen Investitionsentscheidungen. Daher ist eine Strategie erforderlich, die wirtschaftliche Tragfähigkeit und sozialverträgliche Lösungen in Einklang bringt.



Friedlander Straße 130

Ein wesentliches Merkmal der Genossenschaft ist die aktive Beteiligung ihrer Mitglieder an der Gestaltung lebendiger Nachbarschaften sowie die Förderung des ehrenamtlichen Engagements. Dies stärkt sowohl das Gemeinschaftsgefühl als auch die Widerstandsfähigkeit der Genossenschaft in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten.

Die genossenschaftliche Wohnform bleibt gesellschaftlich anerkannt. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten – geprägt durch Energiepreisentwicklungen, geopolitische Spannungen und eine veränderte Förderpolitik – sieht der Vorstand weiterhin großes Potenzial, den Förderauftrag der Genossenschaft langfristig zu sichern und die BEROLINA nachhaltig weiterzuentwickeln.

Die für den Zeitraum bis 2030 erarbeiteten strategischen Planungen werden im Jahr 2025 an die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst und der Betrachtungszeitraum bis 2035 erweitert. Insbesondere steigende Baukosten, reduzierte staatliche Fördermittel und höhere Finanzierungskosten erfordern eine flexible und vorausschauende Steuerung. Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft wird dabei so ausgerichtet, dass auch in wirtschaftlich schwierigen Phasen ausreichend Liquiditätsreserven bestehen.

Dennoch bleibt das Ziel bestehen, gezielt in den Wohnungsbestand zu investieren und diesen durch Neubauten zu erweitern. Ein besonderer Fokus liegt auf der energetischen Modernisierung der Gebäude zur weiteren CO₂-Einsparung sowie zur Erreichung der Klimaziele 2045 – unter besonderer Berücksichtigung der Bezahlbarkeit des Wohnraums für die Mitglieder.



D JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024 (Angaben in €)

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.380,03	4.682,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.048.713,72		135.258.051,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	319.521,50		324.972,50
3. Grundstücke ohne Bauten	63.443,91		63.443,91
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	199.182,40		194.964,40
5. Anlagen im Bau	3.572.092,45		1.941.845,97
6. Bauvorbereitungskosten	218.154,31	139.421.108,29	223.984,79
Anlagevermögen insgesamt		139.430.488,32	138.011.945,29
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		7.006.080,64	6.643.565,94
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	67.252,94		68.597,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.280.325,18	1.347.578,12	1.262.213,61
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		18.470.252,97	17.943.304,07
Umlaufvermögen insgesamt		26.823.911,73	25.917.680,80
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.974,37	1.832,88
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		11.974,37	1.832,88
BILANZSUMME		166.266.374,42	163.931.458,97

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	157.030,00		135.505,00
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres verbleibenden Mitglieder	7.073.935,00		7.050.975,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.685,00	7.242.650,00	18.040,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	69.628.193,35		69.628.193,35
2. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 19.065,00 €)	3.621.325,00		3.602.260,00
3. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 2.487.984,49 €)	37.228.827,55	110.478.345,90	32.730.885,93
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	5.014.098,98		4.019.914,26
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.507.049,49	2.507.049,49	-2.009.957,13
Eigenkapital insgesamt		120.228.045,39	115.175.816,41
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	128.311,91		53.251,90
2. Sonstige Rückstellungen	529.867,56		804.207,52
Rückstellungen insgesamt		658.179,47	857.459,42
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.151.638,46		39.159.192,55
2. Erhaltene Anzahlungen	7.857.488,96		7.583.714,47
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.383,66		113.617,67
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	765.950,38		452.461,91
4. Sonstige Verbindlichkeiten	64.665,88		46.442,04
Verbindlichkeiten insgesamt		44.950.127,34	47.355.428,64
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Mietvorauszahlung		430.022,22	542.754,50
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt		430.022,22	542.754,50
BILANZSUMME		166.266.374,42	163.931.458,97

