



Geschäftsbericht 2025

DATEN & FAKTEN per 31.12.2025

GRÜNDUNG

3. Mai 1956 als AWG Bergmann-Borsig

REGISTRIERUNG

11. Juni 1992 als WBG Wilhelmsruh e.G.

MITGLIEDER 3.825

MITARBEITER (OHNE VORSTAND) 31

WOHNUNGSBESTAND

STADTBEZIRK PANKOW 2.635

Davon

im Ortsteil Wilhelmsruh 1.204

im Ortsteil Niederschönhausen 642

im Buch 789

VERWALTUNG EIGENER EINHEITEN

Geschäftsgebäude 1

Wohnungen 2.635

Gästeapartment 1

Vermietungsbüro 1

Gewerbeeinheiten 2

Stellplätze 345

Tiefgaragenstellplätze 78

Garagen der Mitglieder 82

Garagen der Genossenschaft 119

Fahrradboxen 85

Rollstuhlgaragen/Rollatorschränke 55

Sonstige Einheiten 58

Mietergarten 1



WBG
WILHELMSRUH

Geschäftsbericht 2025

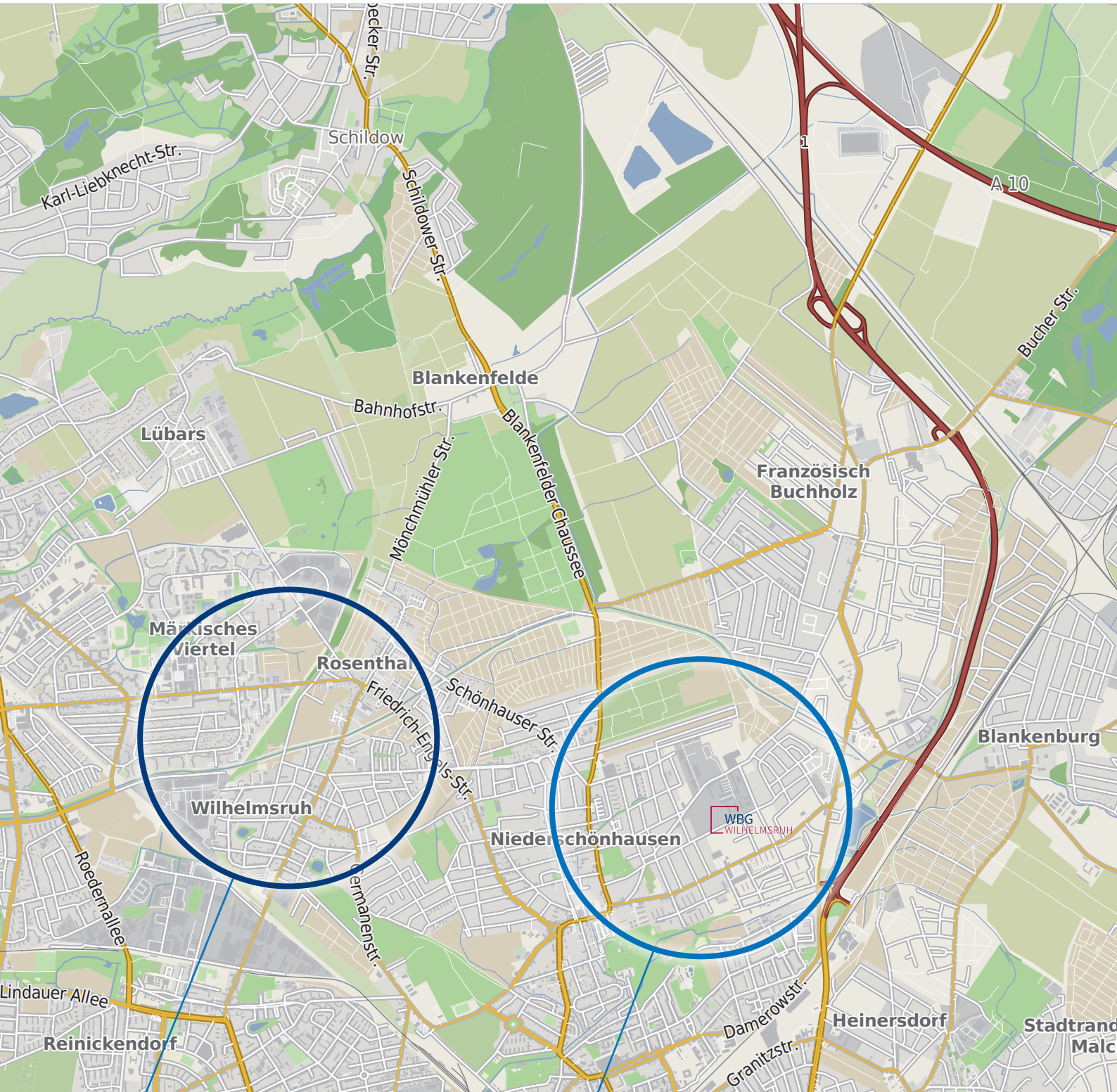
der Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG,
Wackenbergstraße 92, 13156 Berlin



INHALTSVERZEICHNIS

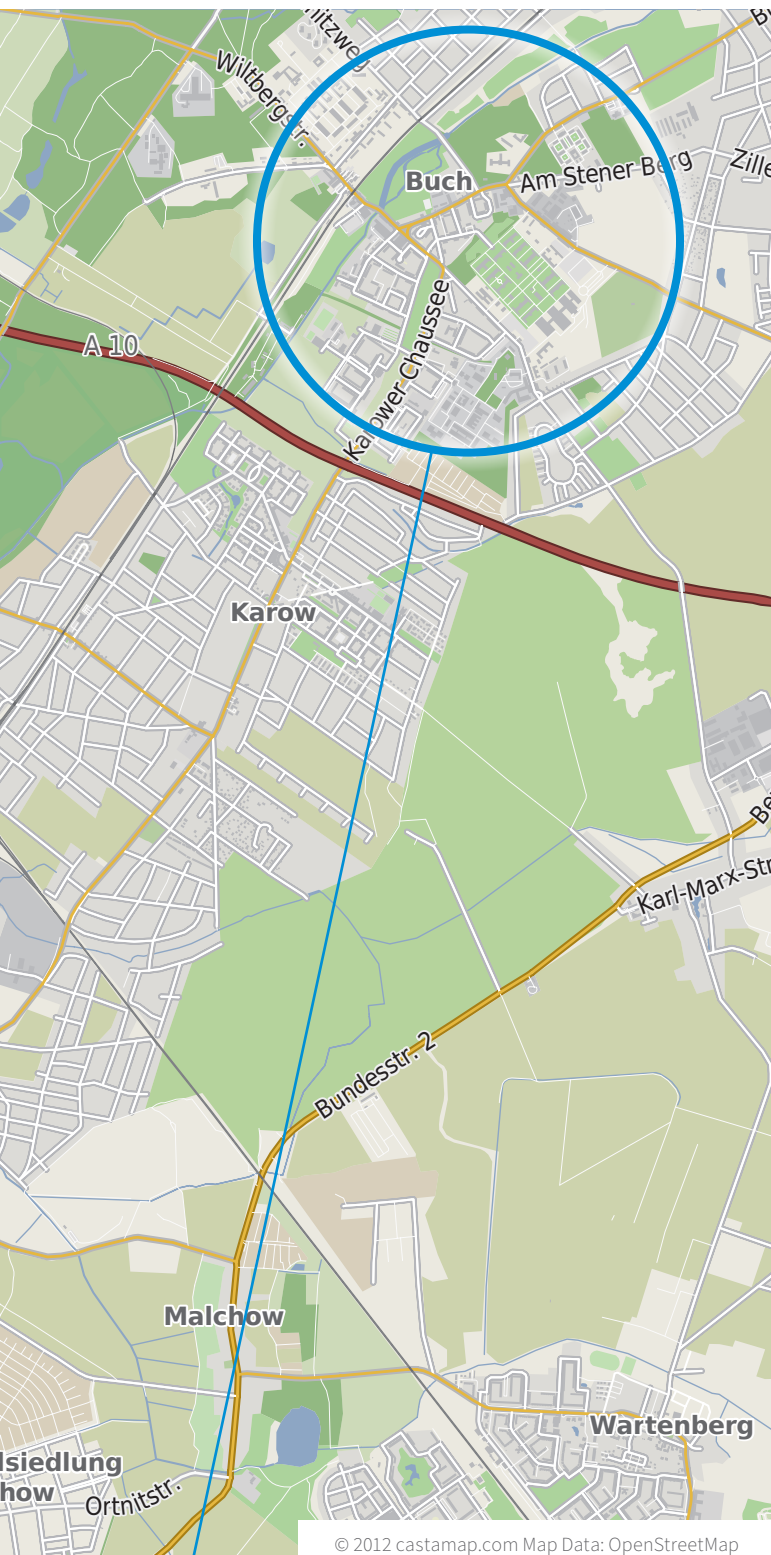
UNSERE WOHNGBIETE	2
LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	7
ZAHLEN UND FAKTEN	33
TÄTIGKEITSBERICHT DES AUFSICHTSRATES	41

UNSERE WOHNGBIETE



- Unser Bestand in Wilhelmsruh
Wohnungen 1.204
Wohnhäuser 45
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen

- Unser Bestand in Niederschönhausen
Wohnungen 642
Wohnhäuser 16
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen



- Unser Bestand in Buch
Wohnungen 789
Wohnhäuser 16
1- bis 5-Zimmer-Wohnungen

OBJEKTE WILHELMSRUH

Lessingstraße	12 a – 12 e 46, 46 a – 46 d 48 – 48 c 50 – 50 b 52 – 52 b 54 – 54 c 54 d – 54 e 59 – 65	227
Fontanestraße	3 – 9 4 – 10 12 – 14 13 – 17 24 – 26 40 – 42 44 – 48 58 – 62 64 – 70 76 – 82 84 – 88 a	298
Hertzstraße	30 – 36 31 – 33 38 – 40 39 – 41 51 – 55	120
Goethestraße	8 – 18 a 22 46 – 48 46 a – 46 b 50	99
Hielscherstraße	21 – 23	24
Schillerstraße	6 – 12 42 – 48	64
Hauptstraße	45 – 51 51 a – 53 a 61 a – 61 d	88
Uhlandstraße	6 – 12	32
Garibaldistraße	33 – 39	32
Beethovenstraße	4 – 4 d 9 – 9 c	90
Mozartstraße	1 – 7 9 – 15	80
Schönholzer Weg	1 11 a – 11 d	50

OBJEKTE NIEDERSCHÖNHAUSEN

Blankenburger Straße	20 a – 20 d	48
Rolandstraße	12 – 17 25 a – 25 f 26 a – 26 h 27 a – 27 f 106 – 117 98 a – 98 f 99 a – 99 f	400
Schloßallee	26 – 26 d 46 – 49	82
Lindenberger Straße	21 – 27	32
Waldowstraße	18 – 19	32
Klothildestraße	26 a – 28 b	48

OBJEKTE BUCH

Walter-Friedrich-Straße	7 – 51	245
Franz-Schmidt-Straße	2 – 6 20 – 24	69
Groscurthstraße	30 – 46	177
Friedrich-Richter-Straße	48 – 62	111
Wolfgang-Heinz-Straße	30 – 36	60
Bruno-Apitz-Straße	15 – 19	127



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	7
WIRTSCHAFTSBERICHT	8
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen	8
Geschäftsverlauf	9
Ertragslage, Vermögenslage und Finanzlage	16
Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	20
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	23
Prognosebericht	23
Chancen- und Risikobericht	25



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG wurde am 3. Mai 1956 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Bergmann-Borsig“ gegründet. Sie firmierte sich im Zusammenhang mit der deutschen Einheit am 11. Juni 1992 zur WBG Wilhelmsruh e.G. um.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG besitzt 2.635 Wohnungen mit 161.788 m² Wohnfläche in 77 Objekten im Stadtbezirk Pankow. Davon befinden sich 1.204 Wohnungen im Ortsteil Wilhelmsruh, 642 im Ortsteil Niederschönhausen und 789 im Ortsteil Buch.

