

Bericht über das Geschäftsjahr 2025

Wohnungsbau-Genossenschaft

„Treptow Nord“ eG



Geschäftsbericht 2025

Wohnungsbau-Genossenschaft
„Treptow Nord“ eG

Organe der Genossenschaft

Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG
Kieffholzstraße 289 · 12437 Berlin
Internet: www.wbg-treptow-nord.de

Gegründet und registriert beim Magistrat von Berlin im Mai 1954 (Nr. 2/54)
Eingetragen im Genossenschaftsregister am 23.01.1992 (Nr. 468 B)

Vorstand	seit
Georg Petters	1997
Henrike Hanke	2020
Aufsichtsrat	seit
Karla Mädler, Vorsitzende, Vorsitzende Personalausschuss	2008
Bernd Zinke, stellv. Vors., Vors. Bauausschuss, Personalausschuss	2007
Michael Schwanenberg, Vorsitzender Finanzausschuss	2010
Peggy Ehlert, Bauausschuss	2014
Carola Francke, Schriftführerin, Bauausschuss	2023
Dr. Ruth Mennel, Finanzausschuss	1991
Katharina Priester, Bauausschuss, Personalausschuss	2003
Dörthe Roeßiger, stellv. Schriftführerin, Finanzausschuss	2022
Andrea Mucha, Finanzausschuss	bis 02.09.2025
Schlichtungskommission	seit
Birgit Margan, Vorsitzende	2022
Issam Ballouz, stellv. Vorsitzender	2022
Sabine Richter	2013 bis 20.06.2023 und ab 2024
Kerstin Bollechmann	2023
Dorit Uhlig	2023
Kristin Hall	2024

Auf einen Blick

	2022	2023	2024	2025
Bilanzsumme	174.627,2 T€	186.974,7 T€	195.640,0 T€	200.374,3 T€
Wohnungen (einschl. Gästewohnungen)	4.580	4.580	4.644	4.644
Gewerbe	14	14	13	11
Garagen und Stellplätze	951	939	976	934
Garagen auf Pachtland	3	3	3	1
verbleibende Mitglieder	5.992	5.965	6.166	6.264
gezeichnetes Geschäftsguthaben	7.593,0 T€	7.634,4 T€	7.960,5 T€	8.111,7 T€
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	24.456,5 T€	24.795,6 T€	26.377,3 T€	28.707,4 T€
Bau- und Instandhaltungsaufwand	12.748,1 T€	22.354,0 T€	19.003,29 T€	18.313,6 T€
Mitarbeiter	35	35	35	36
Jahresüberschuss	4.666,1 T€	4.349,6 T€	4.537,2 T€	5.199,0 T€

Die WBG „Treptow Nord“ eG ist Mitglied

- des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU),
Lentzeallee 107, 14195 Berlin,
- der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft (BBA),
Hauptstraße 78/79, 11159 Berlin,
- des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e.V.,
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin,
- des Genossenschaftsforums e.V.,
Eythstraße 32, 12105 Berlin,
- der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) e.V.,
Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln,
- des Arbeitgeberverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (AGV),
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf,
- der Industrie- und Handelskammer (IHK),
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin.

Die Genossenschaft wird gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) jährlich einer Pflichtprüfung unterzogen.

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4
Auf einen Blick	5
Mitgliedschaften der WBG „Treptow Nord“ eG	5
Inhaltsverzeichnis	6
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025	
1. Grundlagen des Unternehmens	7
2. Wirtschaftsbericht	
2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage	7
Arbeitsmarkt	8
Demografische Entwicklung	9
Wohnungswirtschaftliche Lage	9
2.2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft ..	10
Bestand	11
Vermietung	11
Mitgliederentwicklung	12
Umsatzentwicklung	12
Forderungen und Erlösschmälerungen	13
Betriebskosten	13
Grundstücksangelegenheiten	14
Instandsetzung und Modernisierung	14
Laufende Instandhaltung	15
Umweltschutz und Ökologie	15
Finanzierung und Sicherungsgeschäfte	16
Personal	17
Vertreterversammlung	18
Schlichtungskommission	19
2.3. Wirtschaftliche Lage	
Allgemeines	19
Vermögenslage	20
Finanzlage	22
Ertragslage	24
3. Prognose-, Nachhaltigkeits-, Chancen- und Risikobericht	
Prognosebericht	25
Nachhaltigkeitsbericht	26
Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	28
4. Verwendung des Jahresüberschusses	31
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025	32
Bilanz zum 31. Dezember 2025	
Aktiva	34
Passiva	35
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang zum Jahresabschluss 2025	
1. Allgemeine Angaben	37
2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	37
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	
3.1. Bilanz	38
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	39
4. Sonstige Angaben	40
Anlagenspiegel per 31. Dezember 2025 (Anlage 1)	42
Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2025 (Anlage 2)	44
Ausgewählte Informationen zum Geschäftsjahr	
Objektbestand	45
Vermietung	47
Instandsetzung und Modernisierung im Detail	48
EDV	52
Öffentlichkeits- und Sozialarbeit, Service	53
Impressum	55

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2025

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG wurde im Mai 1954 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg (Nr. 468 B) eingetragen. Der vorrangige Zweck ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum. Die Bestandswohngebäude unterschiedlicher Bauweisen, ergänzt durch Neubauten, bieten den Mitgliedern genossenschaftliches Wohnen für verschiedene Generationen. Die Instandsetzung und Modernisierung der Bestandswohnungen orientieren sich an den technischen Notwendigkeiten sowie den Bedürfnissen der Mitglieder zum Wohl und Vorteil aller Mitglieder, unter Beachtung technischer, gesetzlicher, energetischer und klimabedingter Anforderungen.

Mit der am Bedarf unserer Mitglieder und an den Wünschen der Interessenten am genossenschaftlichen Wohnen orientierten, schrittweisen Errichtung neuer Wohnhäuser erfolgt eine Bestandsergänzung und -erweiterung. Die Wohngebiete der Genossenschaft befinden sich im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick in den Ortsteilen Baumschulenweg, Plänterwald, Alt-Treptow, Johannisthal und Adlershof. Das genossenschaftliche Leben wird durch Einrichtungen wie einen Mitgliedertreff, den Ferienobjekten an der Ostsee, drei Gästewohnungen in Baumschulenweg und Plänterwald sowie einer Reihe kultureller Veranstaltungen unter Begleitung einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit gefördert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von einer Wachstumsschwäche geprägt, zeigte jedoch erstmals seit zwei Jahren wieder eine leichte Stabilisierung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr; kalenderbereinigt betrug der Zuwachs 0,3 %. Damit scheint die deutsche Wirtschaft die Phase der technischen Rezession zu beenden.

Getragen wurde die leichte Erholung vor allem durch steigende Konsumausgaben der privaten Haushalte sowie durch den Staatskonsum. Demgegenüber entwickelten sich die Exporte erneut rückläufig. Belastend wirkten insbesondere geopolitische Spannungen sowie handelspolitische Unsicherheiten auf internationaler Ebene. Die Zunahme politischer Eingriffe im Welthandel, veränderte handelspolitische Rahmenbedingungen und eine erhöhte Unsicherheit an den Finanzmärkten beeinflussten die Investitionsneigung und die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Sowohl die Ausrüstungs- als auch die Bauinvestitionen gingen im Jahresverlauf erneut zurück. Insgesamt lag Deutschland mit einem BIP-Wachstum von lediglich 0,2 % auch 2025 im unteren Bereich der internationalen Wachstumsraten.

Ein wesentlicher Impuls für die konjunkturelle Stabilisierung ging 2025 vom Staat aus. Das beschlossene Investitions- und Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Beschleunigung der Energiewende, zur Digitalisierung sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit führte zu steigenden öffentlichen Investitionen und einem höheren Staatskonsum, deren gesamtwirtschaftliche Wirkung jedoch erst zeitverzögert einsetzen wird. Diese Maßnahmen stützten kurzfristig die gesamtwirtschaftliche Nachfrage, ersetzen jedoch nicht den weiterhin bestehenden strukturellen Anpassungsbedarf der deutschen Wirtschaft. Für die Jahre 2026 und 2027 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute auf dieser Grundlage ein stärkeres Wachstum von durchschnittlich rund 1,0 % beziehungsweise bis zu 2,0 %.

Trotz des leichten Wachstums des Bruttoinlandsprodukts ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung in Deutschland im Jahr 2025 insgesamt um 0,1 % zurück. Besonders betroffen waren erneut das Produzierende Gewerbe sowie das Baugewerbe. Im Bau sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 3,6 %. Anhaltend hohe Baupreise, steigende Arbeitskosten sowie die Nachwirkungen der Zinswende

belasteten insbesondere den Wohnungsneubau. Diese Entwicklung führte zu einer weiteren Zurückhaltung bei Neubauprojekten und verschärfte die bereits bestehende Angebotsknappheit auf den Wohnungsmärkten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zeigte sich demgegenüber erneut vergleichsweise stabil. Ihre Bruttowertschöpfung stieg 2025 um 0,5 % und erreichte einen Anteil von knapp 10 % an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. Gerade diese vergleichsweise geringe Volatilität unterstreicht die stabilisierende Funktion der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für die Gesamtwirtschaft. Für Wohnungsbau-genossenschaften gilt dies in besonderem Maße, da sie unabhängig von kurzfristigen Marktzyklen agieren und ihre Geschäftstätigkeit langfristig, bestandsorientiert und sozial ausgerichtet ist.

Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei rund 2,1 % und damit deutlich unter den Höchstständen der Vorjahre. Gleichwohl entwickelten sich die Baukosten weiterhin überdurchschnittlich. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten stiegen um 3,8 %, für Ausbauarbeiten um 3,7 %. Damit übertrafen die Kosten im Bau erneut deutlich die allgemeine Teuerungsrate. Diese Entwicklung band weiterhin erhebliche finanzielle Mittel und erschwerte insbesondere energetische Modernisierungen und Maßnahmen zur Bestandsentwicklung. Die Europäische Zentralbank senkte den Leitzins im Verlauf des Jahres auf 2,15 % und legte ab Sommer 2025 eine Zinspause ein. Zwar zeigte sich im Finanzierungsbereich eine leichte Entspannung, die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase wirkten jedoch weiterhin nach. Für die Wohnungswirtschaft bedeutete dies, dass Investitionsentscheidungen weiterhin unter dem Vorbehalt erhöhter Finanzierungskosten und strenger Wirtschaftlichkeitsanforderungen standen.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Berlin verlief auch 2025 günstiger als im Bundesdurchschnitt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt der Hauptstadt stieg im ersten Halbjahr um 1,3 %, für das Gesamtjahr wird ein Wachstum von rund 1,0 % erwartet. Treiber dieser Entwicklung waren erneut die Dienstleistungsbranchen, insbesondere der Bereich Information und Kommunikation.

Die weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum verstärkt den Druck auf den Berliner Mietwohnungsmarkt. Der Berliner Wohnungsmarkt blieb im Geschäftsjahr 2025 unverändert angespannt. Zwar zeichnete sich nach dem Rückgang der Baugenehmigungen im Jahr 2024 in 2025 erstmals eine leichte Trendwende ab. Auch die Zahl der Genehmigungen sowie die Auftragseingänge im Baugewerbe nahmen wieder zu, dennoch ist aufgrund der weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie bürokratischer Hemmnisse kurzfristig nicht mit einer nachhaltigen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

Auch in Brandenburg blieb die wirtschaftliche Entwicklung 2025 verhalten. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt um rund 2,5 %, während die Baupreise weiterhin deutlich (+4,7 %) zulegten. Vor diesem Hintergrund sind auch dort die wohnungswirtschaftlichen Investitionen nach wie vor rückläufig.

Arbeitsmarkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren in Deutschland rund 46,0 Mio. Menschen erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Zahl damit nahezu unverändert. Nachdem die Erwerbstätigkeit seit 2006 – mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 – kontinuierlich gewachsen war, kam der Beschäftigungszuwachs im Jahr 2025 erstmals zum Erliegen. Bereits seit Anfang 2024 hatte sich die Dynamik deutlich abgeschwächt.

Nach Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung glichen sich gegenläufige Effekte weitgehend aus. Zugewanderte Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung erhöhten die Erwerbstätigenzahl jeweils um rund 250.000 Personen. Dem stand ein demografisch bedingter Rückgang der Erwerbstätigen in ähnlicher Größenordnung gegenüber.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag im Jahresverlauf 2025 bei 34,9 Mio. Personen und stabilisierte sich trotz der konjunkturellen Schwäche auf diesem hohen Niveau; damit blieb die Zahl gegenüber dem Vorjahr weitgehend konstant.

Trotz der stabilen Erwerbstätigenzahl stieg die Arbeitslosigkeit im Jahr 2025 weiter an. Die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich im Jahresdurchschnitt um 161.000 auf 2,9 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %.

In Berlin lag die Zahl der Erwerbstätigen 2025 bei rund 2,195 Mio. Personen und damit leicht unter dem Vorjahr. Zeitgleich waren in der Hauptstadt im Jahresverlauf etwa 216.000 Menschen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von etwa 10,1 % entspricht (Dezember 2025). In Brandenburg belief sich die Zahl der Erwerbstätigen 2025 auf rund 1,143 Mio. Personen und blieb damit ebenfalls geringfügig unter dem Vorjahr. Die Arbeitslosenzahl lag im Dezember bei etwa 85.500 Personen – einer Quote von rund 6,3 %.

Im Bezirk Treptow-Köpenick waren im Jahresverlauf 2024 durchschnittlich rund 12.800 Personen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von etwa 7,6 % entspricht. Diese lag damit unter dem Berliner Durchschnitt.

Demografische Entwicklung

Zum Jahresende 2025 lebten in Deutschland rund 83,5 Mio. Menschen. Nach ersten Schätzungen des Statistischen Bundesamtes verringerte sich die Bevölkerungszahl damit gegenüber dem Vorjahr um etwa 100.000 Personen. Erstmals seit dem Corona-Jahr 2020 konnte die Bevölkerungszahl durch Wanderungsgewinne nicht mehr stabilisiert werden.

Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung 1990 überstieg auch 2025 die Zahl der Sterbefälle die der Geburten. Die Zahl der Geburten sank weiter auf geschätzte 640.000 bis 660.000 Personen, während die Zahl der Gestorbenen bei gut 1,0 Mio. Personen lag. Daraus ergibt sich ein Geburtendefizit von 340.000 bis 360.000 Personen, das erneut deutlich über dem Niveau der 2010er-Jahre liegt.

Die Nettowanderung ging 2025 spürbar zurück und lag mit geschätzten 220.000 bis 260.000 Personen um mindestens 40 % unter dem Vorjahreswert. Damit blieb sie deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt der Jahre 1990 bis 2024. Ursachen hierfür waren unter anderem geringere Zuzüge aus klassischen Herkunftsländern von Schutzsuchenden sowie eine erstmals seit Jahren negative Nettowanderung gegenüber anderen EU-Staaten.

In Berlin betrug die Einwohnerzahl Ende 2025 etwa 3,971 Mio. Personen (VJ 3,897 Mio.) Der stärkste Zuwachs war im Bezirk Treptow-Köpenick mit 1,8 %, hier waren 302.686 Personen zum 31.12.2025 gemeldet. Mit rund 2,56 Mio. Einwohnern hat Brandenburg zum Ende 2025 einen leichten Rückgang (24.000) zu verzeichnen.

Wohnungswirtschaftliche Lage

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb auch im Jahr 2025 ein zentraler Stabilitätsfaktor der deutschen Gesamtwirtschaft. Nach Daten des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. entfielen rund 10 % des Bruttoinlandsprodukts auf Bau- und Immobilieninvestitionen. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen rund 272 Mrd. €, was etwa 59 % der gesamten Bauinvestitionen entsprach.

Die Wohnungsbauinvestitionen erreichten 2025 nach dem starken Einbruch der Vorjahre eine nominale Stagnation, gingen jedoch preisbereinigt erneut um 2,4 % zurück. Damit entwickelten sie sich um -0,9 % schwächer als die gesamten Bauinvestitionen. Seit 2020 haben sich die realen Wohnungsbauinvestitionen um rund 20 % verringert. Hauptursache bleiben das gegenüber 2019 um insgesamt rund 48 % gestiegene Baupreisniveau sowie die gestiegenen Finanzierungskosten. Im vierten Quartal 2025 stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Vorjahresvergleich um 3,2 % und damit erneut stärker als die allgemeine Inflation (2,1 %). Besonders preistreibend wirkten das Ausbaugewerbe sowie Investitionen in Heizungs- und Warmwasseranlagen im Zuge der energetischen Anforderungen.

Nach dem drastischen Rückgang der Vorjahre zeigte sich 2025 bei den Baugenehmigungen erstmals eine leichte Trendwende. Mit rund 239.000 genehmigten Wohnungen lag die Zahl um etwa 11 % über dem Vorjahr, bleibt jedoch deutlich unter dem Niveau früherer Jahre. Positiv hervorzuheben ist der stärkere Anstieg bei genehmigten Mietwohnungen gegenüber Eigentumswohnungen.

Demgegenüber gingen die Baufertigstellungen auch 2025 weiter zurück. Schätzungsweise wurden rund 218.000 Wohnungen fertiggestellt, was einem Rückgang von etwa 14 % entspricht. Besonders stark betroffen sind sozialorientierte Wohnungsunternehmen, bei denen die Zahl der Fertigstellungen nochmals deutlich gesunken ist. Auch im Bereich der Modernisierung wurden Investitionen vielfach reduziert oder zeitlich verschoben.

Trotz der leichten Stabilisierung bei Genehmigungen bleibt die Diskrepanz zwischen Wohnungsbedarf und tatsächlicher Bauleistung erheblich. Selbst bei einer prognostizierten moderaten Erholung der Investitionen ab 2026 dürfte das reale Neubauvolumen weiterhin deutlich unter dem Vorkrisenniveau liegen. Insbesondere in Ballungsräumen und wachsenden Großstädten bleibt Wohnraum knapp. Die Kombination aus hohen Baukosten, gestiegenen regulatorischen Anforderungen und begrenzten Fördermitteln stellt die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen. Eine verlässliche und wirtschaftlich tragfähige Ausgestaltung der Rahmenbedingungen für den bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau bleibt daher von zentraler Bedeutung.

2.2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2025 lagen die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft – wie in den Vorjahren – in der nachhaltigen Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Im Mittelpunkt standen die laufende Bestandsbewirtschaftung sowie die planmäßige Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, Wohnungen, Gewerbeeinheiten und dem Wohnumfeld mit dem Ziel der langfristigen Werterhaltung und gezielten Wertsteigerung des genossenschaftlichen Bestandes.

Vor dem Hintergrund weiterhin hoher Bau-, Material- und Energiepreise, anhaltender Lieferengpässe sowie des bestehenden Fachkräftemangels stellte die Sicherung der laufenden Bewirtschaftung und insbesondere die Umsetzung der geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erneut eine besondere Herausforderung dar. Gleichwohl konnten die vorgesehenen Maßnahmen im Wesentlichen planmäßig fortgeführt werden.

Zu den größeren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand gehörten insbesondere die Modernisierung vorhandener Balkonanlagen und der Erstanbau von Balkonen, die Fortführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, die Vorbereitung der Umstellung von Einzel- auf zentrale Heizungsanlagen, die Erneuerung und Optimierung bestehender Heizungsanlagen sowie die Weiterführung der Dachinstandsetzungen.

Die Projekte zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlagen sowie zur vollständigen Belegung der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zur Bereitstellung von Mieterstrom wurden im Geschäftsjahr weitergeführt, konnten aber aufgrund der komplexen technischen und organisatorischen Rahmenbedingungen noch nicht vollständig abgeschlossen werden. Die Fertigstellung dieser Maßnahmen ist für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehen.

