

GESCHÄFTSBERICHT 2025



Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG

INHALT

Vorwort	04
01 GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN	05
02 AKTUELLE SCHWERPUNKTTHEMEN	08
03 JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2025	13
3.1 Bilanz zum 31. Dezember 2025	14
3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	16
3.3 Anhang des Jahresabschlusses 2025	17
3.3.1 Allgemeine Angaben	17
3.3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	17
3.3.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	18
3.3.3.1 Bilanz	18
3.3.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung	19
3.3.4 Sonstige Angaben	19
3.4 Anlagenspiegel per 31.12.2025	22
3.5 Rücklagenspiegel per 31.12.2025	24
3.6 Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025	24
04 LAGEBERICHT DES VORSTANDES	26
4.1 Grundlagen des Unternehmens	27
4.1.1 Geschäftsmodell	27
4.1.2 Strategie und Ziele	27
4.2 Wirtschaftsbericht	27
4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	27
4.2.2 Geschäftstätigkeit	28
4.2.3 Mitgliederwesen	30
4.2.4 Betriebskosten	30
4.2.5 Investitionen in den Bestand	31
4.2.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	32
4.2.7 Finanzierungsmaßnahmen	34
4.2.8 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	34
4.2.9 Lage der Genossenschaft	35
4.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	37
4.3.1 Prognosebericht	37
4.3.2 Chancen- und Risikobericht	37
05 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	42
Impressum	50

VORWORT

Liebe Mitglieder und Freunde der WG Solidarität eG,

mit dem Abschluss des Jahres 2025 blicken wir auf ein ganz bedeutendes Jahr zurück, das ganz im Zeichen der Vertreterwahlen stand – einem wichtigen Moment der Mitbestimmung und demokratischen Teilhabe in unserer Genossenschaft. Diese Wahlen waren mehr als nur ein formaler Akt: Sie haben gezeigt, wie stark unser gemeinsames Engagement ist, die Zukunft unserer Genossenschaft aktiv mitzugestalten.

Die Herausforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt blieben auch im vergangenen Jahr groß. Gerade in Zeiten des Wandels ist es entscheidend, dass wir als Gemeinschaft zusammenstehen und unsere Werte von Solidarität, Bezahlbarkeit und Inklusion leben. Die Vertreterwahlen haben allen Mitgliedern die Möglichkeit geboten, ihre Stimme einzubringen und die Weichen für die kommenden Jahre zu stellen.

Wir sind stolz darauf, dass sich viele engagierte Mitglieder bereit erklärt haben, Verantwortung zu übernehmen und sich für die Interessen der Gemeinschaft einzusetzen. Ihr Einsatz ist das Fundament für eine starke, lebendige Genossenschaft, die nicht nur Wohnraum schafft, sondern auch ein Zuhause bietet.

Neben den Wahlen haben wir im Jahr 2025 auch unsere bewährten Projekte fortgesetzt: die Umsetzung von zwei Neubauvorhaben, die Sanierung unseres Bestands und die Förderung sozialer Begegnungen in unseren Quartieren. So stärken wir das Miteinander und gestalten eine lebenswerte Umgebung für alle Generationen.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen und Ihre aktive Beteiligung. Gemeinsam blicken wir voller Zuversicht in die Zukunft. Mit Ihrem Engagement und unserer gemeinsamen Kraft werden wir weiterhin Herausforderungen meistern, Chancen nutzen und unsere Genossenschaft als starken, solidarischen und lebenswerten Ort gestalten. Lassen Sie uns auch in den kommenden Jahren mit Mut, Tatkraft und Zusammenhalt vorangehen – für ein Zuhause, das verbindet und trägt.

Solide. L(i)ebenswert. Genossenschaftlich.

Herzlichst,
Torsten Eckel & Torsten Klimke

GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN

01

DIE GENOSSENSCHAFT IN ZAHLEN IM JAHR 2025

6



Mitglieder
haben im Jahr 2025
ihren 100. oder
100+ Geburtstag
gefeiert.

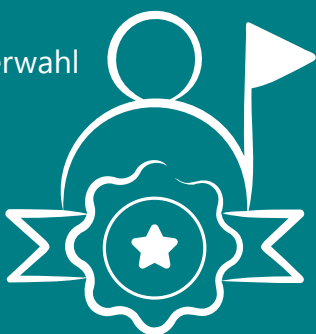
4



Soli-Bären
wurden 2025 an
Neugeborene in
der „Soli“ verteilt.

113

Kandidaten
haben sich zur Vertreterwahl
aufstellen lassen.



31

Ehrenamtliche
haben sich im Jahr 2025
für die „Soli“ engagiert.

1.324

Mitglieder
nutzten ihr Mitspracherecht und nahmen
aktiv an der Vertreterwahl 2025 teil.

90

Teilnehmer
haben aktiv an unserer
Feedback-Umfrage zur
„Soli-Kompakt“ teilgenommen.



15.811.521,00

kWh Fernwärme und Gas

wurden im Jahr 2025 für Heizung und Warmwasser verbraucht.

222

Zuhörer

haben den von der „Soli“ organisierten Vorträgen im Jahr 2025 gelauscht.

443

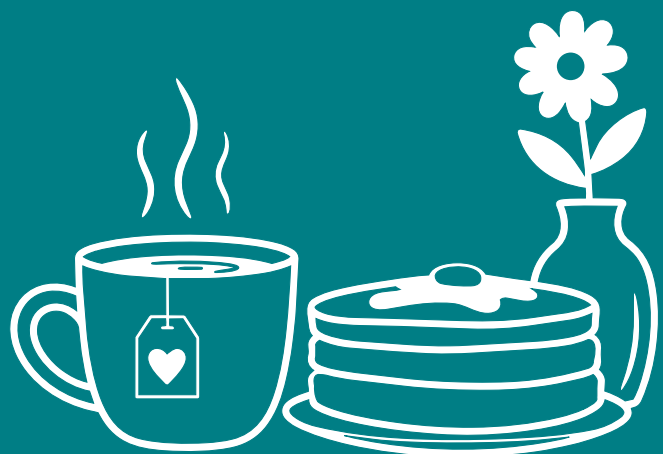
Kulturbegleiterte

haben 2025 an unseren Kulturveranstaltungen (Theater, Konzerte, Führungen) teilgenommen.

433

Besucher

hatten wir im Jahr 2025 bei unserem „Soli“-Frühstück.



3.563

digitale Mitgliederzeitungen

haben wir in 2025 an unsere Mitglieder versendet.

**AKTUELLE
SCHWERPUNKT-
THEMEN**

02



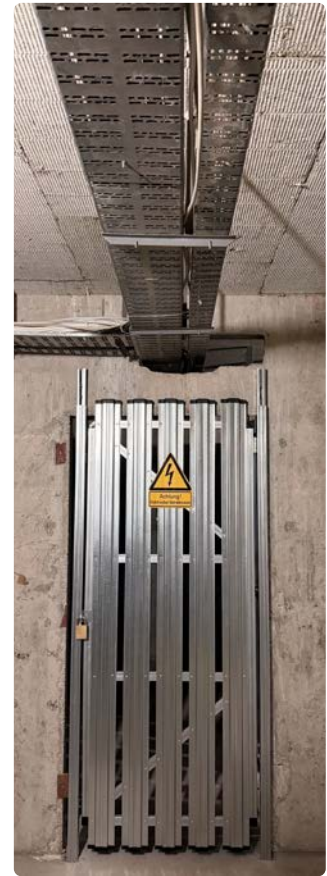
Balkonsanierung Möllendorffstraße

WOHNEN UND BAUEN

Im Jahr 2025 hat sich im Bereich Wohnen und Bauen einiges bewegt, dass die nachhaltige Entwicklung und den Ausbau unseres Immobilienbestands maßgeblich prägt.



Spatenstich – der Vorstand in Aktion



Kellerdeckendämmung

Ein bedeutender Meilenstein war der erste Spatenstich für unseren Neubau in Mitte am 12. Februar 2025. Mit diesem Startschuss nimmt unser Neubauprojekt konkrete Gestalt an und unterstreicht unser Engagement, attraktiven und modernen Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen.

Parallel dazu wurden vielfältige Sanierungsmaßnahmen an unseren Bestandsgebäuden umgesetzt. Diese reichen von der Balkoninstandsetzung bis hin zur Kellerdecken-dämmung sowie die Verlegung neuer Abwasserleitungen im Kellerbereich, die nicht nur den Wert und die Substanz unserer Immobilien langfristig sichern, sondern auch ökologische und ökonomische Vorteile bieten.

Darüber hinaus konnten wir mit dem Erwerb einer Arrondierungsfläche hinter Alt-Friedrichsfelde 100 vom Land Berlin eine wichtige Grundlage schaffen, um eine geschlossene Einheit zu bilden und die Entwicklung vor Ort gezielt voranzutreiben.

Ein weiterer strategischer Schritt war der Erwerb des Grundstücks Am Alten Flugplatz 12/14 in Karlshorst. Der dortige Bebauungsplan „Gartenstadt Karlshorst“ wurde am 19. Juni 2025 festgesetzt. Diese Investition stärkt unsere Expansion und Entwicklung in der Region und eröffnet neue Perspektiven für zukunftsorientiertes Wohnen.

Mit diesen Maßnahmen und Projekten setzen wir konsequent auf nachhaltiges Wachstum und die Schaffung l(i)ebenswerter Wohnräume für unsere Mitglieder und die Gemeinschaft.

Mit dem 1. Januar 2025 änderte das Grundsteuer-Reformgesetz eine wichtige Rahmenbedingung, die für unsere Mitglieder die abgerechneten Betriebskosten erheblich verringerte. Gleichwohl führten die CO₂-Abgaben dazu, dass sich die sogenannte „2. Miete“ in fast gleicher Höhe verteuerte.

LEBEN UND ERLEBEN

Gemeinschaft bedeutet bei uns weit mehr als nur ein Gefühl der Zugehörigkeit. Sie lebt vom sozialen Austausch und gemeinsamen Erlebnissen, die Bindungen schaffen und Freundschaften wachsen lassen. Diese Verbindungen bereichern unser Leben und stärken das Miteinander in unserer Genossenschaft.

Im Jahr 2025 haben wir unsere Mitglieder bei zahlreichen Gelegenheiten zusammengebracht, denn das persönliche Miteinander ist das Herzstück unserer Gemeinschaft. Im Frühjahr starteten wir mit dem beliebten Hof-Flohmarkt.

Ein besonderer Höhepunkt war unser Vertretertag, der traditionell auf dem Wasser stattfand. Dieses unkonventionelle Treffen betonte den Zusammenhalt auf einzigartige Weise. Besonders schön war das Zusammentreffen der neu gewählten Vertreter mit denen, die durch die Wahlen nicht mehr im Amt sind.

Den Sommer ließen wir beim großen Sommerfest ausklingen, bei dem gesellige Stunden und lebhafter Austausch im Vordergrund standen.

Als Dankeschön für die engagierte ehrenamtliche Arbeit gestalteten wir für unsere ehrenamtlich tätigen Mitglieder einen besonderen Tag, der allen Beteiligten viel Freude bereitete.



Vertretertag 2025

In der besinnlichen Adventszeit luden festliche Bläserkonzerte in unseren Höfen sowie unser traditioneller Weihnachtsmarkt zum gemeinsamen Feiern ein. Bei Glühwein, Bratwurst und einem liebevoll gestalteten Weihnachtsprogramm stimmten wir uns auf die Feiertage ein und erlebten den wertvollen Geist unserer Gemeinschaft.

Impressionen aus dem Sommerfest und Weihnachtsmarkt



SOLI-INTERN

Unsere Genossenschaft lebt vom Engagement und der aktiven Mitgestaltung ihrer Mitglieder und Mitarbeiter. Gemeinsam schaffen wir eine starke Gemeinschaft, die sich kontinuierlich weiterentwickelt und immer wieder neue Impulse setzt.



Vertreterversammlung 2025

Wir möchten Ihnen Einblicke geben, wie wir durch Zusammenarbeit, frische Ideen und gegenseitiges Feedback unsere Genossenschaft stärken und fit für die Zukunft machen. Denn nur gemeinsam können wir unsere Ziele erreichen und das Miteinander bei der „Soli“ lebendig gestalten.

Um unsere Kommunikation und Angebote stetig zu verbessern, haben wir eine Feedback-Umfrage zur „Soli-Kompakt“ durchgeführt. Ihr wertvolles Feedback hilft uns, die Inhalte noch gezielter auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen und gemeinsam als Gemeinschaft zu wachsen und uns weiterzuentwickeln.

Wir freuen uns, neue Kollegen im Rechnungswesen sowie im Technischen Service willkommen zu heißen. Mit ihrer Expertise stärken sie unser Team und tragen dazu bei, die Servicequalität zu erhöhen und interne Abläufe zu optimieren.

Besonders stolz sind wir auch auf unseren neuen Auszubildenden, der seit Herbst fest zum Team der „Soli“ gehört. Diese Nachwuchsförderung ist ein wichtiger Baustein für die Zukunft unserer Genossenschaft.

Nicht zuletzt bildet die Vertreterwahl in 2025 ein bedeutendes Fundament für den nachhaltigen Erfolg unserer Genossenschaft. Sie gewährleistet die demokratische Mitbestimmung und stärkt die Gemeinschaft in ihrem Handeln.