Darüber hinaus besitzt die Genossenschaft ein Geschäftsgebäude, ein Gästepartment, ein Vermietungsbüro, zwei Gewerbeeinheiten, 345 Stellplätze (darunter zwei Carports für Motorräder), 78 Tiefgaragenstellplätze, 58 sonstige Einheiten, 85 Fahrradboxen, 23 Rollstuhlgaragen, 32 Rollatorschränke und einen Mietergarten. 82 Garagen der Mitglieder und 119 Garagen der Genossenschaft stehen auf Grund und Boden der Genossenschaft.

Die Genossenschaft verfügt über 218.105 m² Grund und Boden.

Der gesamte Wohnungsbestand setzt sich zusammen aus Neubau und teil- bzw. komplexmodernisierten Objekten.

Die ausgestellten Energieausweise dokumentieren den hohen energetischen Standard des gesamten Immobilienbestandes infolge umfassender Sanierungsmaßnahmen sowie das bewusste Heizverhalten der Mieterinnen und Mieter. Der durchschnittliche Energieverbrauch liegt bei rund 76 kWh/m² p. a. Von unseren Wohnungen im Bestand entfallen 22% auf die Effizienzklasse B, 74% auf die Effizienzklasse C und 4% auf die Effizienzklasse D.

Bezogen auf den Gesamtbestand werden 87% mit Fernwärme und 13% durch Gasanlagen im Contracting versorgt. Im Durchschnitt betragen die CO₂-Emissionen 15 kg/m² pro Jahr.

Die Genossenschaft ist ein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen. Durch systematische Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gewährleistet sie einen technisch hochwertigen Wohnungsbestand und richtet diesen fortlaufend an den sich verändernden Bedürfnissen ihrer Mitglieder aus.

Parallel dazu erweitert sie seit 2013 durch Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken kontinuierlich ihr Angebot an modernen Wohnungen.



Die zentrale soziale Zielsetzung der Genossenschaft ist, genügend Wohnraum für ihre Mitglieder zu einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis bereitzustellen und langfristig stabile Mieten zu gewährleisten. Vorrangig verfolgt die Genossenschaft damit eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder (gemeinnütziger Zweck). Ebenso wichtig ist unser Engagement für die Belange und Bedürfnisse unserer Mitglieder.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland

Nach zwei Rezessionsjahren hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nur leicht erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr um nur 0,2% und auch das nur insbesondere infolge höherer Staatsausgaben. In diesem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt etwas schwächer. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg auf 6,3% (+0,3 Prozentpunkte). Die Erwerbstätigkeit insgesamt blieb nahezu unverän-

dert, während der Anteil der Teilzeitstellen angestiegen und der Vollzeit-Anteil gesunken ist.

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2%. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2025 um 2,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2025 gegenüber November 2024 erneut gestiegen (3,2%). 2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0%. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 nochmal zugelegt (Dezember: 3,7%).

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 2,2% entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestandsmieten sowie Neu- und Wiedervermietungen deutschlandweit 2025 auf derselben Höhe wie die allgemeine Inflation (2,2%).

Berlin

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2025 um 1,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Für das Gesamtjahr wird mit einem Zuwachs von 1,0% gerechnet, womit das Berliner Wachstum fünfmal so stark wie im Bundesdurchschnitt wäre. Für 2026 rechnen die Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einer Belebung (+1,0%). Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2% und damit etwas stärker als im Vorjahr (2024: 1,6%).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen ist gegenüber 2025 leicht um 0,1% auf 2.195.000 Personen gesunken. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 10,3% und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer (nach Bremen) auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,3%. Die

Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2025 erneut weiter an (+3,2%).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Mit einem Anstieg von 0,4% setzte sich das Wachstum der letzten Jahre weiter fort und ließ die Hauptstadt auf einen neuen Höchststand von 3.913.644 Personen anwachsen, teilte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit. Im Bezirk Pankow lebten zum 31.12.2025 insgesamt 428.900 Personen (Vorjahr: 427.276 Personen).

2025 dürfte die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach bisher kontinuierlichem Rückgang wieder deutlich steigen; von Januar bis November 2025 nahm sie um 31,7% zu. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden legten auch 2025 von einem hohen Niveau aus weiter zu (+4,1%).

In den Segmenten, in denen die WBG Wilhelmsruh eG ihre Wohnungen anbietet, bleibt der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Aufgrund der herrschenden demographischen Entwicklung und der zu geringen Wohnungsneubautätigkeit ist auch in den nächsten Jahren nicht mit einer nennenswerten Steigerung der Leerstände in unserem Unternehmen zu rechnen.



2.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 setzt die Reihe der erfolgreichen Jahre weiter fort. Die Finanz- und Ertragslage der WBG Wilhelmsruh eG ist sehr gut.

Die Schwerpunkte unserer Arbeit lagen bei der Fertigstellung und Vermietung unseres Neubaus Lessingstraße 54 d und 54 e mit 14 Wohnungen, der Planung weiterer Neubauten auf eigenen Grundstücken, der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes durch die Umsetzung der geplanten Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Mieterwunsch bei Einhaltung der geplanten Kosten.

Vermietungssituation

Das Geschäftsjahr 2025 schloss mit einem sehr niedrigen Leerstand von 10 Wohnungen ab, was einer Leerstandsquote von 0,38% (Vorjahr: 0,88%) entspricht.

	Leerstand		Kündigungen		Vermietungen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Wilhelmsruh	3	12	45	43	67	42
Niederschönhausen	4	7	25	22	26	21
Buch	3	4	46	42	47	42
Gesamt	10	23	116	107	140	105



Der ausgewiesene Leerstand ist ausschließlich auf notwendige Renovierungsarbeiten zurückzuführen und somit nicht marktbedingt. Nach Fertigstellung der Maßnahmen wurden alle Wohnungen wieder vermietet, sodass kein struktureller Leerstand besteht.

Die Fluktuationsquote stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht von 4,08 % auf 4,40 % an. Die Beendigung von Nutzungsverhältnissen erfolgte überwiegend aufgrund von Wohnungswechseln innerhalb der Genossenschaft (23 Kündigungen), dem Umzug in ein Seniorenheim (25 Kündigungen) sowie infolge von Todesfällen (34 Kündigungen). Insgesamt entfielen 235 Leerstandsmonate auf die 116 gekündigten Wohnungen. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Leerstand von rund zwei Monaten je Kündigung. Folgende Wohnungen wurden in den einzelnen Wohngebieten gekündigt:

Wilhelmsruh 12 x 2-Zimmer-Wohnungen
30 x 3-Zimmer-Wohnungen
3 x 4-Zimmer-Wohnungen

Niederschönhausen 5 x 2-Zimmer-Wohnungen
11 x 3-Zimmer-Wohnungen
9 x 4-Zimmer-Wohnungen

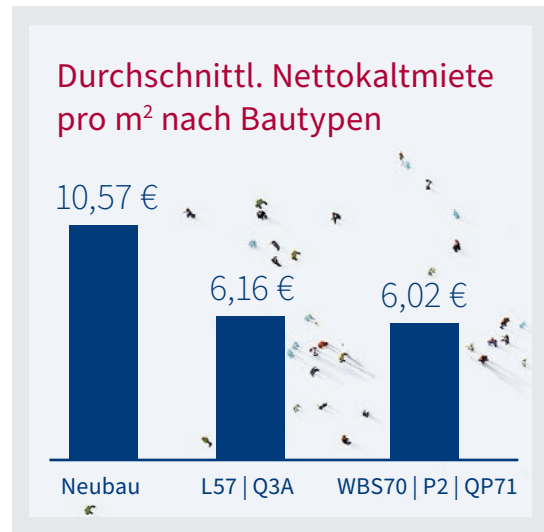
Buch 9 x 1-Zimmer-Wohnungen
11 x 2-Zimmer-Wohnungen
22 x 3-Zimmer-Wohnungen
4 x 4-Zimmer-Wohnungen

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 unterscheidet sich die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² und Monat deutlich nach dem Bautyp. Während im Neubau ein Durchschnittswert von 10,57 €/m² erzielt wird, liegen die Nettokaltmieten bei den Bestandsbauten der Bautypen L57/Q3A mit 6,16 €/m² und der Bautypen WBS70/P2/QP71 mit 6,02 €/m² deutlich darunter.

Der Anstieg der Neuvermietungen von 105 im Jahr 2024 auf 140 ist unter anderem auf die Erstvermietung des zum 01.05. fertiggestellten Neubaus Lessingstraße 54 d und 54 e mit 14 Wohnungen zurückzuführen. Ein Teil der Mietverhältnisse entstand zudem durch Umzüge innerhalb des Bestandes. Dadurch wurden zusätzliche Wohnungen frei, die im Anschluss an wartende Mitglieder vergeben werden konnten.

Die damit verbundene leicht erhöhte Fluktuation ist überwiegend bestandsintern begründet und Ausdruck einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung der Mitglieder.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der 140 Neuvermietungen lag bei 8,43 €/m². Im Bestand wurden durchschnittlich 7,76 €/m² erzielt, während die durchschnittliche Nettokaltmiete im Neubau (Baujahr 2013 – 2025) 11,45 €/m² betrug.



Entsprechend der Finanz- und Erfolgsplanung 2025 – 2034 erfolgte im Jahr 2025 für insgesamt 153 Mieter eine Mieterhöhung. Die monatliche Erhöhung lag je nach Größe und Ausstattung im Bestand zwischen 1,54 € und 42,59 € und im Neubau zwischen 47,63 € und 91,62 €. Alle Mieter haben der Mieterhöhung zugestimmt.

