

BILANZ

zum 31. Dezember 2024

WBG "Am Ostseeplatz" eG

	2024 in EUR	2023 in EUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.139.442,87	71.094.384,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.327.330,86	9.171.360,86
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.047,00	114.054,00
4. Anlagen im Bau	<u>9.577.376,57</u>	<u>6.409.571,76</u>
	96.180.197,30	86.789.371,46
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	21.893,29	21.893,29
2. Geschäftsguthaben bei Genossenschaften	<u>357.300,00</u>	<u>462.000,00</u>
	379.193,29	483.893,29
	<u>96.559.390,59</u>	<u>87.273.264,75</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.640.657,00	1.508.351,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	199.013,67	164.883,02
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.359.802,11	871.500,17
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>365.150,15</u>	<u>229.647,90</u>
	2.923.965,93	1.266.031,09
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>7.174.146,07</u>	<u>12.865.009,75</u>
	11.738.769,00	15.639.391,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	13.717,71	1.247,79
Summe A K T I V A		<u>108.311.877,30</u>
		<u>102.913.904,38</u>

BILANZ

zum 31. Dezember 2024

WBG "Am Ostseeplatz" eG

	2024 in EUR	2023 in EUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben	5.517.821,32	3.888.399,98
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
- ausgeschiedenen Mitglieder	30.160,00 (VJ 20.800,00)	
- verbleibenden Mitglieder	5.475.181,32 (VJ 3.861.299,98)	
- aus gekündigten Anteilen	12.480,00 (VJ 6.300,00)	
Rückständig fällige Einzahlungen		
auf Geschäftsannteile	50.098,68	
(VJ 316.615,99)		
II. Kapitalrücklage	73.356,95	68.056,95
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen	3.250.343,60	3.181.336,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>16.256,00</u>	<u>16.256,00</u>
	3.266.599,60	3.197.592,00
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	1.172.533,11	2.030.050,84
2. Jahresfehlbetrag	-482.457,13	-727.225,73
3. Einstellung in die Ergebnisrücklage	<u>-69.007,60</u>	<u>-130.282,00</u>
	621.068,38	1.172.543,11
	9.478.846,25	8.326.592,04
B. Sonderposten		
Baukostenzuschüsse	2.686.712,93	2.707.630,30
C. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	32.752,80	34.176,60
2. Sonstige Rückstellungen	<u>192.803,18</u>	<u>141.802,53</u>
	225.555,98	175.979,13
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	16.000.000,00	16.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.597.343,36	70.026.901,70
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.259.325,68	1.832.462,42
4. Erhaltene Anzahlungen	1.680.721,17	1.435.133,04
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	198.266,93	177.160,62
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.037,92	81.396,78
7. sonstige Verbindlichkeiten	<u>163.484,74</u>	<u>180.965,51</u>
	94.036.179,80	89.734.020,07
E. Rechnungsabgrenzung	1.884.582,34	1.969.682,84
Summe P A S S I V A	<u>108.311.877,30</u>	<u>102.913.904,38</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

WBG "Am Ostseeplatz" eG

	2024 in EUR	2023 in EUR
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.501.246,59	5.018.567,57
2. Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen		
a) Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	132.306,00	53.746,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.097.404,31	392.226,49
4. Sonstige betriebliche Erträge		
a) sonstige betriebliche Erträge	233.521,69	224.906,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	2.153.904,20	2.123.215,84
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>12.642,54</u>	2.166.546,74
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.393.823,51	922.342,92
b) Soziale Abgaben	<u>314.487,44</u>	1.708.310,95
7. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	1.517.165,61	1.276.540,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) verschiedene betriebliche Kosten	374.987,78	621.441,73
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.687,50	1.075,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	451.611,94	111.344,01
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.994.749,32	1.303.317,48
12. Ergebnis nach Steuern	-342.982,37	-635.909,19
Übertrag	-342.982,37	-635.909,19

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

WBG "Am Ostseeplatz" eG

	2024 in EUR	2023 in EUR
Übertrag	-342.982,37	-635.909,19
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-315,80	-39.149,54
14. sonstige Steuern	139.790,56	130.466,08
15. Jahresfehlbetrag	-482.457,13	-727.225,73
16. Gewinnvortrag aus Vorjahr	1.172.533,11	2.030.050,84
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	69.007,60	130.282,00
Bilanzgewinn	621.068,38	1.172.543,11

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2024
WBG "Am Ostseeplatz" eG

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer 577 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB angewendet. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14.06.2023.