**JAHRES-
ABSCHLUSS ZUM
31. DEZEMBER
2025**

03

3.1 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktiva

in Euro	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen und Rechte		20.341,06	33.154,52
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.077.225,94		111.177.834,75
2. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	317.573,16		317.573,16
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	353.303,96		350.831,11
4. Anlagen im Bau	3.876.037,28		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	2.945.607,51		3.436.826,49
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	118.569.747,85	165.000,00
III. Finanzanlagen Beteiligungen		3.450,00	3.450,00
		118.593.538,91	115.484.670,03
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte Unfertige Leistungen		7.008.082,79	6.953.527,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	50.596,88		107.873,59
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.863,75		3.300,08
3. Sonstige Vermögensgegenstände	89.530,22	149.990,85	132.586,96
III. Wertpapiere Sonstige Wertpapiere		1.008.580,82	519.937,22
IV. Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		17.069.895,52	8.901.059,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.072,50	7.164,26
Bilanzsumme		143.836.161,39	132.110.119,46

Passiva

in Euro	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	73.005,00		86.335,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.855.315,00		3.847.875,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.850,00	3.939.170,00	17.205,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	46.364.963,00		46.364.963,00
2. Gesetzliche Rücklage	4.654.830,75		4.444.519,45
3. Andere Ergebnisrücklagen	32.115.785,32	83.135.579,07	30.547.030,13
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.103.112,96		1.455.020,02
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.051.556,48	1.051.556,48	727.510,01
		88.126.305,55	86.035.437,59
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		494.548,01	387.064,20
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.319.974,38		36.672.575,29
2. Erhaltene Anzahlungen	8.096.439,14		7.382.248,23
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.517,85		80.841,31
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.555.193,22		1.393.582,36
4. Sonstige Verbindlichkeiten	131.125,03	55.188.249,62	137.817,82
davon aus Steuern: 8.014,55 € (6.709,82 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		27.058,21	20.552,66
Bilanzsumme		143.836.161,39	132.110.119,46

3.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

in Euro	2025	2025	2024
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	22.048.041,72		21.724.272,59
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.119,51	22.120.161,23	81.524,18
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		54.555,31	41.423,33
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.829.244,28	1.030.853,61
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		14.411.305,96	13.934.581,84
5. Rohergebnis		9.592.654,86	8.860.645,21
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.166.755,62		2.091.509,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung	468.292,28	2.635.047,90	421.637,86
davon für Altersversorgung: 12.564,56 € (12.564,56 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.996.546,74	2.997.177,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		821.372,52	733.727,10
9. Erträge aus Beteiligungen		39.451,61	44.878,06
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		163.566,91	263.232,06
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: 200,00 € (0,00 €)		884.154,38	812.281,21
12. Ergebnis nach Steuern		2.458.551,84	2.112.422,75
13. Sonstige Steuern		355.438,88	657.402,73
14. Jahresüberschuss		2.103.112,96	1.455.020,02
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.051.556,48	727.510,01
16. Bilanzgewinn		1.051.556,48	727.510,01

3.3 ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

3.3.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG mit Sitz in Berlin ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer GnR 462 B eingetragen.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 ist auf der Grundlage der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

3.3.2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Software wird um die planmäßig lineare Abschreibung entsprechend der Nutzungsdauer vermindert.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und planmäßig um lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer gemindert.

Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt planmäßig und linear entsprechend den steuerlichen Abschreibungssätzen.

Die Nutzungsdauer der Wohnobjekte und Nichtwohnobjekte ist wie folgt festgelegt:



Bewegliche selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter zwischen 250,00 € bis 800,00 € netto werden im Zugangsjahr gemäß § 6 Abs. 2 EStG als Betriebsausgaben abgesetzt.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete, umlegbare Betriebs- und Heizkosten, die zu Anschaffungskosten unter Vornahme eines Abschlages für den tatsächlichen Leerstand und für die Eigennutzung bewertet werden. Weiterhin wurde ein Abschlag aufgrund der CO₂-Kostenaufteilung zwischen Vermieter und Mieter vorgenommen.

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen, vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt, uneinbringliche Forderungen sind abgeschrieben.

Die Position sonstige Wertpapiere betrifft eine Geldanlage bei einem Versicherungsinstitut und ist als kurzfristige Anlage den liquiden Mitteln zuzuordnen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Bemessung der Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.3.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.3.3.1 Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen.

In den Anlagen im Bau sind die bisher entstandenen Baukosten für den 1. Bauabschnitt Schillingstraße 2a und dem Geschäftsstellenneubau in der Alfred-Kowalke-Straße in Höhe von 3.876,0 Tsd. €, hiervon wurden 1.966,0 Tsd. € aus den Bauvorbereitungskosten umgebucht.

Unter Bauvorbereitungskosten sind u.a. die bisher entstandenen Kosten des Generalplaners für den 2. und 3. Bauabschnitt der Neubauprojektabschnitte entlang der Schillingstraße sowie Planungskosten für die Maßnahme zur energetischen Sanierung und Dachaufstockung in der Massower Straße 8–20 (2.945,6 Tsd. €) bilanziert.

Des Weiteren wurden 165,0 Tsd. € (geleistete Anzahlung) auf das Anlagevermögen in das Grundstück „Osserweg/Rachelweg/Am alten Flugplatz“ in Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ins Anlagevermögen umgebucht.

In der Position Unfertige Leistungen (7.008,1 Tsd. €) sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie noch nicht abgerechnete Heiz- und Warmwasserkosten des Jahres 2025 ausgewiesen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen Forderungen an Dienstleister in Höhe von 73,8 Tsd. € und aus Steuern in Höhe von 7,3 Tsd. € enthalten.

Zu den Ergebnisrücklagen wird auf den Rücklagenspiegel (Anlage 2) verwiesen.

Bei den Sonstigen Rückstellungen (494,5 Tsd. €) sind eine Rückstellung auf Betriebskosten für die Abrechnungskosten 2025 sowie Rückforderungen der Dezembersoforthilfe 2022 in Höhe von 385,7 Tsd. € bilanziert.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3) verwiesen.

3.3.3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

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

Aus dem Verkauf von sieben Eigentumswohnungen wurde ein Buchgewinn in Höhe von 1.526,2 Tsd. € erzielt.

Des Weiteren wurden zwei Firmenfahrzeuge veräußert, woraus sich ein Buchgewinn von 1,3 Tsd. € ergibt.

Neben den Mieterträgen sind in den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt 7.145,7 Tsd. € abgerechnete Nebenkosten enthalten.

3.3.4 SONSTIGE ANGABEN

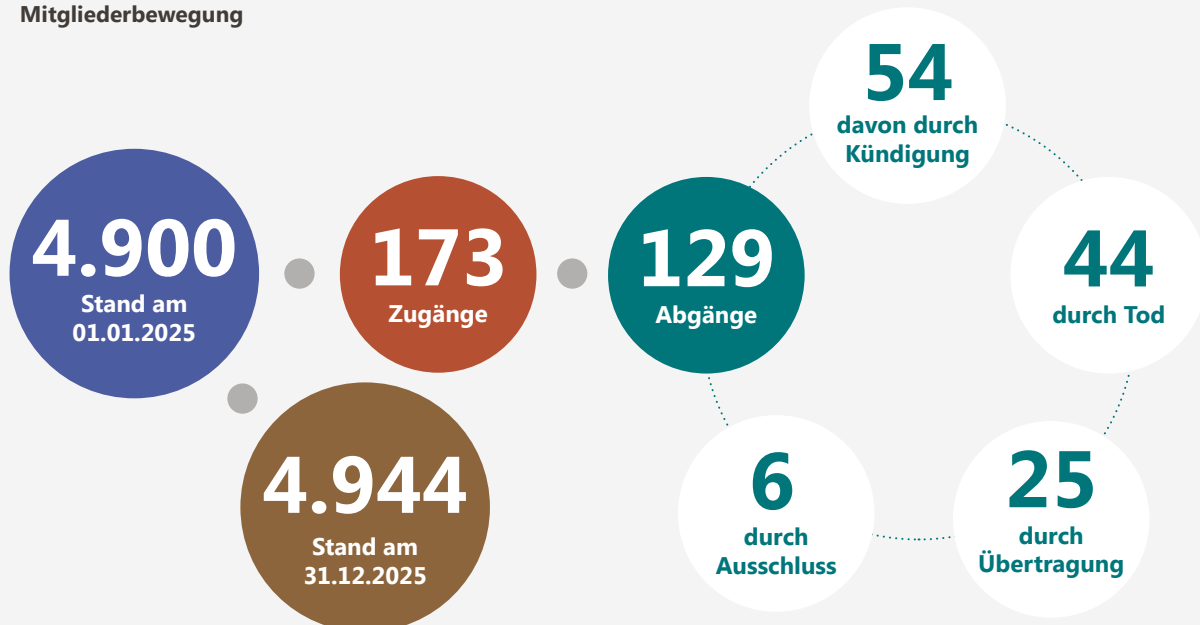
Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 7,4 Tsd. € auf 3.855,3 Tsd. € erhöht.

Die Mitglieder waren Ende 2025 mit 24.873 Anteilen zu je 155,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Das entspricht einem Volumen von 3.855,3 Tsd. €.

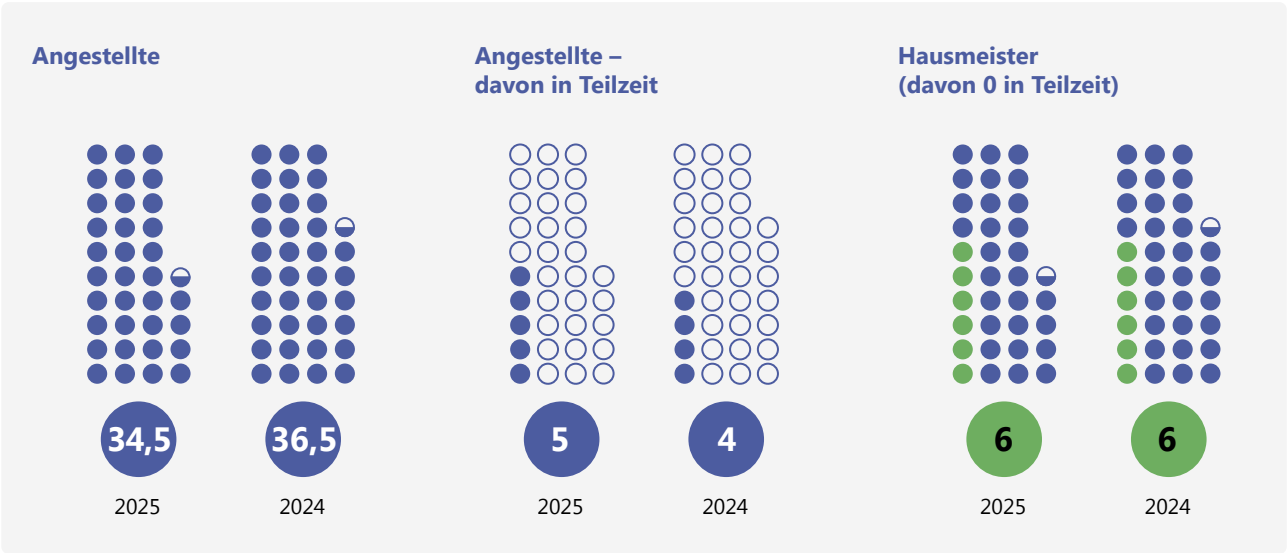
Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschüsse zur Konkursmasse der Genossenschaft zu leisten.

Mitgliederbewegung



Beschäftigte in der Genossenschaft

Die Zahl der Beschäftigten betrug neben den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr durchschnittlich:



Zuständiger Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Torsten Eckel
Torsten Klimke

Mitglieder des Aufsichtsrates		
Bert Semmler	Vorsitzender	Diplom-Ingenieur
Dr. Marion Spanier	stellv. Vorsitzende	Rechtsanwältin
Steffen Wiegand	Schriftführer	Diplom-Informatiker
Barbara Müller		Diplom-Juristin/Rentnerin
Elke Bethke		Diplom-Ingenieurin/Rentnerin
Sylvia Subat		Diplom-Betriebswirtin/Rentnerin
Richard Repp		Diplom-Ingenieur/Rentner
Ralf Zehlecke		Meister Maschinenbau/Rentner
Claus-Peter Kolbe		Diplom-Ingenieur/Rentner

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.103.112,96 € ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 210.311,30 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 841.245,18 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Für das Geschäftsjahr wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.051.556,48 € ausgewiesen.

Folgender Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes ist der Vertreterversammlung vorzulegen:

Die Vertreterversammlung möge beschließen: Den Bilanzgewinn in Höhe von 1.051.556,48 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Anlagen

Anlagenspiegel
Rücklagenspiegel
Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 30.04.2026



Eckel



Klimke

– V O R S T A N D –

3.4 ANLAGENSPIEGEL PER 31.12.2025

in Euro

Anlagegegenstände	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	416.724,03	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	416.724,03	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.611.629,45	2.777.201,50	–361.206,69	165.000,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	534.573,16	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.132.099,57	113.314,17	–190.248,12	0,00
Anlagen im Bau	0,00	1.910.016,01	0,00	1.966.021,27
Bauvorbereitungskosten	3.436.826,49	1.474.802,29	0,00	–1.966.021,27
Geleistete Anzahlungen AV	165.000,00	0,00	0,00	–165.000,00
Summe Sachanlagen	190.880.128,67	6.275.333,97	–551.454,81	0,00
Finanzanlagen				
Summe Finanzanlagen / Beteiligungen	3.450,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	191.300.302,70	6.275.333,97	–551.454,81	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwerte Ende des Geschäftsjahres	Buchwerte Ende des Vorjahres
31.12.2025	01.01.2025			31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
416.724,03	383.569,51	12.813,46	0,00	396.382,97	20.341,06	33.154,52
416.724,03	383.569,51	12.813,46	0,00	396.382,97	20.341,06	33.154,52
188.192.624,26	74.433.794,70	2.878.992,20	–197.388,58	77.115.398,32	111.077.225,94	111.177.834,75
534.573,16	217.000,00	0,00	0,00	217.000,00	317.573,16	317.573,16
1.055.165,62	781.268,46	104.741,08	–184.147,88	701.861,66	353.303,96	350.831,11
3.876.037,28	0,00	0,00	0,00	0,00	3.876.037,28	0,00
2.945.607,51	0,00	0,00	0,00	0,00	2.945.607,51	3.436.826,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	165.000,00
196.604.007,83	75.432.063,16	2.983.733,28	–381.536,46	78.034.259,98	118.569.747,85	115.448.065,51
3.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.450,00	3.450,00
197.024.181,86	75.815.632,67	2.996.546,74	–381.536,46	78.430.642,95	118.593.538,91	115.484.670,03

3.5 RÜCKLAGENSPIEGEL PER 31.12.2025

(Vorjahresangaben in Klammern)

in Euro	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	46.364.963,00 (46.364.963,00)	0,00 (0,00)
Gesetzliche Rücklage	4.444.519,45 (4.299.017,45)	0,00 (0,00)
Andere Ergebnismrücklagen	30.547.030,13 (28.976.729,15)	727.510,01 (988.292,97)
Ergebnismrücklagen insgesamt	81.356.512,58 (79.640.709,60)	727.510,01 (988.292,97)

3.6 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2025

(Vorjahresangaben in Klammern)

in Euro	insgesamt	davon Restlaufzeit: unter 1 Jahr	1–5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.319.974,38 (36.672.575,29)	3.271.484,68 (3.342.533,22)	18.595.000,00 (14.127.648,00)
Erhaltene Anzahlungen	8.096.439,14 (7.382.248,23)	8.096.439,14 (7.382.248,23)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	85.517,85 (80.841,31)	85.517,85 (80.841,31)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.555.193,22 (1.393.582,36)	1.555.193,22 (1.393.582,36)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	131.125,03 (137.817,82)	131.125,03 (137.817,82)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	55.188.249,62 (45.667.065,01)	13.139.759,92 (12.337.022,94)	18.595.000,00 (14.127.648,00)

Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
0,00	46.364.963,00
(0,00)	(46.364.963,00)
210.311,30	4.654.830,75
(145.502,00)	(4.444.519,45)
841.245,18	32.115.785,32
(582.008,01)	(30.547.030,13)
1.051.556,48	83.135.579,07
(727.510,01)	(81.356.512,58)

über 5 Jahre	gesichert	gesichert Art der Sicherung
23.453.489,70	45.319.974,38	Grundschild
(19.202.394,07)	(36.672.575,29)	Grundschild
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	
(0,00)	(0,00)	
23.453.489,70	45.319.974,38	Grundschild
(19.202.394,07)	(36.672.575,29)	Grundschild

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

04

4.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

4.1.1 Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell unserer Wohnungsbaugenossenschaft basiert weiterhin auf dem Grundsatz, sicheren, bezahlbaren und zugleich modernen Wohnraum für unsere Mitglieder bereitzustellen. Seit der Gründung im Jahr 1956 konzentrieren wir uns auf den Erwerb, die Entwicklung und Vermietung hochwertiger Wohnimmobilien in der Mitte Berlins sowie im Stadtbezirk Lichtenberg.