Zur Umstellung von insgesamt 264 Wohnungen von Einzelheizungen auf eine zentrale Fernwärmeversorgung wurden umfassende Vorbereitungen getroffen. Hierzu gehörten insbesondere die Planung der Maßnahmen, Durchführung von Mieterversammlungen sowie die Vorbereitung der Wohnungsbegehungen. Der Beginn der baulichen Umsetzung ist für das Jahr 2026 geplant; die Maßnahmen sollen im selben Jahr abgeschlossen werden.

Im Berichtsjahr wurde die Planung des Neubauvorhabens in der Hänselstraße 47A/47B fortgesetzt und das Baufeld für die Bebauung vorbereitet. Der Bauantrag wurde am 6.12.2024 bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Baugenehmigung wurde am 27.01.2026 erteilt. Im ersten Quartal 2026 erfolgt die Verlegung der Fernwärmeleitung, sodass voraussichtlich ab April 2026 mit den eigentlichen Arbeiten zur Errichtung des Neubaus begonnen werden kann.

Sämtliche Maßnahmen im Berichtsjahr dienten der nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und der Anpassung an die Bedürfnisse der Mitglieder sowie an die Anforderungen des Wohnungsmarktes. Zugleich leisteten sie einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben im Bereich der energetischen Sanierung und zur weiteren Reduzierung von CO₂-Emissionen.

Die baulichen Maßnahmen wurden – entsprechend dem genossenschaftlichen Förderauftrag – durch eine kontinuierliche Mitgliederkommunikation sowie durch soziale und kulturelle Angebote begleitet.

Bestand

Mit Stichtag 31.12.2025 verwaltete die Genossenschaft 4.644 (VJ 4.644) Wohnungen, 661 Pkw-Stellplätze (VJ 684), 93 Mietgaragen (VJ 109), 180 Pkw-Tiefgaragenstellplätze (VJ 180) und 11 Gewerbeeinheiten (VJ 13). Auf einem Grundstück befindet sich 1 Garage (VJ 3), die Eigentum der Pächter ist.

Für ihre Mitglieder betreibt die Genossenschaft 3 Ferienwohnungen, 3 Gästewohnungen (VJ 3) sowie einen Mitgliedertreff.

Die vermietete Wohnfläche der 133 (VJ 133) genossenschaftlichen Wohnhäuser war zum 31.12.2025 um 1.559,45 m² größer und betrug 270.833,97 m². Die Flächenzunahme ist insbesondere mit 28,99 m² auf den Erstanbau, mit 30,41 m² auf die Erweiterung von Balkonflächen und mit 1.499,80 m² auf die Erstvermietung weiterer Wohnungen im Neubau EichbuschKarree zurückzuführen.

Vermietung

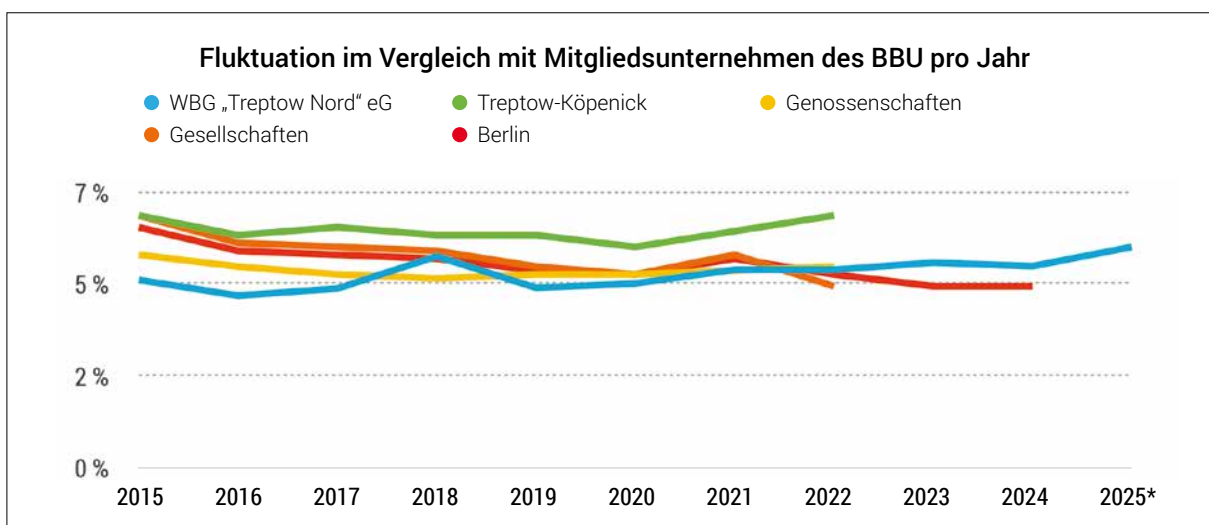
Wie bereits in den Vorjahren war auch im Geschäftsjahr 2025 der gesamte Wohnungsbestand vollständig vermietet. Die Zahl der Neuvermietungen ist gegenüber dem Vorjahr um 17 Wohnungen auf insgesamt 269 Wohnungen, 255 (VJ 237) im Bestand und 14 (VJ 49) im Neubau, zurückgegangen. Im gleichen Zeitraum wurden 248 Wohnungen (VJ 245) gekündigt.

Die Fluktuationsrate der zu vermietenden Wohnungen ohne Neubau stieg auf 5,51 % (VJ 5,17 %). Die Fluktuation bewegt sich trotz leichtem Anstieg auf niedrigem Niveau und liegt im Durchschnitt der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU.

Der unterjährige Wohnungsleerstand bestand ausschließlich aufgrund notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten im Rahmen von Wohnungswechseln. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen stieg der monatliche Leerstand durchschnittlich gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,04 % auf 0,38 % (VJ 0,34 %) und lag damit auf einem sehr niedrigen Niveau.

Zum 31.12.2025 waren 99,68 % der Wohnungen vermietet. Für die 15 zu diesem Stichtag leerstehenden Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits 14 Dauernutzungsverträge abgeschlossen.

Die Service- und Dienstleistungsangebote der Genossenschaft wurden von den Mitgliedern umfangreich genutzt. Hierzu gehörten die Anmietung der Ferienwohnungen im Ostseebad Dierhagen mit einer Auslastung von 46,67 % (VJ 52,36 %) und der Gästewohnungen im Ortsteil Baumschulenweg mit einer Auslastung von 39,45 % (VJ 58,50 %).



* vorläufige Zahlen für die WBG „Treptow Nord“ eG

Im Mitgliedertreff wurden 479 (VJ 473) Veranstaltungen für und mit Mitgliedern und Interessenten im Berichtsjahr durchgeführt. 18-mal wurde der Mitgliedertreff für private Veranstaltungen genutzt.

Eine Mitarbeiterin für soziale Fragen unterstützt hilfsbedürftige Mitglieder im Rahmen der sozialen Fürsorge und Betreuung.

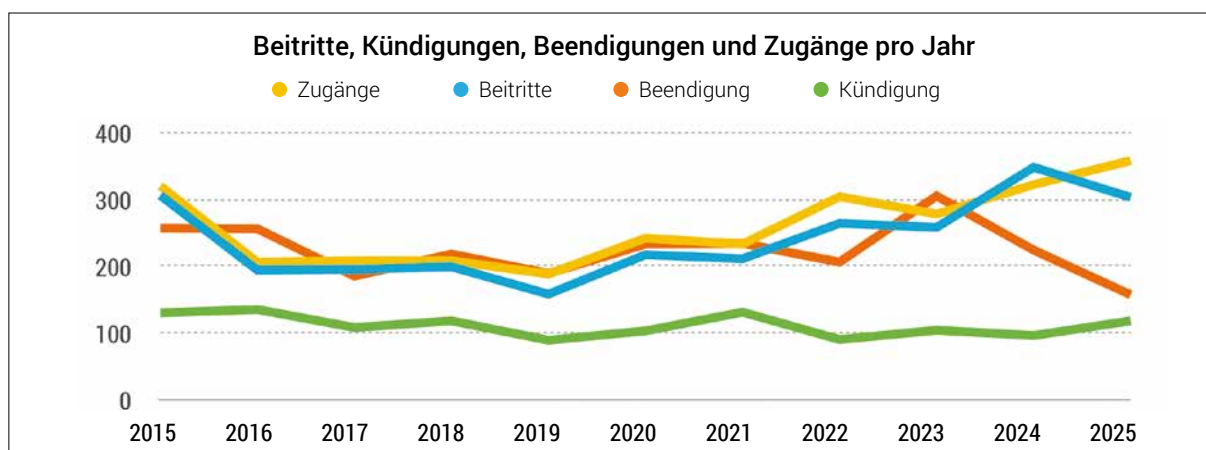
Mitgliederentwicklung

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr 322 Mitglieder (VJ 358) neu aufgenommen, davon 303 durch Beitritt und 19 Mitglieder (VJ 10) durch Übertragung, Teilübertragung oder durch Beitritt im Rahmen der Erbenstellung. Die Zahl der Beitritte ist im Berichtsjahr leicht zurückgegangen. Dies ist jedoch ausschließlich darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr im Zuge der Erstvermietung des Neubaus und der damit verbundenen überdurchschnittlich hohen Aufnahme von Neumitgliedern ein Sondereffekt zu verzeichnen war. Im gleichen Zeitraum endeten 224 (VJ 157) Mitgliedschaften, davon 96 (VJ 118) durch Kündigung, 123 (VJ 34) aufgrund des Todes des Mitgliedes, eine (VJ 4) durch Übertragung der Mitgliedschaft und 4 (VJ 1) aufgrund des Ausschlusses aus der Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat damit 6.264 verbleibende Mitglieder (VJ 6.166).

Noch immer besteht ein Aufnahmestopp für Neumitglieder, so dass eine Aufnahme nur im Zuge einer Wohnungsvergabe oder aufgrund gesonderter Regelungen wie beispielsweise für minderjährige Kinder und Enkel von Mitgliedern möglich ist.

Die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile erhöhte sich leicht von 50.235 auf 51.255 Anteile. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stieg um 158,1 T€ auf 7.944,53 T€.



Umsatzentwicklung

Die Bruttosollmieten für Wohnungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von 27.714,07 T€ auf 28.740,32 T€ erhöht. Das entspricht einem Zuwachs von 1.026,25 T€ (VJ 306,00 T€) bzw. um 3,70 % (VJ 1,12 %).

Die Nettokaltmieten einschließlich pauschaler Betriebskosten stiegen um 7,54 % (VJ 2,99 %). Dies entspricht einer absoluten Erhöhung von 1.477,61 T€ (VJ 569,51 T€) im Kalenderjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Modernisierungsmaßnahmen, die Wiedervermietung von Wohnungen im Zuge des Wohnungswechsels, die Vollausswirkung der Mietanhebungen aus dem Vorjahr sowie auf die nunmehr ganzjährige Erstvermietung des Neubaus EichbuschKarree zurückzuführen. Zudem wirkten sich die seit dem 01.04.2025 sukzessiv umgesetzten Mieterhöhungen auf der Grundlage des Berliner Mietspiegels aus.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat für Wohnungen erhöhte sich im Vergleich der Monate Dezember 2024 und Dezember 2025 von 6,28 € auf 6,69 €. Dies entspricht einem Anstieg von 6,53 % (VJ 3,80 %).

Die jährliche Bruttomiete, einschließlich Pachteinahmen und Gewerbemieten, betrug 29.244,89 T€ (VJ 28.191,61 T€).

	2025	2024
	€	€
Sollmieten für Wohnungen	21.084.182,47	19.581.968,41
Pauschale Betriebskosten	30.431,75	24.599,24
Erhaltene Anzahlungen Wohnungen	7.656.138,81	8.107.501,47
Brutto-Sollmieten für Wohnungen	28.740.321,28	27.714.176,99
Brutto-Sollmieten einschl. Gewerbe + Stellplätze	29.240.246,89	28.192.277,06

Forderungen und Erlösschmälerungen

Zum 31.12.2025 bestanden Forderungen aus der Wohnungsvermietung in Höhe von 135.010,01 € (VJ 80.402,85 €). Das sind 0,47 % (VJ 0,29 %) der Jahresbruttomiete. Die Forderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 54.607,16 € erhöht (VJ +19.876,12 €).

Nach Bewertung der Forderungen wurde eine Wertberichtigung in Höhe von 64.482,82 € (VJ 56.788,09 €) vorgenommen. Nach Abschreibung, Zuschreibung und Wertberichtigung betragen die verbleibenden Forderungen 70.527,19 € (VJ 23.687,79 €). Das sind 0,25 % (VJ 0,08 %) der Unternehmensbruttomiete.

Die Erlösschmälerungen aus Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 12.942,79 € (VJ +2.571,40 €) erhöht und betrugen zum Ende des Geschäftsjahres 71.886,52 € (VJ 58.943,73 €). Darin enthalten sind Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand in Höhe von 66.271,27 € (VJ 53.776,68 €) und aufgrund von Mietminderungen 5.615,25 € (VJ 5.167,05 €).

Die Erlösschmälerungen sind hauptsächlich dem sanierungsbedingten Leerstand bei Wohnungswechsel geschuldet. Minderungen gab es bei der Stellplatzvermietung aufgrund zeitweise benötigter Aufstellflächen für Baufirmen zur Durchführung von größeren Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und aufgrund der Nichtnutzbarkeit von Balkonflächen im Zuge der Sanierung.

Zum Ende des Jahres bestanden Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 97.393,63 € (VJ 102.261,85 €).

Betriebskosten

Für den Wohnungsbestand der Genossenschaft werden für das Abrechnungsjahr 2025 umlagefähige kalte und warme Betriebskosten in Höhe von 6.699,91 T€ (VJ 7.150,04 T€) erwartet. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich damit ein Rückgang um 450,12 T€ bzw. 6,30 %.

Die Entwicklung der Betriebskosten ist im Berichtsjahr differenziert zu betrachten. Während die kalten Betriebskosten weiter angestiegen sind, kam es bei den Heiz- und Warmwasserkosten zu einem deutlichen Rückgang.

Die umlagefähigen kalten Betriebskosten erhöhten sich im Abrechnungsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 137,49 T€ auf 4.498,77 T€ (VJ 4.361,28 T€). Dies entspricht einem Anstieg um 3,15 %.

Die Kostensteigerungen betreffen im Wesentlichen die Positionen Wasser/Abwasser (+80,42 T€), Müllabfuhr (+48,57 T€), Hausreinigung (+48,88 T€), Schornsteinfegergebühren (+30,77 T€), Hauslicht (+19,91 T€), Straßenreinigung (+13,91 T€), Wartung Gasheizungsanlagen (+13,32 T€) sowie Aufzugswartung (+12,44 T€). Darüber hinaus kam es zu deutlichen prozentualen Steigerungen bei einzelnen Wartungskosten, insbesondere im Bereich der Sicherheits- und technischen Anlagen. Diese Entwicklungen sind teilweise auf den Wechsel von Wartungsintervallen, gestiegene technische Anforderungen sowie auf preisbedingte Anpassungen zurückzuführen.

Demgegenüber standen insbesondere Rückgänge bei der Grundsteuer (150,87 T€) sowie bei der Grünlandpflege (7,44 T€). Die deutliche Reduzierung der Grundsteuer im Unternehmensdurchschnitt resultiert aus der neuen Berechnung infolge der Grundsteuerreform.

Die Kostensteigerungen bei den kalten Betriebskosten sind insgesamt weiterhin von allgemeinen Preissteigerungen, insbesondere bei Dienstleistungen sowie Personal- und Materialkosten, geprägt.

Die umlagefähigen Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung sind im Abrechnungsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 587,61 T€ auf 2.201,14 T€ (VJ 2.788,75 T€) gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 21,07 %. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf gegenüber dem Vorjahr gesunkene Energiepreise, insbesondere für Gas und Fernwärme, sowie auf stabile Verbräuche zurückzuführen.

Bezogen auf die Wohnfläche von 270.833,97 m² ergibt sich für das Abrechnungsjahr 2025 eine durchschnittliche Belastung mit umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 2,06 €/m² monatlich (VJ 2,20 €/m² monatlich). Damit sind die Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr um 0,14 €/m² monatlich gesunken. Ursächlich hierfür ist der deutliche Rückgang der Heiz- und Warmwasserkosten, der die weiterhin moderat steigenden kalten Betriebskosten überkompensiert. Die Entlastung bei den Betriebskosten je m² verdeutlicht die hohe Abhängigkeit der Gesamtbelastung von der Entwicklung der Energiepreise.

Grundstücksangelegenheiten

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine wesentlichen Geschäftsvorfälle. Die im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke haben zum 31.12.2025 unverändert gegenüber dem Vorjahr eine Gesamtfläche von 413.280 m².

Instandsetzung und Modernisierung

Die Schwerpunkte der Investitions- und Bautätigkeit waren die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes, die laufende Instandhaltung einschließlich der technischen Vorbereitung der Wohnungen auf die Wiedervermietung, die Fortsetzung der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes, abschließende Arbeiten am Neubau EichbuschKarree in der Eichbuschallee 9A, 9F und 9G sowie die Vorbereitung und der Beginn der ersten Arbeiten für den Neubau Hänselstraße 47A/47B.

Bau-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsleistungen einschließlich der Aufwendungen für die Neubauten wurden im Geschäftsjahr 2025 mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 12.160,87 T€ (VJ 19.003,39 T€) erbracht.

Die Finanzierung der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand und die Finanzierung der Maßnahmen für die Neubauten erfolgte mit Eigen- und zusätzlichen Fremdmitteln in Höhe von 5,75 Mio. €.

Für die Instandsetzung und Modernisierung der Bestandsobjekte, die Ausführung von Restarbeiten im Neubau EichbuschKarree und für den Neubau Hänselstraße 47A/47B wurden 6.921,24 T€ (VJ 14.166,15 T€) investiert, davon 5.880,04 T€ (VJ 6.702,14 T€) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohngebäuden und im Wohnumfeld, 156,32 T€ (VJ 7.452,80 T€) zur Errichtung des Neubaus EichbuschKarree und 884,87 T€ (VJ 11,21 T€) zur Vorbereitung und Umsetzung des Neubaus in der Hänselstraße 47A/47B.

In das Neubauprojekt EichbuschKarree wurden insgesamt 23.799,35 T€ investiert. Die mietwirksame Fläche beträgt 6.232,54 m². Für das Neubauvorhaben Hänselstraße 47A/47 B wurden bisher 896,08 T€ investiert. Insgesamt entstehen hier 32 Wohnungen mit einer voraussichtlichen Wohnfläche von 3.085,48 m².

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohnhäusern und den haustechnischen Anlagen waren auf die Bestandserhaltung, die weitere energetische Sanierung und schrittweise Umstellung des Hausbestandes auf eine zentrale Beheizung ausgerichtet. Ein besonderer Schwerpunkt war die Planung und Vorbereitung der Umstellung von 1.880 Wohnungen mit Einzelheizungen auf eine zentrale, fernwärmegestützte Heizungs- und Warmwasserversorgung in den Jahren 2026 bis 2030.

Gleichzeitig erfolgte die Weiterführung notwendiger Balkonanbauten und -umbauten sowie die Balkoninstandsetzung bei teilweiser Nutzflächenvergrößerung. Maßnahmen der energetischen Sanierung und Modernisierung betrafen die Dämmung von Fassaden und Kellerdecken, die Umstellung auf eine zentrale Wärmeversorgung, die Instand- bzw. Teilinstandsetzung von zwei Heizungsanlagen, die Weiterführung der Umsetzung eines KI-gesteuerten hydraulischen Abgleichs in allen bestehenden zentralen Heizungsanlagen sowie die Weiterführung der Belegung der Dächer unseres Hausbestandes mit Photovoltaikanlagen zur Bereitstellung von Mieterstrom.