Darüber hinaus wurden Offenlegungserleichterungen nach § 326 HGB in Anspruch genommen.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie den Bestimmungen der Satzung.

Die Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 800 € wurden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die unfertigen Leistungen werden unter Berücksichtigung der Leerstände mit den Anschaffungskosten ermittelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

In den Sonderposten Baukostenzuschüsse werden die Tilgungszuschüsse passiviert und soweit diese nicht auf Grund und Boden entfallen über die Nutzungsdauer der bezuschussten Gebäude aufgelöst. Der Sonderposten mit Rücklagenanteil, der wegen der Option zur Umsatzsteuerpflicht gebildet wurde, wird weiter planmäßig aufgelöst.

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2024
WBG "Am Ostseeplatz" eG

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen, die das abgelaufene Geschäftsjahr betreffen. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ

Unter den Anlagen im Bau für die Gartenfelder Str. 28 wurden erbrachte Eigenleistungen in Form von Personalaufwand und anteiliger Gemeinkosten in Höhe von 624,5 T€, aus direkter Zuordnung resultierende Fremdkapitalzinsen in Höhe von 219,2 T€ sowie Kosten der Anleihe in quotal ermittelte Höhe von 22,7 T€ in die Herstellungskosten einbezogen. Der aktivierte Zinsaufwand beträgt insgesamt 241,9 T€.

Unter den Anlagen im Bau für die Radenzer Str. 50 wurden erbrachte Eigenleistungen in Form von Personalaufwand und anteiliger Gemeinkosten in Höhe von 228,0 T€ sowie Kosten der Anleihe in quotal ermittelte Höhe von 2,8 T€ in die Herstellungskosten einbezogen. Der aktivierte Zinsaufwand beträgt insgesamt 2,8 T€.

Unter den Anlagen im Bau für die Karl-Kunger-Str. 7 wurden in die Herstellungskosten zuzuordnende Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,2 T€ aktiviert.

Bei den Geschäftsanteilen an Genossenschaften waren Anteile an der begeno eG in Höhe von 104.700 € außerplanmäßig abzuschreiben. Vom Wahlrecht nach § 284 Abs.2 Nr. 1 HGB wurde die Abschreibung trotz nicht dauernder Wertminderung vorgenommen.

Unter den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 1.640,6 T€ ausgewiesen. Dabei wurde berücksichtigt, dass von den grundsätzlich umlegbaren BK/HK ein Betrag von 14.207 € aufgrund von Leerständen sowie vereinbarter Bruttokaltmieten tatsächlich nicht abgerechnet werden kann.

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

Die Kapitalrücklage hat sich von 68.056,95 € auf 73.356,95 €, folglich um 5.300,00 € erhöht.

Unter der Position Sonderposten Baukostenzuschüsse sind noch nicht aufgelöste Tilgungszuschüsse des Landes Berlin für die Lychener Straße/Stargarder Straße in Höhe von 882,4 T€, Ly-narstraße 862,4 T€ und für die Friedelstraße in Höhe von 912,5 T€ mit insgesamt 2.657,3 T€ sowie der Sonderposten Umsatzsteuer-Option in Höhe von 3,3 T€ enthalten. Für den Bestandserwerb-Karl-Kunger-Str.7 wurden erhaltene Zuschüsse in Höhe von 26,0 T€ passiviert.

Unter den Steuerrückstellungen sind Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 32.752,80 € (Vorjahr: 34.176,60 €) ausgewiesen.

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2024
WBG "Am Ostseeplatz" eG

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Abschluss- und Prüfungskosten sowie ausstehende Betriebskosten.

Der Verbindlichkeitspiegel wird nachfolgend gesondert dargestellt.

Unter der Position Anleihen wird eine Anleihe ausgewiesen, die in Zusammenarbeit mit der Umweltbank in Höhe von 16,0 Mio € platziert und mit in Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten mit 16,15 Mio € ausgewiesen wird.

In den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Betrag von 1.767,3 T€ für einen erhaltenen Zuschuss der IBB wegen der eingegangenen Verpflichtung zu einer Mietpreisbindung von 20 Jahren enthalten, der entsprechend der Bindungszeit planmäßig aufgelöst wird.