Im Berichtsjahr 2025 haben wir unsere genossenschaftliche Struktur weiter gefestigt und unsere Angebote noch stärker an den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausgerichtet. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei auf der erfolgreichen Durchführung der Vertreterwahlen, die das demokratische Mitbestimmungsrecht unserer Mitglieder stärken und die Basis unserer genossenschaftlichen Werte festigen.

Dabei steht für uns weiterhin im Fokus, ein verlässlicher Partner zu sein, der seinen Mitgliedern ein echtes Zuhause bietet, das langfristig den Anforderungen an Wohnqualität, Sicherheit und Gemeinschaft gerecht wird.

4.1.2 Strategie und Ziele

Unsere Strategie baut auf den bisherigen Erfolgen auf und reagiert zugleich auf die aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes und gesellschaftliche Veränderungen. Wir setzen unseren Fokus auf die kontinuierliche Modernisierung und nachhaltige Instandhaltung unseres Wohnbestands, um den steigenden Anforderungen an Wohnkomfort, Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Umweltschutz gerecht zu werden.

Gezielte Investitionen in energetische Sanierungen, den Einsatz nachhaltiger Baustoffe sowie die Verbesserung der Zugänglichkeit unserer Immobilien sind zentrale Bausteine unserer Strategie. Dabei verfolgen wir das Ziel, den Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren und unsere Wohnanlagen zukunftsfähig zu gestalten.

Parallel dazu treiben wir die Entwicklung neuer Wohnprojekte voran, um eine vielfältige Auswahl an Wohnmöglichkeiten für unsere Mitglieder zu gewährleisten. Mit dem Bau unserer neuen zentralen Geschäftsstelle schaffen wir zudem

optimale Voraussetzungen für effiziente Arbeitsprozesse und eine noch bessere Betreuung unserer Mitglieder.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Stärkung der Solidargemeinschaft innerhalb unserer Genossenschaft. Die Vertreterwahlen 2025 haben diesen Gemeinschaftsaspekt besonders hervorgehoben, indem sie die aktive Beteiligung und Mitbestimmung unserer Mitglieder gefördert und somit die demokratische Basis unserer Genossenschaft gestärkt haben.

Wir fördern nachbarschaftliches Miteinander und soziale Projekte, die das Zusammenleben bereichern und die Bindung unserer Mitglieder an die Gemeinschaft vertiefen.

Unser übergeordnetes Ziel bleibt es, langfristige, vertrauensvolle Beziehungen zu unseren Mitgliedern zu pflegen und ihre Bedürfnisse konsequent in den Mittelpunkt unseres Handelns zu stellen. So sichern wir die nachhaltige Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft als verlässlicher Partner für die Zukunft.

4.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

4.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach zwei Rezessionsjahren hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nur leicht erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr lediglich um 0,2%, und das auch nur infolge höherer Staatsausgaben. In diesem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt etwas schwächer. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg auf 6,3% (+0,3%). Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen.

Es bestehen weiterhin handfeste geopolitische Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2%¹. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2025 um 2,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen². Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2025 gegenüber November 2024 erneut gestiegen und lagen bei 3,2%³. 2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0%⁴. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 nochmal zugelegt (Dezember: 3,7%⁵).

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 2,2% entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestandsmieten sowie Neu- und Wiedervermietungen 2025 deutschlandweit auf derselben Höhe wie die allgemeine Inflation (2,2%⁶).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr leicht gewachsen (+0,14%) und lag am 31. Oktober 2025 bei 3.700.299 Personen⁷. 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% zu⁸. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden legten auch 2025 von einem hohen Niveau aus weiter zu (+4,1%)⁹.

Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiter mit hohen und steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, hohen Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Der politische Wille zu weiteren Regulierungen im Berliner Wohnungsmarkt zeigt sich in Vorbereitung der Wahlen zum Abgeordnetenhaus 2026 schon deutlich. Gesteigerte bürokratische Anforderungen an die Vermieter in der Stadt zeichnen sich in den Wahlprogrammen der Parteien ab.

4.2.2 Geschäftstätigkeit

Am 31.12.2025 bewirtschaftete die Genossenschaft:



1 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/11/PD25_424_62321.html?templateQueryString=Reall%C3%B6hne

2 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/11/PD25_424_62321.html?templateQueryString=Reall%C3%B6hne

3 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_011_61261.html?templateQueryString=baupreise

4 <https://www.bundesbank.de/resource/blob/964710/1289ace91a2ab586e45a5d28a4d9c3f3/472B63F073F071307366337C94F8C870/2025-12-18-beschluesse-download.pdf>

5 Bezug: Darlehen mit Sollzinsbindung von zehn Jahren: <https://www.interhyp.de/zinsen/>; <https://www.ftd.de/finanzen/immobilien/bauzinsen-aktuell-kreditkosten-steigen-ploetzlich-prognose-und-entwicklung-2026/>

6 https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_bruttokaltmiete

7 <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/132-2025>; <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/a-i-7-a-ii-3-a-iii-3-m>

8 <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/f-ii-1-m>

9 <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/m-i-4-vj>

In den 37 zentral beheizten Liegenschaften der Genossenschaft betrug Anfang 2025 der spezifische CO₂-Ausstoß pro m²-Wohnfläche und Jahr

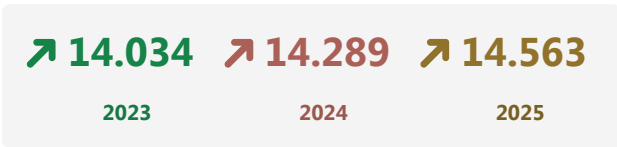


Eine weitere Liegenschaft ist ein reines Gewerbeobjekt. Die vorstehende Gliederung erfolgte gemäß Anlage zum Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG).

Durch das moderate Anheben der Mieten im Rahmen des Mietenkonzeptes (gültig bis einschließlich 2027) war es der Genossenschaft möglich, Investitionen vorzunehmen und dem allgemeinen Preisanstieg sowie den gestiegenen energetischen Anforderungen an den Gebäudebestand zur Erfüllung der Klimaschutzziele nachzukommen.

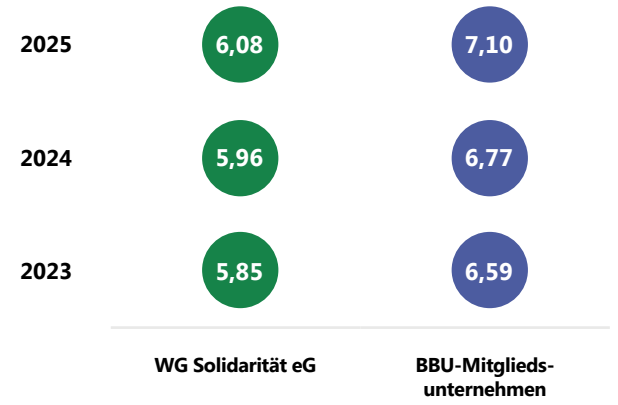
Nutzungsgebühren

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken (ohne Betriebskosten) abzüglich Erlösschmälerungen nahmen 2025 in der Genossenschaft gegenüber den Vorjahren wie folgt zu (Angaben in Tsd. €):



Erhöhungen erfolgten auf Grundlage des §558 BGB sowie durch Steigerungen bei Neuvermietungen gegenüber den gekündigten Verträgen. Die Sollmieten der Genossenschaft stellen sich gegenüber den Vorjahren im Durchschnitt wie

folgt dar (Angaben netto kalt je m²-Wohnfläche/Monat in €):



Die Erlösschmälerungen der Nettokaltmiete lagen kumuliert per 31.12.2025 bei 62,5 Tsd. € (entspricht 0,43 %/2024: 0,52 %).

Nutzerwechsel

Die Vermietungssituation zeigt sich in der folgenden Übersicht der Neuvermietung von Wohnungen zu Wohnzwecken:

	2023	2024	2025
Neuvermietungen gesamt	148	180	135
davon Umzüge innerhalb der WG	45	40	24
Quote Neuvermietung in %	4,6	5,6	4,2

Am 31.12.2025 war der Wohnraumbestand der Genossenschaft zu 99,7 % vermietet.

Die Anzahl der Wohnungskündigungen durch Mieter zu Terminen innerhalb des Jahres entwickelte sich wie folgt:

	2023	2024	2025
Wohnungskündigungen	161	179	136
Fluktuationsquote in %	5,0	5,5	4,2

Wesentliche Gründe für die Wohnungskündigungen der Mieter waren:

- der Tod des Mitgliedes (31),
- der Umzug in ein Pflegeheim (30),
- Umsetzungen innerhalb der Genossenschaft (24) und
- ein Wohnortwechsel (23).

4.2.3 Mitgliederwesen

Die Entwicklung des Mitgliederbestandes in der Genossenschaft zeigt folgende Übersicht:

	2023	2024	2025
Mitgliederstand am 01.01.	4.785	4.884	4.900
Zugänge	251	195	173
davon Übertragung	40	22	25
Abgänge	152	179	129
davon durch Kündigung	58	48	54
davon durch Tod	54	75	44
davon durch Übertragung	36	25	25
davon durch Ausschluss	4	31	6
Mitgliederstand am 31.12.	4.884	4.900	4.944

Das Durchschnittsalter der Mitglieder der Genossenschaft lag am 31.12.2025 bei 56,6 Jahren (Vorjahr 56,2).

Aufgrund der ansonsten noch stärker steigenden Anzahl der Mitglieder und der zur Verfügung stehenden, vermietbaren Wohnungen besteht seit Oktober 2023 ein befristeter Aufnahmestopp mit den notwendigen Ausnahmeregelungen.

Die Ausschlüsse erfolgten gemäß § 11 der Satzung.

Wohnbegleitende Dienstleistungen sorgen besonders bei sozial schwachen und älteren Mitgliedern für ein gutes Zusammenleben innerhalb der Genossenschaft. Hierzu gehören die Mietschuldnerberatung, die Koordination von Hilfsangeboten, die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern und Angebote des Gemeinwesens, die über die Mitglieder-treffpunkte realisiert werden.

Zu den langjährigen Verträgen für unsere Patenschaften mit einer Kita und einer Grundschule in der Nachbarschaft in Alt Friedrichsfelde wurden im Jahr 2025 Nachträge geschlossen. Die Genossenschaft engagiert sich weiterhin sozial und unterstützt den Ausbau der Angebote für junge Familien.

4.2.4 Betriebskosten

Öffentliche Gebühren, Abgaben und Energietarife sind weder durch den Mieter noch durch die Genossenschaft zu beeinflussen, haben aber mit ca. 10,5% den geringsten Anteil an den jährlich abzurechnenden Betriebskosten.

Rund 32,5% der Kosten gehören zu dem Anteil der durch die Genossenschaft beeinflussbaren Kosten. Die Vertragsgestaltung mit den entsprechenden Dienstleistern ist ausschlaggebend für die Höhe der Kosten. Im Vergleich zum Vorjahr (35,6%) ergibt sich wieder eine leichte Reduzierung.

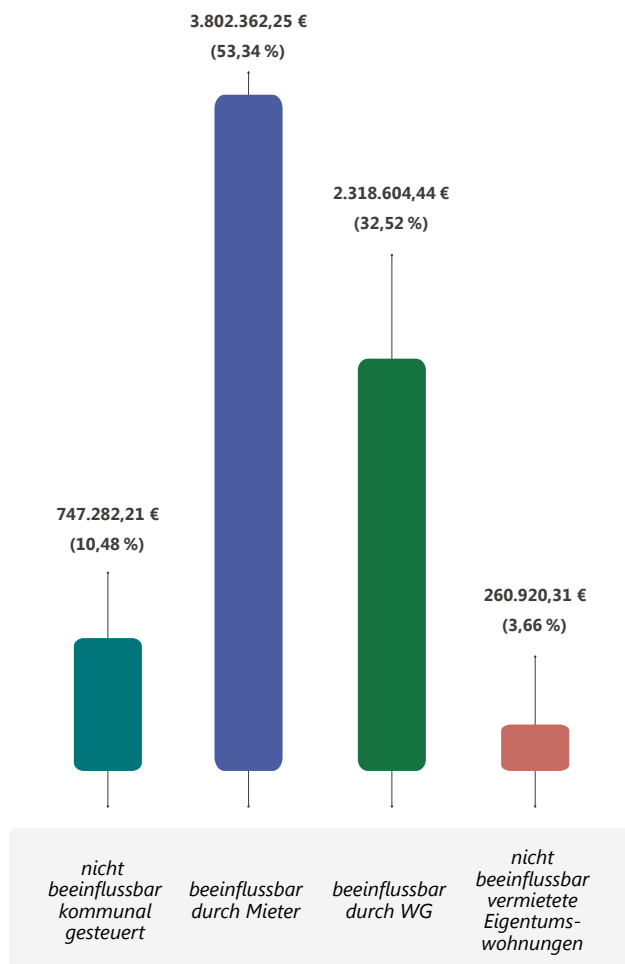
Der höchste Kostenanteil (53,3%) entsteht vornehmlich aus den vom Mieter beeinflussbaren Kosten (Vorjahr +3,5%). Insbesondere die Kosten der Müllabfuhr, Heiz- und Wasserkosten können über das Verbrauchsverhalten reguliert werden.

Die stetig steigenden Personalkosten (Lohn- und Tarifanpassungen) sowie die steigenden Preise für Energie und Treibstoffe führen zu einer immer größeren finanziellen Mehrbelastung der Mieter durch die Betriebskosten.

Deutliche Anstiege sind im Jahr 2024 gegenüber 2023 für Heizung und Warmwasser und die „kalten Betriebskosten“ zu verzeichnen. Damit setzt sich die in den Vorjahren beobachtete Entwicklung fort.