Von den insgesamt 345 Stellplätzen und 78 Tiefgaragenstellplätzen der Genossenschaft waren zum Ende des Geschäftsjahres alle vermietet. Die Nachfrage in allen drei Wohngebieten ist nach wie vor hoch. Auf dem Grund und Boden der Genossenschaft stehen 82 Garagen von Mitgliedern sowie 119 Garagen der Genossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2025 sprach die Genossenschaft insgesamt sechs außerordentliche fristlose Kündigungen aus. In vier Fällen erfolgte die Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug. Nach Ausgleich der Mietrückstände wurden die Kündigungen geheilt und die Dauernutzungsverhältnisse fortgesetzt. In einem weiteren Fall wurde die außerordentliche fristlose Kündigung ebenfalls zunächst wegen Zahlungsverzugs ausgesprochen. Zwar wurde der Zahlungsrückstand beglichen, aufgrund zusätzlicher Störungen des Hausfriedens hielt die Genossenschaft jedoch an der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung fest. Es konnte einvernehmlich ein Termin zur Wohnungsrückgabe vereinbart werden und die Wohnung wurde im vertragsgemäßen Zustand zurückgegeben.

Die sechste außerordentliche fristlose Kündigung erfolgte wegen akuter Störung des Hausfriedens. Da die Wohnung nicht zurückgegeben wurde, reichte die Genossenschaft Räumungsklage ein. Das Verfahren ist derzeit streitig anhängig und eine gerichtliche Entscheidung steht noch aus.

Darüber hinaus wurden im Jahr 2025 insgesamt fünf Mahnverfahren wegen Mietrückständen sowie wegen Ansprüchen aus Wohnungsrückgaben eingeleitet.

Insgesamt konnte die Genossenschaft im Geschäftsjahr einen Nettomietenumsatz von 12.335,8 T€ erzielen.

Bei einem Umsatz aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 17.605,9 T€ betragen die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung 28,4 T€ (Vorjahr: 29,3 T€). Das sind 0,16 % des Umsatzes.

Es wurden Forderungen in Höhe von 10,7 T€ (Vorjahr: 4,6 T€) abgeschrieben.

Mitgliederentwicklung



Mitgliederbewegung und Geschäftsanteilestatistik

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach einer Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft hat der Vorstand die Vorgehensweise einer begrenzten Aufnahme neuer Mitglieder fortgeführt. Interessierte konnten sich

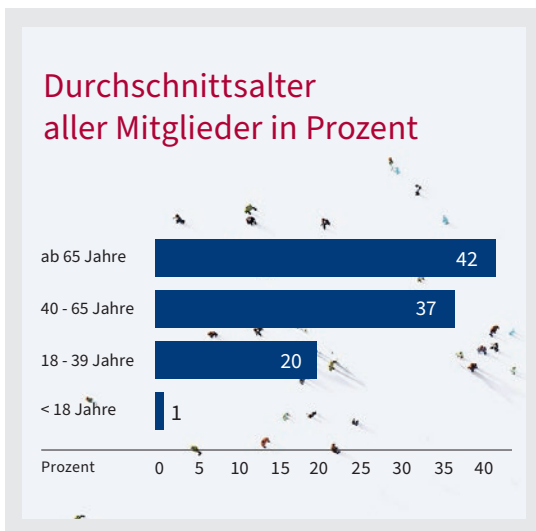
weiterhin um eine Mitgliedschaft bewerben, wobei die Entscheidung über die Aufnahme beim Vorstand lag. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alle wartenden Mitglieder innerhalb eines absehbaren Zeitraums mit Wohnraum versorgt werden können.

Im Geschäftsjahr 2025 gingen insgesamt 355 Mitgliedschaftsbewerbungen ein (Vorjahr: 694 Bewerbungen). Der deutliche Rückgang der Bewerbungszahlen ist auf das zum 01.01.2025 eingeführte angepasste Bewerbungsverfahren zurückzuführen. Die Genossenschaft hat 179 neue Mitglieder in 2025 aufgenommen, darunter 29 Mitglieder durch Übertragung der Mitgliedschaft.

Die Mitgliederbewegung im Jahr 2025 stellt sich wie folgt dar:

MITGLIEDERBEWEGUNG UND GESCHÄFTSANTEILESTATISTIK

	Mitglieder	Geschäftsanteile	GA/Soll in €
STAND per 1.1.2025	3.780	242.347	8.482.145,00
Abgang durch nachträgliche Todesmeldung	16	1.009	35.315,00
Zwischensumme	3.764	241.338	8.446.830,00
BEWEGUNGEN IM LFD. GESCHÄFTSJAHR			
ZUGÄNGE			
Neuaufnahmen (inkl. Übertragungen)	179	9.540	333.900,00
Übernahme weiterer Geschäftsanteile		2.181	76.335,00
Zugänge Gesamt	179	11.721	410.235,00
ABGÄNGE			
durch Teilkündigung		359	12.565,00
durch Übertragung	30	2.071	72.485,00
durch Aufkündigung	64	4.139	144.865,00
durch Todesfall	24	1.606	56.210,00
Abgänge Gesamt	118	8.175	286.125,00
VERBLEIBENDE MITGLIEDER	3.825	244.884	8.570.940,00



Die Statistik zeigt einen Nettozuwachs von 45 Mitgliedern auf 3.825. Die Geschäftsanteile erhöhten sich um 2.537 auf 244.884 Geschäftsanteile zu je 35 € pro Anteil. Dies entspricht einem Geschäftsguthaben von 8.570,9 T€ (Vorjahr: 8.482,1 T€).

Das durchschnittliche Alter aller Mitglieder unserer Genossenschaft beträgt wie bereits im Vorjahr 59 Jahre. 42% der Mitglieder sind älter als 65 Jahre. Das Durchschnittsalter der in der Genossenschaft wohnenden Mitglieder liegt weiterhin bei 62 Jahren.

Ergebnisse des Neubaus, der Instandhaltung und der Instandsetzung

Neubau

Nachdem im Kalenderjahr 2024 die Rohbauarbeiten in der Lessingstraße 54 d und 54 e im Wesentlichen abgeschlossen wurden, stand im 1. Quartal 2025 der Innenausbau der 14 Wohnungen im Fokus. Durch den Einsatz aller am Bau beteiligten Firmen konnte der geplante Termin für die Übergabe der Wohnungen an die Nutzer zum 01.05.2025 gehalten werden. Trotz erheblicher Preissteigerungen in den vergangenen Jahren konnten die 14 Wohnungen mit insgesamt 1.330 m² Wohnfläche für rund 3.800 €/m² hergestellt werden. Unter Berücksichtigung der höheren Anforderungen an die Konstruktion und die technische Gebäudeausrüstung liegt dieser Wert deutlich unter den derzeitigen durchschnittlichen Herstellkosten.

Hinsichtlich der Nachhaltigkeit des Bauvorhabens wurde nicht nur das erste Biodiversitätsdach der Genossenschaft errichtet, sondern auch die erste Solarthermieanlage der Genossenschaft in Betrieb genommen. Nach Auswertung der achtmonatigen Nutzung von Mai 2025 bis Dezember 2025, konnte eine Einsparung von rund 8.500 kWh Fernwärme erzielt werden. Dies entspricht im Verhältnis zum Gesamtverbrauch eine Einsparung von ca. 18 %.

Balkonanbau

An den Objekten Fontanestraße 40 - 42, Fontanestraße 4 - 10, Fontanestraße 12 - 14 und Hertzstraße 51 - 55 wurden im Jahr 2025 neue zusätzliche Balkone angebaut.

Im April wurde mit den Bauarbeiten im Objekt Hertzstraße 51 - 55 begonnen. Auf Grund der räumlichen Nähe der Objekte zueinander und des Umfangs aller Arbeiten wurde zeitweise an mehreren Objekten gleichzeitig gearbeitet. Insgesamt konnten bis Ende Oktober planmäßig an allen vier Objekten 44 Balkone errichtet werden. Die Herrichtung der Außenanlagen zweier Objekte wird wie in den Vorjahren im Frühjahr 2026 erfolgen.

Auf Grundlage der langfristigen Planung wurden im 1. Halbjahr 2025 für die Objekte Fontanestraße 13 - 17 und Goethestraße 8 - 18 a in Wilhelmsruh die Mieterbefragungen zum Anbau zusätzlicher Balkone durchgeführt. Im Ergebnis der Befragungen erhielten wir mehrheitlich Zustimmung für die geplante Maßnahme durch die Mieter. Die erforderlichen Ausschreibungen und Einholung von Angeboten erfolgten im 4. Quartal. Die Verhandlungen des Gewerkes Balkonbau erfolgte im Dezember 2025. Die Verhandlungen für die Gewerke Fassadenarbeiten und Fensterbau werden im 1. Quartal 2026 durchgeführt.

Instandsetzung und Instandhaltung

Die Kosten wurden für 2025 wie folgt geplant:

Laufende Instandhaltung	450 T€
Planmäßige Instandsetzung	2.063 T€
Wohnungswechsel	1.350 T€
Mietermodernisierung	95 T€
Wohnumfeld	183 T€
Instandhaltung Kabelnetz	5 T€

Damit waren 4.146 T€ (im Jahr 2024 waren es 3.434 T€) für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung unseres Immobilienbestandes vorgesehen. Alle Maßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert. Für die laufende Instandhaltung der Wohngebäude wurden insgesamt rund 508,4 T€ benötigt. Die durchschnittlichen Kosten erhöhten sich im Durchschnitt um 0,16 € auf 3,17 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Wesentlichen ist die Erhöhung auf die gestiegene Anzahl der Einzelaufträge zurückzuführen. Im Kalenderjahr 2025 wurden 2.079 Einzelaufträge (Vorjahr: 1.811) ausgelöst. Dies entspricht einem Zuwachs von 15 % im Vergleich zum Jahr 2024.

Für die planmäßigen Instandsetzungsmaßnahmen wurden rund 1.163,5 T€ aufgewendet. Im Wesentlichen ist die Unterschreitung des Budgets von rund 44 % darauf zurückzuführen, dass die für 2025 vorgesehenen Maßnahmen in der Groscurthstraße 42 - 46 (Plankosten: 666 T€) sowie die Installation von PV-Anlagen in drei Objekten in Buch (Plankosten: 300 T€) nicht vollständig umgesetzt wurden. Die bereits für 2024 geplante Erneuerung der Elektrosteiger in der Groscurthstraße 42 - 46 musste aufgrund fehlender Vorleistung des Netzbetreibers auf das Kalenderjahr 2026 verschoben werden. Ziel ist die zeitliche Umsetzung der Maß-

nahme bis zum Beginn der Heizperiode 2026/2027. Dies ist jedoch weiterhin von der erforderlichen Vorleistung des Netzbetreibers abhängig. Ein Teil der nicht in Anspruch genommenen Mittel wurde kurzfristig für zusätzliche Maßnahmen verwendet, darunter die vollflächige Dachabdichtung in der Schloßallee 26 - 26 d.