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Unter den aktivierten Eigenleistungen wurden projektbezogene Personalaufwendungen einschließlich anteiliger Gemeinkosten in Höhe von insgesamt 852.523 € sowie aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 244.880 € ausgewiesen.

Im Sonderposten Baukostenzuschüsse wurden 47.300 € aufgelöst, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die Auflösung des Tilgungszuschusses der IBB in Höhe von 126.236 € enthalten.

Unter den Zinsaufwendungen sind die Zinsen für die Anleihe in voller Höhe von 629.750 € ausgewiesen. Dies erfolgte abweichend zum Vorjahr, das eine um die Aktivierung gekürzte Darstellung ausweist. Die Änderung war zur Darstellung eines korrekten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sachlich notwendig.

Der Aufwand aus der Auflösung der Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von 1.424 € (Vorjahr: 1.424 €) ist unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag berücksichtigt.

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2024
WBG "Am Ostseeplatz" eG

Die Aufgliederung und die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem Verbindlichkeiten-
 spiegel ersichtlich. Der Ausweis erfolgt unter Berücksichtigung des § 268 Abs.5 Satz 1 HGB.

Verbindlichkeitenübersicht

Verbindlichkeiten / Restlaufzeit	insgesamt €	bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €
aus Anleihen	16.000.000,00	0,00	16.000.000,00
(Vorjahr)		(0,00)	(16.000.000,00)
gegenüber Kreditinstituten	74.597.343,36	2.253.198,41	72.344.144,95
(Vorjahr)		(1.561.098,57)	(68.466.083,13)
gegenüber sonstigen Kreditgebern	1.259.325,68	59.487,23	1.199.838,45
(Vorjahr)		(59.698,96)	(1.772.763,46)
Erhaltene Anzahlungen	1.680.721,17	1.680.721,17	
(Vorjahr)		(1.435.133,04)	
aus Vermietung	198.266,93	198.266,93	
(Vorjahr)		(177.160,62)	
aus Lieferungen und Leistungen	137.037,92	137.037,92	
(Vorjahr)		(81.396,78)	
Sonstige Verbindlichkeiten	163.484,74	163.484,74	
(Vorjahr)		(180.965,51)	
Summe	94.036.179,80	4.492.186,40	89.543.983,40

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit über 5 Jahre beträgt 72.042.682,53 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstigen Kreditgebern sind mit Grundpfandrechten an den erworbenen Grundstücken besichert.

Gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften ist die Gensenschaft nicht zur Aufstellung einer Kapitalflussrechnung verpflichtet. Dennoch hat sich die Genossenschaft im Berichtsjahr erstmals entschlossen, den Jahresabschluss freiwillig um eine Kapitalflussrechnung zu erweitern. Insoweit fehlen Vorjahresdaten.

ANHANGfür das Geschäftsjahr 2024
WBG "Am Ostseeplatz" eG

Ziel dieser Erweiterung ist die Erhöhung der Transparenz über die Liquiditätsentwicklung und die Verbesserung der Informationen über die Herkunft und Verwendung der liquiden Mittel.

Kapitalflussrechnung

	2024 in T€
Periodenergebnis	-482
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.517
Zunahme (+) /Abnahme (-) der Rückstellungen	50
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-173
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-313
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus L+L u. anderer Passiva	362
Saldo aus Zinsaufwendungen und -erträgen	1.043
Ertragsteuerertrag (-)/-aufwand (+)	0
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.004
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.802
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.488
Erhaltene Zinsen	454
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-11.836
Einzahlungen von Genossenschaftsmitgliedern	1.673
Auszahlungen an Genossenschaftsmitglieder	-27
Einzahlungen aus (Finanz-) Krediten und Anleihen	6.409
Auszahlungen aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-2.412
Gezahlte Zinsen	-1.497
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	4.146
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-5.686
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	12.693
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.007
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode	
Zahlungsmittel	7.174
Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	-167
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7.007

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2024
WBG "Am Ostseeplatz" eG

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Abschlussstichtag liegen weder Eventualverbindlichkeiten noch andere nicht aus der Bilanz ersichtliche wesentliche Haftungsverhältnisse i. S. d. § 251 HGB vor.