Weitere Maßnahmen beschäftigten sich mit der Sanierung von Flachdächern, der Sanierung von Elektrosteigesträngen, der Treppenhausinstandsetzung, der Instandsetzung bereits gedämmter Fassaden sowie auf den Austausch, die Instandsetzung und Optimierung von Heizungsanlagen.

Laufende Instandhaltung

In der Hausverwaltung wurden für die laufende Instandhaltung und Modernisierung 5.239,63 T€ (VJ 4.837,24 T€) aufgewendet. Das ist ein Zuwachs um 402,39 T€ (VJ 143,52 T€) bzw. um 8,32 % (VJ 3,06 %).

Die höheren Aufwendungen sind auf umfangreichere Leistungen und gestiegene Bau- und Materialkosten zurückzuführen. Für die Instandhaltung im Zuge der Wiedervermietung und der Bestandsbewirtschaftung wurden 4.024,91 T€ (VJ 3.510,91 T€) investiert. Das entspricht einer Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 514,0 T€ (VJ 213,78 T€) bzw. einem Zuwachs um 14,64 % (VJ 6,50 %) gegenüber dem Vorjahr.

Gestiegene Lohn- und Materialkosten für die Sanierungs- und Modernisierungsleistungen sind neben den hohen Anforderungen bei der Herstellung der Wohnungen zur Wiedervermietung, vor allem für die Zunahme der Gesamtinvestitionen verantwortlich. Kostensteigernd wirken ebenfalls die höheren Aufwendungen für Wohnungen, welche durch die Mieter und Mitglieder über einen sehr langen Zeitraum genutzt wurden und in Folge dessen zur Vorbereitung der Wiedervermietbarkeit eine komplexe Sanierung notwendig war.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 255 (VJ 237) Wohnungen (ohne Neubau) vermietet. Für die Instandsetzung und Modernisierung der zu vermietenden 255 Wohnungen wurden im Durchschnitt pro Wohnung 15.431,05 € (VJ 14.771,87 €) investiert.

Die Aufwendungen für die laufenden Instandhaltungsarbeiten sind gegenüber dem Vorjahr um 111,61 T€ (VJ 70,26 T€) zurückgegangen. Insgesamt wurden 1.214,72 T€ (VJ 1.326,33 T€) investiert. Das entspricht einem Rückgang um 8,41 % (VJ 5,00 %). Die sinkenden Kosten sind bei steigenden Preisen auf etwas geringere Instandhaltungsleistungen im Berichtsjahr zurückzuführen.

Der Anteil der Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen betrug 24,83 % (VJ 24,97 %) im Bereich der Hausverwaltung. Das entspricht einer absoluten Investitionssumme von 1.258,83 T€ (VJ 1.207,77 T€).

Umweltschutz und Ökologie

Die Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen unter Beachtung der Anforderungen an eine ökologische Sanierung sowie unter Verwendung von schadstofffreien und recycelbaren Materialien.

Um möglichst geringe Heizenergieverbräuche zu gewährleisten, werden die Einstellungen der Heizungsanlagen regelmäßig überwacht und die Einstellungen optimiert, die Heizungsanlagen instandgesetzt und erneuert. Es erfolgt eine regelmäßige Verbrauchsüberwachung und bei Notwendigkeit eine Nachregulierung der Anlageneinstellung zur Sicherung eines optimalen Anlagenbetriebes.

Zur weiteren energetischen Optimierung der bestehenden Heizungs- und Warmwasseranlagen im Bestand und zur Umsetzung der geltenden gesetzlichen Vorgaben auf Grundlage der Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) wurden bzw. werden die Anlagen mit einem KI-gesteuerten Performance-System der Firma PAUL Tech AG ausgestattet. Dieses System sorgt durch einen permanenten hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen für einen ständigen optimalen Betrieb

und bietet gleichzeitig die Möglichkeit der Fernüberwachung. Zum 31.12.2025 war diese Steuerung bereits in 72 Heizungs- und Warmwasseranlagen in Betrieb.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden vier Heizungsanlagen erneuert bzw. erweitert.

Für 1.880 Wohnungen in 49 Wohnhäusern wurde die Planung zur Umstellung von Einzelheizungen auf zentrale, fernwärmeversorgte Heizungs- und Warmwasseranlagen abgeschlossen. Neben der erwarteten Einsparung an Heizenergie erfolgt mit Abschluss der Umstellung eine deutlich nachhaltigere Beheizung des Bestandes bei einer gleichzeitigen Senkung des CO₂-Ausstoßes. Mit der Umstellung auf Fernwärme erfolgt die schrittweise Umstellung der Beheizung von fossilen auf erneuerbare Energien. Diese Maßnahmen sind ein erster Schritt zur Herstellung eines klimaneutralen Gebäudebestandes für unsere Genossenschaft bis 2045. Die Umstellung erfolgt in den Jahren 2026 bis 2030.

Im Zuge notwendiger Reparaturen an Einzelheizungsanlagen konnten weitere 14 (VJ 16) Wohnungen an bereits vorhandene zentrale Heizanlagen angeschlossen werden. Mit der Modernisierung und der Erweiterung der Heizungsanlagen wurden die Voraussetzungen geschaffen, um künftig weitere Wohnungen an die zentralen Anlagen anzuschließen.

Fünf Wirtschaftseinheiten mit 138 Wohnungen wurden im Zuge der Fassaden- und Sockeldämmung energetisch ertüchtigt. An diesen Wohngebäuden erfolgte zusätzlich eine Verstärkung der Fassadendämmung im Giebelbereich. Ein Wohnhaus erhielt gleichzeitig eine Kellerdeckendämmung. Durch diese Maßnahmen wurde der Wärmebedarf der Wohnhäuser gesenkt. Der errechnete Primärenergiebedarf verringert sich um ca. 32 %, was einer Einsparung von 456.237,0 kWh/a (VJ 533.461,0 kWh/a) entspricht. Der CO₂-Ausstoß wird um ca. 34 % (VJ 28 %) bzw. 111 t CO₂/a (127 t CO₂/a) reduziert.

Bei allen Gebäudesanierungen und Modernisierungen der Genossenschaft werden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes 2023 (GEG) bzw. in den Vorjahren der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 erfüllt bzw. unterschritten.

Der durchschnittliche Primärenergiebedarf, bezogen auf die Nutzfläche aller Häuser der Genossenschaft, die vor 1990 errichtet wurden, wurde im Wirtschaftsjahr 2025 um 1,74 % (VJ -2,02%) auf 87,44 kWh/m²a (VJ 88,99 kWh/m²a) gesenkt. Der Endenergiebedarf reduzierte sich für diesen Hausbestand um 1,51 % (VJ 1,77 %) auf 87,98 kWh/m²a (VJ 89,33 kWh/m²a). Die CO₂-Emissionen wurden auf 23,19 kg/m²a (VJ 23,61 kg/m²a) gesenkt, was einer Einsparung von 1,77 % (VJ -1,77 %) entspricht.

Zum 31.12.2025 waren bereits die Dächer von 61 (VJ 32) Wohnhäusern mit insgesamt 2.162 (VJ 1.232) Wohnungen mit 131 Photovoltaikanlagen belegt. Die Anlagen werden nach Abschluss der Installationsarbeiten im Kellerbereich und nach Freigabe durch die zuständige Netzgesellschaft voraussichtlich schrittweise in Betrieb genommen. Mit Inbetriebnahme der Anlagen ist die Bereitstellung von Mieterstrom für die Bewohner der jeweiligen Häuser geplant.

Die zum Ende des Jahres installierte Gesamtleistung der Photovoltaikanlagen beträgt 4.117,27 kWp (VJ 2.267,61 kWp). Die berechnete erzeugbare Strommenge beträgt ca. 3.870,23 MWh/a (VJ 2.121,66 MWh/a). Das CO₂-Einsparungspotential beträgt voraussichtlich 2.260,21 t/a (VJ 1.239,05 t/a). Im Geschäftsjahr 2026 werden die verbleibenden Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, soweit nicht technische Zwänge dem Vorhaben entgegenstehen.

Finanzierung und Sicherungsgeschäfte

Zur Sicherung der Finanzierung der notwendigen Investitionen in die Sanierung und Modernisierung des Bestandes, zur Vorbereitung von Umschuldungen, Prolongationen, Zinsoptimierungen und Neukreditaufnahmen erfolgte eine kontinuierliche Marktbeobachtung und Prüfung der Kapitalmarktkonditionen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden zwei Darlehen bei der DZ-Hyp bzw. der DKB zur Finanzierung aufgenommen bzw. sind in Höhe von 5,75 Mio. € zur Auszahlung gekommen. Hierzu gehört ein Kredit bei der DZ-Hyp mit einer Tilgung von 2,00 % und einem Zinssatz von 3,97 % p.a. mit einem Darlehensbetrag in Höhe von 1,75 Mio. €. Die Zinsbindung wurde bis zum 31.08.2033 vertraglich vereinbart. Die Auszahlung erfolgte zum 31.01.2025. Der Ursprungsvertrag wurde bereits 2024 mit einem Gesamtvolumen in Höhe

von 3,75 Mio. € geschlossen. Ein weiterer Kredit wurde bei der DKB in Höhe von 4,0 Mio. € aufgenommen. Der Zinssatz beträgt 3,38 % p.a. Die Zinsbindung endet zum 30.09.2035. Die Tilgung liegt anfänglich bei 2,50 %. Diese Kredite wurden für Instandsetzungen und werterhöhende Modernisierungen in den vorhandenen Bestand eingesetzt.

Aufgrund der anhaltend hohen Inflation und unter Beachtung der Entwicklung des Leitzinses der Europäischen Zentralbank (EZB) und der damit verbundenen Veränderungen der Kapitalmarktzinsen wurden im Vorfeld die anstehenden Zinsausläufe der Jahre 2025 nochmals geprüft und Prolongationen zur Zins-sicherung vorbereitet, umgesetzt, Verträge beendet bzw. zur Finanzierung des Neubaus Hänselstraße 47A/47B neu aufgenommen.

Hierzu gehören:

1. Ein Kredit bei der Nord-LB mit einem Ursprungskapital in Höhe von 10,69 Mio. €. Dieser Kredit wurde per 31.03.2025 vollständig getilgt.
2. Ein KfW-Darlehen bei der DKB mit einem Restkapital zum 30.10.2025 in Höhe von 2.143,4 T€. Dieses wurde durch ein Kapitalmarktdarlehen abgelöst.

Zur Finanzierung des Neubaus Hänselstraße 47A/47B wurden die Kreditverträge im Januar 2026 abgeschlossen.

Durch die Umschuldungen des KfW-Darlehens konnten die Zinsaufwendungen bis zum 30.10.2050 gesichert werden. Die aktuellen Änderungen der Kapitalmarktzinsen haben auf die Genossenschaft bisher nur geringe Auswirkungen.

Zum Jahresende bestanden zur Finanzierung der Immobilien Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 66.197,80 T€ (VJ 64.742,3 T€).

Die Genossenschaft verfügte zum 31.12.2025 über variabel verzinsliche (Euribor) Darlehen in Höhe von 3,0 Mio. €. Zur Vermeidung des Zinsänderungsrisikos wurden Swap- und Cap-Verträge, sogenannte Derivate, abgeschlossen. Die Derivate dienen der Zinsoptimierung. Sie sind dem jeweiligen Grundgeschäft zugeordnet. Im Verhältnis zum Darlehensportfolio haben die variabel verzinsten Darlehen einen Anteil von ca. 4,57 % und sind durch Zinsswaps zu 100 % gesichert.

Personal

Zum 31.12.2025 waren im Unternehmen 36 Mitarbeiter beschäftigt, davon:

	2024	2025
Abteilung Technik und Hausbewirtschaftung	12	12
Regieabteilung	4	4
Abteilung Mitgliederverwaltung und Vermietung	5	5
Rechnungswesen und im Bereich Betriebskosten	6	6
Sozialer Bereich/Öffentlichkeitsarbeit/Mitgliedertreff	3	4
Sonstige Verwaltung und Sekretariat	4	4
Auszubildende	1	1
Gesamt	35	36



Zum 31.12.2025 waren im Unternehmen 36 Mitarbeiter einschließlich einer Auszubildenden beschäftigt, davon waren 6 Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt.

Vertreterversammlung

Im Berichtsjahr führte die Vertreterversammlung der Genossenschaft insgesamt vier planmäßige Beratungen durch. Am 05.06. und 06.06.2025 fanden zwei Vertretervorberatungen zur Vorbereitung der Ordentlichen Vertreterversammlung statt. Die Ordentliche Vertreterversammlung wurde am 24.06.2025 durchgeführt und eine weitere Vertreterversammlung fand am 18.11.2025 statt.

Im Mittelpunkt der Ordentlichen Vertreterversammlung am 24.06.2025 standen die Geschäftsergebnisse des Geschäftsjahres 2024, der Geschäftsbericht, das zusammengefasste Prüfungsergebnis sowie die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat über die Geschäftstätigkeit im Jahr 2024.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft sowie auf die Erfüllung ihrer satzungsgemäßen Aufgaben und Unternehmensziele eingehend erörtert und bewertet. Insbesondere wurde auf die Einflüsse anhaltender geopolitischer Spannungen durch den Krieg in der Ukraine sowie die instabile Lage im Nahen Osten, die wirtschafts-, finanz- und energiepolitischen Rahmenbedingungen auf Bundesebene sowie internationale politische Entwicklungen und konjunkturelle Unsicherheiten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Weltwirtschaft eingegangen.

Auch im Jahr 2025 war die Bau- und Wohnungswirtschaft von einem insgesamt erhöhten Preisniveau bei Energie, Bauleistungen und Baumaterialien sowie der weiter gestiegenen Inflationsrate und der erhöhten Zinsen am Kapitalmarkt geprägt. Die Lieferketten konnten sich gegenüber den Vorjahren weiter stabilisieren, gleichwohl bestehen weiterhin Unsicherheiten hinsichtlich der Preisentwicklung und der Verfügbarkeit einzelner Materialien. Zusätzlich führen verschärfte gesetzliche und regulatorische Anforderungen – insbesondere im Bereich Klimaschutz, Energieeffizienz und nachhaltiger Bestandsentwicklung – zu erhöhten Investitionsbedarfen und erfordern eine vorausschauende strategische Steuerung der Modernisierungs- und Neubautätigkeit. Diese Rahmenbedingungen beeinflussen sowohl die Investitionsplanung als auch die langfristige Finanzierungs- und Ertragsstruktur der Genossenschaft.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Berichterstattung lag auf der Umsetzung des Instandsetzungs- und Modernisierungsplanes im Geschäftsjahr 2025. Darüber hinaus wurden die laufenden Maßnahmen im aktuellen Geschäftsjahr sowie die Planungen für das Folgejahr dargestellt, insbesondere die Schwerpunkte der energetischen Sanierung und die Umstellung der Wohnungen mit Einzelheizungen auf fernwärmeversorgte zentrale Heizungsanlagen in den Jahren 2026 bis 2030 sowie die Umsetzung des Neubaus in der Hänselstraße 47A/47B. Neben den Erläuterungen zu der laufenden Bestandsbewirtschaftung wurde über den Stand des hydraulischen Abgleichs für alle zentralen Heizungsanlagen, die schrittweise Belegung aller Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zur Bereitstellung von Mieterstromangeboten und die aktuellen Neubauvorhaben berichtet.

Der Vorstand berichtete auf Grundlage des Geschäftsberichts 2024 ausführlich über die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Ergänzend wurden die aktuelle Vermietungssituation, die Entwicklung der Mitgliederzahlen sowie die deutlich anhaltenden Kostensteigerungen im Bereich der kalten und warmen Betriebskosten, insbesondere aufgrund der hohen Energiepreise und deren Auswirkungen auf weitere Kostenarten, dargelegt.

Aufgrund der deutlich gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, den gestiegenen Material-, Kapital- sowie Personalkosten und den hohen Anforderungen an die energetische Sanierung unseres Wohnungs- und Gebäudebestandes wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass eine Finanzierung aus den derzeit erwirtschafteten Eigenmitteln nicht dauerhaft möglich ist. Neben der Mitfinanzierung durch Fremdmittel oder durch Fördermittel sind nach mehr als 20 Jahren auch Mieterhöhungen nach Mietspiegel notwendig.

Vorstand und Aufsichtsrat informierten über die Vorbereitung der Wahl der Vertreterversammlung in 2026.

In der anschließenden Aussprache wurden die Fragen der Vertreter umfassend beantwortet. Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen sowie der Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat konnten sich die Vertreter ein umfassendes Bild von der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft verschaffen und von der wirtschaftlichen Stabilität und Leitungsfähigkeit überzeugen. Der satzungsgemäße Förderauftrag der Genossenschaft wurde im Berichtsjahr uneingeschränkt erfüllt und kann auch künftig erfüllt werden. Die Vertreterversammlung fasste die erforderlichen Beschlüsse entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben.

Mit dem Beschluss 1/2025 wurde der Jahresabschluss 2024 festgestellt. Der darin ausgewiesene Jahresüberschuss beträgt 4.537.182,71 €. Entsprechend der gefassten Beschlüsse wurden 4.083.464,44 € des Bilanzgewinns in andere Ergebnismrücklagen und 453.718,27 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Mit den Beschlüssen 2/2025 und 3/2025 erfolgte die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024 und mit dem Beschluss 4/2025 wurde die zustimmende Kenntnisnahme des zusammengefassten Prüfergebnisses zum Bericht über die Prüfung der WBG „Treptow Nord“ eG durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durch die Vertreterversammlung beschlossen.

Im Anschluss erfolgte in der Vertreterversammlung die Ergänzungswahl des Aufsichtsrates.

Schlichtungskommission

Nachdem es 2024 personelle Veränderungen in der Besetzung der Schlichtungskommission gegeben hatte, konnte das Gremium im Berichtsjahr 2025 seine Tätigkeit kontinuierlich fortführen. Wie in den Vorjahren wurden regelmäßige Sprechstunden angeboten, die von den Mitgliedern als niedrigschwelliges Gesprächs- und Beratungsangebot genutzt werden konnten.

Neben direkten Anliegen von Mitgliedern übergab auch der Vorstand verschiedene Anträge zur Prüfung einer möglichen Übernahme der Bearbeitung an die Schlichtungskommission. Fälle, die nicht von der Schlichtungskommission übernommen werden konnten, wurden zur weiteren Bearbeitung an die Verwaltung zurückgeleitet.

Darüber hinaus nutzten die Mitglieder der Schlichtungskommission das Berichtsjahr für strukturierte Nachbesprechungen abgeschlossener Verfahren sowie für gezielte Weiterbildungen in den Bereichen Mediation und Kommunikation, um die Qualität der Verfahren kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Die Arbeit der Schlichtungskommission stellt eine sinnvolle und wertvolle Ergänzung innerhalb der Genossenschaft dar. Sie trägt zur konstruktiven Konfliktlösung bei und stärkt zugleich die Mitwirkung sowie die Selbstbestimmung der Mitglieder im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens.