In unserem Wohngebiet Niederschönhausen konnten im Geschäftsjahr fünf mit Gas versorgte Objekte an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Wir schätzen ein, dass die voraussichtliche Einsparung der CO₂-Emission durch die Umrüstung ca. 22 t pro Jahr betragen wird, das sind 1,9 kg/m² und Jahr.

Folgende Maßnahmen wurden im Rahmen der geplanten Instandsetzung durchgeführt: Reinigung der Fassadenflächen an vier Objekten, Erneuerung der Dacheindeckung an drei Objekten in Buch, malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser in einem Objekt und Instandsetzung der Kellergänge in einem Objekt.

Für die im Geschäftsjahr 2025 erfolgten 126 Wohnungswechsel von Bestandswohnungen wurden insgesamt rund 1.342,0 T€ aufgewendet, geplant waren 1.350,0 T€. Für Wohnumfeldmaßnahmen wurden rund 80,9 T€ aufgewendet. Die wesentlichen Maßnahmen waren hier die Herstellung der Vorgärten an fünf Objekten, die Wohnumfeldherstellung nach Neubaumaßnahmen und allgemeine Erhaltungsmaßnahmen.

Das Budget für die Instandsetzung des Kabelnetzes wurde nicht in Anspruch genommen.

Finanzierung

In 2025 standen drei Darlehen der Nord/LB zum 28.02.2025 mit einer Restvaluta von insgesamt 2.235.411,68 € zur Umschuldung an. Hierfür wurde ein neues Darlehen in Höhe von 2.200.000,00 € mit der DKB

abgeschlossen. Der Zinssatz für das Darlehen bei der DKB beträgt 3,20 % p. a. und die anfängliche Tilgung liegt bei 5,206 %. Die Zinsbindung läuft 15 Jahre bis zum 28.02.2040, zu diesem Zeitpunkt ist das Darlehen voll getilgt.

Drei weitere Darlehen der Nord/LB mit einer Restvaluta von insgesamt 4.829.412,50 € standen zum 31.12.2025 zur Umschuldung an. Hierfür wurde ein neues Darlehen in Höhe von 4.800.000,00 € mit der Evangelischen Bank abgeschlossen. Der Zinssatz für das Darlehen bei der Evangelischen Bank beträgt 3,02 % p. a. und die anfängliche Tilgung liegt bei 5,279 %. Die Zinsbindung läuft 15 Jahre bis zum 31.12.2040, zu diesem Zeitpunkt ist das Darlehen voll getilgt.

Bei einem anfänglichen Kreditbestand zum 01.01.2025 von 52.777.465,04 € und einer jährlichen Zinszahlung in Höhe von rund 933 T€ beträgt der durchschnittliche Zinssatz 1,77 % p. a. (Vorjahr: 1,57 %) für alle Darlehen. Bei einer Gesamttilgung in Höhe von rund 4.330,1 T€ p. a. (4.277,4 T€ planmäßig und 52,7 T€ Sondertilgung) beträgt der durchschnittliche Tilgungssatz 8,20 % (Vorjahr: 8,22 %). Die Zinsen (Plan 932 T€) und Tilgung (Plan 4.332 T€) liegen gering über unserer Jahresplanung für das Jahr 2025.

Betriebskosten

Betriebskostenabrechnung 2024

Im Vergleich sind die abgerechneten Betriebskosten (Heizung/Warmwasser und kalte Beko) zum Vorjahr um rund 430 T€ von 4.516 T€ (2023) auf 4.946 T€ im Jahr 2024 gestiegen. Grund dafür war der Wegfall der staatlichen Entlastungsbeträge sowie des ermäßigten Steuersatzes (7 % statt 19 %) für die Energielieferungen. Bei geleisteten Vorauszahlungen durch die Mieter in Höhe von 5.687 T€ ergab dies insgesamt ein Guthaben von 741 T€.

Betriebskostenabrechnung 2025

Die geschätzten, noch nicht abgerechneten Betriebskosten (Heizung/Warmwasser und kalte Beko) für das Jahr 2025 betragen rund 5.418 T€. Bei insgesamt 5.731 T€ Vorauszahlungen der Mieter ergibt sich insgesamt ein Guthaben von 313 T€ aus der Betriebskostenabrechnung 2025. Die Auszahlung der Guthaben wurde im Finanz- und Erfolgsplan für das Jahr 2026 berücksichtigt.

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht aus 76 gewählten Vertreterinnen und Vertretern und ist das zentrale Organ der Genossenschaft. Sie stellt den Jahresabschluss fest, beschließt über die Verwendung des Bilanzgewinns, entscheidet über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat und wählt die Mitglieder des Aufsichtsrates. Darüber hinaus nimmt sie eine vermittelnde Funktion zwischen den Mitgliedern und dem Vorstand wahr. Scheiden Vertreterinnen oder Vertreter während der Wahlperiode aus, rücken die gewählten Ersatzvertreterinnen bzw. Ersatzvertreter entsprechend der Stimmenzahl nach.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 24. Juni 2025 statt. Folgende Beschlüsse wurden auf der ordentlichen Vertreterversammlung gefasst:

- Beschluss über den Jahresabschluss 2024
- Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns
- Beschluss über das Ergebnis des Prüfberichtes für das Geschäftsjahr 2023
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024
- Beschluss über die Bestellung des Wahlvorstandes für die Vertreterwahl 2026



Im Geschäftsjahr 2025 wurden zudem erste vorbereitende Maßnahmen für die Vertreterwahl im Frühjahr 2026 eingeleitet.

2.3 Ertragslage, Vermögenslage und Finanzlage

Ertragslage

Die Ertragslage schließt im Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.264,0 T€ ab, dieser ist um 250,8 T€ niedriger als im Vorjahr und übertrifft die Planung für das Jahr 2025 um 1.314,0 T€.

Die flüssigen Mittel belaufen sich auf 4.581,1 T€ und liegen mit 1.945,1 T€ über dem Plan (2.636,0 T€). Der Nettomietenumsatz beträgt 12.335,9 T€ und liegt 174,9 T€ über der Planung für das Jahr 2025. Der prozentuale Anteil der Zinsaufwendungen (934,8 T€) am Nettomietenumsatz beträgt 7,6%.

ERTRAGSLAGE

	2025 T€	%	2024 T€	%	Veränderungen T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.605,9	97,8	16.015,8	91,8	1.590,1
Sonstige Umsatzerlöse	176,4	1,0	190,4	1,1	-14,0
Sonstige betriebliche Erträge	486,7	2,7	351,3	2,0	135,4
Bestandsveränderung	-267,8	-1,5	892,2	5,1	-1.160,0
	18.001,2	100,0	17.449,7	100,0	551,5
Betriebskosten und Grundsteuer	5.421,5	30,1	5.444,2	31,2	-22,7
Instandhaltungsaufwand	3.130,1	17,4	2.791,3	16,0	338,8
Personalaufwand	2.146,8	11,9	1.918,3	11,0	228,5
Abschreibungen	3.189,7	17,7	3.062,7	17,6	127,0
Zinsaufwand	934,8	5,2	865,0	5,0	69,8
Übrige Aufwendungen	1.009,3	5,6	1.006,8	5,8	2,5
	15.832,2	87,9	15.088,3	86,6	743,9
Geschäftsergebnis	2.169,0		2.361,4		-192,4
Zinsergebnis	95,0		153,4		-58,4
JAHRESERGEBNIS	2.264,0		2.514,8		-250,8

Vermögenslage

Die wie in den vergangenen Jahren positive Entwicklung unseres Unternehmens ist auch aus der Vermögenslage ersichtlich. In dieser Darstellung wurden die Vorauszahlungen der Mieter (für 2025 5.731,9 T€) mit den Vorleistungen der Genossenschaft für Heiz-, Warmwasser- sowie sonstige Betriebskosten (für 2025 5.418,6 T€)

verrechnet und der Saldo (313,3 T€) den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Das in der Vermögenslage dargestellte Eigenkapital setzt sich aus den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder, der Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiLG, der erhaltenen Wohnungsbauprämie, der gesetzlichen Rücklage und der anderen Rücklagen zusammen.

VERMÖGENSLAGE

AKTIVA	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
LANGFRISTIGER BEREICH					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	123.684,5	96,0	124.510,4	95,0	-825,9
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	123.684,5	96,0	124.510,4	95,0	-825,9
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Übriges Vorratsvermögen	20,0	0,0	17,5	0,0	2,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände u. a.	155,8	0,1	305,0	0,2	-149,2
Flüssige Mittel	4.581,1	3,6	5.918,0	4,5	-1.336,9
Bausparguthaben	416,8	0,3	375,6	0,3	41,2
	5.173,7	4,0	6.616,1	5,0	-1.442,4
Bilanzvolumen	128.858,2	100,0	131.126,5	100,0	-2.268,3
PASSIVA	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
LANGFRISTIGER BEREICH					
Eigenkapital	78.553,4	61,0	76.183,0	58,1	2.370,4
Fremdkapital	48.447,4	37,6	52.777,5	40,3	-4.330,1
	127.000,8	98,6	128.960,5	98,4	-1.959,7
MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH					
Rückstellungen	696,3	0,5	814,1	0,6	-117,8
Verbindlichkeiten	1.161,1	0,9	1.351,9	1,0	-190,8
	1.857,4	1,4	2.166,0	1,6	-308,6
Bilanzvolumen	128.858,2	100,0	131.126,5	100,0	-2.268,3

Als immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden folgende Vermögensgegenstände bilanziert:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderungen T€
Grund und Boden	30.378,0	30.378,0	0,0
Gebäude	93.063,5	90.642,7	2.420,8
Betriebs- und Geschäftsausstattung	182,6	77,1	105,5
Anlagen im Bau	0,0	3.340,4	-3.340,4
Bauvorbereitungskosten	58,4	67,2	-8,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,0	5,0	-3,0
Summe	123.684,5	124.510,4	-825,9

Das Anlagevermögen verringerte sich um 825,9 T€. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zugang bei Gebäuden mit 5.984,3 T€ und einem Abgang von 411,8 T€ (Förderzuschuss der IBB zur Modernisierung Franz-Schmidt-Straße 2 - 6 in 2022) sowie der Erhöhung der Betriebs- und Geschäftsausstattung um 105,5 T€, denen

eine Verringerung der Anlagen im Bau mit 3.340,4 T€ durch Umbuchung, der Bauvorbereitungskosten in Höhe von 8,8 T€, der immateriellen Vermögensgegenstände von 3,0 T€ und Abschreibungen auf Gebäude in Höhe von 3.110,9 T€ und 40,8 T€ auf Ladeinfrastruktur gegenüberstehen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderungen T€
Forderungen aus Vermietung	28,4	29,3	-0,9
Sonstige Vermögensgegenstände	97,2	241,1	-143,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	30,2	34,6	-4,4
Summe	155,8	305,0	-149,2

