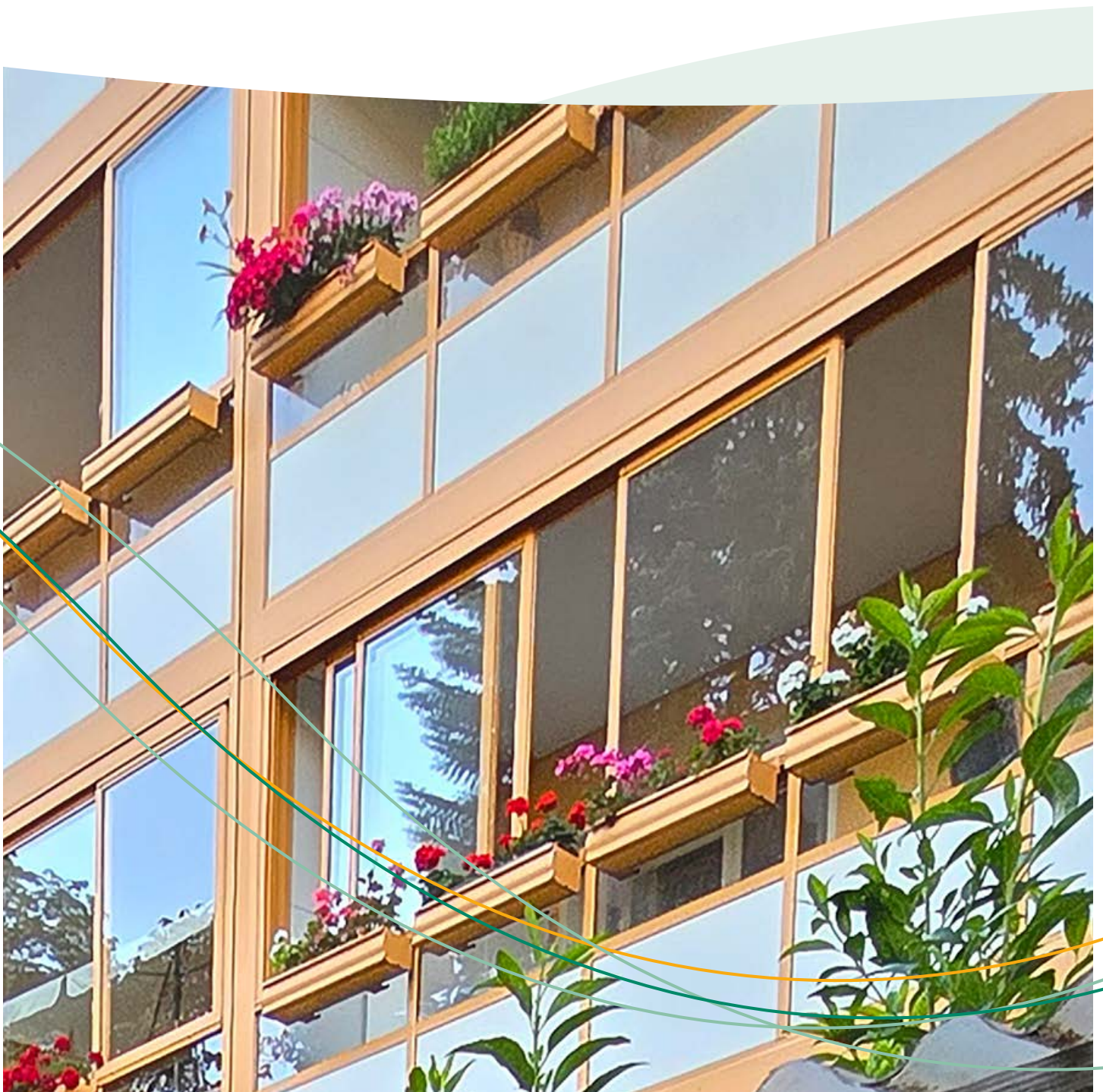
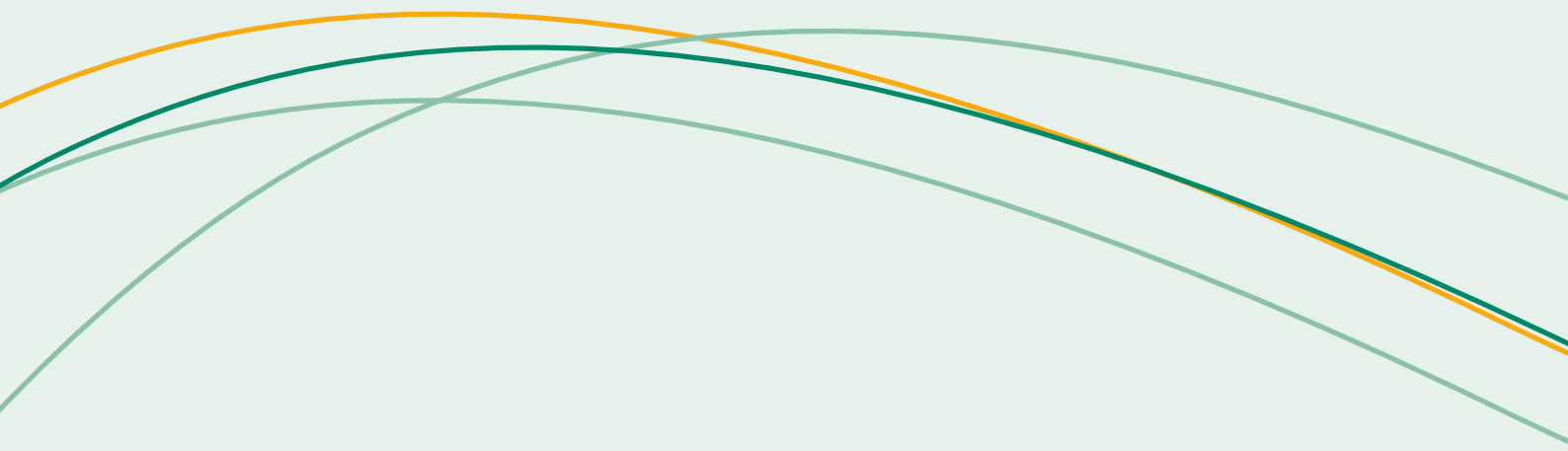


Geschäftsbericht 2025





Inhaltsverzeichnis

Die Organe unserer Genossenschaft	5
I. Bericht des Aufsichtsrates zum Abschluss des Geschäftsjahres 2025	7
II. Lagebericht 2025	11
1. Grundlagen des Unternehmens	12
2. Wirtschaftsbericht	15
2.1 Rahmenbedingungen	15
2.2 Branchenentwicklung	15
2.3 Geschäftsverlauf	15
2.4 Wirtschaftliche Lage	22
3. Prognosebericht	28
4. Nachhaltigkeitsbericht	29
5. Chancen- und Risikobericht	31
6. Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente	37
III. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	39
1. Bilanz	40
2. Gewinn- und Verlustrechnung	42
3. Anhang	43
Impressum	50

Ausgewählte Kennziffern des Jahresabschlusses 2025



469,5 T€

Jahresergebnis

Vorjahr: 500,7 T€



48,7 %

Eigenkapitalquote

Vorjahr: 50,1 %



7.639

Mitglieder

Vorjahr: 7.502



4.030

Wohnungen

Vorjahr: 4.027



7,59 €

**durchschnittliche Nutzungsgebühr
je m² Wohnfläche pro Monat**

Vorjahr: 7,34 €



225.258,13 m²

Wohnfläche

Vorjahr: 225.071,62 m²



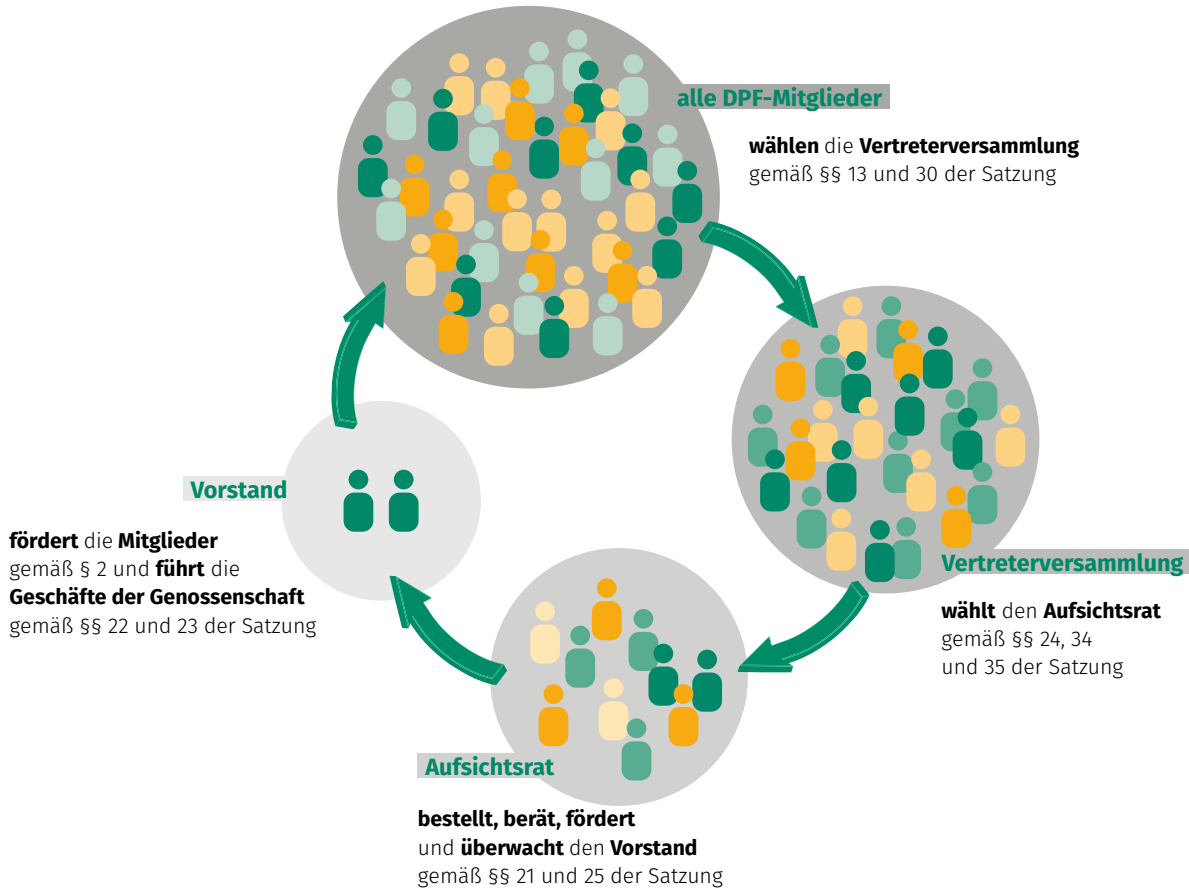
190.779,0 T€

Bilanzsumme

Vorjahr: 184.437,5 T€

Die Organe unserer Genossenschaft

Das genossenschaftliche Identitätsprinzip



Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht derzeit aus 88 Vertretern und 26 Ersatzvertretern.
(Stand 03/2026)

Aufsichtsrat

Dr. Norbert Rückriemen Vorsitzender
Dagmar Pohle Stellv. Vorsitzende
Mirko Behrens
Mike Boller
Torsten Brynich
Dr. Dieter Freese
Lino Olaf Liebmann
Uwe Pasenow (ab 05.06.2025)
Dr. Theresa Sichler
Dr. Wolfgang Uhlmann

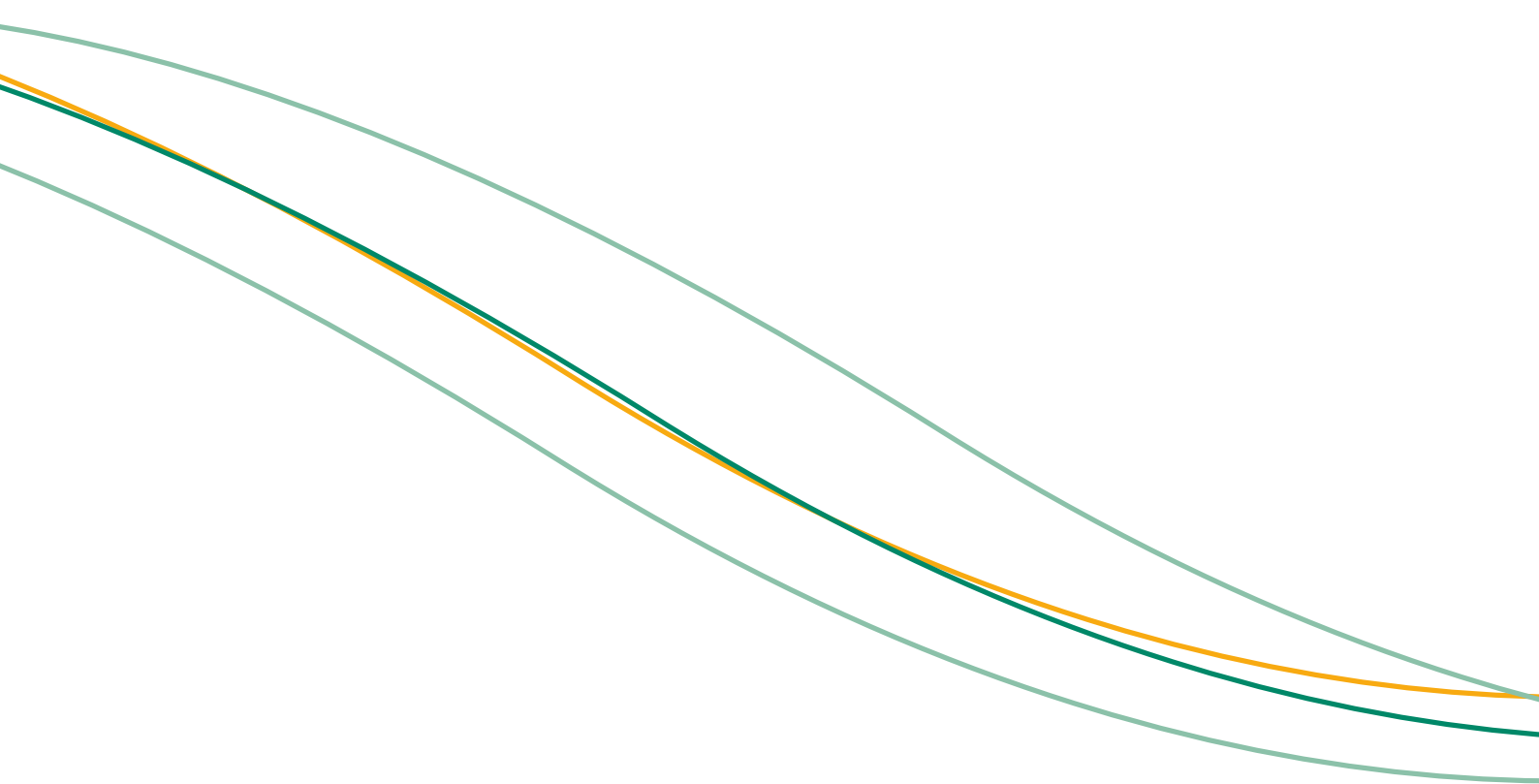
Vorstand

Oliver Greß
Roman Ries



I. Bericht des Aufsichtsrates

zum Abschluss des Geschäftsjahres 2025



Der Aufsichtsrat hat sich in Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten während des Geschäftsjahres 2025 in seinen Sitzungen, den Sitzungen seiner Ausschüsse, gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie anhand schriftlicher Berichte des Vorstandes eingehend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert.

Im Zuge seiner Tätigkeit konnte sich der Aufsichtsrat jederzeit davon überzeugen, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft mit der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit Gesetz und Satzung führt.

Der Aufsichtsrat kann daher feststellen, dass die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung im Berichtsjahr durchgängig gewährleistet war.