2.3. Wirtschaftliche Lage

Allgemeines

Die Finanz- und Vermögenslage ist ausgewogen. Sie entwickelte sich im Rahmen des bestehenden Finanz- und Erfolgsplanes. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Im Jahresvergleich stellen sich die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt dar:

		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	T€	200.374,3	195.640,0	186.974,7	174.627,2
Anlagevermögen	T€	176.104,2	175.013,0	165.938,5	153.496,7
Eigenkapital	T€	124.958,7	119.608,0	114.744,7	110.353,7
zur Bilanzsumme in	%	62,4	61,1	61,4	63,2
Liquide Mittel, Wertpapiere	T€	16.225,1	12.371,6	14.045,8	14.996,3
davon höher verzinslich angelegt	T€	2.000,0	2.000,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	T€	66.197,8	64.742,3	60.051,7	55.853,6
im Verhältnis zur Bilanzsumme	%	33,0	33,1	32,1	32,0
Jahresüberschuss	T€	5.199,4	4.537,2	4.349,6	4.666,1

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft sind in dieser nachfolgenden Übersicht in zusammengefasster Form und nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereitet:

	2025		2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	176.104,2	90,9	175.013,0	93,0	1.091,2
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Übriges Vorratsvermögen	92,5	0,0	89,1	0,0	3,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	232,9	0,1	142,8	0,1	90,1
Flüssige Mittel	16.225,1	8,4	12.371,6	6,6	3.853,5
Bausparguthaben	924,9	0,5	616,6	0,3	308,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	69,1	0,0	58,0	0,0	11,1
	17.544,5	9,1	13.278,1	7,0	4.266,4
Bilanzvolumen	193.648,7	100,0	188.291,1	100,0	5.357,6
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	124.791,5	64,4	119.433,9	63,4	5.357,6
Fremdkapital	66.197,8	34,2	64.677,1	34,3	1.520,7
	190.989,3	98,6	184.111,0	97,8	6.878,3
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	314,8	0,2	651,3	0,3	-336,5
Verbindlichkeiten	2.344,6	1,2	3.528,8	1,9	-1.184,2
	2.659,4	1,4	4.180,1	2,2	-1.520,7
Bilanzvolumen	193.648,7	100,0	188.291,1	100,0	5.357,6

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	2025	2024
	T€	T€
Bilanzsumme	200.374,3	195.640,0
Umlagenvorlagen mit Vorschüssen der Nutzer	-6.725,5	-7.348,9
Bilanzsumme laut Vermögenslage	193.648,7	188.291,1

Die Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (153,6 T€) und die Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen (13,6 T€) sind in dieser modifizierten Darstellung als kurzfristige Verbindlichkeiten zu betrachten.

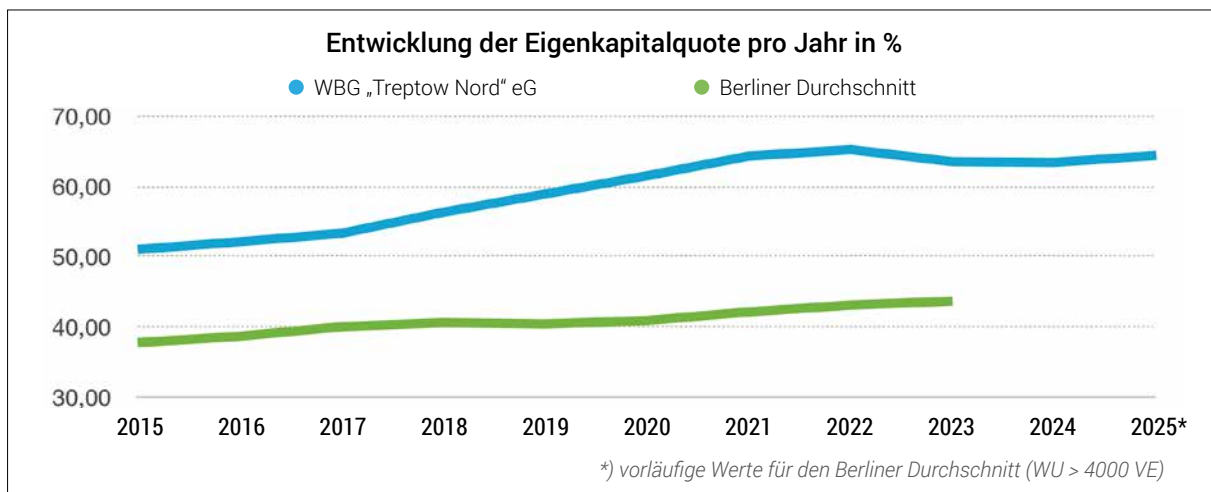
Im Geschäftsjahr 2025 ist das Bilanzvolumen um 5.356,6 T€ auf 193.648,7 T€ gestiegen. Maßgeblich auf der Passivseite ist die Erhöhung des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss in Höhe von 5.199,4 T€ sowie der Rückgang der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen mit 1.520,7 T€ sowie der Inanspruchnahme zweier Darlehen in Höhe von 5.750,0 T€ bei gleichzeitiger Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 4.229,3 T€. Auf der Aktivseite stieg das Anlagevermögen um 1.091,2 T€. Den Zugängen im Anlagevermögenbereich in Höhe von 5.100,4 T€ stehen Abschreibungen von 4.009,2 T€ gegenüber.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2025 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel (190.989,3 T€ = 98,6 %) finanzieren – neben langfristigen Vermögenswerten (176.104,2 T€ = 90,9 %) – noch 14.885,1 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 64,4 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Prozentpunkt gestiegen.

Die Entwicklungen einiger wichtiger Daten sind im Vierjahresvergleich dargestellt:

	2025	2024	2023	2022
Eigenkapital				
nominal (T€)	124.791,5	119.433,9	114.577,9	110.222,5
prozentual	64,4 %	63,4 %	63,5 %	65,2 %
Langfristiges Kapital (T€)	190.989,3	184.111,0	174.529,5	165.952,8
Langfristiges Vermögen (T€)	176.104,2	175.013,0	165.938,5	153.496,7
Quote	1,08	1,05	1,05	1,08



Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2025 ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

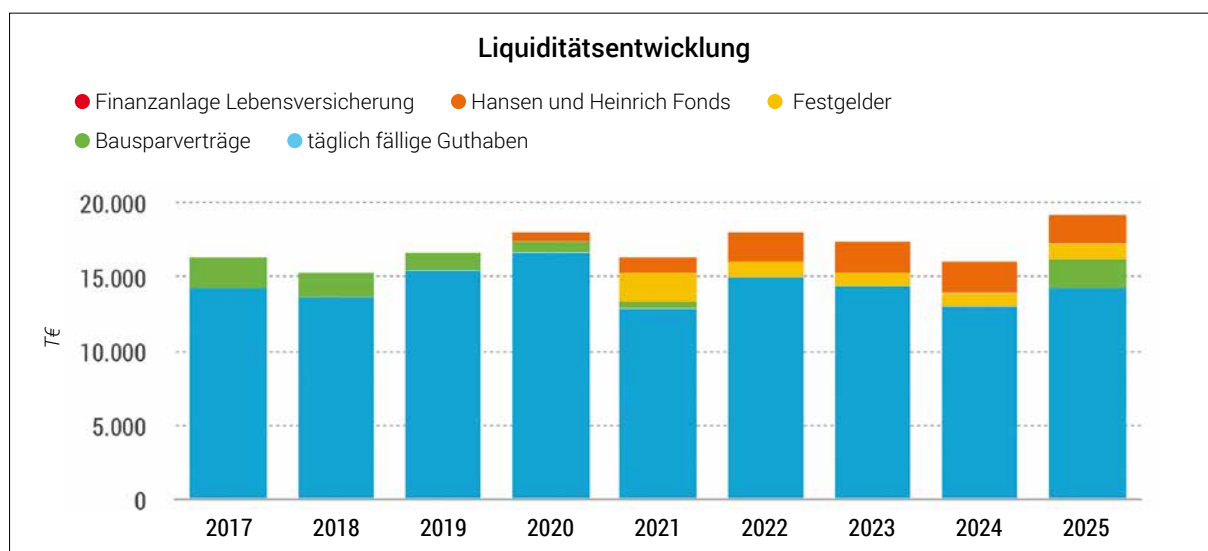
Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2025	2024
Laufende Geschäftstätigkeit	T€	T€
Periodenergebnis	5.199,4	4.537,2
Abschreibungen	4.009,2	3.665,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-168,9	15,1
Veränderung der Rückstellung	-218,0	128,4
Veränderung Aktiva	-101,3	-99,8
Veränderung Passiva	-1.185,7	-1.882,0
Gewinn/Verlust aus Anlagenverkäufen	0,0	-4,6
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.449,7	1.303,2
Ertragssteueraufwand	203,9	243,6
Ertragssteuerzahlungen	-163,9	-243,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.024,4	7.663,2
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-14,6	0,0
Einzahlungen aus Abgang Sachanlagevermögen	0,0	4,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.085,9	-12.740,2
Einzahlungen in Bausparverträge	-308,3	-308,3
erhaltene Zinsen	47,9	118,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.360,9	-12.925,2
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung der Geschäftsguthaben	158,1	318,8
Einzahlung Kreditaufnahme	5.750,0	10.058,9
Auszahlungen planmäßiger Tilgungen	-4.229,3	-5.333,4
gezahlte Zinsen	-1.488,9	-1.456,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	189,9	3.587,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	12.371,6	14.045,8
Veränderung Finanzmittelbestand	3.853,5	-1.674,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	16.225,1	12.371,6

Die Investitionstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr um 7,6 Mio. € auf 5,3 Mio. € gesunken. Der Finanzmittelbestand beträgt zum Jahresende 16.225,1 T€, das bedeutet eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 3,8 Mio. €.

Zusammensetzung Finanzmittelbestand	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	16.225,1	12.371,6

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.953,3	7.663,2
Gezahlte Zinsen	-1.488,9	-1.456,5
Planmäßige Tilgung	-4.229,3	-5.333,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und planmäßiger Tilgung	3.235,1	873,3



Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2025		2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	28.707,4	100,1	26.377,3	95,8	2.330,1
Bestandsveränderungen	-623,3	-2,2	918,1	3,3	-1.541,4
Übrige Erträge und Umsatzerlöse	603,2	2,1	252,4	0,9	350,8
	28.687,3	100,0	27.547,8	100,0	1.139,5
Betriebskosten und Grundsteuer	6.952,7	24,2	7.468,6	27,1	-515,9
Instandhaltungsaufwand	6.840,0	23,9	6.429,5	23,3	410,5
Personalaufwendungen	2.909,4	10,1	2.700,8	9,8	208,6
Abschreibungen	4.009,2	14,0	3.665,7	13,3	343,5
Zinsaufwendungen	1.497,6	5,2	1.421,9	5,2	75,7
Übrige Aufwendungen	1.123,0	3,9	1.199,2	4,4	-76,2
	23.331,9	81,3	22.885,7	83,1	446,2
Geschäftsergebnis	5.355,5	18,7	4.662,1	16,9	693,4
Finanzergebnis	47,9		118,7		-70,8
Steuern	-203,9		-243,6		39,7
Jahresergebnis	5.199,4		4.537,2		662,2

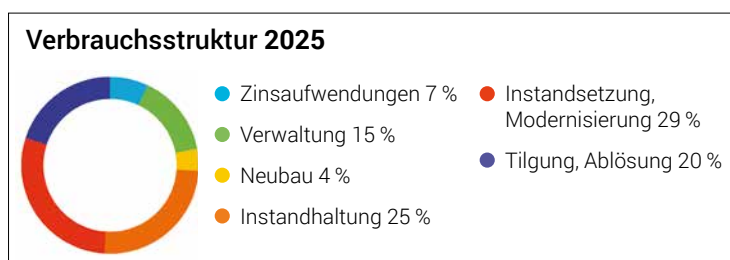
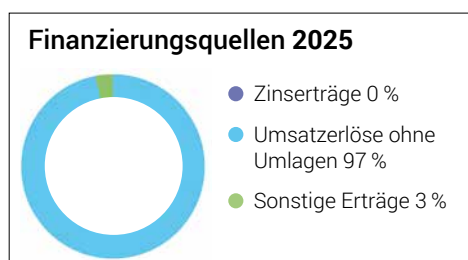
In 2025 wurde ein positives Geschäftsergebnis in Höhe von 5.355,5 T€ erzielt. Dem Anstieg der Gesamtleistung um 1.139,5 T€ stehen um 446,2 T€ gestiegene Aufwendungen gegenüber. Per Saldo ergibt sich daraus eine Steigerung des Geschäftsergebnisses gegenüber dem Vorjahr um 693,4 T€. Baukosten in Höhe von 5,0 Mio. € wurden in das Anlagevermögen aktiviert und sind hinsichtlich der Ertragslage kostenneutral.

Das Finanzergebnis ist leicht gesunken. Die Renditen bei der Kapitalanlage sind zu vernachlässigen.

Der Steueraufwand sank gegenüber dem Vorjahr um 39,7 T€.

Das Finanzergebnis wurde in verschiedenen Sparten wie folgt erzielt:

	Erfolg in T€
Festgeldanlagen, laufendes Guthaben	47,9
Sonstige Zinsen	0,0
	47,9



3. Prognose-, Nachhaltigkeits-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Der Finanz- und Erfolgsplan für die Jahre 2026 bis 2035 wurde unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit entsprechender Vorsicht aufgestellt und bildet die Arbeitsgrundlage für die Geschäftstätigkeit des Vorstandes.

Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin wird weiterhin nicht mit strukturellem Leerstand gerechnet. Die Fluktuationsrate wird auf einem stabilen, branchenüblichen Niveau erwartet.

Ab 2026 wurde für den Bestand mit einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung der Mieteinnahmen in Höhe von 2 % und im Neubau mit 1,25 % gerechnet. Ferner wurden die bereits realisierten Mieterhöhungen sowie die Mieterträge aus bestehenden Staffelmietvereinbarungen zu ihrem erwarteten Realisierungszeitpunkt berücksichtigt.

Die zu erwartenden Mieteinnahmen aus den bereits angekündigten Mieterhöhungserklärungen sowie die Mieteinnahmen aus dem Neubauvorhaben Hänselstraße 47A/47B wurden in dem Finanzplan erläutert, aber aus Vorsichtsgründen in der Sollmietenentwicklung noch nicht einberechnet. Die Erlösschmälerungen wurden im Altbestand mit 0,7 % und im Neubau mit 0,35 % bis 0,5 % der Sollmieten kalkuliert. Die zugrundeliegende Planung wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen regelmäßig überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben. Auf Basis der aktuellen Planungsannahmen werden für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030 Jahresüberschüsse in einer Bandbreite von ca. 780,1 T € bis 2,0 Mio. € erwartet. Für den anschließenden Planungszeitraum bis 2035 wird von stabilen positiven Jahresergebnissen in Höhe von jährlich ca. 1,8 Mio. € ausgegangen.

Für die kommenden Jahre bis 2030 plant die Genossenschaft ein gegenüber dem Vorjahr erhöhtes Investitionsvolumen. Neben den laufenden Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen steht die Umstellung der dezentralen Heizungen auf zentrale, fernwärmeversorgte Heizungsanlagen sowie der Maßnahmen zur Strangsanierung und Sanierung der Elektrosteigestränge im Vordergrund. Die hierfür erforderlichen Investitionen sind in der mehrjährigen Finanzplanung bis zum Jahr 2030 berücksichtigt.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind aktivierungsfähige Baumaßnahmen in Höhe von 21,7 Mio. € vorgesehen. Davon entfallen 9,0 Mio. € auf Neubauprojekte sowie 3,2 Mio. € auf die Strangsanierung der Sanitär- und Elektrosteigestränge und 4,0 Mio. € auf die Heizungsumstellung sowie 5,5 Mio. € auf sonstige Maßnahmen im Zuge der Instandsetzung und Modernisierung des Bestandes.

Die Planung für das Jahr 2027 sieht Investitionen in Höhe von 17,3 Mio. € vor. Für die Geschäftsjahre 2027 bis 2035 liegt das geplante Investitionsvolumen bei 72,4 Mio. €. Für die Jahre 2026 bis 2030 sind zu zahlende Investitionszuschüsse für die Fernwärmeumstellung in Höhe jeweils von 1,4 Mio. € in den Jahren 2026 und 2027 sowie jeweils von 1,2 Mio. € für die Jahre 2028–2030 berücksichtigt. Die seit 2023 in der Finanzplanung berücksichtigten Aufwendungen für den hydraulischen Abgleich zentraler Heizungsanlagen sowie für die CO₂-Bepreisung werden kontinuierlich fortgeschrieben und sind Bestandteil der Maßnahmen zur energetischen Optimierung und Dekarbonisierung des Bestandes.

Der mehrjährige Finanzplan 2026 bis 2035 ist so ausgestaltet, dass im gesamten Planungszeitraum ein Finanzmittelbestand von mehr als 5,0 Mio. € am jeweiligen Jahresende angestrebt wird. Am Ende des Geschäftsjahres 2026 wird eine Liquidität in Höhe von voraussichtlich 13,2 Mio. € erwartet. Insgesamt wird unter Berücksichtigung der geplanten Investitionen und der aktuellen Planungsannahmen von einer weiterhin stabilen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ausgegangen.

Nachhaltigkeitsbericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 war weiterhin von einem anspruchsvollen wirtschaftlichen und politischen Umfeld geprägt. Neben anhaltend hohen Bau- und Instandhaltungskosten, einem weiterhin volatilen Zinsumfeld sowie regulatorischen Anforderungen im Zusammenhang mit klimapolitischen Zielsetzungen wirkten sich auch gesellschaftliche Herausforderungen – insbesondere die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin – auf die Rahmenbedingungen aus.

Die sozial orientierte Wohnraumversorgung unserer Mitglieder ist satzungsgemäßer Kernauftrag der Genossenschaft und zugleich ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung des Berliner Wohnungsmarktes. Diesem Auftrag kommen wir durch eine langfristig ausgerichtete, wirtschaftlich solide und zugleich ökologisch sowie sozial verantwortungsvolle Unternehmenspolitik unter Berücksichtigung der sich verändernden Rahmenbedingungen nach. Ziel ist die Sicherung der dauerhaften Leistungsfähigkeit und der langfristige wirtschaftliche Erfolg der Genossenschaft.

Eine der größten Herausforderungen stellt die Erreichung der Klimaziele bis zum Jahr 2045 dar. Grundlage hierfür sind die deutschen und europäischen Klimaschutzgesetze sowie die Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz.

Die energetische Einstufung des Bestandes erfolgt auf der Grundlage der jeweils für 10 Jahre gültigen Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweise. Werden Maßnahmen zur energetischen Verbesserung an den Wohngebäuden durchgeführt, erfolgt eine Neuberechnung und Neuerstellung der Energieausweise.

Die Verteilung der Energieeffizienzklassen des Wohnbestandes per 31.12.2025 stellt sich auf Basis der Energieausweise wie folgt dar:

Energieklasse	Anteil am Bestand
A	1,31 %
B	6,94 %
C	66,60 %
D	23,69 %
E	1,46 %

Der durchschnittliche Endenergiebedarf des Wohnungsbestandes (gesamter Wohngebäudebestand, der vor 1990 errichtet wurde) wurde zum 31.12.2025 auf Basis der Berechnungssystematik des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ermittelt und beträgt 87,98 kWh/m²a.

Die dargestellten Emissionskennzahlen beziehen sich auf das Jahr 2024, da für das Geschäftsjahr 2025 zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine vollständigen Abrechnungsdaten vorlagen.

Im Jahr 2024 betrug der durchschnittliche spezifische CO₂-Ausstoß (Scope 1 und Scope 2) 15,74 kg CO₂/m²a (inklusive Hochrechnung für Gasetagenheizungen).

Die Wärmeversorgung des Bestandes stellt sich bezogen auf die Wohnfläche wie folgt dar:

- Gasetagenheizungen (dezentral): 39,34 %
- Erdgas (zentrale Anlagen): 33,94 %
- Fernwärme: 22,55 %
- BHKW (Gas): 2,32 %
- Wärmepumpe / Gas: 1,08 %
- Sonstige* 0,77 %

*) Kohle, Strom, Gas Einzelausstattung oder in Kombination

Dezentrale Anlagen sind vollständig in der Erhebung enthalten. Contracting-Verhältnisse bestehen bei 2,33 % des Bestandes; die vertragliche Verantwortung für die Dekarbonisierung liegt beim Contractor. Der hohe Anteil fossiler Energieträger führt zu einem signifikanten mittelfristigen Investitionsbedarf zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und zur Erreichung der klimapolitischen Zielsetzung. In den Jahren 2026 bis 2030 ist die Umstellung von 1.880 Wohnungen, 40,48 % des Wohnungsbestandes, von Einzelheizungen auf eine zentrale Heizung- und Warmwasserversorgung geplant. Die Leistungsverträge wurden dafür geschlossen. Insgesamt werden in diesem Zeitraum in 49 Wohnhäusern mit 1.634 Wohnungen (35,19 %) auf eine Fernwärmeversorgung umgestellt. 246 Wohnungen in 46 Wohngebäuden werden an vorhandene zentrale Heizungsanlagen angeschlossen. Die Fernwärmeversorgung erfolgt nach Angabe des Fernwärmeversorgers zu 65,0 % aus erneuerbaren Energien.