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024 (Angaben in €)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	26.779.879,21	25.795.124,50
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.332,86	77.884,59
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	362.514,70	454.574,05
3. Sonstige betriebliche Erträge	83.981,46	289.065,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-12.260.837,99	-12.740.971,96
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-29.569,09	-23.792,94
ROHERGEBNIS	15.017.301,15	13.851.883,49
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.252.386,05	-2.110.111,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 26.237,64 € in 2024 und 43.013,00 € in 2023)	-446.520,04	-444.954,46
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.035.648,13	-4.884.683,17
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-833.197,38	-896.578,56
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung 1.599,98 € in 2023)	613.487,15	454.008,78
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Abzinsung 1.044,29 € in 2024)	-1.103.665,86	-1.197.517,40
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-944.906,76	-751.753,98
ERGEBNIS NACH STEUERN	5.014.464,08	4.020.293,40
11. Sonstige Steuern	-365,10	-379,14
JAHRESÜBERSCHUSS	5.014.098,98	4.019.914,26
12. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.507.049,49	-2.009.957,13
BILANZGEWINN	2.507.049,49	2.009.957,13

E ANHANG

I ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim *Amtsgericht Charlottenburg (GnR 454 B)* eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des *Handelsgesetzbuches* und der *Satzung* der Genossenschaft. Der Abschluss um-

fasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Forderungsspiegel, Verbindlichkeitspiegel und Rücklagenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die aktuelle Fassung der *Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV)* wurde beachtet.

II BILANZIERUNGS-/BEWERTUNGSMETHODEN/ERLÄUTERUNGEN BILANZ UND GUV

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Die Zugänge beziehen sich auf die Erweiterung einer Webanwendung zur Unterstützung der Gebäudebewirtschaftung. Zudem wurde eine Software für die Verarbeitung von E-Rechnungen angeschafft.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer und im Jahr des Zuganges zeitanteilig.

Folgende Angaben zu der Nutzungsdauer lagen zugrunde:

Wohnbauten	30-50 Jahre
Geschäftsbauten/Garagen	40-50 Jahre
Außenanlagen	5-33 Jahre
Solaranlagen	10 Jahre
Fahrzeuge	6-9 Jahre
Geschäftsausstattung	1-25 Jahre

Die Zugänge und Umbuchungszugänge für Grundstücke mit Wohnbauten resultieren aus Einzelmaßnahmen. Hierunter zählen die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der *Friedlander Straße 145 A-149* (774,6 T €), *Altheider Straße 16-26* (1.851,5 T €), *Hoffmannstraße 5-6/Wassermannstraße 56* (879,8 T €) und *Stienitzsee-straße 16-18/Wassermannstraße 61* (896,4 T €). Weitere Zugänge betreffen Investitionen zur Regenwasserversickerung auf eigenen Grundstücken (218,1 T €) und Schaffung von Fahrradhäusern/Fahrradabstellflächen (116,9 T €). Abgänge von 6,1 T € betreffen Anlagengüter in Außenanlagen.

Für Betriebs- und Geschäftsausstattung gab es Ersatzbeschaffungen im Gesamtwert von 53,9 T €. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800 € wurden für 11,6 T € erworben und werden in voller Höhe aufwandswirksam in Abzug gebracht. Nicht mehr nutzungsfähige Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind als Abgänge dargestellt.

Die Zugänge bei den Anlagen im Bau betreffen das Neubauvorhaben *Friedlander Straße 130*. Umbuchungsabgänge (1.163,0 T €) betreffen die Fertigstellung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der *Friedlander Straße 145 A-149* (469,2 T €) und *Altheider Straße 16-26* (693,8 T €).

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen mit 77,3 T € die Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben in der *Hoffmannstraße 5-6/Wassermannstraße 56* (Heizungszentralisierung), *Stienitzseestraße 8-12* (Heizungszentralisierung, Wärmedämmung und Balkonerneuerung) und *Stienitzseestraße 16-18/Wassermannstraße 61* (Heizungszentralisierung). Umbuchungsabgänge betreffen die Fertigstellung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Wärmedämmung Fassade und Balkonerneuerung) in der *Hoffmannstraße 5-6/Wassermannstraße 56* (34,7 T €) und *Stienitzseestraße 16-18/Wassermannstraße 61* (44,5 T €). Der Abgang (10,3 T €) betrifft die in den Geschäftsjahren 2022 und 2023 angefallenen Aufwendungen für die Durchfahrt in der *Hasselwerder Straße 6-8*.

UMLAUFVERMÖGEN

In den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2024 in Höhe von 4,34 Mio. € und Heizkosten in Höhe von 2,67 Mio. € ausgewiesen. Bei der Bewertung sind die durch den Vermieter zu tragenden CO₂-Kosten aus der zentralen Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) gemäß dem *Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)* ermittelt und als nicht umlagefähige Kosten abgesetzt worden. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Nutzer mit 7,86 Mio. € gegenüber.