Die Entwicklung der durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten von 2022 bis 2024 stellt sich wie folgt dar:

	€/m ² 2022	€/m ² 2023	€/m ² 2024
Heizung und Warmwasser	0,83	1,01	1,13
Wasser inklusive Niederschlagswasser	0,35	0,35	0,35
übrige „kalte“ Betriebskosten	1,28	1,38	1,41
Kabelgebühren	0,12	0,12	0,00
Gesamt	2,58	2,85	2,89

Betriebskosten 2024

Vermietete Eigentumswohnungen sind in dieser Darstellung nicht berücksichtigt. Das Inkasso für Kabelgebühren und deren Umlage endete am 31.12.2023.

Mit den Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2024 wurden die Vorauszahlungen erneut erhöht, um mögliche Nachzahlungen etwas abzdämpfen. Viele Mitglieder taten dies angesichts der erwarteten Entwicklung freiwillig.

In der verbrauchsabhängigen Abrechnung für das Jahr 2025 werden sich die gestiegenen Kosten am Energiemarkt, der Fortfall der Energiepreislöscher sowie der wieder erhöhte Umsatzsteuersatz stark bemerkbar machen. Zum 01.01.2025 sind neue Grundsteuerbescheide ergangen. Aufgrund der Gegebenheiten bei den Immobilien der Genossenschaft beträgt die neue Steuerlast nur noch ca. die Hälfte der bisherigen.

Ende November 2021 bestätigte der Bundesrat die novellierte Heizkostenverordnung, die eine monatliche Information der Mieter über ihren individuellen Wärmeverbrauch (Heizen und Warmwasser) verpflichtend festlegt. Seit Februar 2022 informieren wir bei vorhandenen fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten Wohnungsmieter monatlich über deren Energieverbrauch. Der damit verbundene Aufwand mit wenig Mehrwert und Erkenntnisgewinn führt zu zusätzlichen umlegbaren Betriebskosten und mindert mögliche Spareffekte. Hinzu kommt die jährlich steigende CO₂-Abgabe, die bis auf einen kleinen Anteil unsere Mitglieder fast in voller Höhe zusätzlich belastet.

4.2.5 Investitionen in den Bestand

Der vorläufige Abrechnungsstand der Bau- und Instandhaltungsplanung 2025, ohne Neubau, lag per 31.01.2026 bei rd. 5.614,0 Tsd. €. Der Planansatz gemäß Wirtschaftsplan 2025 betrug 5.445,0 Tsd. €.

Grundlage für die Investitionen in die Instandsetzung, Pflege und energetische Verbesserung der Gebäude ist ein Zehnjahresinvestitionsplan. Durch regelmäßige Analysen und Bewertungen einzelner Bauteil- und Anlagengruppen werden Prioritäten angepasst und erforderliche Maßnahmen in ihrer zeitlichen Ausführung festgelegt.

Dabei richten wir unseren Fokus nicht nur auf die nachhaltige Pflege und Weiterentwicklung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, sondern auch auf die Anpassung des Bestandes an die steigenden gesetzlichen Vorgaben der Klima- und Energiepolitik. Dies sichert vorausschauend den Werterhalt der Gebäude, die Wohnqualität und die langfristige Vermietbarkeit. So wurde nach umfangreicher Bestandserfassung und Dokumentation ein „Klimafahrplan“ für unsere Genossenschaft zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der überwiegende Teil unserer Gebäude in den Energieeffizienzklassen B und C einzuordnen ist, was heute schon einem guten energetischen Standard entspricht. Ein Gebäude liegt sogar in der Energieeffizienzklasse A. Nur zwei Gebäude sind in die weniger gute Energieeffizienzklasse E einzustufen. Für diese zwei Objekte wird ein individueller Sanierungsfahrplan erstellt.

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2025 waren die Kellerinstandsetzungen in der Massower Straße 7–11 und in Alt-Friedrichsfelde 26–28, die nicht nur die Kellerdecken-dämmung, sondern auch die Sanierung der alten Abwasserleitungen, der Kellerbeleuchtung sowie die Erneuerung der

Mieterkeller beinhalteten. Ferner wurden die Flachdachsanierungen in der Karl-Marx-Allee 5–11, Massower Straße 7–11 und 15–19 sowie Alt-Friedrichsfelde 26–28 abgeschlossen. Die Erneuerung der Brüstungsplatten, malermäßige Instandsetzung der Balkone sowie Fassadenflächen in der Möllendorffstraße 19–22, die Treppenhaussanierungen Am Tierpark 18–20 und in der Robert-Uhrig-Straße 20–28 und die Schließungen der Müllabwurfanlagen in der Massower Straße 7–11, 15–19 sowie Am Tierpark 12–16 und Alt-Friedrichsfelde 33/34 wurden fertiggestellt. Die umfangreichen Planungen für eine energetische Fassadensanierung und eine mögliche Dachaufstockung mit erstmaligen Aufzugsanbau beim Objekt Massower Straße 8–20 wurden ebenfalls vertieft.

4.2.6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Die Wohnungsbaugenossenschaft hat sich das Ziel gesetzt, durch energetische Optimierung der bestehenden Heizungs- und Warmwasseranlagen, durch Senkung des Hausstromverbrauches und durch Information und Beratung der Mitglieder und Mieter zum sparsamen Verbrauch von Heizung, Warmwasser und elektrischer Energie beizutragen. Zielstellung ist dabei eine nachhaltig umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen Energie, Wasser und Abwasser sowie Boden und Abfall.

Die Genossenschaft hat einen Nachhaltigkeitsbericht (erstmalig für das Jahr 2017) über ihre Geschäftstätigkeit erstellt. Am 24.04.2019 wurde die Nachhaltigkeitserklärung der Genossenschaft durch das Büro für Nachhaltigkeit zur Veröffentlichung auf der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex freigegeben und online geschaltet.

In Zeiten des Klimawandels gewinnt das Thema Umweltschutz und Nachhaltigkeit immer mehr an Bedeutung, insbesondere im Wohnungsbau. Um die Vorgaben der Klimapolitik im Gebäudesektor zu erfüllen, steht das Thema Nachhaltigkeit zunehmend im Fokus der Geschäftstätigkeit. Die Wohnungsbaugenossenschaft hat bereits bedeutende Schritte unternommen, um den ökologischen Fußabdruck unserer Gebäude zu reduzieren. Dabei beteiligt sich die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG an den Initiativen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz.

Ein zentrales Element der Nachhaltigkeitsstrategie war die Umstellung von Gasetagenheizungen auf Fernwärme. Bis auf das Objekt Alt-Friedrichsfelde 100–100B mit 17 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit sowie eine Wohnung in der Zachertstraße wurden alle unsere Wohnhäuser erfolgreich auf Fernwärme umgestellt. Dadurch wurden die CO₂-Emissionen deutlich gesenkt. Im Objekt Alt-Friedrichsfelde 100–100B wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, obwohl eine Verpflichtung hierfür nicht bestand. Der hydraulische Abgleich sorgt für eine optimale Verteilung der Heizleistung. Dies verbessert nicht nur die Energieeffizienz, sondern trägt auch zu einem höheren Wohnkomfort bei.

Beim Neubau setzt die Genossenschaft auf hohe Energieeffizienzstandards. Die Wohnungsbaugenossenschaft verfolgt bei den Bestandsgebäuden das Ziel, durch eine energetische Systemoptimierung der vorhandenen Heizungs- und Warmwasseranlagen, durch die Reduzierung des Hausstromverbrauchs sowie durch Information und Beratung der Mitglieder und Mieter einen sparsamen Umgang mit Heizung, Warmwasser und elektrischer Energie zu fördern. Dabei soll eine nachhaltige und umweltverträgliche Nutzung der Ressourcen Energie, Wasser, Abwasser, Boden und Abfall gewährleistet werden.

Das Thema Nachhaltigkeit bedeutet für uns aber auch, wirtschaftliche Aspekte gleichberechtigt mit sozialen und ökologischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wird jede Klimaschutzmaßnahme hinsichtlich des Kosten-/Nutzenverhältnisses geprüft. Der satzungsgemäße Zweck der Genossenschaft, die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten, hat hierbei Vorrang.

Bei unseren aktuell in der Bauausführung befindlichen Neubauvorhaben sind begrünte Dächer und Photovoltaik ebenso selbstverständlich, wie umweltfreundliche und nachhaltige Baustoffe, z. B. wärmegeämmte Tonziegel. Für alle Neubauten sind Gründächer, Photovoltaikanlagen und wenn möglich Regenwasserzisternen geplant. In den Bestandsobjekten werden regelmäßige Systemwartungen der Heizungs- und Warmwasseranlagen, der Fensteranlagen und sonstige Anlagenkontrollen mit dem Ziel durchgeführt, die Haltbarkeit und Lebensdauer zu verlängern und Energie einzusparen. Aber auch durch Digitalisierung im Bereich der Kommunikation können Rohstoffe und Energie einspart werden.

Auch die nachhaltige individuelle Energieerzeugung ist von Bedeutung. Die Genossenschaft prüft welche PV-Anlage-Konzepte an den Bestands- und Neubauten umzusetzen sind. Zusätzlich ermöglicht die Genossenschaft die individuelle Stromerzeugung durch mietereigene Balkon-PV-Anlagen.

In der Mobilität bietet die Genossenschaft eine Lademöglichkeit in Friedrichsfelde auf der Parkfläche Am Tierpark für Elektroautomobile an. Der Bedarf weiterer Ladesäulen in unseren Wohngebieten wird ständig geprüft. Da jedoch im öffentlichen Straßenland unmittelbar an unsere Wohnhäuser in Friedrichsfelde und in Mitte in der Schillingstraße es mehrere Ladestationen gibt, welche nicht voll ausgelastet sind, sehen wir vorerst keinen weiteren Handlungsbedarf, beobachten und bewerten die Situation jedoch fortlaufend neu. Die Mobilität mit Fahrrädern wird seit Jahren durch den Ausbau von Fahrradstellflächen, z. B. Fahrradbügel, -boxen und -garagen mit teilweise elektrischen Ladestationen, gefördert und somit versucht, die Nutzung des Automobils zu minimieren. So wurden beispielsweise Raumreserven nach der Schließung von Müllabwurfanlagen für das Abstellen von Fahrrädern hergerichtet. Dies wird fortgeführt.

Im Zuge der im Jahr 2023 initiierten Kampagne #derumweltzuliebe hat die Genossenschaft die dreimal jährlich erscheinende Mitgliederzeitung um eine digitale Bezugsoption ergänzt. Diese Erweiterung ermöglicht es, gezielt auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mitglieder einzugehen und zugleich einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem der Verbrauch physischer Ressourcen signifikant reduziert wird.

Energieeinsparung

Die Werte der Energieverbrauchsangabe der Wohngebäude liegen mit Ausnahme von drei Objekten im grünen Bereich, d.h. unter 100 kWh/(m²·a). Die vorliegenden Ausweise gelten bis zum Jahr 2027.

Zur Sicherung der Versorgung unserer Wohnobjekte mit Wärme für Heizung und Warmwasser wurde die Lieferung von Fernwärme aus der hocheffizienten und umweltschonenden Kraft-Wärme-Kopplung vertraglich vereinbart.

Der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft ist gegenüber künftigen Energiekostensteigerungen gut gerüstet. Die bisherigen Modernisierungsmaßnahmen,

wie Wärmedämmung, Fenstererneuerung und die regelmäßige Wartung der Fensteranlagen sowie die Wartung von Heizungs- und Warmwasseraufbereitung, wirken hier nachhaltig. Dennoch versucht die Genossenschaft durch weitere Projekte wie die energetische Sanierung des Objektes in der Massower Straße 8–20, die Ergänzung der Kellerdeckendämmungen sowie durch Erneuerungen der Treppenhaus- und Kellerbeleuchtungen (LED) mit Bewegungsmeldern und durch optimierte Einstellungen der Lüftungsanlagen, weitere Energieeinsparungen zu ermöglichen.

Seit Anfang 2025 liegt der durch ein externes Planungsbüro erstellte Klimafahrplan für unsere Genossenschaft zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 vor. Für zwei Wohngebäude der Genossenschaft wurde bereits die Erstellung eines individuellen Sanierungsplanes beauftragt.

Senkung der CO₂-Emissionen

Mit der GASAG AG besteht ein Öko-Stromlieferungsvertrag zur Belieferung mit elektrischer Energie. Zur Sicherung der vereinbarten Herkunft der Elektrizität zu 100 % aus erneuerbaren Energien wurde vereinbart, dass für die Strommenge anerkannte zertifizierte Herkunftsnachweise (Ökostromzertifikate) gemäß Artikel 15 der Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.04.2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen erworben werden. Damit unterstützen wir den Umweltschutz weiterhin aktiv.

Lediglich 998,01 m² beheizter Fläche von insgesamt 193.949,89 m² werden über Erdgas mit Wärme versorgt (0,51 %). Durch die fast ausschließliche Versorgung mit Fernwärme, ist die Genossenschaft weitgehend von der Dekarbonisierungsstrategie des Versorgungsunternehmens abhängig. Der Dekarbonisierungsfahrplan der BEW Berliner Energie und Wärme GmbH sieht die Transformation des Erzeugerportfolios der Fernwärme im Rahmen des Kohleausstiegs vor. Er orientiert sich an den Rahmenbedingungen der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze sowie dem Berliner Energiewendegesetz.

Wohnumfeld

Die Genossenschaft bewirtschaftete insgesamt rund 70.000 m² Rasen- und Gehölzflächen im unmittelbaren Umfeld unserer Wohnobjekte mit rund 807 Bäumen.

Flächenentsiegelung

Insbesondere seit der Einführung von getrennten Entgelten für Schmutz- und Niederschlagswasser wurden alle versiegelten Flächen erfasst und dort, wo es möglich war, entsiegelt.

Um Umweltbelastungen im Neubau gering zu halten und keine weiteren Flächen zu versiegeln, werden auch erste Bestandserweiterungen untersucht. Diese ermöglichen mit Hilfe von Geschosserweiterungen eine Schaffung von neuem Wohnraum ohne zusätzliche Flächen versiegeln zu müssen. Eine Geschosserweiterung wird derzeit in der Massower Straße 8–20 untersucht und geplant.

Notenbankfähigkeit

Die Deutsche Bundesbank stufte die Genossenschaft auf der Grundlage des eingereichten Jahresabschlusses 2024 mit Schreiben vom 16.10.2025 für ein weiteres Jahr als notenbankfähig ein.

Datenschutz

Die Überprüfung der Datenschutzorganisation in der Genossenschaft wurde auch im Jahr 2025 durchgeführt. Hierbei wurde die Datenschutzsituation mit dem Vorstand besprochen und datenschutzrelevante Unterlagen eingesehen und entgegengenommen.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung konnte festgestellt werden, dass die implementierten Prozesse und Kontrollen im Bereich der Geschäftstätigkeit der WG Solidarität eG insbesondere aufgrund der kontinuierlichen Aktualisierung der relevanten Dokumente sehr gut geeignet sind, die informationellen Selbstbestimmungsrechte und Freiheiten natürlicher Personen zu gewährleisten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die rechtlichen Anforderungen und Vorschriften der DSGVO und des BDSG grundsätzlich erfüllt werden.