Im Geschäftsjahr 2026 beginnt die erste Umstellung von 264 (5,68 %) Einzelheizungen in 9 Wohngebäuden auf eine zentrale Fernwärmeversorgung. In den Jahren 2027 bis 2030 werden weitere 710 Wohnungen (15,29 %) von Einzelheizungen auf eine zentrale Fernwärmeversorgung umgestellt.

Die Treibhausgasbilanzierung aller Heizungsanlagen erfolgt auf der Grundlage der jeweils letzten vollständig vorliegenden Abrechnungsdaten der Energieversorger. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts lagen die vollständigen Daten für das Jahr 2025 noch nicht vor.

- Scope 1-Emissionen: rd. 3.451 t CO₂ (zentrale Heizungsanlagen und Gasetagenheizungen [private und genossenschaftliche, hochgerechnet])
- Scope 2-Emissionen: rd. 734 t CO₂ (Lieferung von Fernwärme durch Dritte)

Die Emissionsintensität (kg CO₂/m²a) dient als zentrale Steuerungskennzahl und wird im Rahmen eines mehrjährigen Monitorings verfolgt.

Die Entwicklung der Emissionsintensität wird im Rahmen eines mehrjährigen Monitorings verfolgt.

Mit der Erarbeitung eines unternehmensindividuellen Klimapfades mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 wurde in 2025 begonnen. Der Abschluss ist für 2026 geplant. Im Anschluss wird dieser kontinuierlich unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Finanzierung fortgeschrieben. Der Klimapfad priorisiert die energetisch schwachen Gebäude (Klassen D–E) und die schrittweise Umstellung fossiler Heizsysteme auf klimafreundlichere Wärmeversorgung.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen an Bestandsgebäuden durchgeführt sowie Heizungsanlagen technisch optimiert und – wo wirtschaftlich und technisch sinnvoll – erneuert. So waren sieben Gebäude für eine energetische Modernisierung durch Dämmung der Längsfassade bzw. Kellerdeckendämmung vorgesehen, die planmäßig umgesetzt werden konnte. Ferner wurden 14 Wohnungen von einer Gasetagenheizung auf zentrale Heizungsanlagen umgestellt bzw. an die Fernwärme angeschlossen. Alle zentralen Heizungsanlagen werden im Rahmen eines hydraulischen Abgleichs auf einen energieeffizienten Betrieb eingestellt und über zentrale Steuerungssysteme kontinuierlich überwacht und optimiert. Die hierdurch erzielten Effizienzsteigerungen führen zu einer nachhaltigen Reduzierung des Primärenergieverbrauchs und der CO₂-Emissionen und tragen gleichzeitig zur Stabilisierung der Betriebskosten für unsere Mitglieder bei. Die Nutzung regenerativer Energien wurde im Berichtsjahr weiter ausgebaut. Neben dem Betrieb einer eigenen Solaranlage werden Dachflächen der Genossenschaft für den Betrieb von Photovoltaikanlagen an die Berliner Stadtwerke verpachtet. Ferner werden alle geeigneten Dachflächen verpachtet zur sukzessiven Belegung und zum Betrieb von Photovoltaikanlagen durch Dritte zur Gewinnung regenerativer Energien und zur Bereitstellung von Mieterstrom.

Die seit mehreren Jahren verfolgte Strategie zur Entsiegelung von Flächen in unseren Wohnanlagen wurde auch im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt. Dadurch wird die ökologische Qualität der Wohnquartiere verbessert, die Versickerungsfähigkeit erhöht und ein Beitrag zur Anpassung an klimatische Veränderungen geleistet. Ebenso wurde die Trennung von Dachflächen von der Regenwassereinleitung in die Kanalisation konsequent fortgeführt, sodass Niederschlagswasser verstärkt auf den Grundstücken versickern kann.

In Neubauprojekten werden weiterhin erhöhte energetische Standards umgesetzt, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen und den langfristigen Klimazielen Rechnung tragen.

Zur Förderung der Biodiversität unterstützt die Genossenschaft zudem nach wie vor Projekte zur Erhaltung der Artenvielfalt in ihren Wohnanlagen. Ergänzend wurden Maßnahmen zur Ressourcenschonung und Senkung der Betriebskosten fortgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Ausstattung eines Großteils der Wohnungen mit Kaltwasserzählern zur Verbrauchstransparenz sowie die konsequente Umsetzung von Mülltrennsystemen zur Reduzierung von Restmüll und Wertstoffen.

Die Digitalisierung interner Prozesse sowie der Kommunikation mit Mitgliedern und Mietern wurde im Geschäftsjahr 2025 weiter ausgebaut. Der verstärkte Einsatz energieeffizienter IT-Infrastruktur und digitaler Kommunikationswege trägt zur Ressourcenschonung bei. Das Mieterportal wurde zunehmend für Informations- und Serviceangebote genutzt. Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes kommen im Bestandsmanagement weiterhin verstärkt Fahrräder sowie Elektrofahrzeuge zum Einsatz.

Als Genossenschaft bildet die soziale Nachhaltigkeit einen zentralen Schwerpunkt der Tätigkeit. Mit sozial verantwortbaren Mietpreisen im Bestand, aber auch Neubau, stellt die Genossenschaft dauerhaft bezahlbaren und sicheren Wohnraum für ihre Mitglieder bereit. Die unverändert niedrigen Leerstandsquoten dokumentieren die Attraktivität des Wohnungsbestandes und sichern zugleich eine stabile wirtschaftliche Ertragslage.

Durch die Erweiterung des Bestandes durch Neubauprojekte – unter anderem durch die Schaffung größeren Wohnraums für Familien sowie barrierearmer und barrierefreier Wohnungen – wird den demografischen Veränderungen und unterschiedlichen Lebenssituationen der Mitglieder Rechnung getragen.

Die Genossenschaft bietet verschiedene Serviceangebote an, wie u.a. drei Gästewohnungen, ein Ferienobjekt im Ostseebad Dierhagen sowie einen Mitgliedertreff in einem Wohngebiet, der für Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebote sowie für private Veranstaltungen genutzt werden kann. Eine Mitarbeiterin für soziale Angelegenheiten unterstützt die Mitglieder bei individuellen Fragestellungen. Ergänzend wirkt die Schlichtungskommission als internes Instrument zur Konfliktlösung und zur Stärkung des genossenschaftlichen Miteinanders.

Die Genossenschaft versteht sich als verlässlicher und verantwortungsvoller Arbeitgeber. Die Vergütung erfolgt auf Grundlage des Vergütungstarifs für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft. Faire Arbeitsbedingungen, langfristige Beschäftigungsperspektiven, Diversität am Arbeitsplatz sowie die kontinuierliche Ausbildung von Nachwuchskräften in der Immobilienwirtschaft tragen zur Sicherung der personellen Leistungsfähigkeit und zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung bei.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Zur frühzeitigen Identifikation und Steuerung möglicher Risiken verfügt die Genossenschaft über verschiedene Instrumente der Unternehmenssteuerung und Risikofrüherkennung. Hierzu zählen insbesondere:

- mehrjähriger Finanz- und Erfolgsplan (jährliche Fortschreibung),
- monatliche Auswertungen aller relevanter operativer Kennzahlen (Vermietung, Leerstand, Forderungen, Erlösschmälerungen, liquide Mittel, Darlehensübersicht) sowie Budgetauswertungen (Baumaßnahmen, Instandhaltung und -setzung),
- Quartalspläne einschließlich Liquiditätsentwicklung,
- Vier-Augen-Prinzip bei Zahlungsverkehr und Vertragsabschlüssen,
- regelmäßige Information des Aufsichtsrates in den gemeinsamen Sitzungen über die wirtschaftliche Entwicklung,
- kontinuierliche Kontrolle der Einhaltung der Anforderungen der DSGVO.

Alle Planungs- und Steuerungsinstrumente werden regelmäßig überprüft und fortgeschrieben.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland bleiben weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Neben den strukturellen Herausforderungen der deutschen Wirtschaft wirken insbesondere

außenpolitische Entwicklungen, ein weiterhin erhöhtes Preisniveau in verschiedenen Wirtschaftsbereichen sowie veränderte Finanzierungsbedingungen auf die wirtschaftliche Entwicklung ein.

Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus insbesondere Herausforderungen durch weiterhin hohe Baukosten, steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz und veränderte Finanzierungsmöglichkeiten und -kosten.

Diese unsichere wirtschaftliche Entwicklung wird kontinuierlich beobachtet und bei der Unternehmensplanung berücksichtigt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Entwicklungen auf die zukünftige Geschäftsentwicklung können derzeit nur eingeschränkt prognostiziert werden.

Die Entwicklung der Energiepreise hat in den vergangenen Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Betriebskosten geführt. Neben längerfristig abgeschlossenen Energielieferverträgen tragen regelmäßige Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen dazu bei, Risiken aus möglichen Kostensteigerungen für die Genossenschaft und ihre Mitglieder zu begrenzen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Grundlage hierfür ist eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen. Auf dieser Basis erfolgt eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Zur Unterstützung dieses Prozesses wurde im Jahr 2025 ein externes Fachunternehmen mit der Erstellung einer softwarebasierten Klimastrategie für den Gebäudebestand beauftragt. Die Arbeiten wurden im Berichtsjahr begonnen und werden voraussichtlich im Jahr 2026 abgeschlossen. Ein hieraus resultierender Klimapfad, der die notwendigen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen konkretisiert, wird entsprechend der weiteren Entwicklung der regulatorischen Rahmenbedingungen fortgeschrieben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Risiken für die Umsetzung der Klimastrategie sehen wir unter anderem in der derzeit noch nicht vollständig vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, sodass die Perspektive hinsichtlich künftig fernwärmeversorgter Objekte derzeit noch nicht abschließend konkretisiert werden kann. Ein weiterer Aspekt der Risikobetrachtung sind physische Klimarisiken. Hierzu zählen sowohl akute Risiken infolge von Extremwetterereignissen, wie Starkregen, Sturm, Hagel oder Überschwemmungen, als auch langfristige klimatische Veränderungen, beispielsweise steigende Durchschnittstemperaturen, häufigere Hitzeperioden oder veränderte Niederschlagsmuster.

Hieraus können sich Risiken für den Gebäudebestand und die Bewirtschaftung ergeben, etwa durch Gebäudeschäden an Dach- und Fassadenflächen, Feuchtigkeitseinträge infolge von Starkregenereignissen, Überlastungen von Entwässerungssystemen oder Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch sommerliche Überhitzung von Wohnungen. Darüber hinaus können erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen, temporäre Mietausfälle nach Schadensereignissen sowie steigende Versicherungsprämien auftreten.

Die für unsere Standorte relevanten physischen Klimarisiken werden im Rahmen des Risikomanagements berücksichtigt. Insgesamt werden klimabezogene Risiken als mittel- bis langfristig bedeutsam eingeschätzt. Bestandsgefährdende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind nach aktueller Bewertung nicht erkennbar.

Größere Herausforderungen ergeben sich aus dem hohen Preisniveau für geplante Modernisierungen und energetische Sanierungen. Insbesondere besteht für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft in den steigenden regulatorischen Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele und der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei gleichzeitig hohen Preisen für Bau- und Instandhaltungskosten ein wesentliches Risiko. Die Genossenschaft berücksichtigt das erhöhte Preisniveau bereits in der langfristigen Investitions- und Finanzplanung. Geplante Investitionsmaßnahmen werden regelmäßig hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit überprüft und bei Bedarf angepasst. Zusätzlich können weiterhin auftretende Lieferengpässe bei Baumaterialien oder technischen Komponenten zu Verzögerungen bei Bau- und Modernisierungsmaß-

nahmen führen. Diesem Risiko begegnet die Genossenschaft durch eine frühzeitige Planung und Ausschreibung von Bauleistungen, eine kontinuierliche Marktbeobachtung sowie durch eine flexible Anpassung der Bauabläufe.

Die Entwicklung der Bruttowarmmieten wird weiterhin maßgeblich durch steigende Energie- und Betriebskosten beeinflusst. Hieraus kann grundsätzlich ein erhöhtes Risiko von Mietausfällen und Erlösschmälerungen entstehen. Durch eine kontinuierliche Beobachtung der Mietentwicklung, frühzeitige Anpassungen von Betriebskostenvorauszahlungen sowie ein aktives Forderungsmanagement wird diesem Risiko entgegengesteuert. Derzeit liegen keine Anzeichen für erheblich steigende Mietausfälle im Vergleich zum Vorjahr vor.

Der weiterhin angespannte Arbeitsmarkt führt auch in der Wohnungswirtschaft zu zunehmenden Herausforderungen bei der Besetzung freiwerdender Arbeitsplätze. Es fehlen zunehmend qualifizierte Fachkräfte, so dass sich die Schwierigkeiten bei der Besetzung offener Stellen weiter verstärken werden. Die Genossenschaft begegnet diesem Risiko durch eine langfristige Personalplanung und durch Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung.

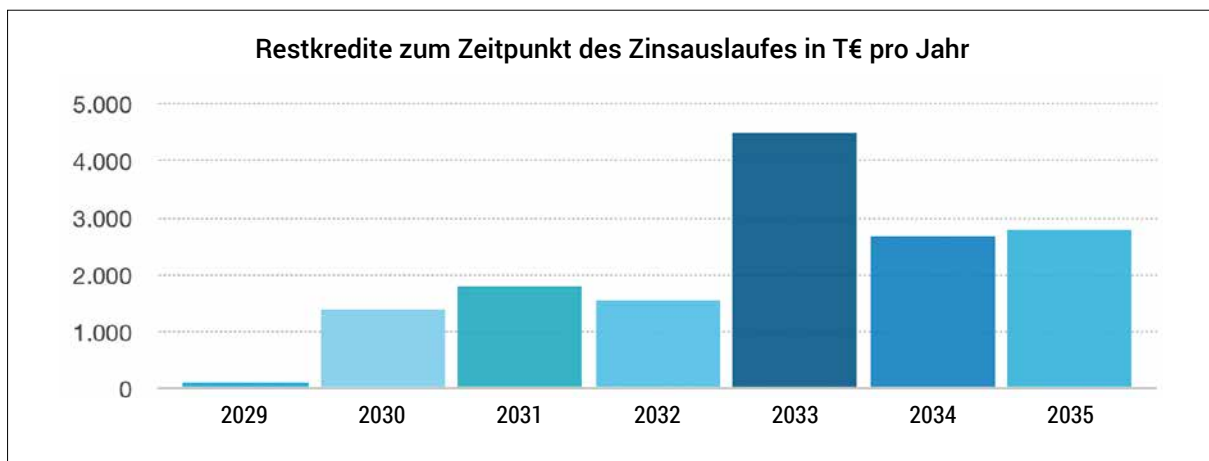
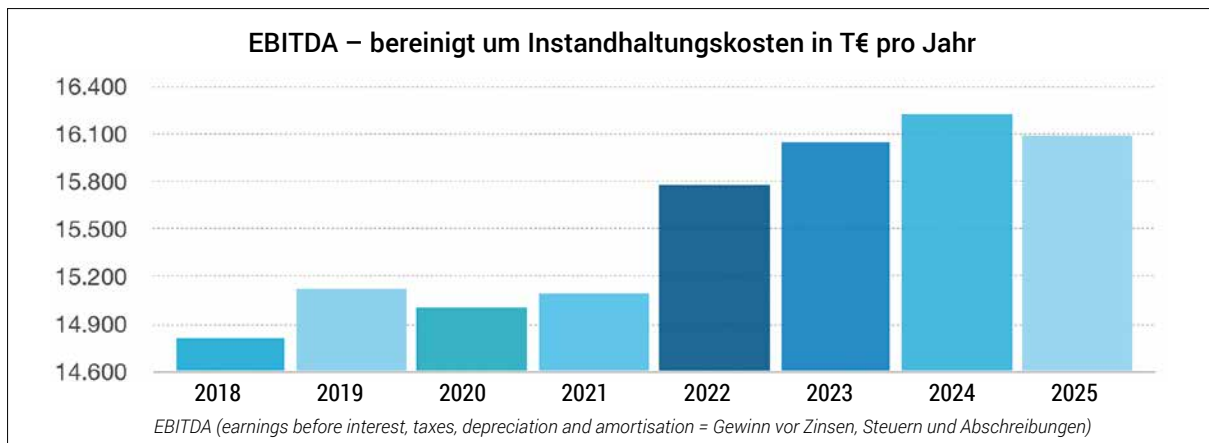
Der Erwerb geeigneter Grundstücke für den genossenschaftlichen Wohnungsneubau ist weiterhin erschwert. Ursachen sind insbesondere begrenzte Flächenverfügbarkeit und hohe Grundstückspreise. Neubauprojekte werden daher unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und möglicher Förderprogramme geprüft. Die demografische Entwicklung führt zu einer steigenden Nachfrage nach barrierearmen und altersgerechten Wohnungen. Daraus ergeben sich langfristig Chancen für die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes, gleichzeitig aber auch Investitionsanforderungen zur Anpassung bestehender Gebäude.

Die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen beeinflusst die Finanzierungskosten für zukünftige Investitionen. Aktuelle und künftige Kredite zur Finanzierung von Bau- und Instandhaltungsvorhaben sowie Neubauprojekte können nur mit deutlich höheren Kapitalmarktzinsen aufgenommen werden. Daher wird die Entwicklung am Kapitalmarkt kontinuierlich verfolgt, um notwendige Entscheidungen zur Anpassung der aktuellen Unternehmensstrategie rechtzeitig zu treffen. Durch langfristige Zinsbindungen bestehender Darlehen sowie frühzeitige Prolongationen konnte das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft deutlich reduziert werden. Aus heutiger Sicht bestehen daher keine wesentlichen Risiken aus Zinsanpassungen bei bestehenden Darlehen und sind auch nicht zu erwarten.

Zum 31.12.2025 bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 66,2 Mio. €. Darin enthaltene langfristige Darlehen mit einem Kreditvolumen in Höhe von 49,6 Mio. € werden bis zum Ablauf der Zinsbindung vollständig getilgt. Für die verbleibenden langfristigen Darlehen in Höhe von 16,6 Mio. € verbleibt nach Ablauf der Zinsbindung eine Restkreditsumme in Höhe 14,8 Mio. €. Für diese Darlehen bestehen gestaffelte Zinsausläufe in den Jahren 2029 bis 2035. Die Genossenschaft ist derzeit und auch in den Folgejahren ein stabiler Vertragspartner für Banken und Versicherungen.

In der Genossenschaft wird zur Bewirtschaftung des Bestandes das ERP-System Wodis Sigma genutzt. Aufgrund des vom Hersteller angekündigten Supportendes für dieses System zum 31.12.2028 wird die rechtzeitige Umstellung auf das Nachfolgesystem Wodis Yuneo vorbereitet. Maßnahmen zur IT-Sicherheit sowie ein Notfallvorsorgekonzept sind implementiert und werden regelmäßig überprüft und weiterentwickelt.