Den Schwerpunkt der geschäftlichen Tätigkeit der Genossenschaft bildete unverändert die Verwaltung und Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände. Neben der regulären Vermietung und Bewirtschaftung sowie der laufenden Instandhaltung unserer Wohnhäuser wurden bei den 2024 abgeschlossenen Neubauten in der Harzer und in der Hänselstraße die Außenanlagen durch die mit der Garten- und Landschaftsgestaltung beauftragte Firma fertiggestellt. Im Mittelpunkt des Baugeschehens im Geschäftsjahr 2025 standen allerdings die Strangsanierungs- und Heizungsumstellungsarbeiten in den Wohnobjekten Elisabeth-Christinen-Straße 7–13, Karower Straße 39–42 und Rolandstraße 100a–f. Die Baumaßnahmen wurden wie geplant qualitäts- und termingerechtfertiggestellt und weitere 175 Wohnungen der Genossenschaft an das Fernwärmenetz der BEW Berliner Energie und Wärme GmbH angeschlossen. Im laufenden Geschäftsjahr werden die geplanten Strang- und Badsanierungen sowie Heizungsumstellungen entsprechend der seit 2016 verfolgten langfristigen Konzeption zur Haustechnikerneuerung in unseren zuvor mit Gasetagenheizungen ausgestatteten Altbaubeständen im Wesentlichen abgeschlossen werden. Ab 2027 werden dann weitere Bestandobjekte zur Umstellung auf Zentralheizungsanlagen vorgesehen, wobei die technischen Lösungen sich im Einzelfall danach richten werden, ob aufgrund der kommunalen Wärmeplanung eine Fernwärmeversorgung möglich ist oder andere Wärmeerzeugungstechniken eingesetzt werden müssen.

Der Bauwirtschaftsplan 2025 sah für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen Ausgaben in Höhe von 14,4 Mio. € vor. Ausgegeben wurden 11,4 Mio. €, so dass der Plan mit 79,0 % erfüllt wurde. Auf die im Berichtsjahr durchgeführten Strangsanierungen und Heizungsumstellungen in unseren Pankower Wohnanlagen entfielen davon 7,1 Mio. €. Die gegenüber der Planung geringeren Aufwendungen für Neubau (-1,8 Mio. €) und für Instandsetzung (-1,0 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus Verzögerungen bei der Neubauabrechnung und der Mängelbeseitigung sowie aus zurückgestellten Instandsetzungen und Verschiebungen einzelner Modernisierungsmaßnahmen infolge der erheblichen Bindung von personellen Ressourcen unserer Bauabteilung durch die komplexen Neubauprojekte.

Sämtliche Baumaßnahmen und deren sachgerechte Finanzierung waren regelmäßig Gegenstand der Berichterstattung und Information im gesamten Aufsichtsrat und wurden vom Bau- oder Finanzausschuss des Aufsichtsrates kontinuierlich begleitet und kontrolliert.

Der Aufsichtsrat konnte sich im Berichtsjahr fortlaufend davon überzeugen, dass der Vorstand die Vermietung unserer Genossenschaftswohnungen aktiv betreibt und gezielt steuert. Nach der bereits im Jahr 2024 erfolgreich realisierten Vermietung aller Wohnungen in unseren Neubauten galt im Berichtsjahr der Wiedervermietung von Wohnungen, die im Rahmen der gewöhnlichen Fluktuation an die Genossenschaft zurückgegeben wurden, wieder die ungeteilte Aufmerksamkeit. Für die Sanierung dieser Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2025 1,3 Mio. € aufgewandt. Länger als üblich anhaltender Wohnungsleerstand trat im Wesentlichen nur dann auf, wenn in zurückgegebenen Wohnungen Umbauten zum Zweck ihrer Wiedervermietbarkeit erfolgten.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 469,5 T€ abgeschlossen (2024: 500,7 T€); geplant war ein Jahresfehlbetrag von 1.916,0 T€. Für das unplanmäßig positive Geschäftsergebnis sind verschiedene Gründe verantwortlich, vor allem aber geringere Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) und die Vollausswirkung der Vermie-

tung bei den Neubauwohnungen. Zur höheren Liquidität per 31. Dezember 2025 von 12,4 Mio. €, die damit um 3,8 Mio. € über dem Planansatz von 8,6 Mio. € lag, hat vor allem das deutlich bessere Geschäftsergebnis beigetragen. Darüber hinaus sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die nach der ursprünglichen Planung noch im Jahr 2025 beglichen werden sollten, erst im laufenden Geschäftsjahr zur Zahlung fällig geworden. Der Überschuss des Geschäftsjahres 2025 wurde mit dem 2024er Verlustvortrag von 1.269.501,91 € verrechnet, sodass sich der Bilanzverlust in 2025 auf 799.996,81 € reduziert. Dieser soll erneut auf neue Rechnung vorgetragen werden, um durch zukünftige Jahresüberschüsse ausgeglichen zu werden. Im Geschäftsjahr 2025 erwies sich die Ertragslage der Genossenschaft erneut als intakt und stabil.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2025 lag mit 48,7 % geringfügig unter dem Vorjahresniveau (50,1 %). Nominal erhöhte sich der Kapitalbestand jedoch von 88,7 Mio. € Ende 2024 auf 89,3 Mio. € zum 31. Dezember 2025. Die Bilanzsumme wuchs von 184,4 Mio. € auf rund 190,8 Mio. €.

Der Zahlungsmittelbestand per 31. Dezember 2025 betrug 12,4 Mio. € und lag damit über deutlich über dem Vorjahreswert von 3,9 Mio. €. Ursächlich hierfür war neben dem deutlich besseren Geschäftsergebnis und kurzfristigen Verbindlichkeiten, deren Bezahlung erst im laufenden Jahr erfolgte, vor allem auch die erweiterte Aufnahme von Krediten zur Finanzierung der Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit unserer Genossenschaft.

In der Folge hat sich der Schuldenstand bei Banken auf insgesamt 88,8 Mio. € erhöht (Vorjahr: 81,9 Mio. €).

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den zugehörigen Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung haben sich keine Einwendungen ergeben. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr durchgängig gewährleistet. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für 2025.

Der Vertreterversammlung wird daher empfohlen,

- den Jahresabschluss 2025 durch Beschluss festzustellen,
- den nach Verrechnung des Jahresüberschusses von 469.505,10 € mit dem Verlustvortrag aus 2024 in Höhe von 1.269.501,91 € verbleibenden Bilanzverlust von 799.996,81 € durch gesonderten Beschluss auf neue Rechnung vorzutragen,
- den Lagebericht des Vorstandes zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Mit den per Stichtag am 5. Juni 2025 durchgeführten Beschlussfassungen der Vertreterinnen und Vertreter zum Geschäftsjahr 2024 endete die dreijährige Amtsperiode der Aufsichtsratsmitglieder Mike Boller und Mirko Behrens. Die Genannten stellten sich erneut als Kandidaten für die Wiederwahl zur Verfügung und wurden von den Vertreterinnen und Vertretern einstimmig wiedergewählt. Herr Uwe Pasenow wurde am 5. Juni 2025 neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertreterinnen und Ersatzvertreterinnen, den Vertretern und Ersatzvertretern, dem Vorstand und allen Mitarbeitenden in der Genossenschaft für die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2025.

Berlin, 21. April 2026

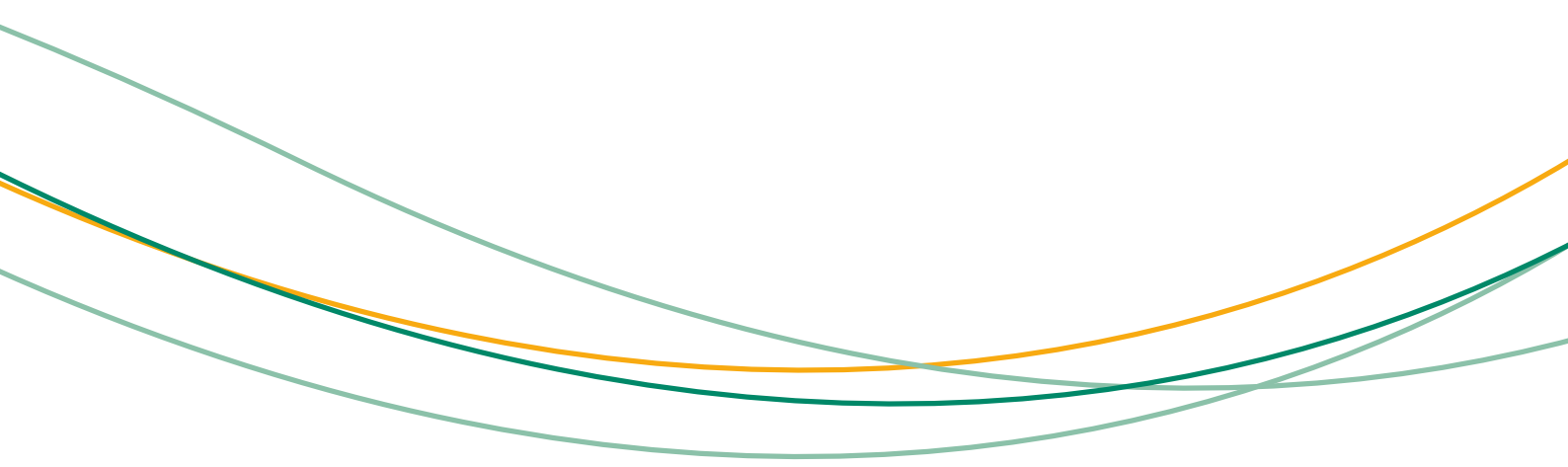
Der Aufsichtsrat



Dr. Norbert Rückriemen
Vorsitzender



II. Lagebericht 2025



1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG ist ein seit dem 28.05.1957 in Berlin tätiges Wohnungsunternehmen. Satzungsgemäßer Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dies beinhaltet die Bereitstellung von Wohnraum mit hoher Qualität und zu einem fairen Preis. Wir handeln zum Wohl unserer Mitglieder. Das Interesse der Genossenschaft ist deshalb auch nicht auf die Maximierung der Jahresüberschüsse gerichtet.

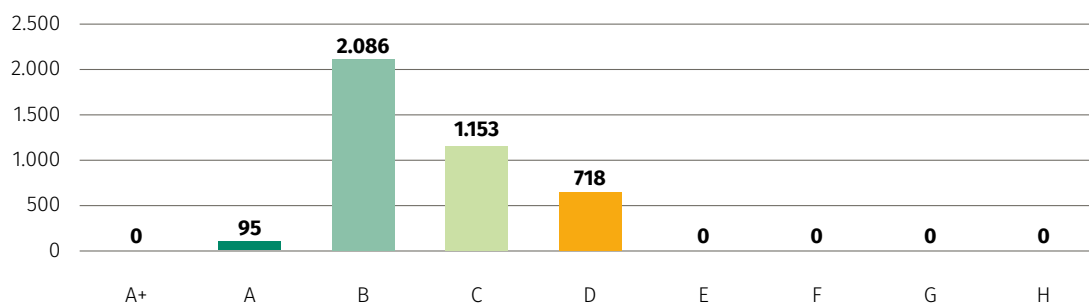
Heute werden eigene Wohnungsbestände unterschiedlichster Bautypen, nebst dazugehörigen wirtschaftlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen, in sechs Berliner Bezirken umsichtig, vorausschauend und bedürfnisorientiert zum Wohle der Mitglieder bewirtschaftet. Bestandteile der unternehmerischen Tätigkeit sind außerdem die behutsame Bestandserweiterung durch Erwerb und Neubau sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung durch das große Engagement der Genossenschaftsmitglieder greifbar und mit Leben erfüllt.

Ziel der Genossenschaft ist es, bis 2045 eine höchstmögliche CO₂-Reduzierung für den Immobilienbestand unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts zu erreichen. Grundlage für diese Strategie sind neben der eigenen Motivation die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze.

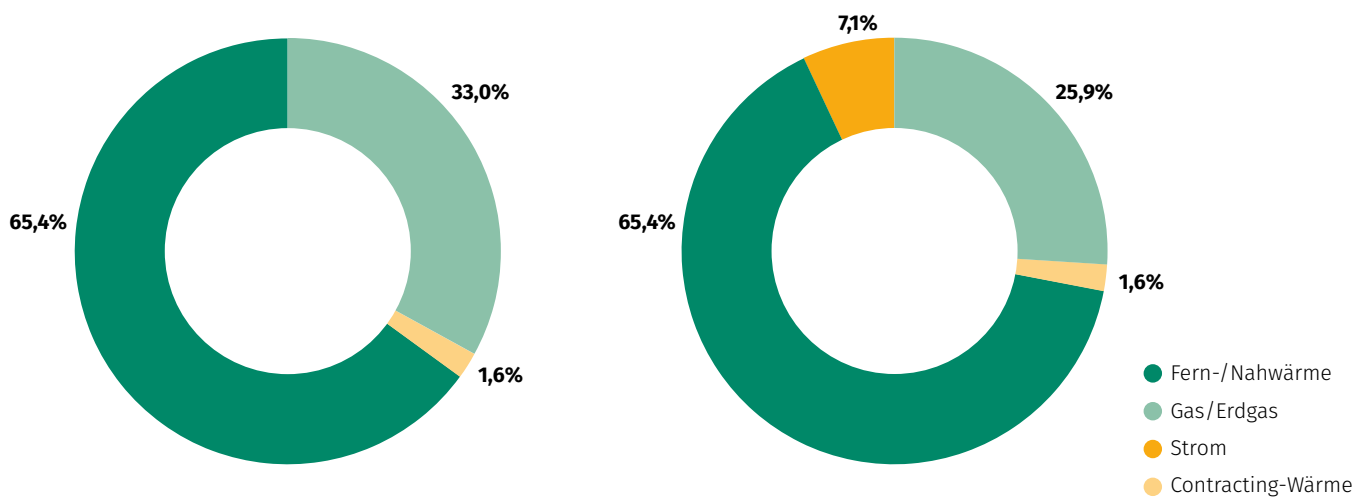
Dazu wurden folgende Ausgangswerte im Rahmen einer Treibhausgasbilanz der Gebäude für das Jahr 2024 im Jahr 2025 ermittelt:

Der durchschnittliche, auf die Mietfläche bezogene Endenergieverbrauch für die Beheizung und Warmwasserbereitung (Energieintensität) im Gebäudebestand im Jahr 2024 betrug 90,7 kWh/m²/a (witterungsbereinigt 109,2 kWh/m²/a). Davon entfielen rund 70 Prozent auf die Wärmeversorgung für Heizung (63,8 kWh/m²/a).

Dabei teilt sich der Bestand der Genossenschaft im Jahr 2024 wie folgt auf die einzelnen Energieeffizienzklassen – nach Gebäudeenergiegesetz – auf:



Die Wärmeversorgung des Bestandes erfolgte entsprechend nachfolgender Abbildung durch unterschiedliche Energieträger und Fernwärme (Energieträgermix).



Anteil Mietfläche nach Energieträger der Heizung (links) und Warmwasserversorgung (rechts)

Der gesamte Wärmebedarf für die Gebäude der Genossenschaft verursachte im Jahr 2024 circa 4.373 Tonnen CO₂. Die durchschnittlichen Treibhausgasemissionen für die Heizung und Warmwasserbereitung

betragen 19,19 kg CO₂/m²/a Nutzfläche (witterungsbereinigt 23,03 kg CO₂/m²/a).



Zur Verifizierung der Ergebnisse der Treibhausgasbilanz 2024 wurde die Erstellung einer Bilanz der Gebäude für das Jahr 2025 bereits beauftragt, deren Ergebnisse

gleichzeitig auch als Basis des im Jahr 2026 zu erarbeitenden Klimapfades dienen soll.