Die Eigenkapitalquote beträgt 61,0 %. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderungen T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.394,3	8.285,9	108,4
Wohnungsbauprämie	46,2	48,3	-2,1
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	42.316,0	42.316,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	2.784,6	2.558,2	226,4
Andere Rücklagen	23.880,3	21.717,2	2.163,1
Bilanzgewinn	1.132,0	1.257,4	-125,4
Summe	78.553,4	76.183,0	2.370,4

Der Eigenkapitalanteil am Bilanzvolumen erhöhte sich von 58,1% (Vorjahr) auf 61,0%, wobei das Bilanzvolumen um 1,73% gesunken ist. Absolut erhöhte sich das Eigenkapital um 2.370,4 T€ = 2,9% durch den Jahresüberschuss in Höhe von 2.264,0 T€, der Erhöhung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 108,4 T€, denen eine Minderung der Wohnungsbauprämie in Höhe von 2,1 T€ gegenübersteht.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich um 4.330,1 T€ durch die planmäßige Tilgung von 4.277,4 T€ und Sondertilgungen in Höhe von 52,7 T€. Insgesamt ist das Bilanzvolumen von 131.126,5 T€ um 2.268,3 T€ auf 128.858,2 T€ gesunken. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) lag zum Stichtag bei 96,0% (Vorjahr: 95,0%), der Anteil der langfristigen Finanzierung lag bei 98,6% (Vorjahr: 98,4%).

Das langfristige Fremdkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderungen T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.447,4	52.777,5	-4.330,1
Summe	48.447,4	52.777,5	-4.330,1

Unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten sind zusammengefasst:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderungen T€
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder und gekündigte Geschäftsanteile	204,0	204,5	-0,5
Erhaltene Anzahlungen	313,3	472,3	-159,0
Verbindlichkeiten aus			
Vermietung	207,2	268,3	-61,1
Lieferungen und Leistungen	284,8	239,8	45,0
Sonstige Verbindlichkeiten	151,8	167,0	-15,2
Summe	1.161,1	1.351,9	-190,8

Finanzlage

Zum 31.12.2025 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 4.997,9 T€, die sich aus 4.581,1 T€ Bankguthaben und 416,8 T€ Bausparguthaben zusammensetzen.

Die von der Genossenschaft durchgeführte Kapitalflussrechnung ergab folgendes Bild:

- Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 6.131,6 T€ und ist um rund 123,7 T€ gesunken.
- Der Cashflow aus Investitionstätigkeit verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.156,0 T€ auf 2.268,8 T€.
- Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ergab sich eine Erhöhung von 3.001,0 T€ auf -5.199,7 T€.



Vertreterversammlung im Juni

2025: GENOSSENSCHAFT – GESTALTEN UND BEWAHREN



Neubau Lessingstraße 54 d, 54 e, Fertigstellung Mai



Biodiversitätsdach Lessingstraße 54 d, 54 e, August



Großes Mieterfest in Wilhelmsruh November

NACHHALTIGKEIT



Klothildestraße 26 a - 28 b, Fernwärmeübergabestation



Lessingstraße 54 d, 54 e, Solarthermieanlage, August



Drei neue E-Autos



Mitgliederfahrt in die Prignitz, September



Mitgliederfahrt zum MDR in Leipzig, November



Ferienlager in der Villa Frida, Herbst

GEMEINSCHAFT

BAUEN



Flachdacherneuerung in Buch, August



Schillerstraße 42 - 48, Fassadenreinigung, Frühjahr



Fontanestraße 40 - 42, Balkonanbau, Sommer



Schloßallee 26, 26 a - d, Giebel mit neuem Logo, Herbst

ENGAGEMENT



SG Blau-Weiß Buch e.V.



Seniorinnenchor Buch „Ein Ton tiefer“



Ausbildungsmesse Stuzubi



4. Sternfahrt der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin, Juli



Neubau Lessingstraße 54 d, 54 e, Fertigstellung Mai

Soziales Engagement miteinander füreinander



Somit ergibt sich eine Verringerung der Finanzmittel um 1.336,9 T€ auf 4.581,1 T€ (Bankguthaben).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reicht im Berichtsjahr aus, um die planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von 4.277,4 T€ zu bedienen.

Die Genossenschaft ist im abgelaufenen Geschäftsjahr ständig ihren Zahlungsverpflichtungen nachgekommen; dort, wo Skonto gewährt wurde, innerhalb der Skontofrist.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in den unten abgebildeten Kennziffern wider: Das Eigenkapital der Genossenschaft wird kontinuierlich gestärkt durch die konstanten Jahresüberschüsse, die in den letzten Jahren erwirtschaftet wurden. Die Eigenkapitalquote liegt in den Jahren 2021 bis 2025 durchschnittlich bei rund 56,7%. Die geringen durchschnittlichen sozialverträglichen Erhöhungen der Nutzungsgebühren pro m² Wohnfläche, die Erhöhung nach Modernisierung und die Vermietung der Neubauten in den vergangenen Jahren führten zu einer kontinuierlichen Steigerung der Nettomieteinnahmen.

Soziales

Als Wohnungsbaugenossenschaft verstehen wir uns nicht nur als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder, sondern als aktiven Bestandteil der Gemeinschaft. Wir unterstützen viele Initiativen in den Bereichen Bildung, Sport, Soziales, Kunst und Kultur, die eng mit unseren Wohngebieten verbunden sind und gesellschaftliche Verantwortung übernehmen.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in den folgenden Kennziffern wider:

	2025	2024	2023	2022	2021
Jahresüberschuss in T€	2.264,0	2.514,8	2.953,5	3.033,9	3.388,2
Eigenkapital in T€	78.711,2	76.339,2	73.715,3	70.694,6	67.553,3
Eigenkapitalquote/Bilanzvolumen	61,0%	58,1%	56,3%	55,0%	53,2%
Fremdkapitalzinsen/Nettomieteinnahmen	7,6%	7,3%	7,7%	7,7%	10,8%
Nettomieteinnahmen in T€	12.335,9	11.820,0	11.610,3	11.404,5	11.083,8
Nettokaltmiete pro m ² Wohnfläche in €	6,17	6,04	5,94	5,84	5,76

Mit Gemeinschaftserlebnissen leisten wir zudem einen konkreten Beitrag zur Förderung des sozialen Zusammenhalts innerhalb unserer Genossenschaft. Sie ergänzen unsere wohnungswirtschaftlichen Leistungen und unterstreichen unser Selbstverständnis als verantwortungsvoller, mitgliederorientierter und langfristig handelnder Wohnungsanbieter.

Das im Berichtsjahr durchgeführte weihnachtliche Mieterfest im Wohngebiet Wilhelmsruh stellte einen wichtigen Baustein unseres sozialen Engagements dar. Ziel der Veranstaltung war es, den nachbarschaftlichen Austausch zu fördern und das Gemeinschaftsgefühl zu stärken. Die hohe Beteiligung mit rund 550 Gästen und die durchweg positive Resonanz bestätigen den Bedarf und den Mehrwert solcher Begegnungsformate.

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir wieder vier Tagesfahrten für unsere Mitglieder durchgeführt. Die Mitgliederfahrten bieten Raum für Begegnung, Gespräche und gemeinschaftliche Erlebnisse außerhalb des Wohnumfeldes. Insbesondere für ältere Mitglieder stellen die Fahrten eine wichtige Gelegenheit zur sozialen Teilhabe dar. Die Resonanzen waren durchweg positiv und bestätigen den Bedarf an solchen Angeboten.

Ein weiterer zentraler Bestandteil unseres sozialen Engagements ist der Seniorenbeirat, der sich gezielt den Anliegen unserer älteren Mitglieder widmet und als wichtiges Bindeglied zwischen Genossenschaft und Mitgliedschaft fungiert. Der Seniorenbeirat übernimmt unter anderem die persönliche Betreuung unserer älteren Mitglieder, indem er Jubilare zu runden Geburtstagen besucht. Diese Besuche stellen nicht nur eine Wertschätzung der langjährigen Mitgliedschaft dar, sondern fördern auch den persönlichen Austausch. Zum 01.06.2025 wurde die Anzahl der Mitglieder des Seniorenbeirates aus Altersgründen von fünf auf neun erhöht.



Seit nunmehr 15 Jahren bieten wir Ferienlager für Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder an und schaffen damit verlässliche Angebote zur Freizeitgestaltung. Die Ferienlager werden von der Genossenschaft finanziell unterstützt, sodass die Teilnahme für die Familien mit reduzierten Kosten verbunden ist. Im Berichtsjahr fand das Ferienlager während der Herbstferien statt.

Bereits zum vierten Mal starteten die Wohnungsbau-genossenschaften Berlin zu ihrer großen Fahrrad-Sternfahrt, die unter dem Motto „Gemeinsam mehr beWIRken“ stand. Im „Internationalen Jahr der Genossenschaften 2025“ sorgten über 1.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus 31 teilnehmenden Genossenschaften nicht nur für einen neuen Rekord, sondern traten auch besonders kräftig in die Pedale, um ein starkes Zeichen für Gemeinschaft, Fairness und Solidarität zu setzen.

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir wie im Vorjahr rund 108 T€ für soziale Belange unserer Mitglieder und rund 25 T€ (Vorjahr: 27,5 T€) für die Unterstützung von sozialen Einrichtungen und Projekten aufgewendet.

Nachhaltigkeit

Aus gesetzlichen und wirtschaftlichen Gründen ist eine deutliche Reduzierung des CO₂-Ausstoßes der Wohngebäude erforderlich. Das Ziel kann neben der Einsparung von Energie insbesondere durch die Abkehr von fossilen

Brennstoffen erreicht werden. Diesen Weg verfolgt die Genossenschaft schon seit 1994. Alte Häuser sind in der Regel Energiefresser. Deshalb haben wir bereits mit Beginn der Modernisierungen im Jahr 1994 die Fassaden unserer Häuser gedämmt, ebenso die Kellerdecken und die obersten Geschossdecken. Auch alte Fenster lassen viel Wärme entweichen, deshalb wurden ebenfalls alle Fenster erneuert. Im Zuge der Modernisierungen wurden unsere Häuser im Wohngebiet Wilhelmsruh an das Fernwärmenetz angeschlossen.