Compliance

Neben bereits bestehenden organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen, wie z.B. die Gewährleistung des Vier-Augen-Prinzips, die Regelungen zur Auftragsvergabe und zur Rechnungsprüfung/Zahlungsanweisung verfügt die Genossenschaft über ein wirkungsvolles Compliance-Management.

Wesentlicher Bestandteil sind die Verhaltensgrundsätze, die für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie alle Vorstandsmitglieder bindend sind. Klare Verhaltensregeln

beugen möglicherweise auftretenden Situationen vor, die die Integrität infrage stellen können. Bei Fragen und Hinweisen zum Thema Compliance können sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jederzeit vertrauensvoll an den Compliance-Beauftragten wenden. Es gab in 2025 hierzu keinerlei Meldungen.

Es bestanden auch 2025 keine vertraglichen Beziehungen über Dienstleistungen oder ähnliche Beziehungen zwischen aktiven Mitgliedern des Vorstands bzw. Aufsichtsrats und der Genossenschaft, die über die eigentliche Aufgabenwahrnehmung hinausgehen. Interessenkonflikte sind nicht gemeldet oder erkannt worden.

4.2.7 Finanzierungsmaßnahmen

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2025 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 45.320,0 Tsd. € (Vorjahr 36.672,6 Tsd. €). Demgegenüber standen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3.313,0 Tsd. €.

4.2.8 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand der Genossenschaft stellte sich gegenüber dem Vorjahr am Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2025
Vorstand	2	2
Kaufmännische Angestellte	16	16
Technische Angestellte	12	14
Hausmeister	6	6
Gesamt	36	38

Neben den Vorstandsmitgliedern und einem Prokuristen standen der Genossenschaft im Jahr 2025 für die Bestandsvermietung, -verwaltung und -bewirtschaftung sowie für das Mitgliederwesen und das soziale Wohnungsmanagement 32 erfahrene und qualifizierte Beschäftigte (davon 4 in Teilzeit) sowie zwei Auszubildende zur Verfügung. Eine Langzeiterkrankung bestand in beiden o.g. Jahren.

In die Fort- und Weiterbildung des Personalbestandes wurden für Fremdleistungen 46,0 Tsd. € (2024: 37,2 Tsd. €) investiert. Schwerpunkte der Qualifizierungsmaßnahmen waren die Bereiche Bestandsmanagement, Vermietung, der Datenschutz und die Lehr- und Fachausbildung.

4.2.9 Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 schloss mit einem Jahresüberschuss von 2.103.112,96 € (gegenüber Vorjahr +648.092,94 €) ab.

Der Jahresabschluss wurde unter Verwendung von 50 % des Jahresergebnisses aufgestellt. Der erzielte Jahresüberschuss wurde gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 210.311,30 € in die gesetzliche Rücklage und in Höhe von 841.245,18 € in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt. Der Verwendung des Jahresüberschusses liegen getrennte Beschlüsse vom Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.051.556,48 € ausgewiesen. Die Ergebniserhöhung gegenüber dem Vorjahr setzt sich aus dem um 732,6 Tsd. € gestiegenen Geschäftsergebnis sowie dem um 84,7 Tsd. € gesunkenen Zins- und Beteiligungsergebnis zusammen.

Die gestiegenen Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung in Höhe von 323,7 Tsd. € resultieren aus Mieterhöhungen nach § 558 BGB und höheren Neuvertragsmieten gegenüber den gekündigten Verträgen.

Die sonstigen Erträge enthalten die Verkäufe von Eigentumswohnungen (1.526,1 Tsd. €) sowie den Verkauf eines Firmenfahrzeuges (1,3 Tsd. €). Die Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen stiegen zum Vorjahr um 777,6 Tsd. €.

Bei der Analyse der Zunahme der Aufwandsseite um 476,0 Tsd. € sind die einzelnen Positionen differenziert zu betrachten.

Die Zunahme resultierte u. a. aus den um 98,7 Tsd. € gestiegenen Betriebskosten einschließlich Grundsteuern und gestiegenen Zinsaufwendungen in Höhe von 92,4 Tsd. € durch eine Kreditneuaufnahme.

Durch Erhöhungen von Löhnen und Gehältern sowie Neueinstellungen stiegen die Personalaufwendungen um 121,9 Tsd. € gegenüber 2024.

Finanzlage

Die Finanzlage war zum 31.12.2025 stabil und ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nach.

Die flüssigen Mittel einschließlich der Wertpapiere entwickelten sich zu den Bilanzstichtagen planmäßig wie folgt (Angaben in Tsd. €):

	2024	2025
Stand 1. Januar	10.414,0	9.421,0
Veränderung des Liquiditätssaldos	-993,0	+8.657,5
Stand 31. Dezember	9.421,0	18.078,5

Die Entwicklung stellt sich im Fünffjahresvergleich wie folgt dar:

Liquide Mittel in Tsd. €



Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2022	2023	2024	2025
Interne Eigenkapitalquote der Bilanz in %	58,75	61,61	63,17	65,12	61,27
Leerstand in %	0,50	0,32	0,39	0,46	0,38
Nettokaltmiete (Soll) in €/m ² (gewichtet)	5,62	5,80	5,85	5,96	6,08
Instandhaltungsfremdkosten in €/m ²	28,15	19,28	25,70	33,44	33,24
Kapitaldienst zur Nettokaltmiete (Ist) in %	40,38	30,67	30,37	27,64	27,43

Der Finanzmittelbestand resultierte am 31.12.2025 aus den Geldanlagen bei Banken und Kreditinstituten, geführt unter der Bilanzposition „B Umlaufvermögen – Flüssige Mittel“ und einer Anlage bei einem Versicherungsinstitut, ausgewiesen unter der Position „B Umlaufvermögen – sonstige Wertpapiere“.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr wurde maßgeblich für die planmäßige Tilgung (3.313,0 Tsd. €) und für durchgeführte Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen benötigt.

In der langfristigen Planung bis 2035 sind weitere Kreditaufnahmen für zukünftige Neubaumaßnahmen bzw. Grundstückserwerb vorgesehen. Mit Lieferanten vereinbarte Skonto-Abzugsmöglichkeiten wurden in Anspruch genommen.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG war zum Bilanzstichtag geordnet.

Im Berichtsjahr 2025 stieg die Bilanzsumme innerhalb der Vermögenslage um 11.671,7 Tsd. € auf 136.828,1 Tsd. €. Das langfristig gebundene Vermögen in Höhe von 118.593,5 Tsd. € wurde durch ausreichend langfristige Eigen- und Fremdmittel finanziert, wobei 14.769,0 Tsd. € auch für die mittel- und kurzfristigen Vermögenswerte zur Verfügung standen.

Der Anteil des langfristig im Unternehmen gebundenen Vermögens erhöhte sich von 115.484,5 Tsd. € (2024) auf 118.593,5 Tsd. €. Im Berichtsjahr war das im Wesentlichen durch Aktivierungen aus Baumaßnahmen im Anlagevermögen, dabei insbesondere aus Bestandserweiterungen, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen, begründet.

Die Eigenkapitalquote in der Vermögenslage erhöhte sich auf gerundet 64,9 % (Vorjahr gerundet 66,6 %).

Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung wurden u. a. folgende Kennzahlen betrachtet (siehe Tabelle oben).

Die Kennzahlen lagen alle im positiven Bereich. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft war sehr gut. Durch die Thesaurierung der Jahresüberschüsse lag die Eigenkapitalquote kontinuierlich über 50 %.

Der jährliche Zinsaufwand betrug am Bilanzstichtag bezogen auf das zinstragende Fremdkapital 2,16 % (Vorjahr 2,06 %).

Gesamtaussage

Die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zieht für das Geschäftsjahr 2025 erneut eine sehr gute Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der Vorgabe aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Bauplanung.

4.3 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.3.1 Prognosebericht

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis 2035 positive Jahresergebnisse erwartet, die bei weiterer Bildung von Rücklagen das Eigenkapital und damit die Förderkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken. Durch den in der Ukraine toben den Krieg und der derzeit nicht kalkulierbaren Politik der USA ist weiterhin mit volatilen Rohstoffmärkten und allgemeinen Lieferengpässen zu rechnen. Dies erschwert eine Planung über den Jahreshorizont 2025 hinaus. Die Entwicklung wird weiterhin kritisch beobachtet und es wird entsprechend vorsichtig agiert. Die gesamte Unternehmenspolitik ist auf die Sicherung von Ertrag und Liquidität abgestellt.

Gemäß Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Ertrags- und Finanzlage werden maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt.

Die Genossenschaft erwartet für das Geschäftsjahr 2026 eine stabile Unternehmensentwicklung. Wir gehen im Plan (Stand 12/2025) von einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.217,0 Tsd. € aus und rechnen mit steigenden Erträgen aus Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB und den Neuvermietungen unter Beachtung des geltenden Mietkonzeptes. Sollten sich die Verkäufe von einzelnen Wohnungen in Eigentumsanlagen über den Plan hinaus entwickeln, ist eine Erhöhung des geplanten Jahresüberschusses wahrscheinlich.

Die Planansätze gehen von der gegebenen Finanz- und Ertragslage aus. Genaue quantitative Angaben zum Einfluss der sich durch kriegsartige Auseinandersetzungen ändernden Weltwirtschaft und der allgemeinen Preisentwicklung auf den wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht verlässlich möglich. Allerdings wurden Kostensteigerungen in allen Aufwandsbereichen, insbesondere bei den Betriebskosten, berücksichtigt. Erlöschmälerungen und Forderungsausfälle sind wie in den Vorjahren geplant. Im Planungszeitraum erwartet die Genossenschaft weiterhin nur einen sehr geringen, fluktuationsbedingten Leerstand.

Bestandserweiterungen, Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes bilden in den kommenden Jahren die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit. Die Neubautätigkeit wurde wieder aufgenommen, allerdings aufgrund der Rahmenbedingungen in der Bauwirtschaft und der Förderpolitik von Land und Bund objektbezogen weiterhin kritisch hinterfragt.

Schwerpunkte der baulichen Maßnahmen 2026 sind neben der Projektentwicklung und Neubautätigkeit entlang der Schillingstraße in Berlin-Mitte sowie eines neuen Geschäftshauses zur Eigennutzung in der Alfred-Kowalke-Straße in Berlin-Lichtenberg auch eine komplexe energetische Fassadensanierung inklusive möglicher Aufstockung um 2 Etagen. Wegen der allgemeinen energiepolitischen Lage prüfen wir intensiv die Möglichkeiten zur Einsparung von Energie und Senkung des CO₂-Ausstoßes. Hierbei wird aber auch entscheidend sein, ob die Bewilligung von Fördermitteln möglich ist. Seit Anfang 2025 liegt der Bericht eines Fachplaners mit Voruntersuchungen für eine energetische und CO₂-sparende Sanierung für den Gesamtbestand vor. Individuelle Sanierungsfahrpläne und weitere Betrachtungen zur energetischen Systemoptimierung der Haustechnischen Anlagen folgen in 2026.

Über die Ausführung der Maßnahmen soll zukünftig ein Klimafahrplan entscheiden, der streng nach dem Kosten-Nutzen-Prinzip erstellt wird.

Mit den Erträgen aus den fortgesetzten Verkäufen von Eigentumswohnungen soll weiterhin Immobilienvermögen in der Genossenschaft geschaffen, also Grundstücke erworben und Neubau errichtet werden. Neubau hat den Vorteil, dass moderne, energieeffiziente und barrierearme Wohnungen entstehen, die dann im Bestand gehalten werden.

Die Genossenschaft hat in der Mittelfristplanung einen Zinsanstieg für Neuaufnahmen von Krediten berücksichtigt und ansonsten die Ablösung von Restschulden mit Eigenkapital beim Auslaufen vereinbarter Konditionen vorgesehen.

4.3.2 Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG ist wie jede unternehmerische Tätigkeit mit Chancen und Risiken verbunden, die entweder aus den Geschäftstätigkeiten selbst entstehen oder als Rahmenbedingungen aus dem Umfeld auf unser Unternehmen einwirken. Es gilt, diese Risiken zu bewerten und zu antizipieren sowie die Chancen zu nutzen.

Chancenbericht

Große Chancen hingegen liegen in der Organisationsform des Unternehmens als Genossenschaft. Die intensive Einbindung vieler ehrenamtlich tätiger Mitglieder in die Belange der Genossenschaft bewirkt eine hohe Kundenzufriedenheit, da Unternehmensentscheidungen planmäßiger, transparenter und nachvollziehbarer gestaltet werden können.

Mit attraktiven Wohnungsstandorten, einem hohen Modernisierungs- und Sanierungsniveau der Gebäude, dem modernen Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie dem vorhandenen Mitglieder- und Mieterpotenzial hat die Genossenschaft gute Chancen, ihre Ziele zu erreichen. Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin wird weiterhin zu einer steigenden Wohnungsnachfrage führen, davon wird auch die Genossenschaft profitieren. Die Genossenschaft wird aufgrund der anhaltenden Nachfrage – sofern wirtschaftlich vertretbar und unter Berücksichtigung der eigenen Interessen – an ihren Plänen festhalten und ihre bereits in Planung bzw. Ausführung befindlichen Neubauprojekte weiterentwickeln. Neubauten bieten zudem die Chance, den Wohnungsbestand um moderne, dem neuesten Stand der Technik entsprechende Gebäude zu erweitern.

Die Zusicherung von Beständigkeit der bestehenden Mietverhältnisse ist heute in Deutschland kein Allgemeinut mehr. Deshalb wachsen die Chancen für die wirtschaftliche Stärkung der Genossenschaften durch die anhaltende und weiterhin zu erwartende Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen.

Die umfangreiche ehrenamtliche Mitarbeit von Mitgliedern, u. a. in der Mitgliederbetreuung, ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, da zufriedene Mieter langfristige Mietverhältnisse eingehen. Lebenslanges Wohnen ist ein Nachhaltigkeitskriterium für die Genossenschaft.

Die Möglichkeit des mobilen Arbeitens erhöht sowohl bei Arbeitnehmern als auch bei Geschäftspartnern die Bereitschaft, Prozesse digital abzuwickeln.

Die Genossenschaft hat in den vergangenen Jahren über 30% des Wohnungsbestandes barrierearm ertüchtigt oder errichtet, was ihren Mitgliedern das lebenslange Wohnen in der Genossenschaft erleichtert und die altersbedingte Fluktuation begrenzt. Dies wird fortgesetzt.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Attraktivere Förderprogramme als die aktuellen wären für die Genossenschaft interessant.