Forderungen (siehe Anlage 2) sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen wurden im Geschäftsjahr 23,4 T € abgeschrieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen 990,9 T € im Folgejahr abzurechnende Hausgeldvorauszahlungen sowie Instandhaltungsrücklagen für die Genossenschaftswohnungen in Wohneigentumsanlagen. Des Weiteren sind geleistete Anzahlungen von 81,9 T € enthalten, welche nicht zu einem bilanzierungsfähigen Vermögensgegenstand führen. Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt im Folgejahr.

Die flüssigen Mittel sind als Kassen-/Briefmarkenbestand in Höhe von 1,7 T € und 18,5 Mio. € als Guthaben bei Kreditinstituten nachgewiesen, wovon 2 Mio. € festverzinslich und 1,5 Mio. € als Tagesgeld angelegt sind. Im Liquiditätsbestand sind Treuhandguthaben für Mietkautionen von Gewerbetriern in Höhe von 66,6 T € enthalten.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden über die entsprechende Periodenzugehörigkeit abgegrenzt und beinhalten Leasingsonderzahlungen.

GEWINNRÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen zeigt der Rücklagenspiegel (Anlage 4).

Mit Beschluss der Vertreterversammlung gemäß § 35 Absatz 1 Buchstabe c der Satzung vom 4. Juni 2024 wurde der Bilanzgewinn 2023 (2.009 T €) in die Ergebnissrücklagen eingestellt.

STEUERRÜCKSTELLUNGEN UND SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 128,3 T € resultieren aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen

alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 529,9 T € und betreffen Aufbewahrungspflichten, Abschluss- und Beratungskosten, die Hausbewirtschaftung und Sonstiges.

Für Rückstellungen erfolgte der Ansatz in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Gemäß *Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)* sind für Erstattungsansprüche von Mietern mit Gasetagenheizung Rückstellungen zu bilden. Die Erstattungsansprüche wurden sachgerecht geschätzt und die ermittelten Beträge als unwesentlich eingestuft.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen und mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der *Deutschen Bundesbank* veröffentlicht wurde, abgezinst. Die Zinsanteile aus der im Geschäftsjahr 2024 erfolgten Korrektur aus der Abzinsung von Rückstellungen wurden unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 1,0 T € ausgewiesen.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet, eine Übersicht über diese und deren Fälligkeiten sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 36,1 Mio. € haben sich zum Vorjahr um 3 Mio. € reduziert. Sie sind vollständig durch Grundpfandrechte besichert. Sondertilgungen leistete die Genossenschaft nicht.

In den erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen der Nutzer auf die Betriebskosten enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten im Voraus bezahlte Nutzungsentgelte, noch nicht zurückgezahlte Betriebskostenguthaben, Gewerbe-Mietkautionen, Kauttionen für Schlüssel und Handsender sowie sonstige Überzahlungen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen mit 620,1 T € den laufenden Geschäftsbetrieb, enthalten sind strittige Rückforderungen der *BEW Berliner Energie und Wärme GmbH* zu im Dezember 2022 gewährten Entlastungsbeträgen nach §4 *Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG)* in Höhe von 52 T €. 145,8 T € betreffen Gewährleistungseinbehalte aus Bauvorhaben.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

PASSIVE RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind in Summe 430,0 T € Mietvorauszahlungen ausgewiesen. Bis spätestens zum Jahr 2030 werden die Vorauszahlungen gemäß den vertraglichen Vereinbarungen aufgebraucht sein.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Abschlussstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 26,78 Mio. €
- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen 81,3 T €

Im Vergleich zum Vorjahr verringerten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um 205,1 T €, bedingt durch geringere Auflösungen von Rückstellungen und Ausbuchungen von Verbindlichkeiten. Im weiteren Verlauf entstanden Erträge aus Eintrittsgeldern, Versicherungsentschädigungen und aus Entschädigungsleistungen.

Bei den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit kam es im Vergleich zum Vorjahr zu einer Reduzierung um 480,1 T €.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 833,2 T € erfasst. Dieser Betrag beinhaltet Rückforderungsbeträge des Fernwärmeanbieters aus der Endabrechnung der Entlastungsbeträge nach dem *Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG)* in Höhe von 52 T €.