ENERGIE- UND THG-BILANZ	Gebäudebestand (WE und GE)	Anteil Nutzfläche	Endenergieverbrauch	THG-Emissionen (in CO₂-Äquivalenten)	
Energieträger	Anzahl	%	kWh/m ² ·a	t/a	kg/m ² ·a
Scope 1 – direkte Emissionen				1.364	
Erdgas			96,26	1.364	19,34
Heizung	1.320	33,0	68,09	1.029	13,68
Warmwasser	1.020	25,9	28,17	334	5,66
Scope 2 – indirekte Emissionen				3.009	
Fern-/Nahwärme			88,88	2.820	18,94
Heizung	2.690	65,3	62,08	1.974	13,25
Warmwasser	2.690	65,3	26,80	847	5,69
Contracting-Wärme			69,08	45	11,93
Heizung	42	1,6	45,98	30	7,92
Warmwasser	42	1,6	23,09	15	4,01
Strom			24,00	144	8,93
Warmwasser	300	7,1	24,00	144	8,93
Betriebs-/Allgemein-/Hausstrom Gebäudebestand	4.052	100,0	3,53	0	0,00
Strom Geschäftsbetrieb/ Verwaltung				0	
Scope 3 – Emissionen der Wertschöpfungskette				1.157	
Vorketten der Energieträger aus Scope 1 und 2				1.157	
Scope 1 + 2 und Scope 3 – Emissionen				94,39	5.529
Scope 1 + 2 – Emissionen				94,39	19,19
davon Scope 1 und 2 für Heizungs- und Warmwasserversorgung				4.052	19,19

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Nach zwei Rezessionsjahren hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nur leicht erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr um nur 0,2 Prozent, und auch das nur insbesondere infolge höherer Staatsausgaben. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen.

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2 Prozent. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 Prozent.

2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0 Prozent. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 bei 3,2 Prozent gelegen.

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2025 um 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Für das Gesamtjahr wird mit einem Zuwachs von 1,0 Prozent gerechnet, womit das Berliner Wachstum fünfmal so stark wie im Bundesdurchschnitt wäre. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 Prozent und damit etwas stärker als im Vorjahr (2024: 1,6 %). Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen ist gegenüber 2024 leicht um 0,1 Prozent gesunken. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 10,3 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2025 erneut weiter an (+3,2 %).

2.2 Branchenentwicklung

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

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2026 in einer unsicheren Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird jedoch mit einem verhaltenen Wachstum von 1,0 Prozent gerechnet. Weil dieses jedoch vor allem auf staatlichen Investitionen beruht, kann der Anstieg noch nicht als Trendwende gewertet werden.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr leicht gewachsen (+0,14 %) und lag am 31.10.2025 bei 3.700.299 Personen.

2025 dürfte die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach bisher kontinuierlichem Rückgang wieder deutlich steigen; im Jahr 2025 nahm sie um 44,1 Prozent zu. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden legten auch 2025 von einem hohen Niveau aus weiter zu (+4,1 %).

2.3 Geschäftsverlauf

Bestand und Vermietungssituation

Die Bewirtschaftung des Wohnungs- und Gewerbebestands ist und bleibt das Herzstück unserer genossenschaftlichen Tätigkeit. Zum Jahresende umfasste der Wohnungsbestand 4.030 (Vorjahr: 4.027) Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 225.258,13 m² (Vorjahr: 225.071,62 m²), der Gewerbebestand 14 (Vorjahr: 13) Einheiten mit 2.109,40 m² (Vorjahr: 1.904,44 m²). Ergänzt wird das Angebot durch 530 Pkw-Stellplätze, 56 Garagen, 740 Fahrradabstellplätze, 109 Rollator-/Rollstuhlböden, 100 Mietergärten sowie neun Gästewohnungen – ein vielfältiges Flächenangebot, das dem unterschiedlichen Bedarf der Mitglieder Rechnung trägt.

Die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt spiegelt sich auch in der Nachfragesituation nach Wohnraum wider: Wohnraum für Mitglieder war erneut knapper als das verfügbare Angebot. Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2025 bei 0,12 Prozent (Vorjahr: 0,25 %) und damit weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Von den fünf zum Jahresende leerstehenden Wohnungen befanden sich drei in aktiver Sanierungs-

vorbereitung für eine zeitnahe Wiedervermietung, eine Wohnung wurde vorübergehend als Baubüro im Rahmen des Strangsanierungs-, Heizungsumstellungs- und Bädermodernisierungsprogrammes genutzt und eine Wohnung ist derzeit nicht vermietbar.

Bei den Fahrradstellplätzen setzte sich der positive Trend des Vorjahres – Senkung der Leerstandsquote um 4,3 Prozentpunkte – weiter fort. Die Leerstandsquote lag zum Stichtag bei 13,2 Prozent (98 Plätze leer, Vorjahr: 20,7 %, 134 Plätze leer).

Im Berichtsjahr konnte eine Reduzierung der Leerstandsmonate für zur Vermietung stehende Wohnungen um 55,3 Prozent bzw. 224 Monate erreicht werden. Insgesamt fielen 181 Leerstandsmonate für zur Vermietung stehende Wohnungen an (Vorjahr: 405 Monate), die durchschnittliche Leerstandsdauer je Kündigung betrug 0,9 Monate (Vorjahr: 1,5 Monate), sodass im Durchschnitt weniger als ein Monat benötigt wurde, um die Wohnungen wiederzuvermieten. Nachlassfälle sowie der notwendige Instandsetzungs- und Herrichtungsaufwand zur Wiedervermietbarkeit waren – wie in den Vorjahren – die bestimmenden zeitlichen Einflussfaktoren. Diese strukturellen Gegebenheiten werden kontinuierlich beobachtet und wo möglich zur Beibehaltung des aktuellen Niveaus der schnellen Verfügbarmachung der wenigen Wohnungen aktiv gesteuert.

Die Fluktuationsrate lag mit 5,1 Prozent (Vorjahr: 6,8 %) bei 207 Kündigungen (Vorjahr: 274 Kündigungen) unter dem Vorjahresniveau. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Bewegungen auf interne Umzüge zurückzuführen ist – diese spiegeln keine echte Abwanderung wider, sondern sind Ausdruck einer lebendigen Bestandsentwicklung. Betrachtet man die fluktuationsintensiven Objekte Rummelsburger Straße 37 und Schwarzmeerstraße 23–25 gesondert, ergibt sich dort eine Quote von 9,4 Prozent (Vorjahr: 9,2 %), für den übrigen Bestand von 3,7 Prozent (Vorjahr: 6,4 %).

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Wohnraumüberlassung betrugen zum Stichtag 20.504,7 T€ (Vorjahr: 19.811,6 T€), was einem Anstieg von 3,5 Prozent entspricht. War der kräftige Zuwachs des Vorjahres in Höhe von 15,2 Pro-

zent noch in erster Linie durch die Vermietung der Treptower Neubauten (Harzer, Grabow- und Hänselstraße) geprägt, fiel die Steigerung der Nutzungsgebühren im Geschäftsjahr wieder entsprechend moderater aus. Der Anstieg resultiert aus Neuvermietungen im Bestand mit 359,4 T€ bei (Vorjahr: 320,7 T€), der Vollausswirkung der am Berliner Mietspiegel ausgerichteten Nutzungsgebührenanpassungen zum 01.03.2024 mit 94,4 T€ (Vorjahr: 489,7 T€), der Vollausswirkung der Neuvermietung der Treptower Neubauten (Harzer, Grabow- und Hänselstraße) mit 142,3 T€ (Vorjahr: 1.588,3 T€), Modernisierungsumlagen im laufenden Strangsanierungs-, Heizungsumstellungs- und Bädermodernisierungsprogramm in Höhe von 94,7 T€ (Vorjahr: 209,2 T€) und individuellen Umbaumaßnahmen in Höhe von 2,3 T€ (Vorjahr: 2,0 T€).

Positiv entwickelte sich zudem die Vermietung sonstiger Flächen: Umsatzerlöse aus Gewerbe, Stellplätzen und Antennenstandorten summierten sich auf 522,4 T€ (Vorjahr: 376,7 T€).

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr (netto-kalt) stieg von 7,34 €/m² auf 7,59 €/m² Wohnfläche. Ohne die Nutzungsgebühren der Treptower Neubauten (Harzer, Grabow- und Hänselstraße) ergibt sich eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 7,07 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 7,08 €/m² Wohnfläche).

Betriebskosten

Die entstandenen Betriebs- und Heizkosten aus dem Geschäftsjahr 2024 rechnete die Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern in den Monaten Juni bis August des Jahres 2025 ab. Die daraus resultierenden Nebenkostenabrechnungen wurden fristgerecht zugestellt.

Im Vergleich mit den Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e. V. (BBU-Betriebskostenstudie 2023 vom 31.07.2025) reihen sich die Betriebskosten der Genossenschaft erneut unterhalb des BBU-Mittelwertes ein. Die durchschnittlich abgerechneten Betriebskosten des BBU lagen 2023 bei monatlich 1,94 €/m², die der Genossenschaft im Abrechnungsjahr 2024 bei 1,79 €/m² (Vorjahr: 1,70 €/m²) pro Monat.

Die abgerechneten Heizkosten in 2024 waren mit durchschnittlich 1,03 €/m² monatlich höher als im Vorjahr (2023: 0,91 €/m²/Monat). Die Genossenschaft platziert sich jedoch erneut deutlich unter dem BBU-Durchschnitt 2023 von 1,22 €/m² monatlich. Die Brennstoffkosten für zentral mit Erdgas beheizte Wohnungen sind durch den bestehenden Rahmenvertrag trotz leicht gestiegenen Verbrauchs gesunken. Die Brennstoffkosten für fernwärmebeheizte Wohnungen sind jedoch deutlich gestiegen, was auf die Preisanpassung des Versorgers und auf einen höheren Anteil mit Fernwärme versorgter Wohnanlagen zurückzuführen ist und somit im Saldo zu insgesamt gestiegenen Heizkosten führte. Für das Jahr 2026 sorgt der aktuelle Rahmenvertrag für 20 Wohnhäuser der Genossenschaft, die zentral mit Gas beheizt werden, mit einer Laufzeit bis Ende des Jahres 2026 für eine Versorgungs- und Preissicherheit. Für Wohnungen, welche mit Fernwärme beheizt werden, wurde durch den Versorger für das Jahr 2026 eine Preissteigerung von circa 2 Prozent angekündigt. Für die durch den Versorger zum 30.06.2026 gekündigten Rahmenverträge laufen derzeit Verhandlungen unter der Regie des BBU für einen neuen Rahmenvertrag.

Auch im Bereich der Stromversorgung, insbesondere für die Beleuchtung, Belüftung und den Betrieb der Heizungs- sowie Aufzugsanlagen der Häuser der Genossenschaft gewährleistet der aktuelle Rahmenvertrag bis zum Ende des Jahres 2027 die Versorgungs- und Preissicherheit im Bereich der Stromversorgung. Gemäß Zertifizierung handelt es sich hierbei zu 100 Prozent um Ökostrom.

Im Bereich der kalten Betriebskostenarten ist der Einfluss der Inflation zu beobachten. In der Vergangenheit haben die üblichen geringen Kostensprünge von wenigen Prozent von Abrechnungsjahr zu Abrechnungsjahr dazu beigetragen, dass die Nebenkosten insgesamt sehr günstig geblieben sind. Diese Entwicklung ist von Preissteigerungen abgelöst worden, die die Anbieter der Dienstleistungen mit Lohnsteigerungen (neue Tarifabschlüsse und Mindestlohn) sowie den gestiegenen Energie- und Rohstoffpreisen begründen. Die Entwicklung betrifft insbesondere personalintensive Kostenarten, wie zum Beispiel die Gartenpflege, die Hausreinigung und die Grünflächenpflege. Aber auch Kostenarten, wie die Gebäudeversicherung oder die Gebühren für notwendige technische Überprüfungen (Schornsteinfegerkosten, TÜV-/DEKRA-Kosten), haben sich der allgemeinen Preissteigerungstendenz angeschlossen. Die Genossenschaft hat und versucht auch weiter hier durch Neuausschreibungen und Betriebskostenoptimierungen entgegenzuwirken.

Mitglieder

Im Geschäftsjahr konnte die Genossenschaft 312 neue Mitglieder begrüßen. Gleichzeitig verzeichnete sie einen Abgang von 175 Mitgliedern. Im Ergebnis erhöht sich die Zahl der Mitglieder im Jahr 2025 von 7.502 um 137 auf 7.639 Mitglieder.

Gemäß den Vergabegrundsätzen der Genossenschaft spielt die Dauer der Mitgliedschaft bei der Wohnraumvergabe eine entscheidende Rolle. Daher streben viele Antragsteller vorsorglich eine Mitgliedschaft an, um bei einer eventuellen zukünftigen Wohnungssuche ihre Vergabechance zu verbessern. Der angespannte Wohnungsmarkt in Berlin führte in den vergangenen Jahren bei nahezu allen Berliner Wohnungsgenossenschaften dazu, dass die Anzahl von Anträgen auf Beitritt nicht mehr bewältigt werden konnte. Der Vorstand hat deshalb ab dem 01.12.2022 einen Aufnahmestopp für neue Mitglieder beschlossen. Hiervon ausgenommen sind Kinder, Enkelkinder und Urenkel von Mitgliedern der Genossenschaft, sofern die Mitgliedschaft aktiv besteht. Über die Aufhebung, Verlängerung oder Anpassung der derzeitigen Aufnahmeregelungen wird turnusmäßig beraten.

Etwa 60 Prozent der Beendigungen von Mitgliedschaften beruhen auf einer Kündigung der Mitgliedschaft wegen der Beendigung des Nutzungsverhältnisses. Etwa 30 Prozent der beendeten Mitgliedschaften sind durch den Tod der jeweiligen Mitglieder begründet.

Im Jahr 2025 erfolgte der Ausschluss eines Mitgliedes.

Investitionen

Die Baubranche in Deutschland stabilisiert sich 2025 auf niedrigem Niveau, wobei der Wohnungsbau weiterhin schwächelt, während Tiefbau und Infrastrukturprojekte dank staatlicher Investitionen (Sondervermögen) stützen. Trotz einer leichten Erholung bleiben die Baukosten hoch und stiegen 2025 um circa 3,3 Prozent. Fachkräftemangel, hohe Finanzierungskosten und Insolvenzen belasten die Branche.

Die Anzahl der zu sanierenden Wohnungen mit einem hohen Instandhaltungsbedarf ist im Jahr 2025 zurückgegangen, wodurch die Baukosten in diesem Bereich im Vergleich zum Vorjahr um circa 27 Prozent gesunken sind. Die Investitionen in diese Wohnungen betragen 1.271,4 T€ (Vorjahr: 1.733,6 T€). Dies entspricht, bei einer Gesamtzahl von 79 Wohnungen (Vorjahr: 112 Wohnungen), Umbaukosten von circa 16.100,00 € brutto pro Wohnung.



Im Rahmen des Neubaus Harzer-/Grabowstraße wurden im Jahr 2025 die Außenanlagen inklusive Spielplatz fertiggestellt. Im Bereich der erbauten Gewerbeflächen wurde der vormals geplante große Genossenschaftsraum (Mitgliedertreff) vermietet und beherbergt nun eine Tagespflegeeinrichtung. Eine Gewerbeeinheit mit 92 m² wird daher zum Mitgliedertreff ausgebaut. Die Fertigstellung dieser Einheit erfolgt im Jahr 2026. Im Jahr 2025 wurden 453,4 T€ für dieses Vorhaben investiert.

Für den Neubau Hänselstraße 45 wurden im Jahr 2025 die Außenanlagen inklusive Spielplatz fertiggestellt. Die Investitionssumme für dieses Projekt belief sich im Jahr 2025 auf 246,9 T€.

Das Strangsanierungs-, Heizungsumstellungs- und Bädermodernisierungsprogramm konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr wie geplant im vollen Umfang umgesetzt werden. Die insgesamt 175 Wohnungen in den Objekten Elisabeth-Christinen-Straße 7–13, Karower Straße 34–37, Karower Straße 39–42 und Rolandstraße 100a–f wurden pünktlich fertiggestellt. Hierbei sind auch energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO₂-Reduzierung durch den Einbau neuer Heizungsanlagen und den Anschluss an die Fernwärme umgesetzt worden. Diese Modernisierungsmaßnahme erforderte eine Investition von insgesamt 7.094,7 T€.