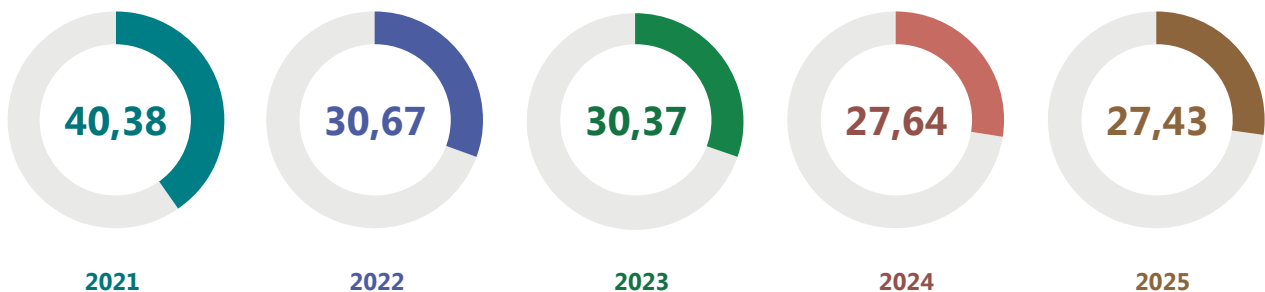
Risikobericht

Aus der Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft ergeben sich die für die Branche typischen wesentlichen Risiken wie Mietausfälle, Anstieg der Bau- und Instandhaltungskosten oder Zinsänderungen des Fremdkapitals. Darüber hinaus birgt die fortschreitende Entwicklung der Informationstechnologien und Digitalisierung diverse Risiken im Zusammenhang mit der Verarbeitung von internen und externen Informationen. Neu in den Fokus rücken zunehmend die ESG-Risiken. Hierbei handelt es sich um Risiken aus Wasser- und Abfallmanagement, aus Veränderung der Bevölkerungsstruktur, Risiken im Zusammenhang mit sozialer Gerechtigkeit und Inklusion, im Zusammenhang mit nachhaltigen Materialien und Bauweisen, Klimawandel und Naturkatastrophen, Energieeffizienz und Emissionen unseres Gebäudebestandes sowie Risiken im Zusammenhang mit der Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter.

Zur Überwachung, Kontrolle und Minimierung von Risiken setzt der Vorstand ein internes Risikomanagementsystem mit Frühwarnfunktion ein. Auf dieser Grundlage ist ein Reportsystem mit monatlichem und quartalsweisem Reporting zur systematischen Messung und Bewertung einschließlich Risikoindikatoren und Maßnahmen installiert.

Dem Aufsichtsrat wird zeitnah und regelmäßig in Vorstandsvorlagen und Informationen über mögliche Risiken, Ergebnisse der Risikobewertung und Maßnahmen zur Risikobegrenzung berichtet. Über die kurz-, mittel- und langfristige Unternehmensplanung bis 2035 einschließlich der Entwicklung der Risikokennzahlen wurde der Aufsichtsrat im Rahmen von Vorlagen informiert.

Das eingesetzte Risiko-Management beruht auf einem EDV-gestützten System, welches jederzeit auf die aktuellen Datenbestände zugreifen kann. Es wurde durch ein Compliance-System ergänzt, welches jederzeit eine erhöhte Transparenz gewährleistet und die tägliche Arbeit unterstützt.

Anteil des Kapitaldienstes an der Ist-Miete (kritische Grenze größer 50 %)

Mit oberster Priorität werden die Risikofelder Liquidität, Fremdmittelfinanzierung, Bestandsbewirtschaftung, Bestandsverwaltung und Personal beobachtet und bewertet.

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Ist-Miete (Wohnungen und Gewerbe) zeigt folgende prozentuale Entwicklung (siehe Abbildung oben).

Die Tilgungsleistung im Jahr 2025 hatte einen Anteil an der Annuität von gerundet 78 % (Vorjahr 81 %).

Einlagen und Kredite sind auf verschiedene Kreditinstitute bzw. eine Versicherung gestreut. Kredite wurden langfristig und konditionssicher geschlossen, um Zinsänderungsrisiken des Kapitalmarktes zu minimieren.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Genossenschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Bei den Finanzinstrumenten verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik. Zu den bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Wertpapiere, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Sämtliche langfristige Darlehen, welche die Genossenschaft bei Geschäftsbanken aufgenommen hat, sind dinglich gesichert.

Der Kapitaldienst für die aufgenommenen Darlehen wird auch weiterhin einen der größten Posten der Ausgaben-seite darstellen. Der Vorstand hatte das bis Ende 2021 bestehende niedrige Zinsniveau genutzt und Prolongationen regelmäßig überwacht, um anstehende Refinanzierungen entsprechend der Zinssituation durchzuführen. Dies ist bis einschließlich Zinsbindungsende 2028 erfolgt bzw. sind Rückzahlungen fälliger Kredite in der langfristigen Planung vorgesehen. Bei Kreditaufnahmen wurden und werden die Konditionen langfristig vereinbart.

Damit leistet die Genossenschaft für die kommenden Jahre einen wesentlichen Beitrag zur Minimierung des Zinsänderungsrisikos von allen Darlehen. Bei den Umfinanzierungen werden auch die Sicherheiten neu strukturiert. Es besteht immer die Möglichkeit, dass Refinanzierungen teurer werden. Die Genossenschaft ist langfristig finanziert und es besteht keine Gefährdung der Kreditwürdigkeit.

Verbindlichkeiten werden jederzeit innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen bezahlt und Skonto-Abzugsmöglichkeiten in Anspruch genommen.

Die guten Kennziffern und die stabile wirtschaftliche Lage ergeben beim Rating durch die kreditgebenden Banken positive Auswirkungen auf das Zinsniveau der Kredite der Genossenschaft. Durch die Bundesbank wurde, wie bereits erwähnt, die Notenbankfähigkeit bestätigt.

Die Liquidität und Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft sind jederzeit gewährleistet.

Die inzwischen in mehreren Bereichen der Welt ausgebrochenen kriegerischen Auseinandersetzungen stellen ein gesamtgesellschaftliches Risiko dar, dessen Auswirkungen nicht spezifisch auf die Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG zielen, jedoch mittelbar erhebliche Folgen für unser Unternehmen haben können. Abgesehen von den schon heute relevanten Flüchtlingsströmen, Versorgungsengpässen und Verunsicherungen, ist nicht auszuschließen, dass direkte oder indirekte Konsequenzen des Krieges die Tätigkeit der Genossenschaft beeinträchtigen. Ob und wie dies eintreten kann, entzieht sich allerdings an dieser Stelle einer seriösen Einschätzung.

Im Zusammenhang mit den Kriegen werden verstärkt Cyberangriffe auch gegen Unternehmen festgestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch die Genossenschaft diesen Risiken ausgesetzt ist. Eine entsprechende Schadensversicherung besteht.

Die Prozesse der Genossenschaft sind zunehmend von der Funktion zentraler IT-Anwendungen und -Systeme abhängig. Grundsätzlich besteht das Risiko eines Teil- oder Totalausfalls dieser Anwendungen, der zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Aus diesem Grund bestehen Überwachungsprozesse, die diesen Risiken entgegenwirken. Im Jahr 2026 wird von der bisherigen Inhouse-Lösung der ERP-Software im Rahmen eines Upgrades zu einer Rechenzentrumslösung gewechselt, wodurch sich das Ausfallrisiko stark verringert.

Ein nicht zu unterschätzendes Risiko besteht in dem erheblichen Anstieg der Energieversorgungspreise. Gerade unter dem Eindruck der kriegerischen Konflikte kann unserer Einschätzung nach mittel- bis langfristig nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Kosten für die Versorgung mit Energie sinken werden. Daraus folgend kann es bei unseren Mitgliedern Probleme geben, die Kosten zu tragen, was im Ergebnis zu Erlösausfällen bei der Genossenschaft führen kann. Durch die hohen Aufwendungen unserer Mitglieder für Energie werden die Mieterhöhungenmöglichkeiten der Genossenschaft begrenzt, da unsere Mitglieder faktisch weitere Lasten nicht mehr tragen könnten. Es ist allerdings aus heutiger Sicht nicht von einer Existenzbedrohung auszugehen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei Energie oder anderen Betriebskosten kommen, die zunächst nicht durch die Vorauszahlungen der Nutzer abgedeckt sind und von der Genossenschaft vorfinanziert werden müssen, werden in der laufenden Liquiditätsplanung drohende Engpässe identifiziert, um ausreichend Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Die Genossenschaft lässt die Mitglieder in dieser Situation nicht allein. Gemeinsam wird nach Lösungen bei auftretenden Problemen gesucht und Hilfsangebote werden vermittelt. Aktuell haben wir keine Hinweise darauf, dass mit erheblichen gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Dies gilt insbesondere für die Betriebskostenabrechnungen im Jahr 2026. Notwendige Erhöhungen der Vorauszahlungen wurden und werden vorgenommen.

Durch die moderate Mietenpolitik aber auch konsequente Bearbeitung offener Forderungen im Mahn- und Klagenwesen sowie die Unterstützung der Schuldnerberatung sollen Mietrückstände vermieden und Mietforderungen auf einem angemessenen Niveau gehalten werden.

Zukünftig werden Aufgaben wie die Schaffung neuer Mietwohnungen, die Bewältigung der Energiewende und der Klimaschutz die soziale Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen stellen. Die Diskrepanz zwischen den rasant steigenden Kosten für Material, Bau- und Arbeitsleistungen sowie steigender Fremdkapitalkosten und einer schwieriger werdenden Einnahmelage der Wohnungswirtschaft droht in Zukunft noch zuzunehmen, wenn Förderungen zu knapp ausfallen bzw. gestoppt werden oder weitere Mietenregulierungsinstrumente installiert werden. Diese Eingriffe können ein Risiko für die wirtschaftliche Substanz bedeuten.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann. Seit Anfang 2022 waren bis Ende 2025 stark gestiegene Zinskonditionen für Bankdarlehen zu beobachten. Ein Risiko ist die Entwicklung der Inflation, sollte sie sich nicht dauerhaft in Richtung der Zielmarke der Europäischen Zentralbank entwickeln. Es besteht das Risiko, dass Preiserhöhungen nicht vollständig durch entsprechend steigende Einnahmen kompensiert werden können. In diesem Fall wäre die Genossenschaft gezwungen, ihre Investitionsfähigkeit einzuschränken.

Nach der Zustimmung der Berliner Bevölkerung zum Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ in 2021 wurde vom Berliner Senat eine Kommission eingesetzt, die sich mit dem gesamten Themenbereich beschäftigt hat. Die Kommission stellte mehrheitlich fest, dass eine Enteignung bzw. Vergesellschaftung grundsätzlich möglich sind. Jedoch gab es auch Auffassungen, dass die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen dies (noch) nicht zuließen. Aktuell plant die Initiative einen weiteren Volksentscheid, in dem über einen konkreten Gesetzestext abgestimmt werden soll. Bei Annahme des Gesetzes durch die Wahlberechtigten, wäre dies unmittelbar wirksam. Gleiches kann bei einer entsprechenden Mehrheit nach der Wahl zum Abgeordnetenhaus direkt per Gesetz im Parlament erreicht werden. In der Folge wären intensive juristische Auseinandersetzungen zu erwarten, die die Berliner Wohnungswirtschaft bis zur endgültigen Entscheidung vor dem Bundesverfassungsgericht lähmen würde.

Sollte der Volksentscheid umgesetzt werden, besteht das Risiko, dass wir aufgrund unserer Größe (mehr als 3.000 Wohnungen) auch als Genossenschaft von einer Enteignung betroffen wären, da, wie bereits beim Mieten-WoGBln beobachtet, Ausnahmen für gemeinwohlorientierte Unternehmen rechtlich nicht umsetzbar wären.

Gesamtaussage

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung bis zum Jahr 2035 beträgt der Jahresüberschuss im Jahr 2026 voraussichtlich 2.217,0 Tsd. €.

Im Jahr 2026 und für die nachfolgenden Jahre plant die Genossenschaft jeweils positive Jahresergebnisse, die bei weiterer Bildung von Rücklagen das Eigenkapital, die Förderkraft und die Marktposition der Genossenschaft stärken.

Unternehmensgefährdende und bestandsgefährdende Risiken aus der Entwicklung der Liquidität, der Fremdfinanzierung, der Bestandsbewirtschaftung und Bestandsverwaltung werden unter den Bedingungen ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit kurz-, mittel- und langfristig mit gering bewertet.

Ausgehend von den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2025 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bis 2035 sind für die Genossenschaft zurzeit keine existenzgefährdenden kurz-, mittel- und langfristigen Risiken erkennbar.

Aus der weiteren Entwicklung der Geschäftstätigkeit zeichnen sich keine Risiken ab. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Die Genossenschaft kann die ihr zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfang erfüllen.

Die Gesamtrisikolage schätzt der Vorstand trotz der Herausforderungen als beherrschbar ein und sieht keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft. Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den vielen ehrenamtlich Tätigen für die im Jahr 2025 im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft erzielten sehr guten Ergebnisse.

Berlin, 30.04.2026

Wohnungsbaugenossenschaft
Solidarität eG



Eckel



Klimke

– V O R S T A N D –

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

05

BERICHT DES AUFSICHTSRATES AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Das Geschäftsjahr 2025 war für unsere Genossenschaft, insbesondere für die Planung und Bauvorbereitung unserer beiden Neubauvorhaben in Berlin-Mitte (1. Bauabschnitt Schillingstraße) und in Berlin-Lichtenberg (Neubau unserer Geschäftsstelle in der Alfred-Kowalke-Straße) sehr ereignisreich.

Im Jahr 2025 wurden durch den Vorstand und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft wiederum wichtige Weichen für eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft gestellt. Neben der regulären Durchführung von laufenden Instandhaltungen und Wohnungsinstandsetzungen waren besondere Anstrengungen erforderlich, um mit unseren Neubauvorhaben in der Schillingstraße und der Alfred-Kowalke-Straße voranzukommen. Die Resultate dieser Bemühungen werden wir noch in diesem Jahr auf den Baustellen beobachten können.

Weiterhin wurden perspektivisch eine mögliche energetische Sanierung und Dachaufstockung mit Aufzugseinbau der WBS 70/6 Gebäudeeinheit in der Massower Straße 8–20 und unser potenzielles Neubauvorhaben in Berlin-Karlshorst weiter verfolgt.