In Buch wurden unsere Häuser bereits mit Fernwärme versorgt, hier konnten wir durch den Umbau der Einrohr-Heizung auf Zwei-Rohr-Heizung die Vorlauftemperatur der Heizungen so weit absenken, dass sich das auch in niedrigeren Heizkosten niederschlug.

In unserem Wohngebiet Niederschönhausen konnten in 2025 fünf weitere Objekte an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Wir schätzen ein, dass die voraussichtliche CO₂-Einsparung durch die Umrüstung dieser fünf Objekte 22 t pro Jahr betragen wird. Somit sind bereits insgesamt 87% des gesamten Wohnungsbestandes an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die restlichen 13% unseres Wohnungsbestandes werden durch Wärmecontracting über Gasanlagen versorgt.

Zudem stellen wir sukzessive die gesamte Beleuchtung auf sparsame LED-Leuchten um – vom Treppenhaus über den Keller bis zur Hausnummernbeleuchtung.

Nachhaltigkeit bedeutet für die Genossenschaft ebenfalls Maßnahmen zu treffen, um den Komfort für unsere Mitglieder zu erhöhen, um möglichst lange bis ins hohe Alter in den Wohnungen verbleiben zu können. So haben wir durch den Einbau oder Umbau von Aufzügen und durch unsere Neubauten rund 920 Wohnungen – das sind 35% unseres gesamten Bestandes – geschaffen, die barrierearm oder barrierefrei zu erreichen sind.

Unsere Neubauten erhalten alle Gründächer mit Wasserspeicher. Dadurch wird kaum bis gar kein Regenwasser ins öffentliche Netz eingeleitet. Das spart Betriebskosten beim Posten „Niederschlagsentwässerung“ und das gespeicherte Wasser wird gleichzeitig zur Bewässerung unserer Grünanlagen genutzt. Auf unserem Neubau Lessingstraße 54 d und 54 e haben wir zusätzlich eine Solarthermieanlage installiert. Durch deren 8-monatige Nutzung seit dem 01.05.2025 konnte eine Einsparung von 8.500 kWh Fernwärme erzielt werden. Das sind 18% des Gesamtwärmebedarfs in diesem Zeitraum.

Mit der Anschaffung von drei Elektro-Firmenfahrzeugen haben wir mit der Umrüstung unseres Fuhrparks begonnen. Diese Fahrzeuge werden von Mitarbeitenden (Regiehandwerker und Hauswarte) genutzt, die einen großen Teil der Fahrten in unseren Wohngebieten übernehmen, weshalb sich der Einsatz von E-Autos in besonderem Maße lohnt. Die Fahrzeuge fahren zudem umweltfreundlich mit grünem Strom – versorgt durch unsere hauseigenen Ladesäulen in Buch, Wilhelmsruh und an unserer Geschäftsstelle.

Personal

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 beschäftigte die Genossenschaft insgesamt 31 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand). Darunter befanden sich drei Teilzeitbeschäftigte, vier Hauswarte, drei Regiehandwerker sowie ein Auszubildender. Die Belegschaft zeichnet sich durch eine ausgewogene Alters- und Erfahrungsstruktur aus, die sowohl erfahrene Fachkräfte als auch jüngere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter umfasst.

Als Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. erfolgt die Vergütung der Mitarbeitenden auf Grundlage eines geltenden Tarifvertrages. Neben einer tariflichen Bezahlung profitieren die Beschäftigten von 30 Tagen Jahresurlaub sowie der

Gute Planung
Sicher wohnen



Zahlung von Weihnachts- und Urlaubsgeld. Flexible Arbeitszeiten sowie die Möglichkeit des mobilen Arbeitens im Rahmen einer Betriebsvereinbarung leisten einen wichtigen Beitrag zur besseren Vereinbarkeit von beruflichen und privaten Anforderungen.

Die kontinuierliche Weiterbildung der Mitarbeitenden ist ein wesentlicher Bestandteil der Personalstrategie. Durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass fachliche Kompetenzen erhalten und weiter ausgebaut werden, um den aktuellen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Gewinnung von qualifizierten Mitarbeitenden gestaltete sich im Berichtsjahr weiterhin als sehr arbeits- und zeitaufwendig. Trotz dieser Herausforderungen konnte der Personalbestand stabil gehalten werden. Auch künftig bleiben die Gewinnung und Bindung qualifizierter Mitarbeitender zentrale Aufgaben und Herausforderungen der Genossenschaft.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die Genossenschaft hat einen langfristigen Finanz- und Erfolgsplan für einen Zeitraum von 10 Jahren aufgestellt, der jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Die Mietsteigerungen ergeben sich überwiegend aus der Realisierung unserer Neubauprojekte, Modernisierungsmaßnahmen und geplanten Mieterhöhungen nach Mietspiegel.

Um die Genossenschaft über den Zeitraum unserer Zehnjahresplanung bis 2035 für die Mitglieder weiterzuentwickeln und am Wohnungsmarkt zukunftsfähig aufzustellen, werden wir die geplante Neubautätigkeit fortsetzen. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben werden in angepasster Form weiter umgesetzt. Im Fokus des Jahres 2026 stehen:

Balkonanbau Wilhelmsruh

Der Anbau von 38 Balkonen an zwei Objekten in Wilhelmsruh wird planmäßig im April 2026 beginnen und im Oktober 2026 abgeschlossen werden. Die entsprechenden Mieterbefragungen, die Einreichung der Bauantragsunterlagen und die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen erfolgten im 4. Quartal 2025.

Auch im Jahr 2026 werden entsprechend der langfristigen Planung Mieterbefragungen in weiteren Objekten im Wohngebiet Wilhelmsruh durchgeführt. Nach Auswertung dieser Befragungen werden die entsprechenden Bauantragsunterlagen vorbereitet und bei den zuständigen Behörden eingereicht. Die Umsetzung der Maßnahmen sind für das Kalenderjahr 2027 avisiert.

Instandsetzung von Dachflächen

Das Programm zur Instandsetzung der Flachdächer im Wohngebiet Buch wird im Geschäftsjahr 2026 konsequent fortgeführt. Im Rahmen der Jahresplanung ist die Erneuerung der Dachabdichtung in den Objekten der Walter-Friedrich-Straße 19 - 25, 27 - 31 sowie 33 - 37 vorgesehen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist bis zum Ende des 3. Quartals geplant.

PV-Anlagen auf Flachdächern

Auf Grundlage der im Jahr 2024 erstellten Machbarkeitsstudie zur Nutzung der sanierten Flachdächer im Wohngebiet Buch wurde im Jahr 2025 ein externes Unternehmen mit der weiterführenden Planung sowie der Durchführung des Ausschreibungsverfahrens beauftragt. Nach Vorlage sämtlicher erforderlicher Angebote

soll das Pilotprojekt auf drei bereits sanierten Flachdächern umgesetzt werden: in der Wolfgang-Heinz-Straße 30 - 36, in der Friedrich-Richter-Straße 48 - 54 sowie 56 - 62.

Für die im Jahr 2026 anstehenden Baumaßnahmen sind insgesamt 1.430 T€ eingeplant, davon sind 300 T€ Investitionen im Bereich der Energieeinsparung und Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Für die Instandhaltung/Instandsetzung unseres Wohnungsbestandes sind 3.883 T€ im Jahr 2026 eingeplant. Auf Basis der Struktur der Wärmeerzeugung rechnet die Genossenschaft für 2026 mit einer Belastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von rund 30 T€.

FINANZPLAN

	Plan 2026 T€	Plan 2027 T€	Plan 2028 T€	Plan 2029 T€	Plan 2030 T€
Zahlungsmittelbestand am Beginn des Wirtschaftsjahres	4.581	3.043	2.783	2.418	2.916
Summe aller Einnahmen lt. Finanzplan/ Einnahmen	18.552	21.834	22.448	21.155	22.396
Summe aller Ausgaben lt. Finanzplan/ Ausgaben	20.090	22.094	22.813	20.657	22.373
Zahlungsmittelbestand am Ende des Wirtschaftsjahres	3.043	2.783	2.418	2.916	2.939
Anlagevermögen per 31.12.	121.897	122.736	124.326	123.772	123.971
Kreditbestand per 31.12.	43.572	39.522	38.571	38.126	36.070
% v. Anlagevermögen per 31.12.	35,74 %	32,20 %	31,02 %	30,80 %	29,10 %
Nettomietenumsatz	12.543	12.676	12.835	13.042	13.183
Zinsaufwendungen	858	859	918	928	960
% v. Nettomietenumsatz	6,84 %	6,78 %	7,15 %	7,12 %	7,28 %
Zinsen und Tilgung	4.990	4.909	4.869	4.873	5.016
% v. Nettomietenumsatz	39,78 %	38,73 %	37,94 %	37,36 %	38,05 %

Wir erwarten in 2026 einen Umsatz von 17.962 T€, darunter einen Nettomietenumsatz von 12.543 T€. Der Jahresüberschuss wird 2.240 T€ betragen. Wir gehen von stabilen Mieten für die Bestandsmieter und einem durchschnittlichen Leerstand von 0,8% aus. Mieterhöhungen nach Mietspiegel werden in 2026 für die Objekte, bei denen die letzte Mieterhöhung (20 Jahre nach Modernisierung) länger als vier Jahre her ist, in Höhe von 0,25 €/m² vorgenommen. Weiterhin werden planmäßig Mieterhöhungen bei Neubauten 5, 10 und 15 Jahre nach Erstbezug, 10 Jahre nach Modernisierung und nach Maßnahmen auf Mieterwunsch sowie bei Neuvermietungen vorgenommen.

Der Finanzmittelbestand wird am Ende des Jahres 3.043 T€ betragen.

3.2 Chancen- und Risikobericht

Um Risiken frühzeitig zu erkennen, verfügt unser Unternehmen seit Jahren über ein bewährtes umfangreiches Kontrollsystem:

- Finanz- und Erfolgsplan (jährliche Fortschreibung)
- Budget- und Liquiditätsplanung
- Vier-Augen-Prinzip bei Vertragsabschlüssen und Zahlungsverkehr
- Wöchentliche Liquiditätskontrolle
- Monatliche Berichte aller relevanten operativen Kennzahlen (Vermietung, Liquidität und Forderungen)
- Quartalsweise Budgetauswertungen (Baumaßnahmen, Instandhaltung und -setzung)
- Regelmäßige Kontrolle der Einhaltung der Anforderungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Zusammenarbeit mit dem Datenschutzbeauftragten
- Compliance-Vereinbarung

Das Kontrollsystem wird, wenn notwendig, den veränderten Bedingungen angepasst. Damit sind wir in der Lage, negative Veränderungen schnell zu erkennen und gegebenenfalls entsprechend darauf zu reagieren.

Mit einem Leerstand von lediglich 0,38% zum Ende des Jahres 2025 und dem Blick auf die nach wie vor steigende Nachfrage nach Wohnraum in den Segmenten der WBG Wilhelmsruh eG sind die zukünftigen vermietungsseitigen Risiken wiederum als minimal einzuschätzen.