In der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag sind 944,9 T € erfasst, die sich aus den Vor-

auszahlungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie der Rückstellung für diese Steuerarten ergeben.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine weiteren wesentlichen periodenfremden und außergewöhnlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

III SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum 31. Dezember 2024 bestanden in Höhe von 18,3 T € Verpflichtungen aus Leasingverträgen. Die Verpflichtungen beziehen sich auf eine Laufzeit von 46 Monaten. Es entstehen, nicht in der Bilanz auszuweisende oder zu vermerkende, finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen von ca. 1,3 Mio. €. Den Verpflichtungen stehen Eigenmittel gegenüber.

ARBEITNEHMER

Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug inkl. geringfügig Beschäftigter 37 (Vorjahr 36). Zum 31. Dezember 2024 waren neben dem Vorstand 33 Mitarbeitende und ein Auszubildender beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	2024	2023
Mitgliederbestand am 01.01.	5.161	5.125
Zugänge	170	189
Abgänge		
durch Kündigung	58	65
durch Tod	93	79
durch Übertragung	4	8
durch Ausschluss	5	1
Verbleibende Mitglieder am 31.12.	5.171	5.161

Die Mitglieder waren zum Bilanzstichtag mit 34.522 Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das sind rund 7,1 Mio. €. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2024 um 22,9 T € erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Eintragungen mit den nach § 30 GenG erforderlichen Angaben in die Mitgliederliste erfolgten zeitnah. Gemäß § 17 der Satzung beträgt ein Geschäftsanteil 205 €. Jedes Mitglied hat mindestens einen Geschäftsanteil zu zeichnen. Für Wohnraumüberlassung sind, je nach Wohnungsgröße, weitere Anteile zu übernehmen.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine rückständig fälligen Einzahlungen auf gezeichnete Genossenschaftsanteile.

NACHTRAGSBERICHT

Weltweit nehmen die Konfliktzonen zu. Deren Auswirkungen auf Lieferketten und Preisentwicklungen sind unbestimmt und beeinflussen die Handlungsmöglichkeiten der Genossenschaft. Die für die Wohnungswirtschaft sensibelsten Segmente Energie, Bauwesen und Finanzierung werden auch über den Bilanzstichtag hinaus von übergeordneter Bedeutung sein und ihre Auswirkungen auf die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit (Betriebskosten und Instandhaltung/Instandsetzung) sowie Zinsentwicklungen zeigen.

Zur Grundsteuerreform liegen der Genossenschaft alle Bescheide zur Grundsteuer ab 01.01.2025 vor. Die Steuerlast für die BEROLINA erhöht sich dafür um 66 % auf insgesamt 1,3 Mio. €.



Bibliothek, Veranstaltungsraum „Frieda“

ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5,01 Mio. € ab. Mit Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 15. Mai 2025 wurden gemäß § 29 Buchstabe l und n der Satzung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 19,1 T € in die gesetzliche Rücklage und 2,49 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Nach Einstellung von 2,51 Mio. € in die Rücklagen weist der Jahresabschluss einen Bilanzgewinn in Höhe von 2,51 Mio. € aus. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den verbleibenden Bilanzgewinn in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und den Jahresabschluss gemäß § 35 Abs. 1 Buchstabe b der Satzung in der vorgelegten Fassung festzustellen.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Frank Schrecker (Vorstandsvorsitzender)
Carla Kaiser (Vorstandsmitglied)

Gegenüber Mitgliedern des Vorstandes
bestehen keine Forderungen.

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Gerhard Ziglowski (Vorsitzender)
Frank Scherf (stellvertretender Vorsitzender)
Dr. Uta Wallburg, bis 04.06.2024
Dr. Ulrike Treichel (Schriftführerin), ab 05.06.2024
Frank Rauhut
Daniela Rechenberger
Ada Vedder, bis 04.06.2024
Solveig Sonntag (stellvertretende Schriftführerin),
ab 05.06.2024
Eckhard Wehner, bis 04.06.2024
Torsten Brunner, ab 05.06.2024

Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates be-
stehen keine Forderungen.

MITGLIEDSCHAFTEN

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.

Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e. V.

BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.

Marketinginitiative der Wohnungsbau-
genossenschaften Deutschland e. V.

Genossenschaftsforum e. V.