Die kontinuierlichen und umfassenden Maßnahmen in der Wohnungs- und Gebäudesanierung sind jedoch ebenfalls nicht zu unterschätzen und wichtig, um unsere Mitglieder auch zukünftig mit modernen und energiesparenden Wohnungen versorgen zu können. Hierbei wird es aufgrund der klimapolitischen Ziele künftig immer wichtiger werden, durch entsprechende bauliche Berücksichtigungen in der Bestandssanierung (z. B. Gebäudedämmung, Ausstattung der Gebäude mit Solaranlagen, Durchführung hydraulischer Abgleiche etc.) Energie und CO₂-Emissionen einzusparen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen muss unsere Genossenschaft in Zukunft die finanziellen Kapazitäten deutlich erhöhen.

Unsere Neubauvorhaben in der Schillingstraße und Alfred-Kowalke-Straße

Erster Bauabschnitt Schillingstraße

Über die jahrelangen, ja fast jahrzehntelangen Probleme und Schwierigkeiten in der Planung und Bauvorbereitung dieses ersten Neubauvorhabens in Berlin-Mitte seit 1990 hatte der Aufsichtsrat in seinen jährlichen Berichten ausgiebig vorgetragen.

Die Bauvorbereitungsmaßnahmen konnten im Jahr 2025 endlich beginnen. Alle erforderlichen Genehmigungen liegen vor. Der Turmdrehkran konnte im Sommer 2025 aufgestellt werden. Der Baugrubenverbau konnte erstellt und abgeschlossen werden, die Überbauung kann beginnen. Die Nachweise für den Abtransport des Bauabfalls für den abgerissenen Flachbau konnten erbracht werden, so dass dieses Material entsorgt werden konnte.

Die beiden Ausschüsse des Aufsichtsrates und der Aufsichtsrat insgesamt wurden durch den Vorstand kontinuierlich und regelmäßig über die aktuelle Planung, die Probleme in der Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt, den Schwierigkeiten bei der Gründung und der Kostenverfolgung fachkundig informiert.

Trotz Fördermittel sowie zahlreicher Optimierungs- und Einsparmaßnahmen betragen die Gesamtkosten aufgrund einzuhaltender Bauvorschriften und Auflagen durch das Bezirksamt und der seit Planungsbeginn deutlich gestiegenen Preise für Baumaterial und Löhne immer noch beachtliche ca. 6.570 € pro m² Wohnfläche. Hierbei wurde durch das beauftragte Planungsbüro bereits, soweit möglich, auf eine Standardisierung (z. B. in der Raumaufteilung der Wohnungen, Anwendung vertikaler Wiederholungseffekte in den Wohnungsgrundrissen, Verwendung von Fertigteilen) geachtet.

Aufgrund der Festlegung, dass sich unsere Neubauwohnungen finanziell eigenständig tragen müssen und nicht durch den Wohnungsaltbestand subventioniert werden dürfen, kommen wir nicht umhin, diese Neubauwohnungen auch zu entsprechend hohen Nutzungsgebühren von über 16 € pro Quadratmeter zu vermieten. Trotz dieser hohen Mieten gibt es aktuell bereits genug Bewerber für diese Neubauwohnungen. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes ist für das 3. Quartal 2027 vorgesehen.

Unsere neue Geschäftsstelle in der Alfred-Kowalke-Straße

Mit der Planung einer neuen Geschäftsstelle für unsere Genossenschaft in der Alfred-Kowalke-Straße ging es im Jahr 2025 zügig voran. Die Errichtung einer neuen, mit modernen und zukunftsorientierten Arbeitsplätzen ausgestatteten Geschäftsstelle wurde vom Vorstand vorgeschlagen. Das entsprechende Grundstück konnte durch intensive Bemühungen unseres Vorstandes durch unsere Genossenschaft erworben werden.

Dieses Bauvorhaben wurde vom Aufsichtsrat von Beginn an positiv bewertet und unterstützt, denn die Geschäftsstelle im Hochhaus Schillingstraße 30 entspricht bereits seit einigen Jahren nicht mehr den Anforderungen moderner Arbeits- und Raumkonzepte und ist zudem platzmäßig nicht erweiterbar. Für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft war deshalb die Idee des Vorstandes, eine neue Geschäftsstelle für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einem neuen, zentralen Standort in Lichtenberg zu bauen, zukunftsorientiert und wegweisend.

Zudem besteht durch den Umzug nach Lichtenberg die Möglichkeit, in dem Hochhaus Schillingstraße 30 die Büroräume in der 1. Etage in zusätzliche Wohnungen umzubauen. Im Erdgeschoss können dann Gewerberäume eingerichtet werden, die an für das Wohngebiet wichtige und unterrepräsentierte Einrichtungen vermietet werden können.

Von Beginn an unterstützt der Aufsichtsrat dieses Vorhaben. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat kontinuierlich und regelmäßig in den gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen über den Stand der Planungen, der bautechnischen Umsetzung, der Kostenentwicklung und das Nutzungskonzept. Die Lösungen für die Herausforderungen bei der Umsetzung des Projektes werden gemeinsam mit dem Vorstand diskutiert und beraten.

Die Fertigstellung und Übergabe an die Genossenschaft ist voraussichtlich für September 2027 vorgesehen.

Das Grundrecht auf eine bezahlbare und warme Wohnung

Das Grundbedürfnis auf bezahlbaren Wohnraum ist im Grundgesetz nicht als Grundrecht verankert. Entsprechende rechtliche Teilregelungen zu diesem Thema (z. B. für Wohngeld und Heizkostenzuschüsse) werden in den Sozialgesetzbüchern abgebildet.

Unsere Bestandsgebäude haben wir bisher sehr günstig an unsere Mitglieder vermietet und werden das auch zukünftig tun. Gegensätzlich dazu entwickeln sich die Mieten im Wohnungsneubau.

Im Jahr 2017 konnten wir unseren Mitgliedern in der Massower Straße 22–24 A in Berlin-Lichtenberg 55 Neubauwohnungen zu einem Mietzins von 8,61 €/m² zur Verfügung stellen.

Auch die 60 Neubauwohnungen, die qualitativ sehr hochwertig, nach neuestem Standard mit Tiefgarage in unserem 2. Bauabschnitt in Lichtenberg in der Kurze Straße 3–3B errichtet wurden, konnten wir im Jahr 2020 an unsere Mitglieder zu einer Nettokaltmiete von nur 9,97 € je Quadratmeter übergeben.

Ganz anders sieht es, wie schon geschildert, bei unserem Bauvorhaben in der Schillingstraße aus. Beginnend mit einer fast 10 Jahre lang andauernden Planung, den Verzögerungen durch den Lock-Down in der Coronakrise, der die Baustoffpreise bereits nachhaltig erhöhte, und den darauffolgenden Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland in Bezug auf Rohstoff- und Energieträgerpreise, die die Baustoffe und Bauleistungen noch einmal deutlich verteuerten, den zwischenzeitlich gestiegenen Lohnkosten im Bauhaupt- und Baunebengewerbe, den stetig steigenden CO₂-Steuern, den gestiegenen Kosten der Fremdkapitalfinanzierung bis hin zu den vielseitigen Auflagen und Bauvorschriften, die uns für dieses Bauvorhaben heimsuchten, ist für die ersten 20 Neubauwohnungen im 1. Bauabschnitt mit einem kostendeckenden Mietzins für die Nettokaltmiete von nahezu dem Doppelten gegenüber den Bauvorhaben in Berlin-Lichtenberg zu rechnen.

Bauen wird somit aufgrund dieser äußeren Einflüsse aktuell, auch für uns als Genossenschaft, keinesfalls mehr zu sozial abbildbaren Mieten möglich sein.

Kostengünstige Versorgung mit Fernwärme

Leider auch nicht gesichert ist die zukünftige, kostengünstige Versorgung mit Warmwasser und Heizwärme im bestehenden Fernwärmenetz.

Unsere Wohngebiete sind vollständig an das nach dem zweiten Weltkrieg aufgebaute Fernwärmenetz angeschlossen. Mit über 2.000 Kilometern Länge ist das Berliner Fernwärmenetz das größte Westeuropas und versorgt rund 700.000 Wohnungen und ca. 8.000 weitere Gebäude zuverlässig mit Wärme. Jedes Jahr wächst es um ca. 20 Kilometer bzw. um etwa 25.000 versorgte Wohneinheiten. Der große Vorteil der Fernwärme besteht in der zentralen Erzeugung durch Kraft-Wärme-Kopplung. Wärmeverluste im Fernwärmenetz entstehen hauptsächlich durch Wärmeabgabe der gedämmten Rohre an die Umgebung (Erdboden/Luft) und betragen in modernen Netzen zwischen 10% bis 15% der produzierten Wärmemenge und können bei schlechter Dämmung aber auch 30% bis 40% erreichen. Sie hängen von Temperaturdifferenzen, Leitungslänge, Dämmqualität und Durchflussgeschwindigkeit ab. Dennoch war Fernwärme in der Vergangenheit günstig in der Herstellung und im Bezug, wenn sie als „Abfallprodukt“ einer Kraft-Wärme-Kopplung, derzeit mit konventionellen, fossilen Brennstoffen (Steinkohle und Erdgas) erzeugt wurde.

Bis 2045 muss aufgrund der aktuellen Beschlüsse der EU und Regierung auch Berlin „klimaneutral“ werden. Das bedeutet eine Reduzierung der CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 95%.

Bis Ende 2024 wurden die Emissionen nach vorläufigen Daten um über 54% gegenüber 1990 gesenkt, wobei zu berücksichtigen ist, dass ein großer Anteil dieser Reduktion durch die Schließung vieler Industriebetriebe in den 1990er Jahren; im ehemaligen Westberlin verursacht durch den Wegfall der Berlin-Förderung und im ehemaligen Ostberlin durch Abwicklung zahlreicher Industriebetriebe durch die Treuhandanstalt (Deindustrialisierung von Berlin) erzielt wurde.

Will man die Erzeugung von Wärme bis 2045 klimaneutral gestalten, so bedeutet dies eine Umstellung der Wärmeerzeugung, auch im Fernwärmenetz, von fossilen Energieträgern (Braunkohle, Steinkohle, Erdgas) auf eine Wärmeerzeugung durch Strom (Großwärmepumpen, Geothermie, Nutzung von Abwärme, Verstromung von sehr aufwendig und teuer herzustellenden Wasserstoff und Bioabfällen).

Bedingt durch die Verteuerung und Verknappung von fossilen Primärenergieträgern, die insbesondere durch die negativen Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland und die stetige Erhöhung der CO₂-Steuer hervorgerufen wurden, stieg der Preis für Fernwärme von ca. 0,04 €/kWh im Jahr 2016 auf ca. 0,083 €/kWh im Jahr 2025. Auch die Jahresgrundkosten stiegen im gleichen Zeitraum um ca. 13%.

Die Fernwärmepreise werden voraussichtlich auch in Zukunft hoch bleiben oder sogar weiter steigen. Dies liegt im Wesentlichen an den Kosten für die ökologische Transformation, gesetzlichen Vorgaben und der Preisstruktur.

Die Hauptgründe für die Preissteigerungen sind:

- Verteuerung und Verknappung von fossilen Primärenergieträgern durch den Wegfall der preisgünstigen russischen Pipelinelieferungen von Öl und Gas und Steinkohlelieferungen per Bahn.
- Umstellung auf erneuerbare Energien (Wärmewende): Fernwärme soll klimaneutral werden. Die Umstellung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Gas) auf erneuerbare Quellen (Geothermie, Großwärmepumpen, Biomasse) erfordert massive Investitionen in Anlagen und Netze. Diese Investitionskosten werden auf die Verbraucher umgelegt.
- Hohe Investitionskosten für den Netzausbau: Die Verlegung neuer Leitungen ist sehr aufwendig und teuer (ca. 3.000 € pro Meter). Besonders in Innenstädten ist der Ausbau eine "teure Großbaustelle".
- Steigende CO₂-Preise: Die Abgabe auf CO₂-Emissionen beim Einsatz fossiler Energieträger (Gas, Kohle) verteuert die Wärmeerzeugung.

Inwieweit mittelfristig Fernwärme für den Durchschnittsverdiener, Rentner oder Studenten noch bezahlbar bleibt und nicht zu einem Luxusgut transformiert wird, ist unter der gegebenen politischen Situation unklar.

Insbesondere ist es nicht nur fraglich, ob durch die neuen Energieträger und technologischen Methoden eine preisgünstige Versorgung zukünftig, möglichst auf dem Niveau von 2016, ermöglicht werden kann sondern ob überhaupt die mit den „erneuerbaren“ Energieträgern zu erzeugenden Strom- und Wärmemengen zur stabilen Versorgung der Berliner Bevölkerung, insbesondere in den Wintermonaten, ausreichen werden, da gerade im Winter erhebliche

Wärmemengen benötigt werden, wobei die Stromerzeugung durch Wind und Solar, als wichtiger Grundstock der Wärmeerzeugung, im Winter sehr übersichtlich ist.

Vertreterwahlen 2025

Alle fünf Jahre werden gemäß unserer Satzung Vertreterwahlen durchgeführt; Anfang 2025 fanden diese Wahlen zum höchsten demokratischen Organ unserer Genossenschaft, der Vertreterversammlung, statt.

Am 22. März 2025 erfolgte unter Aufsicht des von der in der Vertreterversammlung 2024 gewählten Wahlvorstandes die öffentliche Stimmenausrählung.

In der Sitzung des Wahlvorstandes am 24. März 2025 wurde die Einhaltung der geltenden Wahlordnung geprüft und das Wahlergebnis wie folgt festgestellt:

Von den 4.900 stimmberechtigten Mitgliedern reichten 1.324 Mitglieder ihren Wahlbrief ein. Die Wahlbeteiligung betrug somit 27,02 %

Von 113 Kandidaten wurden gemäß dem Verteiler nach § 31 unserer Satzung 65 Vertreter und 32 Ersatzvertreter gewählt. Zwei Ersatzvertreter nahmen die Wahl nicht an, so dass sich die neue Vertreterversammlung aus 65 Vertretern und 30 Ersatzvertretern zusammensetzt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich hiermit recht herzlich für das Engagement des Wahlvorstandes, der sich bis zur nächsten Wahl des Wahlvorstandes aus Herrn Dr. Frey als Vorsitzenden, Herrn Freitag und Herrn Städter, den Ersatzmitgliedern Herrn Kies und Herrn Völker sowie Herrn Eckel als Vorstandsmitglied und Frau Müller als Aufsichtsratsmitglied zusammensetzt.

Zur Tätigkeit des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat bestand im Geschäftsjahr 2025 durchgehend aus neun Mitgliedern und war somit gemäß § 24 der Satzung vollständig personell besetzt.

Im Jahr 2025 konnte durch den letztmalig freiwilligen Verzicht von Aufsichtsratsmitgliedern auf Amtszeit das angestrebte neue „rollierende“ System der Aufsichtsratswahlen in Kraft gesetzt werden, indem jedes Jahr drei von neun Mitgliedern des Aufsichtsrates durch die Vertreterversammlung für eine Amtszeit von drei Jahren neu gewählt/wiedergewählt werden.