Weitere Investitionen erfolgten in Höhe von 118,4 T€ für den Austausch von drei Fernwärmehausanschlussstationen im Bezirk Marzahn, in Höhe von 235,0 T€ für die Erneuerung von Balkonverglasungen im Bautyp WBS 70 sowie in Höhe von 108,9 T€ in die Brandschutzanlage und Notbeleuchtung des Objektes Rummelsburger Straße 37.

Der Gesamtbetrag der aktivierungsfähigen Wertsteigerung des Bestandes (Anlagenzugänge) betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1.887,4 T€.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden für Instandhaltung, aufwandswirksame Modernisierung sowie für die Anlagenzugänge 11.373,7 T€ investiert.

Finanzierung

Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber Kreditinstituten (ohne aufgelaufene Kapitaldienste) haben sich im Geschäftsjahr um 6.913,5 T€ auf 88.685,8 T€ erhöht. Die Erhöhung resultiert aus Darlehensaufnahmen in Höhe von 10.800,0 T€, denen planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.886,5 T€ entgegenwirken. Die Darlehensneuaufnahmen erfolgten hauptsächlich zur Finanzierung des Strangsanierungs-, Heizungsumstellungs- und Bädermodernisierungsprogrammes und des Austausches der Balkonverglasungen.

Der Schuldenstand ist analog zum Vorjahr planmäßig angestiegen. Dieselbe Entwicklung ist bei der Verschuldung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche festzustellen, welche von 361 € im Vorjahr auf 391 € steigt.

Analog zu den erhöhten Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten stieg auch der Zinsaufwand im Vergleich zum Vorjahr. Die Genossenschaft zahlte an die darlehensgebenden Kreditinstitute für die Bereitstellung des Fremdkapitals im Geschäftsjahr 2.265,0 T€ (Vorjahr: 2.134,8 T€). Hiervon wurden im Vorjahr Zinsen in Höhe von 153,9 T€ als Herstellungskosten (Zinsen während der Bauzeit der Neubauten) aktiviert und somit das Vorjahresergebnis entlastet.

Mitarbeitende

Die Arbeitswelt steht vor vielfältigen Herausforderungen – Fachkräftemangel, demografischer Wandel und sich wandelnde Arbeitsmarktbedingungen prägen die aktuelle Situation. Zugleich verschiebt sich der Fokus: Starre Stellenprofile weichen zunehmend einem kom-



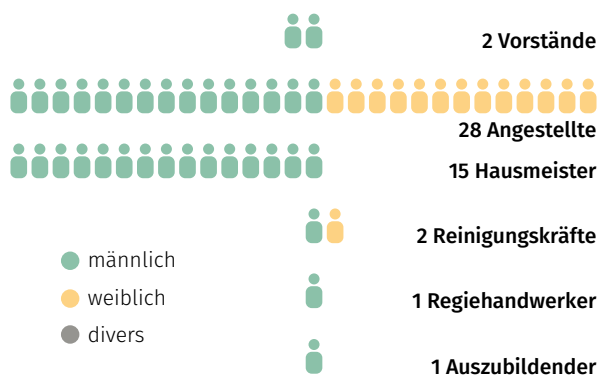
petenzorientierten Arbeitsverständnis, in dem individuelle Fähigkeiten und Entwicklungspotenziale in den Mittelpunkt rücken. Mit 49 Beschäftigten zum Stichtag – analog zum Vorjahr – unterstreichen wir unsere Position als verlässiger Arbeitgeber, der auch in bewegten Zeiten sichere Arbeitsplätze und gezielte Personalentwicklung gewährleistet.

Die Personalfuktuation konnte mit insgesamt drei Abgängen – zwei Renteneintritte und ein arbeitsbedingter Wegzug – wieder auf einem niedrigen Niveau stabilisiert werden. Mit drei Neueinstellungen wurde der Personalbestand stabil gehalten und gezielt ergänzt: Eine Stelle dient der frühzeitigen altersbedingten Nachfolgeregelung und stellt den kontinuierlichen Wissenstransfer sicher. Eine weitere Neueinstellung erfolgte zur Erweiterung unseres Hausmeisterbereichs, um den gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden.

Zudem konnten wir einen neuen Auszubildenden in der Genossenschaft willkommen heißen. Die betriebliche Ausbildung hat für uns einen besonderen Stellenwert, denn mit ihr sichern wir die Arbeitskräfte von morgen und investieren gezielt in die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft. Im Berichtsjahr haben wir daher zusätzlich insgesamt 26,5 T€ (Vorjahr: 10,4 T€) in die Weiterbildung unserer Mitarbeitenden investiert. Unser Hausmeisterteam wurde ebenso gezielt gefördert wie unsere Mitarbeitenden der Geschäftsstelle. Das Spektrum reichte von arbeitsplatzbezogenen Weiterbildungen und Seminaren, über spezielle Führungskräfte- trainings sowie Kommunikationstrainings bis hin zur

Teilnahme an Fachtagungen. So stellen wir sicher, dass unser Team fachlich auf einem hohen Niveau bleibt, persönlich wachsen kann und den Anforderungen unserer Mitglieder auch künftig gerecht wird.

Der Personalbestand (Anzahl Mitarbeitende) stellt sich wie folgt dar:



Die durchschnittliche Zugehörigkeitsdauer aller Mitarbeitenden der Genossenschaft sank auf 6,7 Jahre (Vorjahr: 6,8 Jahre). Das durchschnittliche Alter ist auf 48 Jahre gesunken (Vorjahr: 49 Jahre).

Die Gehälter und Löhne stiegen nach Maßgabe des am 06.12.2023 verhandelten Tarifvertrags im Geschäftsjahr, da eine weitere Erhöhung zum 01.02.2025 um 2,6 Prozent erfolgte.

Der Aufwand für Löhne und Gehälter inklusive Sozialabgaben beträgt im Geschäftsjahr 3.510,4 T€ und stieg damit um 511,4 T€ (Vorjahr: 2.999,0 T€).



Unternehmensentwicklung

Die für die Unternehmensentwicklung wesentlichen Kennzahlen fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Differenz T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse (ohne Umlagen)	20.070,0	21.004,0	934,0	20.146,0
Instandhaltungsaufwendungen	10.762,0	9.486,3	-1.275,7	10.214,4
Zinsaufwendungen (Darlehen)	2.538,0	2.265,0	-273,0	2.134,8
Jahresergebnis	-1.916,0	469,5	2.385,5	500,7

Die Umsatzerlöse (ohne Umlagen) stiegen gegenüber dem Vorjahr. Die Steigerung der Sollmieten ist im Wesentlichen auf die Vollausswirkung der Neuvermietung der Treptower Neubauten (Harzer, Grabow- und Hänsselstraße) im Jahr 2024, die Vollausswirkung der im Vorjahr vorgenommenen Mieterhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel, Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Rahmen von Neuvermietungen, die erfolgten Modernisierungsumlagen und die Zuschläge zur Nutzungsgebühr aufgrund individueller Umbaumaßnahmen zurückzuführen. Die Umsatzerlöse (ohne Umlagen) lagen aufgrund eines konservativen Planansatzes über dem Planwert für das Geschäftsjahr.

Der Aufwand für Instandhaltung betrug durchschnittlich 41,63 €/m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: 44,82 €/m² Wohn-/Nutzfläche). Die Instandhaltungsaufwendungen lagen im Wesentlichen aufgrund geringerer Kosten im Strangsanierungs-, Heizungsumstellungs- und Bädermodernisierungsprogramm und geringerer Kosten für Wohnungsanpassungen im Rahmen der Wiedervermietung unter dem Planansatz. Zusätzlich wurden Investitionen in Höhe von 1.887,4 T€ in die Bestände der Genossenschaft im Anlagevermögen aktiviert.

Aufgrund der zeitlichen Verschiebung von Darlehensneuaufnahmen zur Finanzierung des Strangsanierungs-, Heizungsumstellungs- und Bädermodernisierungsprogrammes lag der Zinsaufwand leicht unter dem Planansatz.

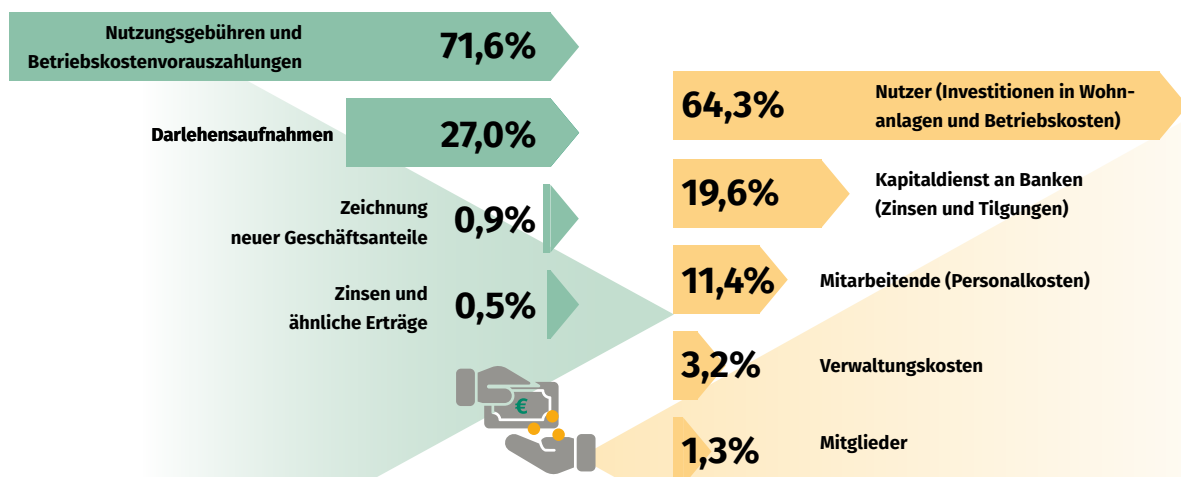
Das Jahresergebnis 2025 fällt besser aus, als Ende 2024 geplant, was insbesondere auf die zuvor beschriebenen Entwicklungen bei den Umsatzerlösen und Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist.

Insgesamt beurteilt die Genossenschaft ihre Entwicklung positiv, da der Wohnungsbestand der Genossenschaft durch die differenzierten Lagen, die Ausstattung und das Preisniveau sowie die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Berlin, bedingt durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs in der Hauptstadt, langfristig attraktiv bleiben wird. Zudem hat die Genossenschaft den Wohnungsbestand durch verschiedene Neubauten erweitert und die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt.

Sozialbilanz 2025

Die Sozialbilanz stellt dar, woher die Einnahmen der Genossenschaft im Jahr 2025 stammen, und wofür diese Mittel verwendet wurden. Die Einnahmen entstehen im Wesentlichen durch die Überlassung und Vermietung von Wohnungen, Gewerben und Stellplätzen sowie der Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten (71,6 %) und im Geschäftsjahr aufgenommenen Darlehen (27,0 %).

Der größte Teil der Einnahmen wurde für Investitionen in die Bestände sowie die Bezahlung der Versorger und Dienstleister im Rahmen der Betriebskosten ausgegeben (64,3 %). Daneben fielen im Wesentlichen noch Ausgaben für an die Banken zu zahlende Zinsen und Tilgungen (19,6 %) sowie Personalkosten (11,4 %) an.



2.4 Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage der Genossenschaft

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich – untergliedert in den lang-

fristigen sowie mittel- und kurzfristigen Bereich – wie folgt dar:

	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Anlagevermögen	170.576,7	93,0	173.017,4	97,6	-2.440,7
Finanzanlagevermögen	13,6	0,0	13,6	0,0	0,0
	170.590,3	93,0	173.031,0	97,6	-2.440,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	33,0	0,0	21,1	0,0	11,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	294,2	0,2	303,1	0,2	-8,9
Flüssige Mittel	12.447,2	6,8	3.878,7	2,2	8.568,5
	12.774,4	7,0	4.202,9	2,4	8.571,5
Bilanzvolumen	183.364,7	100,0	177.233,9	100,0	6.130,8
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	89.337,9	48,7	88.710,9	50,1	627,0
Pensionsrückstellungen	1.807,5	1,0	1.843,8	1,0	-36,3
Fremdkapital	88.685,8	48,4	81.772,3	46,1	6.913,5
	179.831,2	98,1	172.327,0	97,2	7.504,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	351,8	0,2	249,8	0,2	102,0
Verbindlichkeiten	3.181,7	1,7	4.657,1	2,6	-1.475,4
	3.533,5	1,9	4.906,9	2,8	-1.373,4
Bilanzvolumen	183.364,7	100,0	177.233,9	100,0	6.130,8

In der Vermögenslage wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 7.414,3 T€ (Vorjahr: 7.203,7 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 7.608,4 T€ (Vorjahr: 7.732,3 T€) verrechnet. Da die erhaltenen Anzahlungen analog zum Vorjahr höher waren als die abzurechnenden Betriebskosten bzw. die unfertigen Leistungen, floss eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 194,1 T€ (Vorjahr: 528,6 T€) in die vorhergehende Darstellung ein.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31.12.2025 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (170.590,3 T€) wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (179.831,2 T€) finanziert. Der Vermögensaufbau ist somit geordnet.

Das Bilanzvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6.130,8 T€ auf insgesamt 183.364,7 T€.

Die langfristig zur Verfügung stehenden Mittel zum Bilanzstichtag finanzieren die mittel- und kurzfristigen Aktiva mit 9.240,9 T€. Somit wird das mittel- und kurzfristige Vermögen in Höhe von 12.774,4 T€ durch kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 3.533,5 T€ finanziert.

Das langfristig zur Verfügung stehende Vermögen verminderte sich um 2.440,7 T€. Ursächlich hierfür ist der negative Saldo aus den Zugängen, den Abgängen und den Abschreibungen des Anlagevermögens. Die wesentlichen Zugänge des Anlagevermögens im Geschäftsjahr waren die Kosten für die Heizungsumstellung im Rahmen des Strangsanierungs-, Heizungsumstellungs- und Bädermodernisierungsprogrammes in vier Objekten in Berlin-Pankow sowie die Außenanlagen der im Vorjahr abgeschlossenen Treptower Neubauten (Harzer, Grabow- und Hänselstraße).

Das mittel- und kurzfristige Vermögen der Genossenschaft erhöhte sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 um 8.571,5 T€. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Zunahme der flüssigen Mittel um 8.568,5 T€, welche einen Anteil von 6,8 Prozent (Vorjahr: 2,2 %) am Gesamtvermögen der Genossenschaft haben.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 627,0 T€. Die Zunahme resultiert aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 469,5 T€ sowie dem um 157,5 T€ gestiegenen Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Stichtag 48,7 Prozent (Vorjahr: 50,1 %). Im Detail setzt sich das Eigenkapital der Genossenschaft zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.141,4	7.984,4	157,5
Ergebnisrücklagen	27.905,4	27.905,4	0,0
Kapitalrücklage	82,1	82,1	0,0
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	54.008,5	54.008,5	0,0
Bilanzverlust	-800,0	-1.269,5	469,5
	89.337,9	88.710,9	627,0

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich um 6.913,5 T€. Die Erhöhung resultiert aus Darlehensaufnahmen in

Höhe von 10.800,0 T€, denen planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.886,5 T€ entgegenwirken.

Finanzlage der Genossenschaft

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2025 stets fristgerecht nachkommen. Die Finanzlage ist zum 31.12.2025 ausgeglichen und ge-

ordnet. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent.

	2025	2024
	T€	T€
LÄUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresüberschuss	469,5	500,7
Abschreibung auf Anlagevermögen	4.434,1	3.603,0
Veränderung der Rückstellungen	65,7	220,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	43,2	44,7
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,1	13,8
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzung	-49,4	276,2
Veränderung der kurzfristigen Passiva	-1.472,1	174,9
Zinsaufwendungen	2.265,0	2.134,8
Zinserträge	-1,2	0,0
Sonstige Beteiligungserträge	-35,8	-0,4
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.716,9	6.968,5
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Auszahlung für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-9,5	-10,4
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.000,7	-5.459,4
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-3,4
Einzahlung aus Abgang Anlagevermögen	18,8	35,2
Erhaltene Zinsen	1,2	0,0
Erhaltene Beteiligungserträge	35,8	0,4
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-1.954,4	-5.437,6
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Veränderung Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	157,5	378,2
Auszahlung planmäßige Tilgung	-3.886,5	-3.616,8
Einzahlungen aus der Neuaufnahme von Darlehen	10.800,0	5.590,0
Gezahlte Zinsen	-2.265,0	-2.134,8
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	4.806,0	216,6
Veränderung des Finanzmittelfonds	8.568,5	1.747,5



Der Finanzmittelbestand erhöhte sich zum Stichtag gemäß der dargestellten Kapitalflussrechnung um 8.568,5 T€ auf 12.447,2 T€ (Vorjahr: 1.747,5 T€).