Bestandsgefährdende Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind derzeit nicht erkennbar. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft stellt sich stabil dar. Wesentliche Kennzahlen wie Leerstand, Fluktuation, Eigenkapitalquote und Verschuldungsgrad bestätigen diese Einschätzung. Dennoch werden weiterhin aufmerksam die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen, insbesondere die Entwicklung der Baukosten, der Finanzierungsbedingungen sowie der regulatorischen Anforderungen im Zusammenhang mit Klimaschutz und Energieeffizienz beobachtet. Diese Faktoren können mittel- bis langfristig Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen und die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungswirtschaft haben. Eine vorausschauende Unternehmensplanung, eine solide Finanzierungsstruktur sowie ein kontinuierliches Risikomanagement ist Voraussetzung dafür, dass die Genossenschaft auf mögliche Veränderungen der Rahmenbedingungen angemessen reagieren kann.



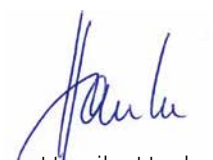
4. Verwendung des Jahresüberschusses

Für das Geschäftsjahr 2025 beträgt der Jahresüberschuss 5.199.445,81 €. Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss 519.944,58 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 28 Buchstabe k) der Satzung, der Vertreterversammlung die Einstellung des ausgewiesenen Bilanzgewinns in Höhe von 4.679.501,23 € in andere Ergebnissrücklagen vorzuschlagen.

Berlin, den 04.04.2026


Georg Petters
Vorstand


Henrike Hanke
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Das Geschäftsjahr 2025 konnte auch in diesem Jahr mit einem erfreulich positiven Ergebnis abgeschlossen werden.

Die Ergebnisse sind umfassend im Bericht des Vorstandes dargestellt. Besonders beachtlich ist, dass hohe Preise das Geschäftsergebnis beeinträchtigten und durch ein gezieltes Entgegenwirken des Vorstandes teilweise ausgeglichen werden konnten.

Der Aufsichtsrat hat sich wie in allen vorangegangenen Jahren intensiv mit den Plänen und deren Umsetzung auseinandergesetzt. Der Vorstand legte zu allen Fragen umfangreiche Dokumente vor und beantwortete alle Detailfragen umfassend. Die Pläne zum Bau, zu Investitionen, Instandhaltung und Erhaltung der Außenanlagen stehen im Einklang mit den Finanzplänen. Die vorgetragenen Zahlen basierten auf den Vorjahren und konnten demnach zu Vergleichen und einem besseren Verständnis herangezogen werden.

Eine der wichtigsten Fragen, mit denen sich der Aufsichtsrat auseinandergesetzt hat, war die Entwicklung der Dauernutzungsentgelte. Wirtschaftliche Erfordernisse und genossenschaftliches Handeln sind dabei beachtet und in der Umsetzung auch realisiert worden.

In allen Beratungen des Aufsichtsrates mit den Vorständen wurden Sachfragen zielorientiert diskutiert. Die durch die Vorstände vorgelegten Dokumente waren dabei die wesentliche Voraussetzung, um sich zu orientieren und um sachgerecht entscheiden zu können.

Die in den Ausschüssen des Aufsichtsrates vorbereiteten und vom Aufsichtsrat gefassten Beschlüsse dokumentieren das eindeutig.

Der Finanzausschuss tagte zwei Mal und beschäftigte sich unter anderem mit den Ergebnissen des Jahresabschlusses 2024 und dem Prüfbericht der Wirtschaftsprüfer.

Weiterhin standen der aktualisierte Finanz- und Erfolgsplan 2025–2034, die Auswertung der Quartalsberichte 2025 und die Trendanalyse für das weitere Jahr auf der Agenda. Die Abrechnung des Neubauvorhabens EichbuschKarree, Finanzierung, Kredittilgung und Betriebskostenabrechnung sowie die Umsetzung der Nutzungsentgelterhöhungen in den einzelnen Wirtschaftseinheiten nahmen einen wesentlichen Raum ein.

In den Aufsichtsratssitzungen wurden alle Fachfragen in Verbindung mit den ausführlichen Unterlagen des Vorstandes dann in entsprechende Beschlüsse gefasst.

Der Bauausschuss tagte ebenso zwei Mal und setzte sich mit den geplanten Baumaßnahmen einschließlich außerplanmäßiger Sondermaßnahmen sowie der Fertigstellung des Neubaus in der Eichbuschallee auseinander. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für das Geschäftsjahr 2026 wurden ebenso detailliert mit dem Vorstand diskutiert. Zur Umsetzung der Planvorhaben wurde eine entsprechende Beschlussvorlage für den Aufsichtsrat erarbeitet.

Hinsichtlich der benötigten finanziellen Mittel konnte festgestellt werden, dass alle Projekte durch eine ausreichende Liquidität der Genossenschaft und durch entsprechende Kredite abgesichert waren.

Im Rahmen von Wohngebietsbegehungen informierten sich die Mitglieder des Bauausschusses über den Fortschritt und die praktische Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen.

Der Personalausschuss befasste sich mit dem Geschäftsverteilungsplan und der Geschäftsordnung des Vorstandes, den erforderlichen Besetzungen der Schlichtungskommission, des Aufsichtsrates und des Wahlvorstandes für die Vertreterwahl 2026.

Durch das Ausscheiden von Frau Andrea Mucha aus dem Aufsichtsrat arbeitet der Aufsichtsrat mit 8 Mitgliedern satzungskonform bis zur Wahl 2026. Gemeinsam wurden lösungsorientiert die Aufgaben verteilt. So konnte auch die zeitliche Entlastung von Frau Carola Francke (Vorsitzende des Wahlausschusses für die Vertreterwahl 2026) für die Vorbereitung der Wahl gut kompensiert werden.

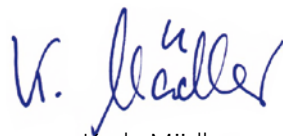
Bei allen Aufgaben des Aufsichtsrates ist zu beachten, dass es sich um ehrenamtliche Tätigkeiten handelt, die allerdings sowohl entsprechendes Fachwissen, soziale Kompetenz, als auch ein gewisses zeitliches Budget voraussetzt.

Mehr als nur der Wille zum Mitwirken muss dem in der Satzung postulierten Anspruch an den Aufsichtsrat bei der Kandidatenauswahl Rechnung getragen werden.

Insgesamt hat der Aufsichtsrat seine Aufgaben vollinhaltlich erfüllt. Die Prüfung der Wirtschaftsprüfer hat das bestätigt.

Allen Mitarbeitenden der Genossenschaft, dem Vorstand, allen ehrenamtlich Tätigen, den Vertretern, der Schlichtungskommission und nicht zuletzt den Mitgliedern des Aufsichtsrates gebührt Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit.

Berlin, März 2026



Karla Mädler

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A) Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		19.115,25	14.374,64
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.990.444,64		168.593.164,93
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.624.805,68		2.755.481,02
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	406.643,29		406.643,29
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.212,31		242.620,41
6.	Anlagen im Bau	0,00		0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	879.306,51	173.084.412,94	0,00
III.	Andere Finanzanlagen			
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.720,00		2.000.720,00
2.	Sonstige Finanzanlagen	1.000.000,00	3.000.720,00	1.000.000,00
Anlagevermögen insgesamt			176.104.248,19	175.013.004,80
B) Umlaufvermögen				
I.	Andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	6.725.529,16		7.348.860,93
2.	Andere Vorräte	92.471,06	6.818.000,22	89.108,03
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	70.527,19		23.687,79
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.148,28		0,00
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	112.174,65	232.850,12	119.124,00
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		16.225.137,71	12.371.572,73
2.	Bausparguthaben		924.906,03	616.581,33
Umlaufvermögen insgesamt			24.200.894,08	20.568.934,81
C) Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		69.132,89	58.016,97
Bilanzsumme			200.374.275,16	195.639.956,58

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A) Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	153.605,00		158.255,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.944.525,00		7.786.425,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	13.640,00	8.111.770,00	15.810,00
II. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG		49.520.237,31	49.520.237,31
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 519.944,58 € (Vorjahr: 453.718,27 €)		6.904.201,08	6.384.256,50
2. Andere Ergebnisrücklagen		55.743.018,74	51.659.554,30
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.199.445,81		4.537.182,71
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-519.944,58	4.679.501,23	-453.718,27
Eigenkapital insgesamt		124.958.728,36	119.608.002,55
B) Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		40.000,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen		274.840,92	651.327,76
		314.840,92	651.327,76
C) Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		50.912.359,86	49.132.249,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		15.285.429,32	15.610.004,65
3. Erhaltene Anzahlungen		7.656.371,64	8.107.501,47
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		97.393,63	102.261,85
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		977.243,22	2.335.417,04
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 29.692,70 € (Vorjahr: 20.448,18 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 157,63 €)		171.908,21	93.191,95
Verbindlichkeiten insgesamt		75.100.705,88	75.380.626,27
Bilanzsumme		200.374.275,16	195.639.956,58

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	28.707.379,11		26.377.296,54
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.280,44	28.748.659,55	16.493,26
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-623.331,77	918.135,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		561.924,00	235.912,71
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-13.165.776,83	-13.085.676,45
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-2.377.563,89		-2.219.847,47
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 48.988,05 € (Vorjahr: 50.027,96 €)	-531.798,71	-2.909.362,60	-481.045,47
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.009.174,78	-3.665.736,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.048.117,29	-1.168.427,49
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		47.896,76	118.725,31
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon für Altersversorgung: 8.719,50 € (Vorjahr: 7.038,41 €)		-1.497.595,15	-1.421.878,22
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-203.931,12	-243.561,52
11. Ergebnis nach Steuern		5.901.190,77	5.380.390,62
12. Sonstige Steuern		-701.744,96	-843.207,91
13. Jahresüberschuss		5.199.445,81	4.537.182,71
14. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		-519.944,58	-453.718,27
15. Bilanzgewinn		4.679.501,23	4.083.464,44

Anhang zum Jahresabschluss 2025

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Charlottenburg unter Aktenzeichen GnR 468 B.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie des DMBilG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2024 wurden unverändert übernommen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Es wurden keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände, bei denen es sich überwiegend um EDV-Anwenderprogramme handelt, wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 12,5 Jahren linear abgeschrieben.

Der Grund und Boden für die Wohngebäude wurde differenziert auf der Basis der Bodenleitwerte von 1990 für Berlin-Treptow unter Abzug von 20 % in die Bilanz eingestellt.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer der Wohngebäude beträgt 50 Jahre. Die Nutzungsdauer der Nichtwohngebäude wurde zwischen 20 und 33 Jahre, die der Außenanlagen zwischen 5 und 20 Jahre geschätzt.

Die Nutzungsdauer der Anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde auf 1 bis 14 Jahre geschätzt.

Selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 250,00 €, aber nicht 800,00 € übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung komplett abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten angesetzt worden.

Zweifelhafte Forderungen werden einzelwertberichtigt, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die Bauten auf fremden Grundstücken sind vollständig abgeschrieben und werden mit einem Erinnerungswert in Höhe von 0,51 € ausgewiesen.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um zwei Schatzbriefe bei der Allianz Lebensversicherungs-AG in Höhe von 1.000,0 T€ sowie die Beteiligung am WoWi-Fonds. Sie konnte in einer Höhe von 2.000,7 T€ (2.000 Anteile) zum Jahresende unverändert gehalten werden. Der Rücknahmepreis des Fonds WoWi-Vermögen lag zum Bilanzstichtag bei 922,41 € und damit um mehr als 7,76 % unter dem Anschaffungspreis. Die Ursache für die temporäre Preisminderung des Fonds begründet sich insbesondere in den Kursrückgängen der allokierten Rentenanlagen infolge des schnellen und deutlichen Zinsanstieges. Die Anleihen werden prospektgemäß zu 100 % (Nennwert) am jeweiligen Fälligkeitstag zurückgezahlt. Daher stellen die aktuellen Preise lediglich eine vorübergehende und keine dauerhafte Minderung der Fondsbeteiligung dar. Seit dem Bilanzstichtag zeigt der Preis des Fonds bis zum Beginn des Irankriegs 2026 eine langsame und stetige Erholung.

Die unfertigen Leistungen weisen noch nicht abgerechnete Umlagen für Heiz- und Warmwasserkosten sowie andere Betriebskosten in Höhe von 6.725,5 T€ aus.

Die anderen Vorräte betreffen zu Anschaffungskosten bewertetes Reparaturmaterial mit 92,5 T€.

Die Forderungen aus Vermietung resultieren im Wesentlichen aus rückständigen Mieten sowie Kosten aus der Wohnungsabnahme (135,0 T€). Die Forderungen aus rückständigen Mieten sind mit 64,5 T€ einzelwertberichtigt.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Vermittlungsprovision an Kabel-, Internet- und Telefonprodukten (50,1 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten u. a. Forderungen aus einbehaltenen Steuern (Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag) mit 48,8 T€, Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus abziehbarer Vorsteuer in Höhe von 22,0 T€ sowie Forderungen gegenüber Gerichten in Höhe von 3,5 T€ aus Kostenvorschüssen.

Zum 31. Dezember 2025 verfügt die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 16.225,1 T€ sowie Bausparguthaben in Höhe von 924,9 T€.

Die Bilanz ist gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt worden. Von dem erzielten Jahresüberschuss (5.199,4 T€) wurden 519,9 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Bilanzgewinn 2024 (4.083,5 T€) wurde in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Die unmittelbaren Verpflichtungen für bestehende Versorgungszusagen sind durch einen Pensionsfonds bzw. eine Unterstützungskasse gedeckt. Zum Bilanzstichtag überdecken die Deckungskapitalien der mittelbaren Versorgungszusagen den Erfüllungsbetrag der unmittelbaren Versorgungszusagen, sodass die Rückstellung nicht zu passivieren ist.

Die *Sonstigen Rückstellungen* zum Stichtag 31. Dezember 2025 wurden gebildet für:

Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	113,3 T€
Betriebskosten	70,9 T€
Prüfungskosten	42,0 T€
Steuerberatungskosten	31,9 T€
Jahresabschlusskosten (Veröffentlichung)	8,5 T€
nicht gewährten Urlaub	6,2 T€
Berufsgenossenschaft	2,0 T€
	274,8 T€

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr (Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen) wurden abgezinst.

Zur Fristigkeit der *Verbindlichkeiten* wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. In der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen mit 50.912,4 T€ Bau- und Modernisierungsdarlehen. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betrifft ein Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung-AG in Höhe von 15,9 Mio. € nominal, welches eine Restschuld in einer Höhe von 15.285,4 T€ aufweist.

Insgesamt sind die Verbindlichkeiten mit 66.197,8 T€ grundschuldbesichert.

Die Genossenschaft verfügt zum 31.12.2025 über ein variabel verzinsliches (Euribor-) Darlehen in Höhe von 3,0 Mio. €. Um nicht einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt zu sein, wurden Swap-Verträge, sogenannte Derivate, abgeschlossen. Aufgrund der Identität der Nominalbeträge, Laufzeiten, Zinssätze und Zahlungstermine gleichen sich die gegenläufigen Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäften aus. Für den aktuellen Swap-Vertrag besteht ein Anschlussswap, bei dem die Fristengleichheit gegeben ist. Die Höhe der durch die Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt am Bilanzstichtag 68,5 T€ (negativer Marktwert).

	Derivate	Grund- geschäft	Laufzeit von bis	Marktwert 31.12.2025	Bewertungsmethode
		T€		T€	
NORD LB	Anschluss-Swap	3.024,7	02.10.2023–30.09.2033	-68,5	Black & Scholes-Modell
				-68,5	

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Hauptquellen für den Zuwachs der Wohnraummiete mit 1.471,8 T€ gegenüber dem Vorjahr ist die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB mit 296,8 T€, die Mietanpassung bei Neuvermietung mit 188,7 T€, der Neubau mit 173,3 T€ sowie die Mieterhöhung nach Modernisierung und Balkonneubau mit 96,0 T€. Die Vollausswirkung des Vorjahres beträgt 690,6 T€.

Die *Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen* betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Gestellungen von Werbeflächen und Vermittlungsprovisionen für Kabelanschlüsse (41,3 T€).

Aus der Veränderung der Abzinsung von Rückstellungen resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von 8,7 T€.

4. Sonstige Angaben

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile entwickelten sich wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je € 155,00)
Stand 31. Dezember 2024	6.166	50.235
Zugänge durch		
Neuaufnahmen	303	303
Neuaufnahmen im Rahmen der Erbfolge	18	298
Neuaufnahmen durch Übertragung	0	8
Neuaufnahmen durch Teilübertragung	1	17
Weitere Anteile		2.295
	322	2.921
Abgänge durch		
Tod in früheren Jahren	95	693
Tod mit Erbübernahme	13	104
Tod im Geschäftsjahr	15	128
Kündigung	96	821
Ausschluss	4	42
Teilkündigung		88
Übertragung	1	8
Teilübertragung		17
	-224	-1.901
Stand 31. Dezember 2025	6.264	51.255

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich 2025 um 158,1 T€ erhöht.

Weitere Geschäftsguthaben in Höhe von 153,6 T€ betreffen 115 Mitglieder mit 991 Anteilen, die mit Ablauf des Geschäftsjahres 2025 ausscheiden, sowie 88 gekündigten Anteilen in Höhe von 13,6 T€.

Alle zum 31.12.2025 gezeichneten Geschäftsguthaben sind in voller Höhe eingezahlt.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Neben dem Vorstand waren durchschnittlich beschäftigt:

	2025	2024
Kaufmännische Angestellte	19	19
Technische Angestellte	11	11
Regiehandwerker	4	4
Auszubildende	1	0
	35	34

Nachtragsbericht

Am 28. Februar 2026 kam es zu einer militärischen Eskalation im Nahen Osten zwischen den USA und Israel einerseits und dem Iran andererseits. Für die Genossenschaft bestehen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses keine unmittelbar finanziellen Auswirkungen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Die Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Wirt. Inf. Georg Petters
Ass. Henrike Hanke

Die Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dipl. jur. Karla Mädler	Vorsitzende
Dipl.-Ing. Bernd Zinke	stellv. Vorsitzender
OP-Schwester Katharina Priester	
Kfm. Angestellte Peggy Ehlert	
Dipl.-Päd. Dr. phil. Ruth Mennel	
Dipl.-Verww. Dörthe Roeßiger	stellv. Schriftführerin
Bankfachwirt Michael Schwanenberg	
Kffr. der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Dipl.-Ing. für Lebensmitteltechnologie Carola Francke	Schriftführerin
Maschineningenieurin Andrea Mucha	bis 02.09.2025

Jahresergebnis

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 5.199.445,81 €. Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss 519.944,58 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der ausgewiesene Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 4.679.501,23 €. Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in voller Höhe in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, den 04.04.2026



Georg Petters
Vorstand



Henrike Hanke
Vorstand

Anlagenspiegel per 31. Dezember 2025

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025
		€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
		305.568,31	14.565,60	0,00	0,00	320.133,91
II. Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	241.597.727,81	4.147.694,33	0,00	0,00	245.745.422,14
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.372.981,47	0,00	0,00	0,00	5.372.981,47
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	406.643,29	0,00	0,00	0,00	406.643,29
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	35.593,07	0,00	0,00	0,00	35.593,07
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.195.478,33	58.851,73	16.558,25	0,00	1.237.771,81
6.	Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	0,00	879.306,51	0,00	0,00	879.306,51
8.	Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Summe Sachanlagen	248.608.423,97	5.085.852,57	16.558,25	0,00	253.677.718,29
III. Finanzanlagen						
1.	Wertpapiere des Anlagevermögens	2.000.720,00	0,00	0,00	0,00	2.000.720,00
2.	Andere Finanzanlagen	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00
	Summe Finanzanlagen	3.000.720,00	0,00	0,00	0,00	3.000.720,00
	Anlagevermögen gesamt	251.914.712,28	5.100.418,17	16.558,25	0,00	256.998.572,20

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Auf Abgänge entfallende Abschrei- bungen	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2025	Buchwerte 31.12.2025	Buchwerte 31.12.2024
€	€	€	€	€	€
291.193,67	0,00	9.824,99	301.018,66	19.115,25	14.374,64
73.004.562,88	0,00	3.750.414,62	76.754.977,50	168.990.444,64	168.593.164,93
2.617.500,45	0,00	130.675,34	2.748.175,79	2.624.805,68	2.755.481,02
0,00	0,00	0,00	0,00	406.643,29	406.643,29
35.592,56	0,00	0,00	35.592,56	0,51	0,51
952.857,92	16.558,25	118.259,83	1.054.559,50	183.212,31	242.620,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	879.306,51	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
76.610.513,81	16.558,25	3.999.349,79	80.593.305,35	173.084.412,94	171.997.910,16
0,00	0,00	0,00	0,00	2.000.720,00	2.000.720,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.720,00	3.000.720,00
76.901.707,48	16.558,25	4.009.174,78	80.894.324,01	176.104.248,19	175.013.004,80

Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2025 (nach Restlaufzeiten)

Anlage 2

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	davon Restlaufzeit			
	insgesamt	unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.912.359,86 (49.132.249,31)	3.708.692,15 (3.969.760,59)	12.818.756,74 (12.813.871,06)	34.384.910,97 (32.348.617,66)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.285.429,32 (15.610.004,65)	329.066,27 (324.575,33)	1.366.722,04 (1.348.069,82)	13.589.641,01 (13.937.359,50)
3. Erhaltene Anzahlungen	7.656.371,64 (8.107.501,47)	7.656.371,64 (8.107.501,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	97.393,63 (102.261,85)	97.393,63 (102.261,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	977.243,22 (2.335.417,04)	865.474,18 (2.120.343,74)	111.769,04 (215.073,30)	0,00 (0,00)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	171.908,21 (93.191,95)	171.908,21 (93.191,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	75.100.705,88 (75.380.626,27)	12.940.675,12 (14.717.634,93)	14.185.478,78 (14.377.014,18)	47.974.551,98 (46.285.977,16)

Zu Nr. 1 und 2 Art der Sicherung 66,2 Mio. € Grundschuldbestellungen

Ausgewählte Informationen zum Geschäftsjahr

Objektbestand

Die Genossenschaft besitzt zum Ende des Geschäftsjahres 133 vier- bis sechsgeschossige Wohnhäuser mit 4.644 Wohnungen, davon 248 neu errichtete barrierefrei erreichbare Wohnungen.