Der Darlehensbestand per 31.12.2025 beträgt 48,45 Mio. €, und für rund 35,18 Mio. € des gesamten Darlehensbestandes wurden die Darlehensverträge als Volltilger abgeschlossen, sodass hier kein Zinsänderungsrisiko mehr besteht. Das sind rund 73% der gesamten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Bis Ende 2035 stehen nur Darlehen mit einer Restvaluta in Höhe von 5,67 Mio. € zur Umschuldung an. Bei den umzuschuldenden Darlehen ergibt sich in den einzelnen Jahresscheiben ein Betrag zwischen 0,37 Mio. € und 1,64 Mio. €.

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unserem langfristigen Wirtschaftsplan berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Insgesamt sind die Ertragsstärke, die Liquidität und die Bonität des Unternehmens als sehr gut zu bezeichnen. Das gute Rating, das wir durch die Bundesbank erhalten, zeugt ebenfalls von der sehr guten wirtschaftlichen Situation unseres Unternehmens. Dafür spricht auch die kleinteilige Vermietung, die ein Klumpenrisiko verhindert.

Positiv zu werten ist ebenfalls der sehr gute Zustand der Bestände unserer Genossenschaft. Ende 2025 waren 94 % unseres Wohnungsbestandes komplexmodernisiert bzw. neu gebaut und 6 % teilmodernisiert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen Energieeffizienzklassen wurde erstellt. Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, ist noch im Aufbau.

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, insbesondere für unser Wohngebiet Niederschönhausen, sodass unsere Perspektive im Hinblick auf die künftige Wärmeversorgung der 10 mit Gas versorgten Objekte nicht konkretisiert werden kann.

Risiken sehen wir weiterhin in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten analysieren.

In der WBG Wilhelmsruh eG wird die wohnungswirtschaftliche Software Wodis Sigma für alle wohnungswirtschaftlich relevanten Prozesse eingesetzt. Die Ordnungsmäßigkeit der Software wird durch ein Testat eines unabhängigen Sachverständigen bestätigt. Sowohl der Softwarelieferant als auch der Hardwarelieferant sind langfristig gebunden. Es erfolgt eine 3-stufige

Datensicherung, von der die letzte Stufe ausgelagert ist. Die IT-Basissysteme und die automatisierten Datensicherungen werden über ein kontinuierliches Monitoring von einer externen IT-Firma überwacht. Seit 2021 besteht eine Versicherung zur Deckung von Schäden durch Cyberkriminalität.

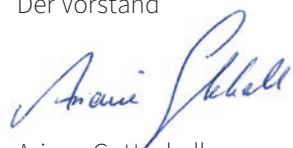
Durch die partielle Befreiung von der Gewerbe- und Körperschaftsteuer als Vermietungsgenossenschaft sind die künftigen Steuerbelastungen überschaubar.

Es sind gegenwärtig keine Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben könnten. Die Genossenschaft kommt ihrem satzungsgemäßen Förderauftrag nach sicherer und bezahlbarer Wohnraumversorgung weiterhin nach.

Der Vorstand dankt allen engagierten Mitgliedern der Genossenschaft, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Beschäftigten für die geleistete Unterstützung im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, 31. März 2026

Der Vorstand



Ariane Gottschall
Kaufmännischer Vorstand



André Greif
Technischer Vorstand

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		2.013,95	5.047,40
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	122.156.290,39		119.725.695,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	411.629,13		421.397,92
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	873.568,26		873.568,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	182.591,06		77.144,15
Anlagen im Bau	0,00		3.340.410,39
Bauvorbereitungskosten	58.450,76		67.176,28
Geleistete Anzahlungen	0,00	123.682.529,60	0,00
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt		123.684.543,55	124.510.439,55
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	5.418.616,10		5.686.448,91
Andere Vorräte	20.033,96	5.438.650,06	17.465,19
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	28.358,86		29.346,01
Sonstige Vermögensgegenstände	97.160,99	125.519,85	241.088,21
FLÜSSIGE MITTEL			
Kasse, Banken	4.581.059,54		
Bausparguthaben	416.800,04	4.997.859,58	6.293.654,95
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		30.254,53	34.538,16
BILANZSUMME		134.276.827,57	136.812.980,98

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	192.030,00		198.070,00
der verbleibenden Mitglieder	8.394.290,00		8.285.895,75
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.005,00	8.598.325,00	6.395,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: <u>250,00 €</u> (175,00 €)			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		42.315.981,39	42.315.981,39
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage; davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 226.400,00 €		2.784.600,00	2.558.200,00
Andere Rücklagen; davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: 905.621,81 €		23.880.256,03	21.717.221,48
BILANZGEWINN			
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	2.264.043,62		2.514.825,48
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-1.132.021,81	1.132.021,81	-1.257.412,74
EIGENKAPITAL insgesamt		78.711.184,23	76.339.176,36
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		696.298,52	814.111,50
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.447.437,75		52.777.465,04
Erhaltene Anzahlungen	5.731.883,24		6.158.786,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:			
aus Vermietung	207.223,61		268.288,05
aus anderen Lieferungen und Leistungen	284.788,47		239.796,39
Sonstige Verbindlichkeiten	151.825,20		167.063,75
davon aus Steuern: <u>8.170,87 €</u> (2.066,99 €)			
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	46.186,55	54.869.344,82	48.293,41
BILANZSUMME		134.276.827,57	136.812.980,98

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
aus der Bewirtschaftungstätigkeit		17.605.937,50	16.015.787,60
aus anderen Lieferungen und Leistungen		176.394,30	184.955,39
ERHÖHUNG ODER VERMINDERUNG DES BESTANDS			
Bestandserhöhung unfertige Leistungen		5.418.616,10	5.349.027,19
Bestandsverminderung unfertige Leistungen		5.686.448,91	4.456.843,13
Sonstige betriebliche Erträge		486.714,76	356.736,59
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.253.090,79	7.807.878,12
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		102.855,14	118.791,62
ROHERGEBNIS		9.645.267,82	9.522.993,90
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.758.335,87		1.595.731,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 12.240,00 € (11.877,54 €)	388.483,51	2.146.819,38	322.533,80
ABSCHREIBUNGEN			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, Sachanlagen und Finanzanlagen		3.189.749,01	3.062.712,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		823.736,56	821.005,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		95.038,36	153.414,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		934.817,54	864.984,59
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.645.183,69	3.009.441,08
Sonstige Steuern		381.140,07	494.615,60
JAHRESÜBERSCHUSS		2.264.043,62	2.514.825,48
Gewinn-/Verlustvortrag		0,00	0,00
Einstellung in die Ergebnismrücklagen		-1.132.021,81	-1.257.412,74
BILANZGEWINN		1.132.021,81	1.257.412,74

ZAHLEN UND FAKTEN

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS	33
A. Allgemeine Angaben	33
B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	33
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	36
I. Bilanz	36
II. Gewinn- und Verlustrechnung	38
D. Sonstige Angaben	38





ZAHLEN UND FAKTEN

Anhang zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 488 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Die Gliederung der Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um planmäßige, lineare, branchenübliche Abschreibungen, angesetzt.

Die Abschreibungen auf Gebäude wurden in einer Dauer von 50 Jahren vorgenommen. Die Abschreibung unseres Geschäftsgebäudes erfolgte mit 4%.

„Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 – 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) wurden im Jahr der Anschaffung komplett abgeschrieben. Eine Einbeziehung von Fremdkapitalzinsen in Herstellungskosten erfolgte im Geschäftsjahr nicht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit den Nominalwerten angesetzt. Die Ausfallrisiken von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden durch Abschreibung berücksichtigt.

Entwicklung des Anlagevermögens

ANLAGESPIEGEL 2025	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand am 01.01.2025 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €		Stand am 31.12.2025 €	in früheren Jahren €	des Geschäftsjahres €	auf Abgänge €	kumuliert €	Geschäftsjahr am 31.12.2025 €	Vorjahr am 31.12.2024 €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	149.189,33		17.039,16		132.150,17	144.141,93	3.033,45	17.039,16	130.136,22	2.013,95	5.047,40	
II. SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	182.387.541,77	2.531.513,40	411.770,12	3.387.500,91	187.894.785,96	62.661.846,62	3.076.648,95		65.738.495,57	122.156.290,39	119.725.695,15	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.411.294,04	65.294,49			2.476.588,53	1.989.896,12	75.063,28		2.064.959,40	411.629,13	421.397,92	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	873.568,26				873.568,26				0,00	873.568,26	873.568,26	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	677.320,91	140.450,24	72.591,28		745.179,87	600.176,76	35.003,33	72.591,28	562.588,81	182.591,06	77.144,15	
Anlagen im Bau	3.340.410,39			-3.340.410,39	0,00				0,00		3.340.410,39	
Bauvorbereitungskosten	67.176,28	38.365,00		-47.090,52	58.450,76				0,00	58.450,76	67.176,28	
Zwischensumme	189.757.311,65	2.775.623,13	484.361,40	0,00	192.048.573,38	65.251.919,50	3.186.715,56	72.591,28	68.366.043,78	123.682.529,60	124.505.392,15	
ANLAGEVERMÖGEN insgesamt	189.906.500,98	2.775.623,13	501.400,56	0,00	192.180.723,55	65.396.061,43	3.189.749,01	89.630,44	68.496.180,00	123.684.543,55	124.510.439,55	

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.418.616,10 € (Vorjahr: 5.686.448,91 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Für die Bewertung der „Unfertigen Leistungen“ wurden die selbst zu tragenden CO₂-Kosten aus der zentralen Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) geschätzt (30.115,00 €) und bei der Bewertung der „Unfertigen Leistungen“ abgezogen.

2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge in größerem Umfang enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

3. In der Position „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

■ Prüfungskosten, Steuerberatung und Aufbewahrungspflicht	79.660,00 €
■ Betriebskostenabrechnung 2025	470.000,00 €
■ BEW Dezember-Hilfe 2022	36.500,00 €
■ Teilzeitguthaben	110.138,52 €

4. Für die Verbindlichkeiten Leistungsphase 9 wurde bis zum 31.12.2024 eine Abzinsung bzw. Aufzinsung vorgenommen. Die Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen in Ansatz gebracht. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Zum 31.12.2025 ergab sich ein Jahresüberschuss von 2.264.043,62 €, sodass sich nach der Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.132.021,81 € ein Bilanzgewinn von 1.132.021,81 € ergibt (50% des Jahresüberschusses). Die Entwicklung der Rücklagen wird im Rücklagenspiegel dargestellt.