Davon waren 9.000,9 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) in Form von Tages- und Festgeldern höherverzinslich angelegt.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit verminderte sich um 1.251,6 T€ auf 5.716,9 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Verminderung resultiert insbesondere aus der Veränderung der kurzfristigen Passiva.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit fiel gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 um 3.483,2 T€ geringer aus und betrug insgesamt 1.954,4 T€. Im Vergleich zum Vorjahr fanden im Geschäftsjahr geringere Investitionen in das Anlagevermögen, insbesondere aufgrund der Fertigstellung der Treptower Neubauten (Harzer, Grabow- und Hänselstraße) im Vorjahr, statt.

Aus der Finanzierungstätigkeit erfolgte analog zum Vorjahr ein Mittelzufluss, der sich gegenüber dem Vorjahr um 4.806,0 T€ erhöhte. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus höheren Darlehensneuaufnahmen in Höhe von 10.800,0 T€ (Vorjahr: 5.590,0 T€).

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cash-Flows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2025 T€	2024 T€
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.716,9	6.968,5
Gezahlte Zinsen	-2.265,0	-2.134,8
planmäßige Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.886,5	-3.616,8
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel	-434,6	1.216,9

Der Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (5.716,9 T€) reichte im Geschäftsjahr, insbesondere aufgrund des hohen Abbaus kurzfristiger Passiva nicht

aus, um die planmäßigen Tilgungen für Objektfinanzierungsmittel (3.886,5 T€) sowie die Zinszahlungsverpflichtungen (2.265,0 T€) zu decken.

Ertragslage der Genossenschaft

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung stellt sich wie folgt dar:

	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	28.307,7	98,7	26.754,1	96,5	1.553,6
Sonstige Erträge	141,1	0,5	173,4	0,6	-32,3
Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen	235,3	0,8	804,3	2,9	-569,0
Gesamtleistung	28.684,1	100,0	27.731,8	100,0	952,3
Betriebskosten inkl. Grundsteuer	7.327,8	25,5	7.013,4	25,3	314,4
Instandhaltungsaufwendungen	9.486,2	33,1	10.214,4	36,8	-728,2
Personalaufwendungen	3.605,8	12,6	3.339,1	12,0	266,7
Abschreibungen	4.434,1	15,5	3.603,0	13,0	831,1
Zinsaufwendungen	2.265,0	7,9	2.134,8	7,7	130,2
Übrige Aufwendungen	1.093,8	3,8	891,7	3,2	202,1
	28.212,7	98,4	27.196,4	98,0	1.016,3
Geschäftsergebnis	471,4	1,6	535,4	2,0	-64,0
Zinsergebnis	-1,9		-34,7		32,8
Jahresergebnis	469,5		500,7		-31,2

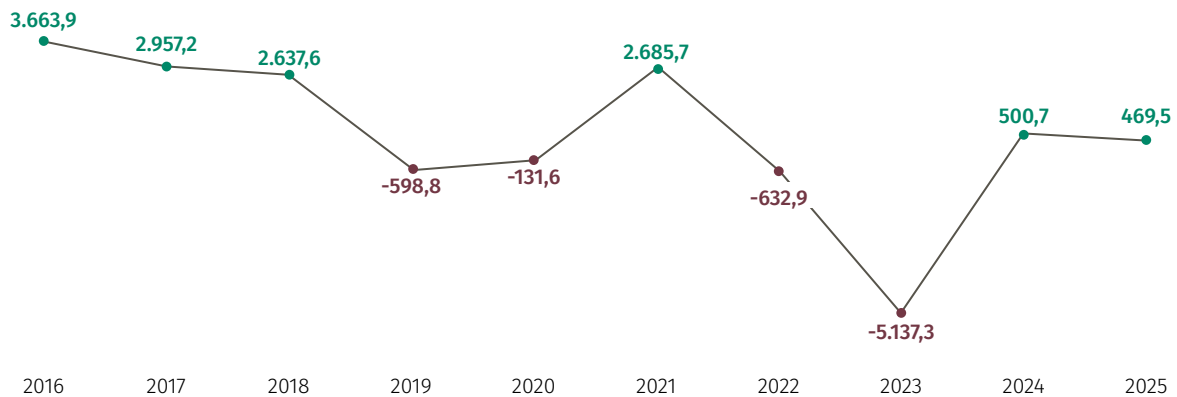
Das Jahresergebnis fällt mit 469,5 T€ um 31,2 T€ geringer aus als das Ergebnis des Vorjahres (500,7 T€). Gegenüber 2024 erhöhte sich die Gesamtleistung um 952,3 T€. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen um circa 6 Prozent. Die Steigerung der Sollmieten ist im Wesentlichen auf die Vollausswirkung der Neuvermietung der Treptower Neubauten (Harzer, Grabow- und Hänsselstraße) im Jahr 2024, die Vollausswirkung der im Vorjahr vorgenommenen Mieterhöhungen nach dem Berliner Mietspiegel, Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Rahmen von Neuvermietungen, die erfolgten Modernisierungsumlagen und die Zuschläge zur Nutzungsgebühr aufgrund individueller Umbaumaßnahmen zurückzuführen.

Insgesamt erhöhten sich die Aufwendungen gegenüber dem vorhergehenden Geschäftsjahr um 1.016,3 T€ und betragen insgesamt 28.212,7 T€. Die Erhöhung der Betriebskosten inklusive Grundsteuern um 314,4 T€ ist insbesondere auf Mehrverbrauch und Preissteige-

rungen zurückzuführen. Die Instandhaltungsaufwendungen sanken, bedingt durch eine geringere Anzahl von Wohnungen im Rahmen des Strangsanierungs-, Heizungsumstellungs- und Bädermodernisierungsprogrammes und im Rahmen der Wohnungsanpassungen, im Vergleich zum Vorjahr um 728,2 T€. Die Personalaufwendungen sind, insbesondere aufgrund von Neueinstellungen und der Tarifsteigerung zum 01.02.2025, um 266,7 T€ gestiegen. Die Abschreibungen stiegen auf Grund der Aktivierung der Treptower Neubauten (Harzer, Grabow- und Hänsselstraße) im Vorjahr und deren Vollausswirkung im Jahr 2025 um 831,1 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der Darlehensaufnahmen im Jahr 2025 und in Vorjahren, um 130,2 T€.

Das Zinsergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr, insbesondere aufgrund höherer Beteiligungserträge, um 32,8 T€.

Die Jahresergebnisse entwickelten sich in den letzten zehn Jahren folgendermaßen (in T€):



Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote sank gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte auf 48,7 Prozent. Die Abnahme des quotalen Eigenkapitals bei gleichzeitiger Zunahme des absoluten Eigenkapitals ist durch eine Erhöhung des Bilanzvolumens von 177.233,9 T€ auf 183.364,7 T€ bedingt.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre ist das Ergebnis einer konsequenten Unternehmenspolitik, welche sich dadurch äußert, dass Jahresüberschüsse den Rücklagen zugeführt wurden.

Die Genossenschaft verfügt über ein stabiles sowie tragfähiges wirtschaftliches Fundament für die künftigen Herausforderungen. Die Ergebnismrücklagen (ohne Sonderrücklage) betragen unverändert insgesamt 27.905,4 T€. Der verbleibende Bilanzverlust in Höhe von 800,0 T€ wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Beurteilung eines jeden Unternehmens ist die verfügbare Liquidität. Die permanente Zahlungsfähigkeit ist die Grundvoraussetzung für die Existenzsicherung der Genossenschaft. Zum Jahresende 2025 betrug der Finanzmittelbestand 12.447,2 T€ (Vorjahr: 3.878,7 T€). In den nächsten Jahren soll eine Mindestliquidität in Höhe von 4.000,0 T€ vorgehalten werden.

Die Entwicklung der Kapitaldienstquote zeigt, dass die Genossenschaft in den letzten fünf Jahren circa ein Viertel der Nutzungsgebühren für Zins- und Tilgungsleistungen ausgab. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind diese Werte positiv zu bewerten. Sie zeigen die Leistungsfähigkeit sowie die gesunde Finanzierungsstruktur der Genossenschaft.

	2025	2024	2023	2022	2021
Jahresergebnisse	469,5 T€	500,7 T€	-5.137,3 T€	-632,9 T€	2.685,7 T€
Eigenkapitalquote	48,7 %	50,1 %	50,5 %	58,7 %	62,4 %
Bilanzvolumen	183.364,7 T€	177.233,9 T€	173.989,6 T€	157.939,2 T€	149.177,3 T€
Ergebnismrücklagen	27.905,4 T€	27.905,4 T€	27.905,4 T€	27.905,4 T€	27.905,4 T€
Liquidität	12.447,2 T€	3.878,7 T€	2.131,2 T€	7.245,7 T€	5.562,3 T€
Kapitaldienst	6.151,5 T€	5.751,6 T€	4.772,3 T€	4.442,8 T€	4.019,7 T€
Kapitaldienstquote	29,5 %	28,8 %	27,6 %	26,6 %	24,6 %



3. Prognosebericht

Die Genossenschaft plant, mit entsprechender Vorsicht, die zukünftige Entwicklung des Unternehmens in Finanz-, Erfolgs- und Investitionsplänen langfristig in der Vorausschau von mindestens zehn Jahren. In einzelnen Geschäftsjahren werden, aufgrund von umfangreichen geplanten Investitionen, negative Jahresergebnisse prognostiziert. Im gesamten Planungszeitraum ist die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert und die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft wird trotz vereinzelter negativer Jahresergebnisse insgesamt weiter gestärkt.

Für das Geschäftsjahr 2026 werden ein negatives Jahresergebnis i.H.v. rund 2,3 Mio. € sowie liquide Mittel (Geldbestand) am Jahresende von rund 4,4 Mio. € erwartet. In den Geschäftsjahren 2027 bis 2030 sind derzeit positive Jahresergebnisse in einer Spannbreite von 3,3 Mio. € (2027) bis 5,8 Mio. € geplant. Die Liquidität wird über einem Niveau von 4,0 Mio. € gehalten.

Die Entwicklung der Nutzungsgebühren als Haupteinnahmequelle der Genossenschaft setzt sich unverändert aus der Neuvermietung, aus Nutzungsgebührenanhebungen nach Modernisierung sowie aus Erhöhungen der Nutzungsgebühr auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete zusammen. Nach der zum 01.03.2024 durchgeführten Erhöhungen der Nutzungsgebühren bis maximal zum Mittelwert des Berliner Mietspiegels für 1.580 Wohnungen sowie der Erstvermietung im Vorjahr von 135 neu errichteten Wohnungen sind zukünftig keine erheblichen Umsatzerlösteigerungen geplant. Für die nächsten Jahre wird mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) von rund 21,0 Mio. € geplant. Durch eine konservative Planung der zukünftigen Nutzungsgebüh-

renentwicklung mit einer Steigerung von jährlich rund 0,5 Prozent werden die Umsatzerlöse bis 2030 voraussichtlich auf 21,5 Mio. € steigen.

Neben der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung plant die Genossenschaft Investitionen in die Erhaltung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. Diese werden im Geschäftsjahr 2026 von der Beendigung des Stranganierungs-, Heizungsumstellungs- und Bädermodernisierungsprogrammes, der Instandsetzung und Modernisierung einzelner Wohnungen, der Erneuerung von Balkonverglasungen sowie der Haustechnik in mehreren Objekten geprägt. Insgesamt werden im Jahr 2026 Baumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 15,6 Mio. € verwirklicht. Auf Basis des langfristigen Investitionsplanes sind für die Jahre 2027 bis 2030 leicht geringere jährliche Investitionen zwischen 11,9 Mio. € und 13,4 Mio. € geplant. Hierbei verfolgt das langfristige Investitionsprogramm das Ziel, die Gebäude unter Berücksichtigung der CO₂-Reduzierung, der Barrierefreiheit und der Wirtschaftlichkeit schrittweise weiter instandzusetzen und zu modernisieren. Dabei werden technologische Entwicklungen, rechtliche Vorgaben sowie der aktuelle Zustand und Abschreibungsstand der Bauteile berücksichtigt.

Im Hinblick auf unser Ziel der CO₂-Senkung und Energieeinsparung in unserem Bestand, hat die Genossenschaft im kommenden Geschäftsjahr entsprechende bauliche Maßnahmen in den Objekten in der Kottmeier Straße 6–12, Kottmeier Straße 42–48, Kottmeier Straße 57–65, Rathenaustraße 27–31, Blankenburger Straße 24a–d, Heidekampweg 118–126 und Heidekampweg 141–151 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von circa 9,0 Mio. € geplant.

Die Eigenbelastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz sind unter Berücksichtigung der Struktur unserer Wärmeversorgung, den Emissionsfaktoren und CO₂-Preisen für das kommende Geschäftsjahr in Höhe von 130,0 T€ einkalkuliert. In den Geschäftsjahren 2027 bis 2030 sind auf Basis der erstellten CO₂-Bilanz durch die Genossenschaft zu tragende Kosten aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (Eigenbelastung) in Höhe von insgesamt 970,0 T€ eingeplant, welche von 160,0 T€ im Jahr 2027 auf 350,0 T€ im Jahr 2030 steigen. Dabei wurde aus kaufmännischer Vorsicht mit dem ungünstigsten Szenario der CO₂-reduzierenden Maßnahmen gerechnet.

Zur Finanzierung der Maßnahmen des langfristigen Investitionsplanes sind zusätzliche Darlehensaufnahmen in Höhe von 10,5 Mio. € in den Jahren 2027 bis 2030 geplant. Bei einer weitergehenden Betrachtung der Investitionen für die Jahre 2031 bis 2035 werden voraussichtlich weitere Darlehensaufnahmen in Höhe von insgesamt 36,5 Mio. € notwendig. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Restschulden der Darlehen Ende 2025 i.H.v. 88,8 Mio. € um 9,5 Mio. € auf 79,3 Mio. €

bis zum Ende des Jahres 2030 aufgrund planmäßiger Tilgungen und der geplanten Anschlussfinanzierungen von zurückzuzahlenden Darlehen in den Jahren 2026 bis 2028 (9,5 Mio. €) verringern werden. Unter Berücksichtigung der beschriebenen weiteren Darlehensaufnahmen in den Jahren 2031 bis 2035 ergibt sich zum Ende des Jahres 2035 ein Restschuldenstand in Höhe von circa 96,0 Mio. €, welcher um circa 7,2 Mio. € über dem Restschuldenstand zum Jahresende 2025 liegt. Damit würden sich die geplanten erheblichen Gesamtinvestitionen (2026–2035 = circa 144,0 Mio. €) nicht wesentlich auf die Verschuldung der Genossenschaft bis zum Jahr 2035 auswirken.

Die Entwicklungen des Kapitalmarktes werden ständig beobachtet und analysiert. Insgesamt sind weiterhin ausreichende Beleihungsreserven für zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbestand vorhanden, sodass die Genossenschaft unter Beachtung der Liquiditätssituation auch in Zukunft für die Mitglieder attraktiven Wohnraum zu sozial verantwortbaren Nutzungsgebühren anbieten kann.

4. Nachhaltigkeitsbericht

4.1 Unternehmens- und Arbeitskultur

Die Genossenschaft will eine auf Dauer für Menschen aller Einkommenschichten attraktive, nachhaltige und moderne Genossenschaft sein und bleiben.