Mietobjekte per 31.12.

	2025	2024
Wohnungen	4.641	4.641
Gäste-WE	3	3
Ferien-WE	3	3
Stellplätze	661	684
Mietgaragen	273	289
Pachtgaragen	1	3
Gewerbe	11	13

Wohnhäuser und Wohnungen per 31.12.25

	WIE	% WIE	Gebäude	% Geb.	VE	% VE	Fläche	% Fläche
WBS70	7	5,26	26	5,23	259	5,58	16.613,45	6,14
Q3A	72	54,14	304	61,17	2.719	58,54	150.186,34	55,54
TB	50	37,59	151	30,38	1.418	30,53	83.065,34	30,67
NB	4	3,01	16	3,22	248	5,34	20.968,59	7,74
Summe	133	100,00	497	100,00	4.644	100,00	270.833,72	100,00

WIE - Wirtschaftseinheit; VE - Verwaltungseinheit/Wohnung

Zum Jahresende wurden 79 (VJ 78) Heizungsanlagen unterschiedlicher Art und Größe zur Wärme- und Warmwasserversorgung im Bereich der Mehrfamilienhäuser betrieben. Darüber hinaus werden Heizungsanlagen im Mitgliedertreff, im Ferienobjekt in Dierhagen sowie in der Geschäftsstelle betrieben. Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) versorgt weiterhin das Wohnhaus Heidekampweg 45–47c im Rahmen eines Contracting-Vertrages und zwei Wohnhäuser werden über Wärmepumpen mit Spitzenlastkessel betrieben.

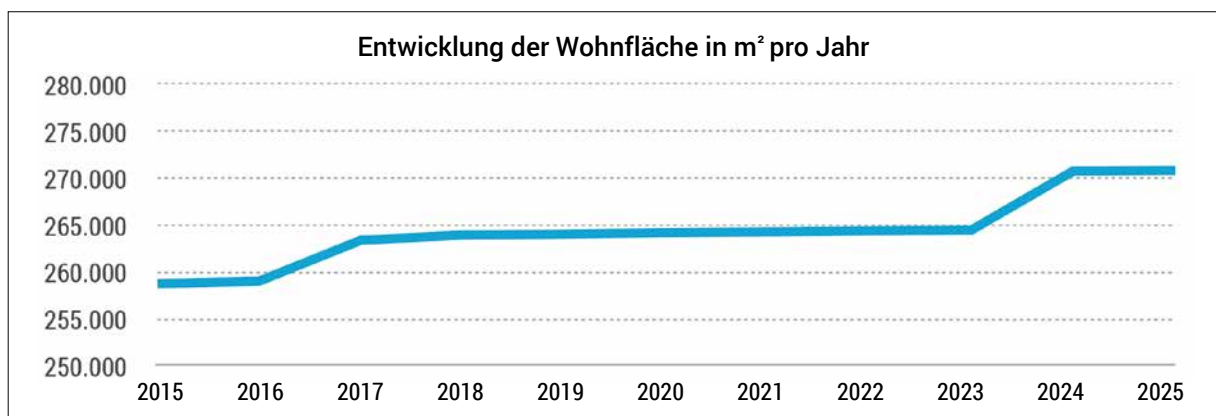
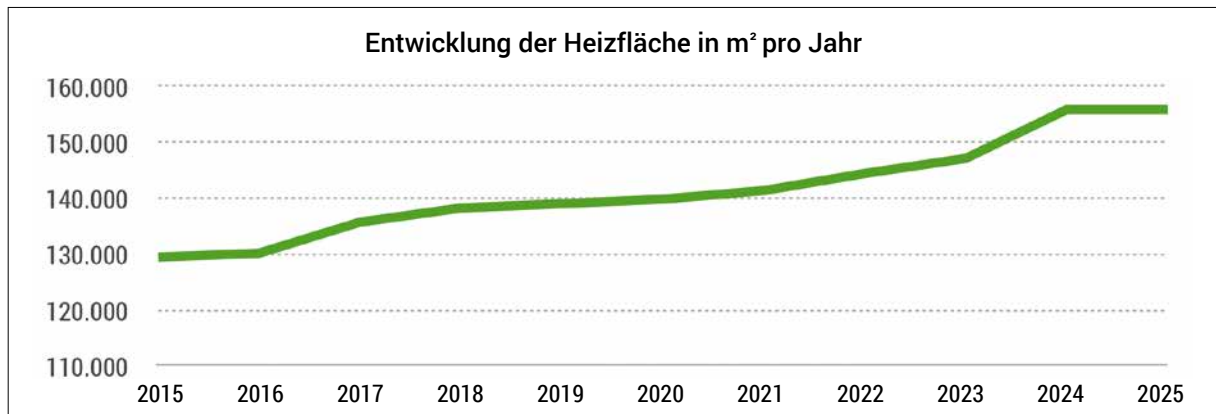
Zum Ende des Jahres werden 2.759 Wohnungen zentral beheizt und 2.760 Wohnungen mit Warmwasser versorgt. Die verbleibenden Wohnungen sind – bis auf wenige Ausnahmen – mit modernen Einzelheizungen ausgestattet.

Zum 31.12.2025 sind 3.591 Wohnungen mit Kaltwasserzählern ausgestattet. Die in den Wohnungen installierten Kaltwasserzähler werden verbrauchsabhängig abgerechnet. Dies entspricht 77,33 % der verwalteten Wohnungen.

Die vermietete Wohnfläche einschließlich der neuen Gästewohnung im Neubau EichbuschKarree hat sich bis zum Ende des Geschäftsjahres um 1.559,45 m² auf 270.833,97 m² erhöht. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Vermietung im Neubau mit 1.499,80 m², den Anbau größerer Balkone im Zuge der Balkonsanierungen, den Erstanbau von Balkonen und die Erweiterung der Wohnflächen im Zusammenhang mit der technischen Vorbereitung der Wohnung zur Wiedervermietung zurückzuführen.

Die zentral beheizte Wohnfläche der vermieteten Wohnungen hat sich im selben Zeitraum um 2.328,32 m² auf 155.862,87 m² erhöht. Der Zuwachs der zentral beheizten Wohnfläche ist auf die Erstvermietung der Wohnungen im Neubau mit 1.436,61 m² und den Anschluss weiterer 14 Wohnungen an zentrale Heizungsanlagen zurückzuführen.

Durch unterschiedlichste Maßnahmen konnte die vermietete Wohnfläche der Genossenschaft seit 2004 um 26.125,79 m² und die zentral beheizte Wohnfläche um 44.360,74 m² erhöht werden.



Vermietung

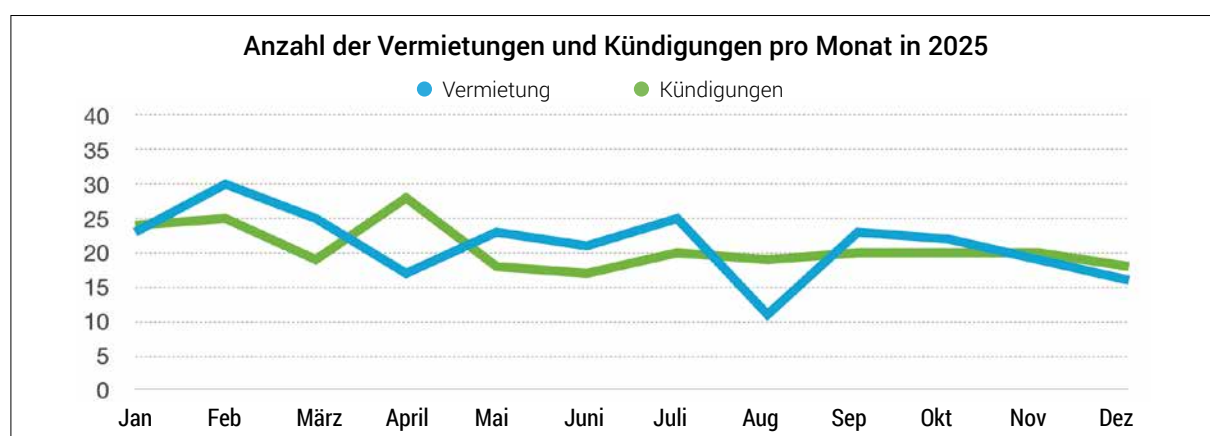
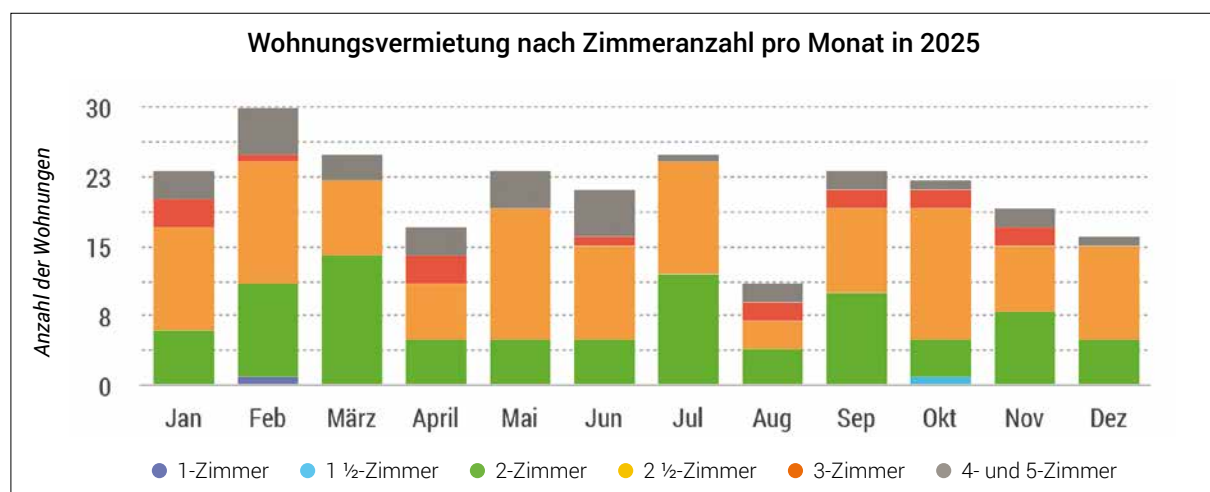
Im Geschäftsjahr wurden 269 (VJ 286) Wohnungen vermietet. Darin enthalten sind 14 (VJ 49) Erstvermietungen im Neubau EichbuschKarree. Dies entspricht einer Fluktuationsrate ohne Neubau von 5,51 % (VJ 5,17 %). Die Quote bewegt sich weiterhin auf dem Niveau der regionalen Wohnungswirtschaft. Für die kommenden Jahre wird eine stabile Entwicklung erwartet.

Grundlage für die Vermietung der Wohnungen ist die Vergabeordnung. 28,99 % (VJ 37,41 %) der Vermietungen, das entspricht 78 (VJ 107) Wohnungen, erfolgten im Rahmen einer planmäßigen Wohnraumversorgung. 46 (VJ 56) Wohnungen bzw. 17,10 % (VJ 19,58 %) wurden im Rahmen von Lenkungen vergeben. 53,90 % (VJ 43,01 %) der Wohnungen wurden auf Grundlage von Angebot und Nachfrage frei vermietet.

Im gleichen Zeitraum wurden 248 (VJ 245) Dauernutzungsverträge beendet. Ein wesentlicher Anteil der Vertragsbeendigungen erfolgte – wie bereits in den Vorjahren – aus Altersgründen. Weitere Gründe waren insbesondere eine veränderte Wohnsituation, ein Arbeitsplatzwechsel, der Erwerb von Wohneigentum sowie lagebedingte Aspekte.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bleibt, insbesondere im unteren Preissegment, weiterhin hoch. Ursächlich hierfür sind der anhaltend geringe Wohnungsleerstand, eine rückläufige Neubautätigkeit sowie die Bevölkerungsentwicklung.

Auch im Berichtsjahr überstieg die Nachfrage nach verfügbaren Wohnungen innerhalb der Genossenschaft das Angebot deutlich.



Instandsetzung und Modernisierung im Detail

Für Maßnahmen der Instandsetzung, Modernisierung, Instandhaltung und Neubau wurden Investitionsmittel in Höhe von 12.160,87 T€ (VJ 19.003,39 T€) für die folgenden Bereiche eingesetzt:

5.239,63 T€ für den Bereich der Instandhaltung und Modernisierung (VJ 4.837,24 T€), davon:

1.214,72 T€ für die laufende Instandhaltung (VJ 1.326,33 T€) und

4.024,91 T€ für die technische Vorbereitung der Wohnungen zur Wiedervermietung (VJ 3.510,91 T€) sowie

6.921,24 T€ für Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Wohnumfeld und Nebenkosten (VJ 14.166,15 T€), davon:

1.453,9 T€ Balkonanbau und Instandsetzung,

1.823,1 T€ Fassadendämmung,

217,0 T€ Erneuerung, Instandsetzung und Optimierung von Heizungsanlagen,

546,4 T€ E-Steigestrangerneuerung,

351,0 T€ Dachsanierung,

222,6 T€ Treppenhausinstandsetzung,

166,7 T€ Fassadenanstrich bereits gedämmter Fassaden,

82,1 T€ Erneuerung Wechselsprechanlagen,

32,4 T€ Balkonverglasungen,

30,1 T€ Kellerdeckendämmung,

29,5 T€ Erneuerung Trink- und Abwasseranschlüsse, Umsetzung der Trinkwasserverordnung, Erneuerung Gasanschluss,

26,4 T€ Erneuerung Briefkastenanlagen,

18,0 T€ Graffiti-Entfernung,

15,5 T€ kleinere Maßnahmen, Gebühren,

12,3 T€ Dierhagen,

43,0 T€ Ingenieur- und Planungsleistungen Baumaßnahmen,

69,6 T€ Brandschaden Galileistraße,

407,2 T€ Instandsetzungsmaßnahmen im Wohnumfeld,

323,3 T€ Bauleistungen aus früheren Jahren,

879,3 T€ Neubau Hänselstraße 47A/47B,

165,6 T€ Neubau Eichbuschallee 9A,

6,1 T€ Neubau HumboldtEck.

Trotz der negativen Auswirkungen der aktuellen Kriege, teilweise auftretender Lieferengpässe für Materialien und zum Teil hoher Preise für Energie, Material und Arbeitsleistungen konnten die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen fast vollständig plan- und termingerecht umgesetzt werden. Spürbare Veränderungen der Auftragslage im Bausektor aufgrund hoher Bau- und Energiekosten und der damit verbundenen Auswirkungen auf Preise bei der Neuvergabe von Aufträgen waren in 2025 nur zögerlich festzustellen.

Mit den Auftragsvergaben wurden die Firmen erneut aufgefordert, benötigtes Material rechtzeitig zu ordern, um Bauzeitenverlängerungen zu vermeiden. Trotz langfristiger Vorbereitungen kam es beim Balkonneubau am Wohnhaus Leiblstraße 14–16 zu leichten witterungsbedingten Verzögerungen.

Ein Schwerpunkt der Sanierung und Modernisierung war im Berichtsjahr der Abriss, der Neuaufbau und zum Teil die Erweiterung von insgesamt 69 Balkonen an den Wohnhäusern Am Treptower Park 25/Hans-Thoma-Straße 2, Leiblstraße 14–16 und Eichbuschallee 29–33.

Am Wohnhaus Hans-Thoma-Straße 2/Am Treptower Park 25 wurden 9 Wohnungen erstmals mit einem Balkon ausgestattet. Die vorhandenen Balkone wurden im Zuge der Fassadenarbeiten saniert. Am Wohnhaus Leiblstraße 14–16 wurden alle 28 Balkone abgerissen und neue deutlich größere Balkone nach Abschluss der Fassadenarbeiten errichtet. Am Wohnhaus Eichbuschallee 29–33 wurden, wie im Vorjahr am Nachbarhaus, alle Balkonbrüstungen zurückgebaut und die Bestandsbalkone durch eine vorgestellte Erweiterung erneuert und vergrößert.

Aufgrund schwieriger Bodenverhältnisse und geringer Platzverhältnisse im Gründungsbereich erfolgten bei der Neuerrichtung und Erweiterung der Balkonstände Bohrpfahlgründungen. Die Ausführungen der Balkone selbst erfolgten mit einer leichten Metallkonstruktion bzw. einer Stahlbeton- und Leichtmetallkonstruktion.

Die neu errichteten Balkone bzw. die erweiterten Balkone verfügen über eine nutzbare Balkonfläche von mindestens 6,04 m² bis 8,55 m² und eine Tiefe von ca. 1,9 m je Balkon. Die Wohnqualität konnte somit deutlich verbessert werden. Optional können die Balkone mit einer Faltschiebeverglasung ausgestattet werden. 13 Mieter haben sich im Kalenderjahr für den Einbau einer solchen Verglasung entschieden.

Fünf Wohnhäuser mit 138 Wohnungen wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Die gedämmten Fassaden führen in Abhängigkeit des Bautyps und Baukörpers zu einer berechneten Einsparung des Energiebedarfs für die Heizung der Wohnhäuser zwischen 29,0 % und 43,0 %. Die Arbeiten wurden an den Wohnhäusern Am Treptower Park 25/Hans-Thoma-Straße 2, Leiblstraße 14–16, Eichbuschallee 29–33, Heidekampweg 87–93 und 125–131 ausgeführt. Bereits vorhandene Dämmungen im Giebelbereich wurden zur Herstellung eines einheitlichen Dämmwertes verstärkt und durch Brandriegel ergänzt oder komplett ausgetauscht. An den Wohnhäusern im Heidekampweg wurden die vorhandenen Balkone in Vorbereitung der Fassadendämmung um die Stärke der Dämmung auf den Kragarmen verschoben, sodass nach Abschluss der Arbeiten die Balkone in gleicher Größe wie vor der Sanierung weiter genutzt werden können. Die noch fehlende Kellerdeckendämmung wurde in der Eichbuschallee 29–33 ebenfalls eingebaut.