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

RÜCKLAGENSPIEGEL

	Stand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Sonderrücklage	42.315.981,39	0,00	0,00	42.315.981,39
Gesetzliche Rücklage	2.558.200,00	0,00	226.400,00	2.784.600,00
Andere Ergebnisrücklagen	21.717.221,48	1.257.412,74	905.621,81	23.880.256,03
Summe	66.591.402,87	1.257.412,74	1.132.021,81	68.980.837,42

7a. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellten sich 2024 wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.777.465,04	6.511.816,22	16.730.047,18	29.535.601,64	52.777.465,04	GPF
Erhaltene Anzahlungen	6.158.786,48	6.158.786,48				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	268.288,05	268.288,05				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	239.796,39	239.796,39				
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	48.293,41	48.293,41				
Sonstige Verbindlichkeiten	167.063,75	167.063,75				
GESAMTBETRAG	59.659.693,12	13.394.044,30	16.730.047,18	29.535.601,64	52.777.465,04	GPF

7b. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellten sich 2025 wie folgt dar:

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 – 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.447.437,75	4.970.443,67	15.231.073,53	28.245.920,55	48.447.437,75	GPF
Erhaltene Anzahlungen	5.731.883,24	5.731.883,24				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	207.223,61	207.223,61				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	284.788,47	284.788,47				
Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämie	46.186,55	46.186,55				
Sonstige Verbindlichkeiten	151.825,20	151.825,20				
GESAMTBETRAG	54.869.344,82	11.392.350,74	15.231.073,53	28.245.920,55	48.447.437,75	GPF

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine zu erläuternden Geschäftsvorfälle enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag waren beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	
Prokurist	1	
Kaufmännische Angestellte	12	2
Technische Angestellte	7	1
Regiehandwerker	3	
Hauswarte	4	
Auszubildende	1	

Hiervon befanden sich zum Bilanzstichtag zwei Mitarbeitende in der Ruhephase einer Teilzeitvereinbarung und ein Mitarbeiter in Elternzeit.

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	3.780
Zugang 2025	179
Abgang 2025	134
Ende 2025	3.825

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 108.394,25 €

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 15.750,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.338.750,00 €

Der Gesamtbetrag des Geschäftsguthabens der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 8.394.290,00 €

3. Nachtragsbericht

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens eingetreten.

4. Ergebnisverwendung

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.264.043,62 € erzielt.

Es wurden 10% (226.400,00 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses entsprechend § 40 Nr. 4 der Satzung 905.621,81 € den anderen Rücklagen zugeführt. Dieser Zuführung liegt ein Beschluss über die Zustimmung des Aufsichtsrates vom 26. Februar 2026 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 1.132.021,81 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

5. Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Ariane Gottschall
André Greif

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

André Gregarek, Vorsitzender
Dipl.-Ökonom (i. R.)

Christina Schallehn, stellv. Vorsitzende
Krankenschwester/Pflegeberaterin

Heidrun Rothe, Schriftführerin
Dipl.-Ing./Finanzbuchhalterin (i. R.)

Christiane Schneider, stellv. Schriftführerin
Bilanzbuchhalterin/Wirtschaftskauffrau (i. R.)

Lutz Knappe
Mech./Ing. Werkstofftechnik/Materialprüfung

Hans Schleiff
Dipl.-Ing. Bauwesen (i. R.)

Gerhard Zapff
Dipl.-Bauingenieur (i. R.)

6. Zuständiger Prüfungsverband

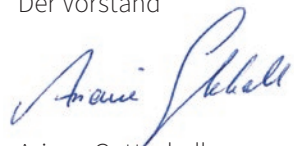
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

7. Mitgliedschaften

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
GdW Bundesverband deutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.
Industrie- und Handelskammer zu Berlin
TÜV Rheinland Group
Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

Berlin, 31. März 2026

Der Vorstand



Ariane Gottschall
Kaufmännischer Vorstand



André Greif
Technischer Vorstand



TÄTIGKEITSBERICHT DES AUFSICHTSRATES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Der Aufsichtsrat führte auch im Geschäftsjahr 2025 sechs interne, eine konstituierende Sitzung und sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durch. Die Punkte des Rahmenarbeitsprogrammes sowie zusätzliche Themen wurden behandelt. Hauptaugenmerk der Tätigkeit des Aufsichtsrates lag auf der wirtschaftlichen Situation unserer Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat hat die Einschätzung der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2024 und die Bemerkungen zum Jahresabschluss (einschließlich Lagebericht) 2024 für die Vertreterversammlung mit dem Vorstand beraten. Unter Teilnahme des Prüfungsleiters des BBU und des Vorstandes wurde der Prüfbericht des BBU zum Geschäftsjahr 2023 diskutiert.

Auch für das Geschäftsjahr 2024 konnte eine sehr gute wirtschaftliche Situation festgestellt werden. Trotz weiterhin schlechter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen konnte die positive Entwicklung der Vorjahre fortgeführt werden. Die Ausschüsse Finanzen, Technik und Personal haben sich mit den jeweiligen Vorständen mehrmals getroffen.

Es erfolgten vier Arbeitsbesprechungen des Finanzausschusses mit dem kaufmännischen Vorstand Frau Gottschall zur Vorbereitung der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Ständige Themen waren wieder die Auswertung der Monatsabschlüsse, die Liquidität der Genossenschaft, die Finanzierung der Baumaßnahmen und die Wirtschaftlichkeit der Bau- und Modernisierungsvorhaben.

Die speziellen Themen waren:

- Eine Stellungnahme zum Prüfbericht des BBU zum Geschäftsjahr 2023
- Information zur Einschätzung der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2024
- Bemerkungen zum Geschäftsbericht und Lagebericht 2024 für die Vertreterversammlung
- Information zum fortgeschriebenen Finanz- und Erfolgsplan 2025 – 2034
- Auswertung aller vom Vorstand erhaltener Unterlagen zum Halbjahresergebnis und zum vorläufigen Jahresabschluss
- Zuarbeiten zum Rahmenarbeitsprogramm 2026 und zum Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
- Information zum Bericht des kaufmännischen Vorstandes über die in Anspruch genommenen Kredite in 2025 und geplante Kreditaufnahmen unter Berücksichtigung von Förderprogrammen

Der Technikausschuss kam im Geschäftsjahr 2025 zu drei gemeinsamen Sitzungen mit dem technischen Vorstand Herrn Greif zusammen, um sich über die aktuellen Baugeschehen der WBG zu informieren. Themen dieser Sitzungen waren insbesondere:

- Der Abarbeitungsstand und die Kosten zum Maßnahmenplan 2025
- Die Beendigung des Neubaus Lessingstraße 54 d und 54 e
- Die Erneuerung von Dachabdichtungen in Buch und Niederschönhausen

- Balkonbauten in Wilhelmsruh
- Der Anschluss von fünf Gebäuden in Niederschönhausen an die Fernwärme
- Die Vorbereitung zur Erneuerung der Elektroanlage in der Groscurthstraße 42 – 46 und die noch ausstehenden Vorarbeiten des Netzbetreibers
- Möglichkeiten zur Bebauung des Garagenhofes Hertzstraße
- Der Entwurf zum Maßnahmenplan 2026 mit weiteren Balkonbauten in Wilhelmsruh, Dacherneuerungen und PV-Anlagen in Buch sowie der nunmehr für 2026 geplanten Erneuerung der Elektroanlagen in der Groscurthstraße 42 – 46
- Zuarbeiten zum Rahmenarbeitsprogramm 2026 und zum Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates

Über die laufenden Instandsetzungsarbeiten wurden Technikausschuss und Aufsichtsrat regelmäßig informiert.

Außerdem wurden vom Finanz- und Technikausschuss in Zusammenarbeit mit dem Vorstand regelmäßig die entsprechenden Themen der Aufsichtsratssitzungen vorbereitet sowie Informationen der Ausschüsse an den Aufsichtsrat erarbeitet.

Der Personalausschuss führte die jährlichen Führungsgespräche mit den Vorständen.

Ein Aufsichtsratsmitglied wurde in den Wahlvorstand zur Durchführung der Vertreterwahl 2026 bestellt.

Auch 2025 nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates an verschiedenen Fortbildungen teil, um sich über aktuelle Themen zu den Themen Finanzen, Genossenschaftsrecht und Gesetzesänderungen zu informieren.

Gemeinsam mit dem Vorstand wurden zwei Wohngebietsvertreterversammlungen durchgeführt. Auf der ordentlichen Vertreterversammlung am 24. Juni 2025 wurden turnusmäßig drei Mitglieder des Aufsichtsrates in das Gremium wiedergewählt.

Mitglieder des Aufsichtsrates nahmen an der Beratung mit den Wirtschaftsprüfern zur Prüfung des Jahresabschlusses 2024 teil, am Mieterfest in Wilhelmsruh und an der Neubaubesichtigung Lessingstraße 54 d und 54 e.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WBG, den Vorständen und den Vertreterinnen und Vertretern ausdrücklich für ihre sehr engagierte und erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2025.

Berlin, den 23. April 2026

André Gregarek
Vorsitzender des Aufsichtsrates

DIE ORGANE UNSERER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG

76 gewählte Vertreterinnen und Vertreter
in 8 Wahlbezirken

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

André Gregarek, Vorsitzender
Dipl.-Ökonom (i. R.)

Christina Schallehn, stellv. Vorsitzende
Krankenschwester/Pflegeberaterin

Heidrun Rothe, Schriftführerin
Dipl.-Ing./Finanzbuchhalterin (i. R.)

Christiane Schneider, stellv. Schriftführerin
Bilanzbuchhalterin/Wirtschaftskauffrau (i. R.)

Lutz Knappe
Mechaniker/Ing. Werkstofftechnik/Materialprüfung

Hans Schleiff
Dipl.-Ing. Bauwesen (i. R.)

Gerhard Zapff
Dipl.-Bauingenieur (i. R.)

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Ariane Gottschall Kaufmännischer Vorstand
André Greif Technischer Vorstand

KURZÜBERBLICK ÜBER DIE WBG WILHELMSRUH PER 31.12.2025

Anlagevermögen gesamt	123.684.543,55 €
Bilanzsumme	134.276.827,57 €
Eigenkapital	78.711.184,23 €
Verbindlichkeiten	
gegenüber Kreditinstituten	48.447.437,75 €
Umsatz	17.605.937,50 €

Impressum

Herausgeber:

WBG Wilhelmsruh eG

Wackenbergstraße 92

13156 Berlin

Layout und Satz: Elo Hüskes

Druck: Druckerei G. Bohm

Fotos:

Cathrin Bach (1. Innenseite, Einleger [6]), Sergey Kleptcha (Einleger [2]), Pankower Früchtchen (Einleger [1]), SG Blau-Weiß Buch (Einleger [1]), MicroStockHub_istockphoto.com (S. 8 - 13, 16, 20, 21, 23)

WBG Wilhelmsruh eG

Stand: April 2026