In der Vertreterversammlung am 24.06.2025 wurden drei Mitglieder für den Aufsichtsrat gewählt. Die Vertreterversammlung bestätigte durch Wiederwahl Frau Barbara Müller, Frau Sylvia Subat und Herrn Steffen Wiegand jeweils für weitere drei Jahre im Aufsichtsrat.

Die Tätigkeit des Aufsichtsrates wird in einem jährlichen Arbeitsplan, als Fahrplan für die Aufsichtsratssitzungen, abgebildet, der gemeinsam mit dem Vorstand terminlich und inhaltlich zum Ende eines jeden Jahres für das kommende Jahr abgestimmt und beschlossen wird.

Im Berichtszeitraum fanden sechs Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme des Vorstandes statt.

Die zusätzliche konstituierende Sitzung anlässlich der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder für die satzungsgemäßen Ämter im Aufsichtsrat fand im Anschluss an die Vertreterversammlung am 24.06.2025 ohne den Vorstand statt.

Gemeinsame Klausurtagung des Aufsichtsrates mit dem Vorstand

Besonders hervorzuheben ist unsere traditionell zu Beginn eines jeden Jahres gemeinsam mit dem Vorstand stattfindende, zweitägige Klausurtagung als erste Aufsichtsratssitzung des Jahres. In diesen Klausurtagungen werden neben aktuellen Themen gemeinsam mit dem Vorstand strategische Überlegungen für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft erörtert.

In der Klausurtagung 2025 haben wir wiederum die Architekten für unsere Neubauvorhaben in der Schillingstraße und Alfred-Kowalke-Straße eingeladen, um uns detailliert inhaltlich über den Stand der Planung, die Umsetzung, Auflagen, Nutzung und den Kostenstand zu informieren und diese Sachverhalte mit den Architekten zu diskutieren. Insbesondere die aufgrund der vielen Auflagen und aktuell sehr hohen Baupreise begrenzten Möglichkeiten zur Baukostensenkung und Optimierung der Wohnflächen für den 1. Bauabschnitt Schillingstraße spielten in der Diskussion eine große Rolle. Es wurde weiterhin über die Optimierung der Wohnungs- und Wohnraumaufteilung diskutiert, die jedoch wegen der durch Auflagen vorgegebenen Konstruktionsmöglichkeiten und der Nutzung von Förderprogrammen sehr begrenzt ist.

Die energetische Sanierung – mit eventueller Aufstockung – unseres Bestandsgebäudes in der Massower Straße 8–20 war ein weiteres Vortrags- und Diskussions-thema. Es handelt sich hierbei um ein erstes Modellprojekt

zur Schaffung neuen Wohnraums in unseren Bestandsgebäuden bei gleichzeitigem Einbau von Aufzugsanlagen und einer umfassenden energetischen Sanierung von Fenstern, Dächern und Fassaden nach KfW55-Standard (KfW40-Standard ist nicht wirtschaftlich). Bei vollständiger Umsetzung dieses Konzeptes können wir neuen Wohnraum erstellen, ohne dafür Grundstücksflächen zu verbrauchen bei gleichzeitiger energetischer Sanierung zur Reduzierung des Energieverbrauches und der CO₂-Emission. Ein weiterer wesentlicher Effekt wäre, bei kompletter Umsetzung mit Aufstockung, der Einbau von Aufzugsanlagen, die eine barrierefreie Anfahrt der einzelnen Etagen ermöglichen würden.

Dem Aufsichtsrat wurden in der Klausurtagung die Ergebnisse des von der Genossenschaft beauftragten Klimafahrplans mitgeteilt. Unser Gebäudebestand steht im Vergleich zu anderen Genossenschaften gut da. Mit Ausnahme der Gebäude in der Schillingstraße 30 sowie Alt-Friedrichsfelde 100, 100A und 100B, bei denen eine umfassende Sanierung auf aktueller gesetzlicher Basis erforderlich wird, befinden sich alle weiteren Gebäude in der Energieeffizienzklasse C oder besser. Bei der Umsetzung aller empfohlenen und erforderlichen Maßnahmen würden die Kosten bei 3.108 betroffenen Wohnungen nach heutigen Schätzungen bis 2045 bei 82,2 Mio. € liegen. Die Erbringung von Investitionen ist für unsere Genossenschaft in dieser Größenordnung und in diesem Zeitraum nicht möglich.

Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates:

- kontinuierliche Förderung des solidarischen Genossenschaftsgedankens;
- Mitwirkung bei der dauerhaften Sicherung von sozial verträglichen Mieten;
- Beratung und Kontrolle des Vorstandes in der Risikovorsorge, der Analyse und Bewertung der Kreditsituation sowie einer wirtschaftlich stabilen Entwicklung der Genossenschaft;
- Förderung des Wohnungsneubaus unter der Voraussetzung sozial verantwortbarer Mieten; Förderung der Entwicklung neuer Standorte durch Zukauf von Grundstücken und dortigem Wohnungsneubau im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft;
- weitere planmäßige Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der unterschiedlichen Generationen von Mitgliedern und Mietern;
- Förderung des konstruktiven Zusammenwirkens innerhalb des Aufsichtsrates, mit dem Vorstand, den

Vertretern, Ersatzvertretern, der Schlichtungskommission und weiteren ehrenamtlich tätigen Mitgliedern;

- Unterstützung eines vertrauensvollen Miteinanders und Verständnisses für die Probleme und Anliegen von Mitgliedern, Mietern und Vertretern auf Basis des Genossenschaftsgedankens zur Förderung der Mitglieder.

Die Prüfungs- und Kontrollschwerpunkte des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2025 waren:

- die kurz- und langfristige Unternehmensplanung auf Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung von 2025 bis 2034, insbesondere unter Einbeziehung der geplanten Investitionen im Wohnungsneubau, der Kosten für den Neubau der Geschäftsstelle in Friedrichsfelde und der steigenden Kosten in den Bereichen Bau und Instandhaltung sowie für die erforderliche energetische Sanierung;
- die Prüfung und kritische Bewertung von Bilanzen, der Finanzplanung und Mietenpolitik einschließlich der Prüfung der gewissenhaften Einhaltung von Gesetzen, der Satzung und weiterer Ordnungen sowie genossenschaftlicher Grundsätze;
- die Plan-Ist-Bewertung der Liquiditätsbewertung sowie die Finanz- und Erfolgsplanung für das Geschäftsjahr 2025;
- die Beratung des Vorstandes zu den Themen Energieeinsparung, wirtschaftliche Nutzung „erneuerbarer Energien“, Aufstockung unserer Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung der gleichzeitigen energetischen Sanierung und der Verbesserung der Wohnqualität durch Einbau von etagengleichen Aufzügen (insbesondere im Bautyp WBS 70 mit 6 Obergeschossen);
- die Beratung des Vorstandes zur Hausbegrünung, Instandhaltung und Modernisierung;
- die Beratung des Vorstandes zur Förderung der ehrenamtlichen Tätigkeit in der Genossenschaft;
- die Mitwirkung bei der Aufstellung des Neubau- und Modernisierungsprogramms;
- die Mitwirkung bei der Aufstellung des Mietenkonzeptes;
- die Mitwirkung bei der Aufstellung der Regeln für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Benutzung von Einrichtungen der Genossenschaft;
- die Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Geschäftsvorgänge;
- die Personalpolitik und -entwicklung in Anbetracht des Fachkräftemangels und der Fachkräfteausbildung in der Genossenschaft in Korrelation mit den Personal- und Verwaltungskosten.

Wiederbestellung des kaufmännischen Vorstandes Herrn Torsten Eckel

Der kaufmännische Vorstand unserer Genossenschaft, Herr Torsten Eckel, ist fachlich sehr erfahren, äußerst engagiert und zukunftsorientiert für unsere Genossenschaft und unsere Mitglieder tätig und leistet in seiner Funktion stets eine hervorragende Arbeit.

Die Zusammenarbeit mit dem technischen Vorstand, Herrn Torsten Klimke, ist tadellos.

Aus diesem Grund hat der Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung am 31.03.2025 sehr gerne einstimmig beschlossen, Herrn Torsten Eckel um weitere fünf Jahre vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2030 wieder zu bestellen.

Neue Geschäftsordnung des Aufsichtsrates

Durch die Inkraftsetzung einer neuen Satzung im Jahr 2023 wurde die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates angepasst, inhaltlich jedoch nur in einigen Details zur besseren Verständlichkeit geändert. Die neue Geschäftsordnung trat mit einstimmigem Beschluss des Aufsichtsrates am 01.03.2025 in Kraft.

Interne Prüfung durch den Aufsichtsrat 2025 „Überprüfung der Rentabilität der Neubauten in der Kurze Straße und Massower Straße“

Nach Abstimmung im Gesamtaufichtsrat wurde als interner Prüfungsschwerpunkt die Rentabilität der Neubauten Kurze Straße und Massower Straße festgelegt. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass seit kompletter Vermietung, ca. 3 Monate nach Fertigstellung, die Neubauten ein positives Ergebnis erwirtschaften. Bei diesem Ergebnis wurden Mieteinnahmen, Betriebskosten sowie Zinsen und Tilgungen berücksichtigt, d. h. Einnahmen und Ausgaben wurden gegenübergestellt. Insgesamt ergab die interne Prüfung keine Beanstandungen.

Die Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrates

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse „Technik“ und „Wirtschaft“ haben die Aufgabe, in ihrem Fachgebiet die Aufsichtsratssitzungen und Beschlüsse inhaltlich mit vorzubereiten und die Umsetzung mit zu kontrollieren.

Als Gast wird zu den Sitzungen jeweils das zuständige Mitglied des Vorstandes eingeladen.

Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist flexibel, d. h., es gibt keine feste Zuordnung der Aufsichtsratsmitglieder zu

einem Ausschuss und jedes Aufsichtsratsmitglied kann bei Interesse sowohl an den Sitzungen des Technikausschusses als auch an denen des Wirtschaftsausschusses teilnehmen. Leiterin des Ausschusses Technik ist Frau Müller, Leiterin des Ausschusses Wirtschaft ist Frau Subat.

Der Ausschuss Technik tagte im Jahr 2025 sieben Mal

Die Schwerpunkte der Tätigkeit waren:

- weitere Begleitung der Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, insbesondere sukzessive Fensterwartungen, Sanierung der Balkone und Giebel in der Möllendorffstraße, Fortführung von Kellerdeckendämmungen einschließlich Kellerinstandsetzungen in den WBS 70-Bauten in Friedrichsfelde, Fortführung der Dachsanierungen in Friedrichsfelde und in der Karl-Marx-Allee, von Treppenhäusern, Schließung von Müllabwurfanlagen in Friedrichsfelde, Umbau von Müllräumen in Räume mit Fahrradstellplätzen;
- weitere Begleitung des Projekts zur energetischen Sanierung des Objekts Massower Straße 8–20;
- weitere Begleitung des Neubauvorhabens 1. BA sowie des 2. und 3. BA Schillingstraße;
- Begleitung des Neubauvorhabens Geschäftsstelle Alfred-Kowalke-Straße 39 B.

Der Wirtschaftsausschuss hat 2025 vier Beratungen durchgeführt

Die Schwerpunkte dieser Beratungen waren:

- Beratung und Prüfung des Jahresabschlusses 2024 und des Lageberichtes 2024;
- Beratung, Prüfung und Auswertung des langfristigen Wirtschafts- und Finanzplanes (jeweils aktueller 10-Jahresplan);
- Entgegennahme der regelmäßigen Berichterstattung des Vorstandes zur aktuellen Geschäftslage;
- Auswertung und Abrechnung der laufenden Bau- und Instandhaltungsplanung;
- Prüfung der Kostenschätzung, der Wirtschaftlichkeit und der Finanzierung der Bauvorhaben der Objekte in der Schillingstraße und Alfred-Kowalke-Straße;
- Auswertung und Beratung zur Liquidität, zu Wohnungskündigungen und zu den offenen Forderungen aus Vermietung;
- Durchführung der internen Prüfung des Geschäftsgeschehens nach Abstimmung mit dem Gesamtaufichtsrat.

Teilnahme der Aufsichtsratsmitglieder an Veranstaltungen der Genossenschaft

An folgenden Veranstaltungen nahmen die Mitglieder des Aufsichtsrates rege teil:

- Vertreterversammlung am 24.06.2025;
- Vertretertag am 27.08.2025;
- Sommerfest am 05.09.2025;
- an acht Vertreterstammtischen;
- an vier Geburtstagsfeiern für runde Geburtstage in den Wohngebieten;
- an zahlreichen individuellen Geburtstagsgratulationen und -feiern zu runden Geburtstagen ab dem 80. Lebensjahr.

Zusammenfassung

Dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025, den Ausführungen des Vorstandes sowie dem Bericht des Aufsichtsrates können Sie entnehmen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft auch im Jahr 2025 erneut als positiv zu bewerten ist.

Der Prüfungsverband BBU wird voraussichtlich die Prüfung unserer Genossenschaft auf Basis des § 53 Genossenschaftsgesetz am 20.06.2026 beendet haben.

Der Aufsichtsrat hat gemäß §§ 28, 38 und 39 der Satzung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und festgestellt, dass der Jahresabschluss korrekt aufgestellt ist.

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.103.112,96 €.

Bei einer Einstellung von 50% aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.051.556,48 €.

Vorstand und Aufsichtsrat haben nach gemeinsamer Beratung in der Aufsichtsratssitzung am 18.05.2026 durch getrennte Abstimmung beschlossen, aus dem Jahresüberschuss des Jahres 2025 einen Betrag in Höhe von 40%, somit 841.245,18 €, in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat hat beschlossen, den Vertreterinnen und Vertretern vorzuschlagen, den Jahresabschluss festzustellen, den Lagebericht des Vorstandes zur Kenntnis zu nehmen sowie den Vorstand und den Aufsichtsrat zu entlasten.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat beschlossen, der Vertreterversammlung zu empfehlen, dem Jahresabschluss zuzustimmen und den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 1.051.556,48 € in die Ergebnismrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich auf diesem Wege bei unserem Vorstand, bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle und bei den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für die stets zuverlässige, kontinuierliche, engagierte und unermüdliche Arbeit zum Wohle unserer Mitglieder und unserer Genossenschaft.

Berlin, 18.05.2026

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG



Bert Semmler

Aufsichtsratsvorsitzender

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG
Schillingstraße 30, 10179 Berlin
Tel: +49(0) 30 27875-0
info@wg-solidaritaet.de
www.wg-solidaritaet.de

Layout

zweiband.media, Agentur für Mediengestaltung
und -produktion GmbH

Druck

PIEREG Druckcenter Berlin GmbH

Bildrechte

Wenn nicht anders angegeben, liegen die
Fotorechte bei der WG Solidarität eG.