SONSTIGE ANGABEN**Beschäftigte**

Neben 3 Vorstandsmitgliedern waren durchschnittlich beschäftigt:

	2024	2023
	Mitarbeiter	Mitarbeiter
Kaufmännische Angestellte	21,0	18,0
Auszubildende	1,0	0,0
Hauswarte	6,0	5,0
Reinigungskräfte (davon 1 Teilzeit, 2 Minijob)	<u>2,0</u>	<u>3,0</u>
	<u>30,0</u>	<u>26,0</u>

Mitgliederbewegung

Stand am 31. Dezember 2023 1.106

Zugänge 106

Abgänge 28

Stand am 31. Dezember 2024 1.184

Die Mitglieder waren Ende 2024 mit 10.636 Anteilen zu je 520,00 € an der Genossenschaft beteiligt.

Das tatsächlich eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt insgesamt 5.475.181,32 €. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Geschäftsguthaben um den Betrag von 1.613.881,34 € erhöht.

ANHANG**für das Geschäftsjahr 2024**
WBG "Am Ostseeplatz" eG

Eine über das Geschäftsguthaben hinausgehende Haftung der Mitglieder besteht nicht. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder ist durch die Satzung ausgeschlossen.

Vorstand

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>
Schmitz	Richard
Degenhardt	Till
Sieper	Claudia (seit 04/2024)

Die Geschäfte der Genossenschaft werden von den Vorstandsmitgliedern hauptamtlich geführt.

Aufsichtsrat

<u>Familienname</u>	<u>Vorname</u>	<u>Beruf</u>	<u>Funktion</u>
Kalepky	Jutta	Architektin	Vorsitz
Roosen-Runge	Joscha	Bankkaufmann	Stellvertreter
Weber	Daniela	Lehrerin	Schriftführer
Bartholome	Burkhard	Arzt	
Deinert	Frank	Tischler	(bis 11/2024)
Fünfrocken	Bea	Elektrikerin	
Drescher	Angelika	Architekt	
Giannone	Diana	Vorstand BVV	
Dündar	Serttas	Dipl.-Kaufmann	

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder Aufsichtsrates bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Zusätzliche Angaben/ Erläuterungen zur GuV zu Aufwendungen von außergewöhnlicher Bedeutung

Die im Oktober 2022 emittierte Unternehmensanleihe (Volumen 16 Mio. €) dient planmäßig der Zwischenfinanzierung des Neubauvorhabens „Das Neue Gartenfeld“ (DNG).

Der Zinsaufwand für diese Anleihe (629.750 €) wird durch Zinserträge aus der Anlage der Mittel (329.559 €) teilweise kompensiert. Der verbleibende Finanzierungsaufwand von 300.191 € konnte unter Beachtung der handelsrechtlichen Aktivierungsvorschriften im Geschäftsjahr lediglich in Höhe von 25.465 € (ca. 8,5%) als Herstellungskosten aktiviert werden.

Der nicht aktivierbare Teil der Finanzierungskosten belastet das Jahresergebnis der Genossenschaft als sofortiger Aufwand, obwohl er wirtschaftlich der langfristigen Vermögenserstellung zuzuordnen ist. Der operative Cashflow aus der Bewirtschaftung der Bestandsobjekte ist hingegen deutlich positiv (siehe Kapitalflussrechnung, Anlage 3).

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2024
WBG "Am Ostseeplatz" eG

Nachtragsbericht zu wertbegründenden Ereignissen nach Bilanzstichtag

Die Förderverträge für Das Neue Gartenfeld wurden im August 2025 antragsgemäß wie folgt mit dem Land Berlin nach WFB 2023 und GFB 2023 abgeschlossen:

1. Bauabschnitt

51.318.016 € Wohnungsbauförderung
mit 36.536.988 € zinsfreien und zinsverbilligten Darlehen
und 14.781.028 € Zuschüssen

2. Bauabschnitt

39.946.149 € Wohnungsbauförderung
mit 28.794.582 € zinsfreien und zinsverbilligten Darlehen
und 11.151.567 € Zuschüssen

Die Fördermittel sind vertraglich gesichert. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2026 geplant.

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vom Vorstand vorgeschlagenen Ergebnisverwendung aufgestellt.

Zuständiger Prüfungsverband

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. ,
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

UNTERZEICHNUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

Berlin, 03.11.2025

(Ort) (Datum)

(Unterschrift)