Gerade in nachfragegetriebenen Situationen, wie sie weiter auf dem Berliner Wohnungsmarkt herrschen, ist das satzungsrechtlich verankerte Ziel der Genossen-

schaft von gesamtwohnungspolitischer Bedeutung. Sie ist sich der Verantwortung bewusst und kommt dieser als verllässlicher Partner der Wohnungswirtschaft durch verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmenspolitik nach.

Sie fördert den genossenschaftlichen und nachhaltigen Gedanken auch im Arbeitsumfeld. Die Mitarbeitenden sollen ihr volles Potenzial unabhängig von Alter, Ge-

schlecht und anderer Vielfaltsdimensionen entfalten können. Dazu gehört nicht nur eine moderne Büro- und Technikausstattung, sondern vor allem der Umgang auf Augenhöhe, eine ehrliche Feedbackkultur und auch die Gewissheit, verstanden zu werden, sich einbringen und teamübergreifend zusammenarbeiten zu können. Ge paart mit einem jährlichen selbstverwalteten Budget für Weiterbildungen, flexibler und fairer Arbeits- und Freizeitgestaltung, kontinuierlicher Tarifbindung und der Sicherheit einer wirtschaftlich stabilen Genossenschaft, legt sie den Grundstein für eine nachhaltige Mitarbeitendenbindung.

Darüber hinaus sind durch die implementierte Digitalisierungsstrategie der Genossenschaft im Rahmen des Geschäftsbetriebes bereits erhebliche Reduzierungen des Papierverbrauchs eingetreten. Die Schonung von Papierressourcen betraf dabei nicht nur die Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle, sondern bereits vermehrt auch die Mitglieder, den Aufsichtsrat, die Vertreter sowie Geschäftspartner und Dritte. Auch im kommenden Geschäftsjahr wird die Digitalisierung weiter vorangetrieben und trägt, neben einer effizienteren digitalen Arbeitsweise, zu einer schrittweisen Verbesserung der CO₂-Bilanz bei. Konkrete Meilensteine im Geschäftsjahr 2025 waren die vollständige Digitalisierung der Mitglieder- und Mieterakten, die Implementierung des elektronischen Postversands sowie der Ausbau der digitalen Gremienarbeit.

4.2 Zukunftsfähiges Bauen & Wohnen

Nachhaltigkeit wird vor allem durch gezielte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen konsequent umgesetzt. Neben bereits erfolgten umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen und Optimierungen von Heizungsanlagen, die zur Einsparung von Endenergie und zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes führen, richtet sie zukünftig das Handeln noch intensiver, ganzheitlicher, zielgerichteter und über die regulatorischen Vorgaben hinaus an ihrem Bestreben aus, als mittelgroße Wohnungsgenossenschaft ihren Beitrag für nachhaltiges Wohnen zu leisten und den CO₂-Fußabdruck immer kleiner werden zu lassen.

Ausgehend von der Klassifizierung der Bestände auf Basis der Energieausweise, über die CO₂-Bilanzierung der Gebäude durch einen externen Dienstleister, unter Einbeziehung fachlicher Expertise durch Energieberater sowie unter Aggregation weiterer energierelevanter Gebäudedaten und -zustände in einem digitalen System, erarbeitet sich die Genossenschaft derzeit ihren Klimapfad.

Um das Ziel einer maximalen CO₂-Reduzierung für den Gebäudebestand im Jahr 2045 zu erreichen, entwickelt sie eine genossenschaftliche Klimastrategie, die auch die Mitglieder einbezieht. Höchstmögliche CO₂-Reduzierung bei der Energieversorgung sowie klimaschonende Heizungssysteme in Neubau und Bestand stehen dabei im Zentrum. Im Berichtszeitraum wurden beispielsweise erneut 175 Wohnungen an die Berliner Stadtwärme angeschlossen. Damit werden bereits rund 75 Prozent (Vorjahr: 71 %) des Wohnungsbestandes über Fernwärme oder Blockheizkraftwerke versorgt. Bis zum Jahr 2027 werden voraussichtlich noch 248 Wohnungen folgen.

Darüber hinaus tragen die geringen Leerstandsquoten im Bestand seit vielen Jahren zur dauerhaften Sicherstellung der wirtschaftlichen Ertragslage der Genossenschaft bei. Dadurch wird auch die Erweiterung des Bestandes mit Wohnraum für Familien sowie mit barrierefreien bzw. -armen Wohnungen und Hauszugängen (z.B. ebenerdig nutzbare Aufzüge) für alle Generationen ermöglicht, was zu einer gesicherten Nachfrage zum Wohnraumportfolio beiträgt.

4.3 Beteiligung & Kooperationen

Als Genossenschaft sieht sie in der sozialen Nachhaltigkeit eine besondere Bedeutung, die durch das Engagement vor Ort umgesetzt wird. So stehen neben dem Angebot von neun Gästewohnungen auch Genossenschaftsräume für Weiterbildungen oder kulturelle Veranstaltungen sowie kleine Räume zur privaten Nutzung zur Verfügung. Für das Jahr 2026 ist die Fertigstellung des Mitgliedertreffs in Treptow geplant, um das Angebot zu erweitern.

Die langfristige partnerschaftliche Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren stellt sie zukünftig vermehrt in den Fokus des sozialen Engagements und kommt auch so der gesellschaftlichen Verantwortung für die jeweiligen Standorte und Kieze nach. Dazu hat sie im Geschäftsjahr das im Vorjahr erarbeitete Grundkonzept „Kooperation und Wohnen: Mehr Stadtteilengagement zur Stärkung unserer regionalen Bindung“ umgesetzt und will dies zukünftig erweitern. Wichtig ist zudem, über die bereits gelebte genossenschaftliche Selbstverwaltung und Mitbestimmung hinaus, die weitere Beteiligung der Mitglieder zu fördern, beispielsweise über Beiräte und Ausschüsse zu genossenschaftsweiten oder kiezbezogenen Themen.

Weiterhin wurden, neben der jährlichen Vertreterversammlung und den Stammtischen, Kiezspaziergänge mit interessierten Mitgliedern durchgeführt. Zudem standen im Berichtszeitraum die Einbindung der neu gewählten Vertreter sowie die Beteiligung engagierter Mitglieder im Fokus der Genossenschaft.

5. Chancen- und Risikobericht

5.1 Risikomanagement

Das aktive Risikomanagement der Genossenschaft ist darauf ausgerichtet, die Werte der Genossenschaft für die Mitglieder nachhaltig zu erhalten und gegebenenfalls weiter zu erhöhen sowie bestandsgefährdende Risiken zu identifizieren, zu vermeiden oder zu reduzieren. Dazu besteht in der Genossenschaft ein ganzheitlicher Ansatz von organisatorischen Maßnahmen, systemintegrierten Kontrollen und der internen Revision. Dadurch können jederzeit detaillierte ethische, rechtliche, politische, finanzwirtschaftliche und unternehmensbezogene Informationen gewonnen, dokumentiert, analysiert, bewertet und überwacht werden. Die Bewertungen fließen sowohl in die aktuelle kaufmännische und technische Geschäftstätigkeit als auch in die Planung der Finanz- und Erfolgsrechnungen, der

4.4 Lebenswerte Kieze

Auch die nachhaltige Quartiersentwicklung ist wesentlicher Bestandteil der Nachhaltigkeitsbestrebungen. So hat die Genossenschaft im Berichtszeitraum weiterhin das Grünflächenmanagement sowie weitere Dienstleistungen geschärft und die Förderung der Artenvielfalt, die Anpassung an den Klimawandel sowie Räume für soziales Miteinander in den Blick genommen und im Geschäftsjahr bereits in zwei großen Innenhöfen umgesetzt. Zum Beispiel sind die Entsiegelung von Flächen, neue klimagerechte Grünanlagen und deren fachgerechte Pflege, Blühwiesen, Spielplätze, Tiny Forests (Mikrowälder) sowie Bewegungsangebote für alle Altersklassen berücksichtigt.

Aber auch lokale Mobilitätskonzepte, wie sie für den Neubau Harzer-/Grabowstraße erarbeitet wurden, sorgen mit der Berücksichtigung von sicheren und praktikablen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder aller Art und für Elektrofahrzeuge für einen verkehrsberuhigten Kiez. Zudem tragen die Mitarbeitenden durch die Nutzung von Elektrofahrzeugen und Dienstfahrrädern, zu lebenswerten Kiezen bei.

Gewinn- und Verlustrechnungen sowie in die sich daraus ergebende Ertrags- und Liquiditätslage über kurze, mittlere und langfristige Zeiträume ein. Abweichungsanalysen zu den erzielten Ist-Werten finden in turnusmäßigen Statistiken, betrieblichen Kennzahlen sowie Frühwarnindikatoren Eingang in die interne und externe Berichterstattung von Vorstand und Aufsichtsrat. Auf den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat werden, neben aktuellen Informationen und Fragen zur Geschäftstätigkeit, mögliche bestandsgefährdende bzw. die Geschäftstätigkeit beeinflussende Marktentwicklungen und Gesetzesänderungen analysiert und beraten. Dies versetzt auch den Aufsichtsrat in die Lage, jederzeit interne und externe Risikopotenziale sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf die Genossenschaft zu erkennen und zu bewerten.



Zur weiteren Risikoversorge gehören in der Genossenschaft insbesondere:

- Compliance-Regeln
- Kassen- und Zahlungsordnung
- Abgestufte Vollmachten und Zahlungsvorschriften
- Unterschriftenordnung
- Vertretungs- und Zuständigkeitsregeln
- Vergabeordnung
- Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und zur Festlegung von Neuvermietungsentgelten
- Verhaltensregeln im Sinne des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes
- Geräte- und Betriebsmitteleinweisungen
- Objektkontrollen und Grundstücksbegehungen
- Arbeitsschutzbelehrungen, -schulungen, -begehungen
- Arbeitsmedizinische Untersuchungen und Beratungen
- Infektionsschutzvorsorge
- Brandschutz- und Ersthelfer
- Externer, professioneller Datenschutzbeauftragter
- Regelungen zum innerbetrieblichen Datenschutz
- Datenschutz- und Vertraulichkeitsverpflichtungen
- EDV-Sicherheitsrichtlinien und -überprüfungen
- Externe Hinweisgeberstelle
- Jährliche Versicherungsprüfung und -beratung
- Regelungen zum Umgang mit Künstlicher Intelligenz

5.2 Chancen und Risiken

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres zeigen, dass die Risikoversorge und die Bewertung zukünftiger Chancen und Risiken den Anforderungen bisher in vollem Umfang gerecht wurden. Gegenwärtig sind keine Risiken erkennbar, die die wirtschaftliche Stabilität oder die eingeschlagene strategische Ausrichtung nachhaltig gefährden könnten. Folgende Aspekte sind für die Genossenschaft in Zukunft von besonderer Bedeutung:

Umfeld- und marktbezogene Chancen und Risiken

Die nach dem Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher zwar nicht eingetreten, jedoch noch nicht gebannt. Am Ende des Berichtszeitraums rücken die stark gesunkenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger für den Winter 2025/2026, auch aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Nahen Osten, wieder in den Fokus, wodurch zukünftige Preissteigerungen nicht ausgeschlossen werden können. Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Strom- und Gasversorgung ergeben sich aufgrund der abgeschlossenen Verträge mit einer Laufzeit bis Ende 2026 Preisstabilität und Versorgungssicherheit. Für Wohnungen, welche mit Fernwärme versorgt werden, werden derzeit neue Rahmenverträge für den Zeitraum ab 01.07.2026 unter der Regie des BBU verhandelt. Für das Jahr 2026 werden keine erheblichen Preissteigerungen im Vergleich zu 2025 erwartet.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Mieter zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Maßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden finalen kommunalen Wärmeplanung, sodass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann. Die Klimaschutzgesetzgebung, deren kurzfristig politisch motivierten Änderungen und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg der CO₂-Reduzierung dar. Grundlage ist eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen

CO₂-Emissionen. Dieser Teilprozess ist durch die Erstellung einer Treibhausgasbilanz auf Basis des Jahres 2024 bereits abgeschlossen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, auf Basis der Treibhausgasbilanz 2025 vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen. Ein hieraus resultierender Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine erhebliche CO₂-Reduzierung konkretisiert, soll im Jahr 2026 erstellt werden.

Aufgrund der ungünstigen Kombination von unverändert hohen Baupreisen, hohen Grundstückspreisen und den in diesem Verhältnis erhöhten Finanzierungskosten, ist von einem zukünftigen Nachlassen der Errichtung von Wohnraum in Berlin auszugehen. Die dadurch eintretende weitere Verknappung von Wohnraum festigt die Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen weiter, weshalb mittelfristig das Leerstandsrisiko gering und der Aufwärtstrend des Mietenniveaus als mindestens stabil einzuschätzen ist.

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

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen ist gegenüber 2024 leicht um 0,1 Prozent gesunken. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 10,3 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2025 erneut weiter an (+3,2 %).

Risiken könnten sich deshalb aus Zahlungsausfällen, wegen des weiter steigenden Mietenniveaus, des generellen Preisanstiegs und eines Preisauftriebs der Energiekosten in den warmen Betriebskosten ergeben.

Zudem rückt bei einer abnehmenden Wirtschaftsleistung ein weiteres Ansteigen der Arbeitslosenquote in den Fokus, sodass gegebenenfalls zukünftig auch aus diesem Grund steigende Erlösschmälerungen verzeichnet werden könnten.

Physische Klimarisiken

Ein weiterer Aspekt unserer Risikobetrachtungen sind physische Klimarisiken. Hierzu zählen sowohl akute Risiken aus Extremwetterereignissen (z. B. Starkregen, Sturm, Hagel, Überschwemmungen) als auch chronische Risiken infolge langfristiger klimatischer Veränderungen (insbesondere kontinuierlicher Temperaturanstieg, häufigere Hitzeperioden und veränderte Niederschlagsmuster). Für uns können sich hieraus insbesondere Risiken für den Gebäudebestand und die Bewirtschaftung ergeben, etwa durch Gebäudeschäden an Dach- und Fassadenflächen/Feuchtigkeitseinträge in Folge von Starkregenereignissen/Überlastung von Entwässerungssystemen/Schäden an technischen Anlagen sowie Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit und Wohnqualität (z. B. Überhitzung von Wohnungen). Darüber hinaus können erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse, temporäre Mietausfälle bzw. Leerstandsrisiken nach Schadensereignissen sowie steigende Versicherungsprämien oder eingeschränkte Versicherbarkeit einzelner Risiken eintreten.

Wir haben damit begonnen die für unsere Standorte und unseren Bestand relevanten physischen Klimarisiken zu analysieren und werden diese zukünftig in das Risikomanagement integrieren. Insgesamt werden physische Klimarisiken als mittel- bis langfristig bedeutsam eingeschätzt; bestandsgefährdende Auswirkungen sind nach aktueller Bewertung nicht erkennbar, können sich jedoch bei einer weiteren Zunahme von



Extremwetterereignissen oder bei Schadenshäufungen nachteilig auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Im Rahmen der Risikosteuerung werden präventive und reaktive Maßnahmen berücksichtigt, u. a. die laufende Zustandserfassung risikobehafteter Bauteile, die Priorisierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Dach- und Fassadensanierung, Schutz vor Feuchtigkeitseintritt, Verschattung und sommerlicher Wärmeschutz), die Prüfung von Objekt- und Quartiersentwässerung sowie die regelmäßige Überprüfung des Versicherungsschutzes und der Notfall- bzw. Schadenprozesse.

Finanzielle Chancen und Risiken

Das niedrige Zinsniveau der vergangenen Jahre hat die Genossenschaft dazu genutzt, Darlehensvereinbarungen zu schließen, bei der die Darlehen zum Zinsbindungsende vollständig getilgt sind (Volltilgung). Hierdurch ist das Prolongationsrisiko (Risiko, dass das bisherige Darlehen nicht verlängert wird) und das Zinsänderungsrisiko (Risiko, dass sich der Darlehenszins erhöht) ausgeschlossen.