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Bürgerverein Luisenstadt e. V.

PRÜFUNGSVERBAND

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



Frank Schrecker



Carla Kaiser

Vorstand
Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG
Berlin, 15. Mai 2025



IV ANLAGEN

ANLAGE 1 – ANLAGENSPIEGEL

(Angaben in €)

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2024
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	173.141,42	8.630,00	0,00	0,00	181.771,42
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	246.699.566,11	3.504.785,49	6.072,27	1.242.269,15	251.440.548,48
Grundstücke mit Geschäftsbauten	508.488,98	0,00	0,00	0,00	508.488,98
Grundstücke ohne Bauten	63.443,91	0,00	0,00	0,00	63.443,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	665.104,11	65.563,96	47.676,57	0,00	682.991,50
Anlagen im Bau	1.941.845,97	2.793.267,06	0,00	-1.163.020,58	3.572.092,45
Bauvorbereitungskosten	223.984,79	83.732,20	10.314,11	-79.248,57	218.154,31
Gesamtbetrag	250.275.575,29	6.455.978,71	64.062,95	0,00	256.667.491,05

Abschreibung früherer Jahre	Abschreibung des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwerte 31.12.2024	Buchwerte 31.12.2023
168.459,42	3.931,97	0,00	172.391,39	9.380,03	4.682,00
111.441.514,39	4.955.245,09	4.924,72	116.391.834,76	135.048.713,72	135.258.051,72
183.516,48	5.451,00	0,00	188.967,48	319.521,50	324.972,50
0,00	0,00	0,00	0,00	63.443,91	63.443,91
470.139,71	60.705,96	47.036,57	483.809,10	199.182,40	194.964,40
0,00	0,00	0,00	0,00	3.572.092,45	1.941.845,97
0,00	10.314,11	10.314,11	0,00	218.154,31	223.984,79
112.263.630,00	5.035.648,13	62.275,40	117.237.002,73	139.430.488,32	138.011.945,29



ANLAGE 2 – FORDERUNGSSPIEGEL

(Angaben in €, Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt	davon Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	67.252,94 (68.597,18)	226,30 (934,75)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.280.325,18 (1.262.213,61)	611.473,61 (545.847,58)
Gesamtbetrag	1.347.578,12 (1.330.810,79)	611.699,91 (546.782,33)

ANLAGE 3 – VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

(Angaben in €, Vorjahreszahlen in Klammern)

	Restlaufzeit				gesichert durch Grundschild
	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.151.638,46 (39.159.192,55)	8.537.990,22 (3.115.345,20)	11.445.495,07 (12.797.919,00)	16.168.153,17 (23.245.928,35)	36.151.638,46 (39.159.192,55)
Erhaltene Anzahlungen	7.857.488,96 (7.583.714,47)	7.857.488,96 (7.583.714,47)	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.383,66 (113.617,67)	39.709,45 (44.203,10)	70.674,21 (69.414,57)	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	765.950,38 (452.461,91)	685.676,58 (329.660,75)	80.273,80 (122.801,16)	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	64.665,88 (46.442,04)	64.665,88 (46.442,04)	–	–	–
Gesamtbetrag	44.950.127,34 (47.355.428,64)	17.185.531,09 (11.119.365,56)	11.596.443,08 (12.990.134,73)	16.168.153,17 (23.245.928,35)	36.151.638,46 (39.159.192,55)

ANLAGE 4 – RÜCKLAGENSPIEGEL

(Angaben in €)

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
Sonderrücklage	69.628.193,35	–	–	69.628.193,35
Gesetzliche Rücklage	3.602.260,00	–	19.065,00	3.621.325,00
Bauerneuerungsrücklage	32.730.885,93	2.009.957,13	2.487.984,49	37.228.827,55
Gesamtbetrag	105.961.339,28	2.009.957,13	2.507.049,49	110.478.345,90

HERAUSGEBER

Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG
Vorstand
Sebastianstraße 24
10179 Berlin

Telefon: +49 30 278728-0
E-Mail: mail@berolina.info
Internet: www.berolina.info

Gründungsdatum: 04.12.1956
Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg, GnR 454 B

GESTALTUNG

3MAL1 GmbH
Am Carlsgarten 10 B
10318 Berlin
www.3mal1.de

FOTOS

Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG
camera4/Tilo Wiedensohler

GENDER-HINWEIS

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