Ein Neuanstrich der gedämmten Fassaden erfolgte am Wohnhaus Heidekampweg 133–139 und eine malermäßige Instandsetzung am Giebel Heidemühler Weg 30.

Vollständige bzw. teilweise Dachinstandsetzungen erfolgten an den 5 Wohnhäusern für 106 Wohnungen: Am Treptower Park 25/Hans-Thoma-Straße 2, Leiblstraße 14–16, Eichbuschallee 29–33, Heidekampweg 125–131 und 133–139.

In vier Wohnhäusern mit 160 Wohnungen wurden die Elektro-Steigestränge erneuert und verstärkt. Mit der Erneuerung der 36 Steigestränge erfolgte gleichzeitig eine Verstärkung der Anschlussleistung für die Wohnungen, die Erneuerung der Klingel- und Wechselsprechanlagen, der Elektroanlagen in den Treppenhäusern, die Beleuchtung der Keller und Außenanlagen sowie eine Ausstattung der Mieterkeller mit neuen Leuchten und Steckdosen. Die Arbeiten erfolgten in den Wohnhäusern Heidelberger Straße 100–103 und

104–107 sowie Heidekampweg 84–90 und 92–98. Im Anschluss an die Arbeiten wurden die 16 Treppenhäuser malmäßig instandgesetzt. Die 12 Briefkastenanlagen der Wohnhäuser Heidelberger Straße 100 –103, 104–107 und Heidekampweg 84–90 wurden erneuert und nach außen verlegt. Das betraf 112 Wohnungen.

Arbeiten zur Erneuerung der Heizstationen und die Umstellung der Warmwasserbereitung auf Frischwasserstationen mit heizungsseitigem Pufferspeicher und Wärmetauschern erfolgten in der Heidelberger Straße 7–10 und am Schmollerplatz 11–15. Die Heizungsanlagen des Wohnhauses Wohlgemuthstraße 11–15 wurden modernisiert sowie die Heizungs- und Warmwasseranlage im Ferienobjekt Dierhagen komplett erneuert.

Mit der Instandsetzung, Erweiterung und Neuerrichtung der Heizanlagen werden die Anlageneffizienz und die Wärmeversorgung verbessert, eine Reduzierung der Energieverbräuche erreicht und damit ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Klimas sowie zur CO₂-Einsparung geleistet. Durch die Verfügbarkeit einer höheren Heizungsleistung der Anlagen besteht die Möglichkeit, weitere Wohnungen an die zentralen Heizungsanlagen anzuschließen.

Weitere Bauleistungen bezogen sich auf kleinere Instandsetzungen und Optimierungen an Heizungs- und Warmwasseranlagen, die Instandsetzung haustechnischer Anlagen, die Überprüfung von Trinkwasseranlagen entsprechend der Trinkwasserverordnung, die Instandsetzung von Wegebeleuchtungen, die Instandsetzung von kleineren Fassaden- und Balkonteilen, die Erneuerung von Trinkwasser- und Abwasseranschlüssen, die Beseitigung von Graffiti-schmierereien und die Erbringung von Planungsleistungen für Bauvorhaben.

Im Zuge der Errichtung der Photovoltaikanlagen wurden bei der Überprüfung der Dachkonstruktion festgestellte Schäden an den Betondachsparren von 31 Wohnhäusern außerplanmäßig saniert.

Die Arbeiten zur Beseitigung des Kellerbrandes im Oktober 2024 in der Galileistraße 72 wurden 2025 abgeschlossen. Hierzu gehörten erhebliche Schäden im Keller- und Treppenhausbereich, an der Fassade und an den haustechnischen Installationen. In 2025 wurden dafür 69,6 T€ aufgewendet. Die Gesamtkosten beliefen sich auf 80,8 T€.

Im Wohnumfeld wurden 81 größere und kleinere Baumaßnahmen durchgeführt. Der Schwerpunkt lag auf der Wiederherstellung und der Neugestaltung der Außenanlagen nach Abschluss der Balkonanbau- und Fassadenarbeiten der Häuser Am Treptower Park 25/Hans-Thoma-Straße 2, Leiblstraße 14–16, Eichbuschallee 29–33, Heidekampweg 87–93, Heidekampweg 125–131 und im Heidekampweg 133–139.

Es erfolgten Arbeiten zur Überdachung des Müllstandplatzes im Heidekampweg 125–131, zur Errichtung eines Fahrradhauses in der Hans-Thoma-Straße 2, die Erneuerung der Wäschetrockenplätze in der Hans-Thoma-Straße 4, in der Eichbuschallee 21–25, Eichbuschallee 29–33, in der Kieholzstraße 166–166b und im Heidekampweg 125–131.

Weitere Arbeiten im Wohnumfeld betrafen die Herstellung von Grünflächenbegrenzungen, die Beseitigung von Schadstellen in Gehwegen und in Hauseingangsbereichen, die Arbeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser, der Austausch von tiefstehenden Fahrradständern gegen Anlehnbügel, Stellplatzmarkierungen, die Erweiterung von Zaunanlagen sowie die Überprüfung und Instandsetzung der Spielplätze und Spielgeräte.

Im Neubau EichbuschKarree in der Eichbuschallee 9A, 9F und 9G wurden die Restarbeiten abgeschlossen. Der Schwerpunkt der Arbeiten war auf die Beseitigung auftretender Mängel gerichtet.

An 11 Wohnhäusern und Heizungsanlagen wurden 13 verschiedene Maßnahmen zur energetischen Sanierung bzw. Anlagenoptimierung durchgeführt. Hierzu gehören die Dämmung der Fassaden, einschließlich der Verstärkung der Dämmung an den Giebelbereichen, die Kellerdeckendämmung, der Fensteraustausch sowie die Neuerrichtung, die Erneuerung und die Optimierung von Heizungsanlagen.

Die in 2024 begonnene Belegung der Dächer der genossenschaftlichen Wohngebäude mit Photovoltaikanlagen zur Bereitstellung von Mieterstrom wurde in 2025 fortgesetzt. Die Finanzierung, der Betrieb der Anlagen und die Abrechnung der Stromkosten erfolgt durch Investoren, welche die Anlagen auf ihre Kosten errichten und betreiben. Zum Ende des Jahres waren bereits im Rahmen dieses Programmes 61 Dachflächen unserer Häuser, mit insgesamt 2.162 Wohnungen, mit Photovoltaikanlagen belegt. Die verbaute Leistung der 131 Photovoltaikanlagen beträgt 4.117,27 kWp. Der theoretisch erzeugte Strom beträgt 3.870,23 MWh/a und die CO₂-Einsparung beläuft sich auf 2.260,21 t/a.

Die Inbetriebnahme der Anlage kann allerdings erst nach Abschluss aller Installationsarbeiten und nach Freigabe durch die zuständige Netzgesellschaft, insbesondere für die Bereitstellung von Mieterstrom, erfolgen. Aufgrund der Abhängigkeit von der Netzgesellschaft können keine verbindlichen Termine benannt werden.

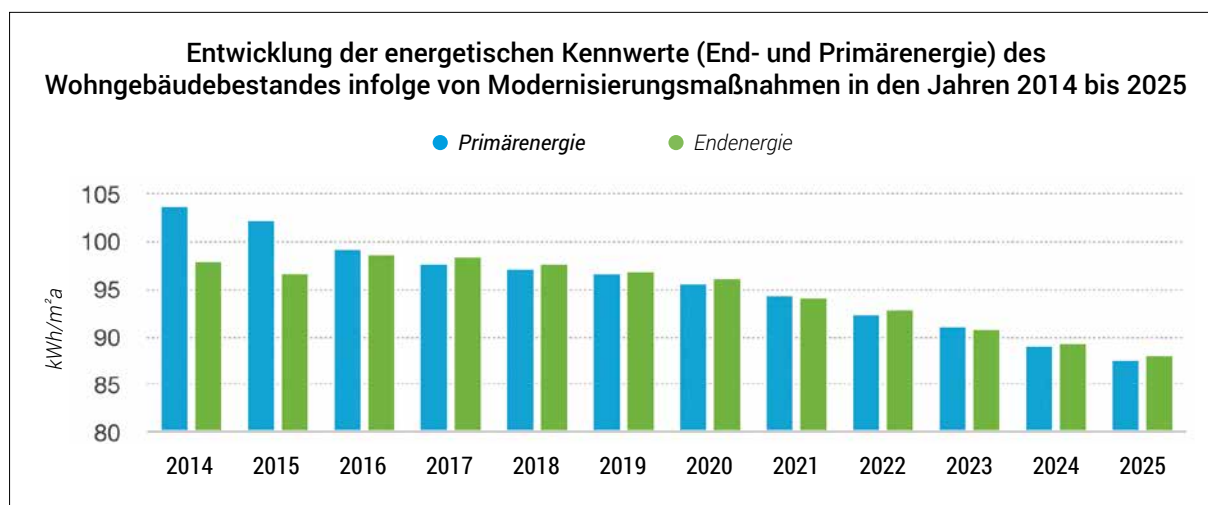
Mit dem Abschluss der energetischen Sanierungen konnten 2025 Energieeinsparungen und Reduzierungen der CO₂-Emissionen erreicht werden:

- | | | |
|--|-----------------|----------------------|
| 1. Berechnete Primärenergieeinsparung: | 456.237,0 kWh/a | (VJ 553.461,0 kWh/a) |
| 2. Berechnete Endenergieeinsparung: | 394.069,0 kWh/a | (VJ 484.345,0 kWh/a) |
| 3. Berechnete Reduzierung der CO ₂ -Emissionen: | 111.100,0 kg/a | (VJ 127.000,0 kg/a) |

Auf der Grundlage der für 2026 geplanten energetischen Sanierungsmaßnahmen erwarten wir für 2026 folgende Einsparungen

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Berechnete Primärenergieeinsparung: | 1.750.606,0 kWh/a |
| 2. Berechnete Endenergieeinsparung: | 409.470,0 kWh/a |
| 3. Berechnete Reduzierung der CO ₂ -Emissionen: | 222.000,0 kg/a |

Weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung waren der Anschluss weiterer 14 Wohnungen an zentrale Heizungsanlagen, die Ausstattung einzelner Räume von Wohnungen in der Hans-Thoma-Straße mit Schallschutzfenstern aufgrund von Lärmbelastungen durch die neu errichtete Stadtautobahn und die Erneuerung einzelner Fenster mit einem geringeren Wärmeleitwert im Zuge des Balkonerstanbaus.





Die bedarfsorientierten Energieausweise wurden für den Gebäudebestand auf der Grundlage der 2024 und 2025 durchgeführten energetischen Modernisierung und Sanierung fortgeschrieben. Mit der Erfassung und Bewertung aller Bauteile und heiztechnischen Anlagen verfügt die Genossenschaft über eine solide energetische Gebäudediagnostik.

Die Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung unserer Wohnhäuser und der damit verbundenen Reduzierung des Energieverbrauchs führen zu einer Reduzierung der Betriebskosten. Allerdings werden die Einsparungen durch hohe Energiepreise und die notwendige Refinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen aufgebraucht bzw. führen zu höheren Kostenbelastungen für die Mieter.

Ein weiterer wichtiger Beitrag zum Klima- und Umweltschutz wird durch die Trennung der Wertstoffe und insbesondere durch die sachgerechte Entsorgung der Leichtverpackungen, Papier, Pappe und Kartonage geleistet.

Im Kalenderjahr 2024 wurden 2.556.060 Kilowattstunden Haushaltsenergie und zusätzlich 63 Tonnen Treibhausgase eingespart.

EDV

Die Anwendung des ERP-Systems Wodis Sigma wurde wie in den Vorjahren weiter ausgebaut, um die Digitalisierung der Büroarbeit voranzutreiben. Hierzu gehören neben der Intensivierung der Nutzung des CRM-Portals, die Arbeit mit dem Aktivitäten-Modul des ERP-Systems und die Einführung des digitalen Rechnungsportals.

Aufgrund der Abkündigung des ERP-Systems zum Geschäftsjahr 2028 wurde die Vorbereitung des Wechsels auf das Nachfolgesystem Yuneo intensiviert.

Zur Umsetzung der Anhebung der Nutzungsgebühr nach dem Berliner Mietspiegel 2024 wurden die Stammdaten aufbereitet und aktualisiert, um eine automatisierte Umsetzung entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu gewährleisten.

Die Regelungen des Wachstumschancengesetzes zur Ausstellung bzw. zum Empfang von Rechnungen nach § 14 UStG werden so umgesetzt, dass zum Auslaufen der geltenden Übergangsregelungen die Genossenschaft jederzeit im Stande ist, E-Rechnungen zu verarbeiten und zu begleichen.

Mit der Umstellung auf das neue ERP-System wird der Online-Service für die Mitglieder unserer Genossenschaft über das Service-Portal in den kommenden Jahren weiter ausgebaut. Dabei wurden zusätzliche Kommunikationsmöglichkeiten geschaffen, die es den Mitgliedern ermöglichen, Anträge und Anfragen auf digitalem Weg direkt an die Verwaltung zu richten.

Zur Sicherung der gesetzlichen Anforderungen an den Datenschutz wurden die Anforderungen im ERP-System konsequent umgesetzt. Hierzu erfolgte zusätzlich eine enge Zusammenarbeit mit dem externen Datenschutzbeauftragten. Die Überprüfung der Einhaltung des Datenschutzes und die Belehrung der Mitarbeiter der Geschäftsstelle erfolgten entsprechend den gesetzlichen Anforderungen regelmäßig.

Nach dem Umzug zu einem neuen Internetprovider war es notwendig geworden, die verschiedenen Internetdomains der einzelnen Neubauten und den eigentlichen Internetauftritt unserer Genossenschaft komplett zu überarbeiten. Im Frühjahr 2026 wird es einen Relaunch der Internetseite geben.

Zur Gewährleistung funktionsbereiter EDV-Programme und der Abwehr von Schadsoftware werden notwendige Releasewechsel und Programmupdates zeitnah durchgeführt. Die Anwendungsdaten werden auf der Grundlage des bestehenden Sicherheitskonzeptes regelmäßig gesichert und die Hardware den Nutzungsanforderungen kontinuierlich angepasst. Zum Schutz des Netzwerkes, der Geräte und Server vor unbefugten Zugriffen, Cyberangriffen und schädlichen Datenübertragungen aus dem Internet oder anderen Netzwerken sind entsprechende Firewall-Systeme eingerichtet und werden regelmäßig überprüft und aktualisiert. Zusätzlich besteht eine Cyberversicherung.

Das IT-Sicherheitskonzept wurde kontinuierlich angepasst und aktualisiert. In diesem Rahmen erfolgten regelmäßige Kontrollen der Clients und Server hinsichtlich der Aktualisierung des Betriebssystems durch Updates, der Aktualität des Firewall-Systems sowie der eingesetzten Antiviren-Software.

Öffentlichkeits- und Sozialarbeit, Service

Die Öffentlichkeitsarbeit wurde auch im Geschäftsjahr 2025 durch vielfältige Aktivitäten betrieben, um unsere Mitglieder sowie Interessierte am genossenschaftlichen Wohnen und Leben umfassend zu informieren. Gleichzeitig dienten diese Maßnahmen der weiteren Steigerung des Bekanntheitsgrades und der positiven Wahrnehmung der WBG „Treptow Nord“ eG. Das Interesse am genossenschaftlichen Wohnen konnte weiter gestärkt und das soziale Miteinander gefördert werden.

Über die Entwicklung der Genossenschaft wurden Mitglieder und Geschäftspartner regelmäßig über Mitglieder-Informationen, die Webseite sowie wechselnde Aushänge in den Schaukästen informiert. Ergänzend wurden bewährte Werbemaßnahmen fortgeführt, darunter Plakatwerbung, Straßenbahn- und Buswerbung, Anzeigenschaltungen in verschiedenen Medien, Give-aways, Sponsoring sowie die Organisation und Durchführung von Ausstellungen, Veranstaltungen und Unternehmenspräsentationen.

Auch im Berichtsjahr bildeten besondere Veranstaltungen wichtige Höhepunkte. Dazu zählten erneut kulturelle Angebote für unsere Mitglieder, unter anderem ein Konzertbesuch in der Berliner Philharmonie. Darüber hinaus präsentierte sich die Genossenschaft im Rahmen verschiedener regionaler Veranstaltungen, wie beispielsweise der „Kunstmeile in Baumschulenweg“ sowie beim Traditionsfest der Späth'schen Baumschulen. Weitere Veranstaltungsformate, wie der Preisskat und Büchertausch im Mitgliedertreff, rundeten das Angebot ab.

Der Mitgliedertreff der Genossenschaft war auch 2025 ein wichtiger Treffpunkt für gemeinschaftliche Aktivitäten und sozialen Austausch. Die vielfältigen Angebote fördern den Austausch, stärken nachbarschaftliche Beziehungen und vermitteln ein Gefühl der Zugehörigkeit. Insgesamt wurden rund 480 Veranstaltungen durchgeführt. Neben regelmäßigen Kursen wie Gymnastik/Rückenschule, Mutter-Kind-Kursen, Handarbeits- und Malkursen, PC-Übungen, Spielenachmittagen und Line-Dance wurden auch zahlreiche Informationsveranstaltungen angeboten, beispielsweise zu den Themen Sicherheit im Wohngebiet, persönliche Vorsorge, Pflege, Hausnotruf und weiteren alltagsrelevanten Fragestellungen.

Die Zusammenarbeit mit dem Genossenschaftsforum e. V., der Bürgerstiftung Treptow-Köpenick sowie dem Bürgerverein Baumschulenweg e. V. wurde auch im Geschäftsjahr 2025 kontinuierlich fortgesetzt.

Darüber hinaus engagiert sich die Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG gemeinsam mit anderen Berliner Wohnungsbaugenossenschaften in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin und Deutschland e. V. Ziel dieser Kooperation ist die weitere Stärkung des Bekanntheitsgrades sowie die Vermittlung der Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens. Zu den Höhepunkten des Jahres zählten erneut gemeinsame Veranstaltungen wie die Fahrrad-Sternfahrt anlässlich des Internationalen Tags der Genossenschaften sowie ausgewählte Sport- und Kulturveranstaltungen.

Der Sozialbereich unserer Genossenschaft leistet weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung insbesondere älterer sowie gesundheitlich oder sozial beeinträchtigter Mitglieder. Die Angebote orientieren sich konsequent an den Bedürfnissen unserer Mitglieder und umfassen unter anderem Hilfestellungen bei der Vermittlung pflegerischer und haushaltsnaher Dienstleistungen, Beratungs- und Betreuungsangebote sowie Unterstützung bei der Vermeidung von Wohnungslosigkeit, beispielsweise bei Mietrückständen. Durch den nach wie vor sehr hohen Altersdurchschnitt der Mitglieder und Mieter spielt dieser Aufgabenbereich eine wichtige Rolle bei der Bewältigung der täglichen Aufgaben.

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG
Kieffholzstraße 289
12437 Berlin
Telefon (030) 536 356 -0
Telefax (030) 536 356 -109
E-Mail info@wbg-treptow-nord.de
Internet www.wbg-treptow-nord.de

Gestaltung und Herstellung:

Grünwald Werbegesellschaft mbH
Braunsdorfstraße 23
12683 Berlin
Telefon (030) 500 185 -0
Telefax (030) 500 185 -55
E-Mail info@gruenwald-werbung.de
Internet www.gruenwald-werbung.de

**Scannen Sie den Code
und besuchen Sie uns auf
unserer Website!**



www.wbg-treptow-nord.de
info@wbg-treptow-nord.de
www.gruenwald-werbung.de