Wie im Prognosebericht bereits ausgeführt, können sich aus drei Darlehen in Höhe von insgesamt rund 9,5 Mio. €, die sich auf die Jahre 2026 bis 2028 verteilen, entsprechende Prolongations- und Zinsänderungsrisiken ergeben. Langfristig entstehen aus Darlehen in Höhe von 23,7 Mio. € in den Jahren, 2031, 2034, 2041, 2042 und 2045 mit Höchstbeträgen zwischen 3,2 Mio. € und 7,5 Mio. € ebenfalls entsprechende Prolongations- und Zinsänderungsrisiken. Diesen Risiken wird mit einer kontinuierlichen Beobachtung des Kapitalmark-

tes und der volkswirtschaftlichen Rahmendaten begegnet, um etwaige vorteilhafte Finanzierungsbedingungen rechtzeitig zu sichern.

Die kriegerischen Auseinandersetzungen, die zunehmenden weltweit politischen Spannungen sowie die unkalkulierbaren Auswirkungen politischer Entscheidungen in den USA, in China sowie in einzelnen europäischen Staaten, beispielsweise durch protektionistische Maßnahmen auf die wirtschaftliche Situation, machen die Entwicklung der Finanzierungsbedingungen zunehmend unberechenbar. Dieses Risiko berücksichtigt die Genossenschaft mit erhöhten Zinssätzen in der langfristigen Finanzplanung nach dem Ende der derzeitigen Zinsvereinbarungen für die bestehenden Darlehen. Zudem könnte auch die Finanzierung aus Eigenmitteln dadurch zukünftig wieder in den Vordergrund rücken.

Der Inflation in Europa ist die Europäische Zentralbank (EZB) im Geschäftsjahr mit einer Senkung des Leitzinses in mehreren Schritten begegnet. Seit Dezember 2025 notiert der Leitzins bei 2,0 Prozent. Derzeit wird mittelfristig nicht mit einem signifikant sinkenden Zinsniveau gerechnet, sodass Zinseinsparungen, wie in den vergangenen Jahren, nicht mehr realisiert werden können. Es ist deshalb mit steigenden Finanzierungskosten im Rahmen der Prolongationen zu rechnen. Gegebenenfalls ist die aktuelle Unternehmensstrategie entsprechend anzupassen.

Nach dem Grundsatz der Risikosteuerung werden die Finanzierungsrisiken diversifiziert, indem der Fremdkapitalbedarf auf mehrere Fremdkapitalgeber verteilt und eine zeitliche Spreizung der Prolongationstermine angestrebt wird.

Die Liquiditätssteuerung der Genossenschaft erfolgt monatlich und im Rahmen der langfristigen Finanzplanung der Genossenschaft. Die Genossenschaft wird auch künftig in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. In Anbetracht der zukünftigen Investitionen ist der Liquidität erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Aufgrund der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft werden derzeit keine Finanzierungsrisiken für die Genossenschaft gesehen.

Politische und regulatorische Chancen und Risiken

Das Risiko einer Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ wird durch die aktuelle Berliner Regierungskoalition als nicht realisierbar eingestuft. Mit Blick auf die Abgeordnetenhauswahl im September 2026 ist jedoch festzustellen, dass Teile des Oppositionsspektrums die Umsetzung des Volksentscheids zu einem zentralen Wahlkampfthema machen. Ein Regierungswechsel könnte die politische Dynamik in diesem Punkt verändern. Als nicht gewinnorientierte, sondern mitgliederorientierte Genossenschaft ist die Genossenschaft strukturell nicht Zielgruppe dieser Initiative.

Mietregulatorische Maßnahmen bleiben dauerhaft politisch relevant. Die Mietpreisbremse gilt in Berlin bis Ende 2029. Darüber hinaus ist auf Bundesebene eine Verschärfung des Mietrechts im Rahmen eines laufenden Expertenprozesses zu erwarten, u. a. hinsichtlich Indexmieten und der Sanktionierung von Verstößen. Für das genossenschaftliche Geschäftsmodell ist die direkte Auswirkung begrenzt; mittelbar beeinflussen die mietenregulatorischen Maßnahmen jedoch auch die eigene Nutzungsgebührengestaltung.

Erhebliche Planungsunsicherheit besteht weiterhin im Bereich der energetischen Anforderungen. Das Gebäudeenergiegesetz wird aktuell grundlegend reformiert; ein novelliertes Gesetz soll zum 01.07.2026 in Kraft

treten, wobei zentrale Anforderungen an Heizsysteme neu definiert werden. Die noch nicht abgeschlossene Gesetzgebung erschwert verlässliche Investitionsentscheidungen im Heizungsbereich. Hinzu kommt der steigende CO₂-Preis auf fossile Brennstoffe, der die Bewirtschaftungskosten mittelfristig erhöht. Große Baumaßnahmen sind daher konsequent zu nutzen, um den Bestand den geltenden Anforderungen insbesondere in den Bereichen Energieeffizienz und Brandschutz anzupassen. Aus kaufmännischer Vorsicht sind daher ausreichende Reserven in der Finanzplanung zu berücksichtigen.

Chancen und Risiken des Portfolios

Die Genossenschaft verfügt über einen nach Lage und Bautyp heterogenen Gebäudebestand, der durch Hinzuerwerb anderer Bautypen und Neubau an neuen Standorten in den vergangenen Jahren weiter diversifiziert wurde und bedarf deshalb eines erhöhten Verwaltungsaufwandes. Die Genossenschaft sieht ihren Wohnraum als nachhaltig nachgefragt und von Standort- und Bautypenrisiken insgesamt wenig beeinflusst an. Der gesamte Bestand ist konkurrenzfähig und marktgerecht, ein Leerstandsrisiko besteht derzeit nicht.

Gebäude mit ihren Bauteilen und der Haustechnik unterliegen einem technischen Verschleiß. Zur Bestimmung und Präzisierung der erforderlichen Gegenmaßnahmen und deren Kosten nimmt die Genossenschaft eine ganzheitliche technische Bestandsaufnahme vor. Die Ergebnisse fließen in die Finanzplanung ein und beinhalten auch antizyklische Maßnahmen, deren Umfang und zeitliche Umsetzung jährlich neu eingeschätzt werden.

Aufgrund technologischer Entwicklungen sowie kurzer Trendzyklen in der Ausstattung kann die Attraktivität der Wohnungen und somit die Vermietbarkeit schnell sinken. Um den geänderten Ansprüchen sowie der strategischen Ausrichtung auf ein langes Wohnen aller Mitglieder in der Genossenschaft gerecht zu werden, wird

die bedarfsorientierte Umgestaltung der Wohnungen unter Beteiligung der Mitglieder auch in Zukunft fortgeführt, um einerseits den Erhalt und die Förderung selbstständigen Lebens in jeder Lebensphase im Bestand zu verbessern und andererseits den Bestand langfristig zu erhalten sowie gezielt zu ergänzen.

Darüber hinaus besteht die Aufgabe, die Voraussetzungen für künftige Bestandserweiterungen, beispielsweise im Rahmen von Neubauvorhaben, zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird der gesamte Genossenschaftsbestand einer Potenzialanalyse unterzogen, um zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu erfassen.

Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine erhebliche CO₂-Reduzierung konkretisiert, ist noch im Aufbau begriffen. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele mit den derzeit vorliegenden Förderprogrammen zeitnah nicht umsetzbar sind. Weitere Risiken resultieren aus der Verfügbarkeit alternativer Techniken, z. B. Wärmepumpen für unseren gasversorgten Gebäudebestand, soweit eine Fernwärmeversorgung durch die kommunale Wärmeplanung nicht vorgesehen ist und wird.

Chancen und Risiken im Personalbereich

Der demografische Wandel der Gesellschaft bringt einen immer stärker spürbaren Fachkräftemangel mit sich. Daher will sich die Genossenschaft auch als Arbeitgeber weiterentwickeln, die Mitarbeitendenbindung stärken und neue Talente gewinnen.

In der Nutzung und dem stetigen Ausbau der Kompetenzen aller Mitarbeitenden liegt eine besondere Herausforderung. Methoden-, Fach- und Führungswissen sowie die persönlichen und sozialen Kompetenzen unterstützt sie durch stetige berufsbegleitende Qualifizierung der Mitarbeitenden unter Zurverfügungstellung eines jährlichen selbstverwalteten Weiterbildungsbudgets. Die Ausbildung junger Menschen ist eine weitere Säule der Qualifizierung von Nachwuchskräften in der Genossenschaft.

Gleichzeitig verändert der zunehmende Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) gestützten Werkzeugen in Verwaltung, Kommunikation und Bestandsmanagement die Anforderungen an Mitarbeitende und erfordert eine kontinuierliche Anpassung von Qualifikationsprofilen und Weiterbildungsangeboten. Für die Genossenschaft

bietet dies die Chance, Routineprozesse effizienter zu gestalten und Kapazitäten für wertschöpfende, mitgliedernahe Tätigkeiten freizusetzen. Gleichzeitig gilt es, den damit verbundenen Wandel in der Arbeitsorganisation sozialverträglich zu gestalten und die Belegschaft weiter aktiv in den Transformationsprozess einzubeziehen.

Chancen und Risiken der Digitalisierung

Der Schutz vor Cyber-Kriminalität und die Gewährleistung der Datensicherheit sind für die Genossenschaft im Rahmen der rasant fortschreitenden Digitalisierung und des zunehmenden Einsatzes künstlicher Intelligenz Tagesgeschäft, bedürfen jedoch stetiger Überwachung und kontinuierlicher Investitionen in Hard- und Software. Durch umfangreiche automatisierte Sicherheitsmaßnahmen, die durch den EDV-Bereich stetig aktualisiert und den Markterfordernissen angepasst werden, wird der Schutz vor Angriffen auf die IT-Systeme und die gespeicherten Daten fortlaufend erhöht. Da das eingesetzte ERP-System WOWiPORT außerhalb der Genossenschaft auf nach Banken-Sicherheitsstandards gesicherten Servern gehostet ist, sind die Daten der Mitglieder besonders geschützt. Zur Überwachung und Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften wurde ein externer professioneller Datenschutzbeauftragter bestellt. Für den Schadensfall hält die Genossenschaft eine Cyberversicherung mit angemessenem Deckungsumfang vor, die eine schnelle professionelle Unterstützung bei der Beseitigung von Schadensursachen und der Wiederherstellung der Betriebsfähigkeit sicherstellt.

Die Digitalisierung wird in allen Unternehmensbereichen strategisch weiterentwickelt mit dem Ziel, Effizienz und Servicequalität für die Mitglieder zu steigern sowie Ressourcen zu schonen und CO₂-Emissionen zu reduzieren. Ergänzend werden erste KI-gestützte Anwendungen in ausgewählten Verwaltungs- und Kommunikationsprozessen erprobt. Diese bieten Potenzial zur Automatisierung wiederkehrender Aufgaben und zur Entlastung der Mitarbeitenden, erfordern jedoch gleichzeitig eine sorgfältige Prüfung hinsichtlich Datenschutz, Datensicherheit und Qualitätssicherung. Der Einsatz von KI wird dabei nicht als Selbstzweck verstanden, sondern an dem genossenschaftlichen Anspruch einer verlässlichen, mitgliedernahen Verwaltung ausgerichtet. Die mit dem KI-Einsatz verbundenen Anforderungen an die Qualifikation der Mitarbeitenden werden durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen begleitet.

6. Risikoberichterstattung über Finanzinstrumente

Bei den Finanzierungsrisiken werden alle Einzelrisiken, die im Zusammenhang mit der Fremdmittelbeschaffung stehen, beschrieben. Branchenbedingt ist das Fremdmittelvolumen sehr hoch, wodurch diese Risiken besonderer Beachtung bedürfen. Das Darlehensportfolio wird laufend im Hinblick auf Struktur und Konditionen analysiert. Hinsichtlich der Neu- bzw. Refinanzierungsnotwendigkeiten erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit dem langfristigen Wirtschaftsplan, der eventuelle Finanzierungslücken frühzeitig aufdeckt.

Geldanlagen

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag 9.000,9 T€ in unterschiedlichen Teilbeträgen höher verzinslich angelegt. Der Zinssatz ist vertraglich fixiert. Die Anlagedauer ist auf maximal drei Monate begrenzt. Die Geldanlage kann als sehr risikoarm eingeschätzt werden, weil die Entwicklung der Zinssätze vertraglich fixiert und eine kurzfristige Verfügbarkeit gegeben ist. Angesichts der aktuellen Kapitalmarktlage ist es derzeit schwer, ein ähnliches Risiko-Ertrags-Verhältnis bei einer Geldanlage zu finden.

Entwicklung der Zinsen

Im Gesamtportfoliobestand der Darlehen befanden sich zum Stichtag 31.12.2025 analog zum Vorjahresstichtag keine variabel verzinsten Darlehen. Die Entwicklung der Zinssätze für die langfristigen Zinsbindungen unterliegen einer permanenten Beobachtung, um auf Marktveränderungen unverzüglich reagieren zu können.

Darlehensprolongation

Das zur Prolongation anstehende Volumen ist stets nur ein kleiner Teil der Gesamtdarlehensverbindlichkeiten, da die Prolongationstermine der Darlehen langfristig verteilt sind. Dadurch wird das Risiko vermieden, einen großen Teil der Verbindlichkeiten in einer eventuellen Hochzinsphase prolongieren zu müssen. Aus heutiger Sicht wird ausreichende Risikovorsorge für Zinsänderungen getroffen, weil Prolongationen im Wirtschaftsplan mit einem Kalkulationszinssatz von fünf Prozent angesetzt werden und unter dieser Prämisse die Zahlungs- und Handlungsfähigkeit stets gegeben ist. Auch bei unerwartet großen Schwankungen am Kapitalmarkt ist die Genossenschaft wirtschaftlich gewappnet, weil eine hohe Eigenkapitalquote mehr Stabilität und Unabhängigkeit gegenüber negativen Veränderungen auf dem Kapitalmarkt bedeutet.

Kontrahentenrisiko

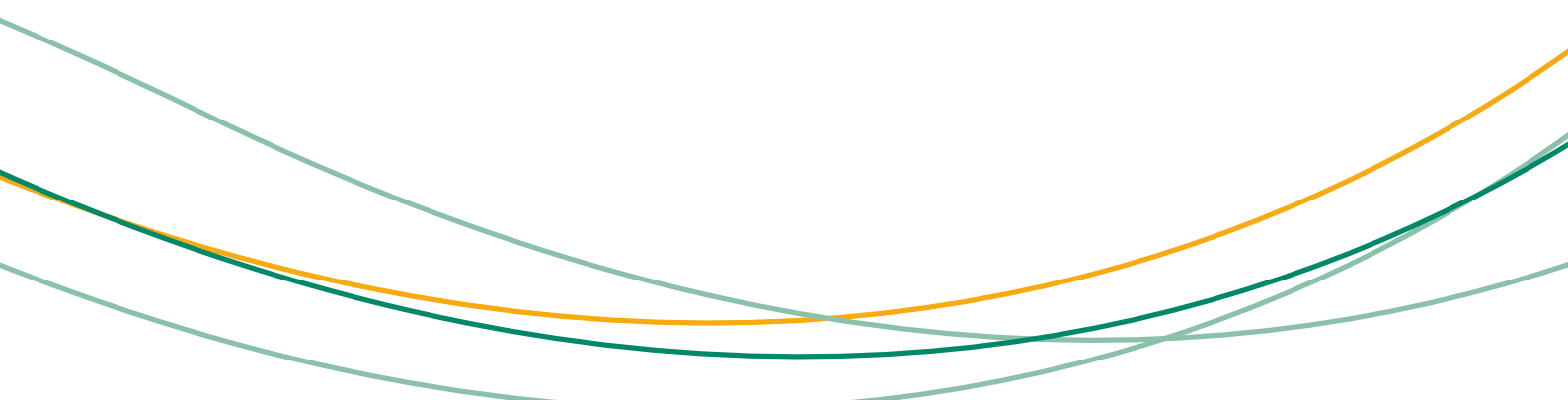
Zur Minimierung des Kontrahentenrisikos werden ausschließlich Geschäfte mit Kreditinstituten abgeschlossen, die ihren Sitz in Deutschland haben. Gleichwohl wird auf eine Diversifikation der Finanzierungsinstrumente und -institute gesetzt. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Finanzierungsstrategie der Genossenschaft ist die Verteilung der Darlehen auf verschiedene Kreditinstitute. Dadurch werden zum einen die Abhängigkeit zu einzelnen Kreditinstituten reduziert und zum anderen unvorhersehbare Risiken gemindert, die im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gläubiger stehen.

Weitere Informationen

Die Deutsche Bundesbank hat die Genossenschaft erneut als notenbankfähig eingestuft.



III. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025



1. Bilanz

AKTIVA	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	54.141,00	90.321,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	167.896.201,25	170.286.923,25
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.192.166,02	2.282.148,02
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.167,00	348.734,00
4. Geleistete Anzahlungen	83.066,03	170.522.600,30
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	13.577,22	13.577,22
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	7.414.338,96	7.203.655,96
2. Andere Vorräte	32.997,79	7.447.336,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	57.009,17	94.800,65
2. Sonstige Vermögensgegenstände	139.402,42	196.411,59
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	12.447.238,30	3.878.711,56
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	97.694,14	39.308,50
	190.778.999,30	184.437.545,96

PASSIVA	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	158.348,00	200.415,00
2. der verbleibenden Mitglieder	8.141.912,00	7.984.417,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.523,00	27.962,00
	8.316.783,00	
II. Kapitalrücklage	82.113,48	82.113,48
III. Ergebnisrücklagen		
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	54.008.500,67	54.008.500,67
2. Gesetzliche Rücklage	3.278.190,63	3.278.190,63
3. Andere Ergebnisrücklagen	24.627.177,66	24.627.177,66
	81.913.868,96	
IV. Bilanzverlust		
1. Verlustvortrag	-1.269.501,91	-1.770.154,88
2. Jahresüberschuss	469.505,10	500.652,97
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00	0,00
	-799.996,81	
Eigenkapital insgesamt	89.512.768,63	88.939.275,21
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.807.475,00	1.843.807,00
2. Sonstige Rückstellungen	351.790,00	249.845,00
	2.159.265,00	
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.763.356,25	81.869.396,26
2. Erhaltene Anzahlungen	7.608.384,27	7.732.276,21
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.701,79	69.439,17
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.546.789,37	3.553.298,66
4. Sonstige Verbindlichkeiten	138.733,99	180.208,45
davon aus Steuern	41.590,34	
(Vorjahr)	(31.691,41)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00	
(Vorjahr)	(0,00)	
	99.106.965,67	
	190.778.999,30	184.437.545,96

2. Gewinn- und Verlustrechnung

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	28.307.723,46	26.754.133,19
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	235.311,57	650.339,47
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	153.947,33
4. Sonstige betriebliche Erträge	141.146,54	173.369,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	16.306.926,14	16.586.230,27
6. Rohergebnis	12.377.255,43	11.145.559,27
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.047.540,41	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	558.270,33	3.605.810,74
davon für Altersversorgung	-16.913,93	
(Vorjahr)	(218.340,30)	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.434.092,78	3.603.029,21
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.023.988,99	846.702,64
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	35.804,94	407,68
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.213,66	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.303.915,93	2.169.900,39
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	38.922,54	
(Vorjahr)	(35.082,80)	
13. Ergebnis nach Steuern	1.046.465,59	1.187.290,94
14. Sonstige Steuern	576.960,49	686.637,97
15. Jahresüberschuss	469.505,10	500.652,97
16. Verlustvortrag	-1.269.501,91	-1.770.154,88
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	0,00
18. Bilanzverlust	-799.996,81	-1.269.501,91

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg. Nr. 457 B).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG aufgestellt.

Die Gliederungen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Vorjahre wurden beibehalten und wie folgt angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen werden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert. Grundsätzlich erfolgt die planmäßige Abschreibung linear und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Immaterielle Vermögensgegenstände sind entgeltlich erworben und werden zwischen drei und zehn Jahren abgeschrieben.

Wohngebäude werden planmäßig linear mit 2 Prozent p. a. und die Außenanlagen mit 5 bis 10 Prozent p. a. abgeschrieben. Die Abschreibung von nachträglichen Herstellungskosten für Wohngebäude erfolgt durch die Nachaktivierung ebenfalls mit 2 Prozent p. a. Der gewerbliche Teil des Wohn- und Geschäftsgebäudes Gundelfinger Straße 8–9 in Berlin-Karlshorst wird mit 4 Prozent p. a. abgeschrieben.

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden planmäßig über drei bis 15 Jahre abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Finanzanlagen (Beteiligung GVV GmbH und Anteile an der Berliner Volksbank eG) werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Im Posten Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten erfasst. Nicht umlage- und abrechnungsfähige Kosten sind nicht enthalten. Eine Wertberichtigung ist erfolgt.

Die übrigen Materialvorräte (Reparaturmaterial) werden zu Anschaffungskosten einzeln bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks sind zum Nennwert beziehungsweise Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden in Höhe der Ausgaben vor dem Bilanzstichtag gebildet, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das Eigenkapital wird zum Nennwert bilanziert.

Für die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen ist auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ein versicherungsmathematisches Gutachten erstellt worden. Für laufende Pensionen werden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt.

In den sonstigen Rückstellungen sind alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken unter dem Grundsatz einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet worden. Die Abzinsung der Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre vor dem Bilanzstichtag gemäß § 253 Abs. 2 HGB.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert. Die erhaltenen Anzahlungen enthalten die Soll-Vorauszahlungen aus Betriebskosten.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel dargestellt. Dieser ist als Anlage beigefügt.

In Bereich der „Gebäude“ und „Grundstücke“ wurden Zugänge in Höhe von insgesamt 1.804,3 T€ aktiviert. Diese entfallen in Höhe von 1.054,7 T€ auf die Heizungsumstellungen in der Karower Straße, Elisabeth-Christinen-Straße und Rolandstraße, in Höhe von 221,0 T€ auf nachträgliche Herstellungskosten für die im Vorjahr aktivierten Neubauvorhaben in der Harzer, Grabow- und Hänselstraße sowie in Höhe von 19,3 T€ auf Klimaanlage und die Verstärkung der Rampe der Geschäftsstelle. Weitere Zugänge in Höhe von 509,3 T€ fielen im Bereich der „Außenanlagen“ an, welche im Wesentlichen auf die Außenanlagen/Spielplätze in der Harzer, Grabow- und Hänselstraße entfallen.

Der Posten „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ erhöhte sich um Zugänge in Höhe von 113,3 T€. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus der Einrichtung von zwei Gästewohnungen sowie der Anschaffung von Medientechnik, EDV und Mobiliar für die Geschäftsstelle.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Anlagevermögen ausschließlich planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Umlaufvermögen

Die Position „unfertige Leistungen“ umfasst mit 7.414,3 T€ (Vorjahr: 7.203,7 T€) die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden zum 31.12.2025 nicht. In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind Forderungen in Höhe von 9,9 T€ (Vorjahr: 0,2 T€) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Eigenkapital

Erläuterungen zur Entwicklung der Geschäftsguthaben und der Mitglieder, sind im Abschnitt „E. Sonstige Angaben“ enthalten.

Die Entwicklung der Rücklagen ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	01.01.2025 Bestand in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in €	31.12.2025 Bestand in €
Kapitalrücklage	82.113,48	0,00	82.113,48
Gesetzliche Rücklage	3.278.190,63	0,00	3.278.190,63
Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG	54.008.500,67	0,00	54.008.500,67
Andere Ergebnisrücklagen	24.627.177,66	0,00	24.627.177,66
Gesamt	81.995.982,44	0,00	81.995.982,44

Pensionsrückstellungen

Der Ermittlung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.807.475,00 € liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen (2 Prozent pro Jahr) zu Grunde. Die Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung eines Durchschnittszinssatzes von 2,06 Prozent für die letzten zehn Jahre (Ende Dezember 2025; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 2,22 Prozent (Ende De-

zember 2025; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt -35.346,00 €.

Der Zuführungsbetrag des Geschäftsjahres 2025 wird in der Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 277 Abs. 5 HGB getrennt nach Personalkosten und Zinsanteil dargestellt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 351.790,00 € setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten der Hausbewirtschaftung	118.700,00 €
Jubiläumszuwendungen	112.354,00 €
Prüfungskosten u. a.	35.500,00 €
nicht genommener Urlaub	33.700,00 €
Archivierungskosten	22.700,00 €
Steuerberatungskosten	15.000,00 €
Ausstehende Rechnungen	13.836,00 €
Gesamt	351.790,00 €

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurden abgezinst.

Alle Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet und passiviert.

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel in der Anlage verwiesen.

Zum 31.12.2025 verfügt die Genossenschaft über keine variabel verzinslichen Darlehen.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

Die Zinsaufwendungen enthalten 38,9 T€ aus der Zuführung (Zinsanteil) zu Rückstellungen.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden zum Stichtag nur die in der Bilanz erfassten finanziellen Verpflichtungen.

Mitgliederentwicklung

Stand am 1. Januar 2025	7.502
Zugänge	312
Abgänge	
durch Kündigung	-106
durch Tod	-54
durch Übertragung	-14
durch Ausschluss	-1
Stand am 31. Dezember 2025	7.639

Aufgrund des Zugangs von 312 Mitgliedern, denen 175 Abgänge gegenüberstehen, erhöhte sich das gezeichnete Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum Stichtag um 157.494,32 €.

Daraus resultiert eine Beteiligung der verbleibenden Mitglieder an der Genossenschaft mit insgesamt 262.722 Anteilen zu je 31,00 €. Zum 31.12.2025 waren 2.470,00 € fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile rückständig (Vorjahr: 18.573,32 €). Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit der Gesamtsumme ihrer gezeichneten Geschäftsanteile, welche nun 8.144.382,00 € betragen.

F. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft haben, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ereignet.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 469,5 T€. Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages von 1.269,5 T€ wird ein Bilanzverlust von 800,0 T€ ausgewiesen. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzverlust von 800,0 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Beschlüsse des Aufsichtsrates sowie des Vorstandes hierzu erfolgten jeweils in getrennter Abstimmung in der gemeinsamen Sitzung am 24.03.2026.

Mitarbeitende der Genossenschaft

Neben den zwei (Vorjahr: zwei) Vorstandsmitgliedern waren durchschnittlich beschäftigt:

	2025	2024
Angestellte/Auszubildende	29	27
Hausmeister	17	16
Regiehandwerker	1	1
Gesamt	47	44

Mitglieder des Vorstandes

Oliver Greß

Dipl.-Wirtschaftsjurist (FH)
Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Roman Ries

Dipl.-Ingenieur Architektur

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Norbert Rückriemen

Dipl. Wirtschaftler (Vorsitzender)

Dagmar Pohle

Dipl. Philosophin (Stellv. Vorsitzende)

Mirko Behrens

Verwaltungsbetriebswirt

Mike Boller

Fernmeldemonteur

Torsten Brynich

Dipl. Ingenieur

Dr. Dieter Freese

Dipl. Lehrer

Lino Olaf Liebmann

M. Sc. Risikomanager und B.A. Betriebswirt

Uwe Pasenow (ab 04.07.2025)

Business Consultant

Dr. Theresa Sichler

M. Sc. Umweltingenieurin

Dr. Wolfgang Uhlmann

Dipl. Jurist

Es bestehen keine Forderungen der Genossenschaft gegenüber Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Anlagen

Verbindlichkeitspiegel
Anlagenspiegel

Berlin, den 24. März 2026



Oliver Greß



Roman Ries

Vorstand

Verbindlichkeitspiegel 2025

	Insgesamt	davon		
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.763.356,25	7.156.916,92	21.059.427,96	60.547.011,37
	(81.869.396,26)	(3.934.742,44)	(20.596.597,66)	(57.338.056,16)
Erhaltene Anzahlungen	7.608.384,27	7.608.384,27	0,00	0,00
	(7.732.276,21)	(7.732.276,21)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.701,79	49.701,79	0,00	0,00
	(69.439,17)	(69.439,17)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.546.789,37	2.546.789,37	0,00	0,00
	(3.553.298,66)	(3.553.298,66)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	138.733,99	138.733,99	0,00	0,00
	(180.208,45)	(180.208,45)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	99.106.965,67	17.500.526,34	21.059.427,96	60.547.011,37
(Vorjahreswerte in Klammern)	(93.404.618,75)	(15.469.964,93)	(20.596.597,66)	(57.338.056,16)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 88.763.356,25 € sind vollständig durch Grundpfandrechte gesichert.

Anlagenspiegel 2025

alle Werte in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	238.593,96	9.424,80	0,00	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.337.858,67	1.784.989,45	0,00	0,00
a) Grundstücke	50.571.181,13	0,00	0,00	0,00
b) Gebäude	201.345.013,48	1.275.727,99	0,00	0,00
c) Außenanlagen	2.017.312,70	509.261,46	0,00	0,00
d) Hof- und Wegebefestigungen	404.351,36	0,00	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.485.746,55	19.332,48	0,00	0,00
a) Grundstücke	1.088.707,02	0,00	0,00	0,00
b) Gebäude	2.813.186,40	19.332,48	0,00	0,00
c) Außenanlagen	172.899,43	0,00	0,00	0,00
d) Hof- und Wegebefestigungen	410.953,70	0,00	0,00	0,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.258.463,31	113.318,05	63.619,95	9.287,00
a) Betriebsausstattung	348.583,35	4.921,86	929,80	0,00
b) Geschäftsausstattung	717.483,10	90.157,36	25.824,99	9.287,00
c) Personenkraftwagen	83.092,00	0,00	28.141,30	0,00
d) Geringwertige Wirtschaftsgüter	109.304,86	18.238,83	8.723,86	0,00
4. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Geleistete Anzahlungen	9.287,00	83.066,03	0,00	-9.287,00
Summe II.	260.091.355,53	2.000.706,01	63.619,95	0,00
III. Finanzanlagen	13.577,22	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	260.343.526,71	2.010.130,81	63.619,95	0,00

31.12.2025	Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	31.12.2024	
248.018,76	148.272,96	45.604,80	0,00	193.877,76	54.141,00	90.321,00
256.122.848,12	84.050.935,42	4.175.711,45	0,00	88.226.646,87	167.896.201,25	170.286.923,25
50.571.181,13	47.538,88	0,00	0,00	47.538,88	50.523.642,25	50.523.642,25
202.620.741,47	82.523.573,48	4.052.426,99	0,00	86.576.000,47	116.044.741,00	118.821.440,00
2.526.574,16	1.088.326,70	119.953,46	0,00	1.208.280,16	1.318.294,00	928.986,00
404.351,36	391.496,36	3.331,00	0,00	394.827,36	9.524,00	12.855,00
4.505.079,03	2.203.598,53	109.314,48	0,00	2.312.913,01	2.192.166,02	2.282.148,02
1.088.707,02	0,00	0,00	0,00	0,00	1.088.707,02	1.088.707,02
2.832.518,88	1.751.683,40	85.817,48	0,00	1.837.500,88	995.018,00	1.061.503,00
172.899,43	156.355,43	1.881,00	0,00	158.236,43	14.663,00	16.544,00
410.953,70	295.559,70	21.616,00	0,00	317.175,70	93.778,00	115.394,00
1.317.448,41	909.729,31	103.462,05	46.909,95	966.281,41	351.167,00	348.734,00
352.575,41	316.365,35	10.885,86	929,80	326.321,41	26.254,00	32.218,00
791.102,47	440.444,10	63.874,36	20.581,99	483.736,47	307.366,00	277.039,00
54.950,70	43.615,00	10.463,00	16.674,30	37.403,70	17.547,00	39.477,00
118.819,83	109.304,86	18.238,83	8.723,86	118.819,83	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
83.066,03	0,00	0,00	0,00	0,00	83.066,03	9.287,00
262.028.441,59	87.164.263,26	4.388.487,98	46.909,95	91.505.841,29	170.522.600,30	172.927.092,27
13.577,22	0,00	0,00	0,00	0,00	13.577,22	13.577,22
262.290.037,57	87.312.536,22	4.434.092,78	46.909,95	91.699.719,05	170.590.318,52	173.030.990,49

Impressum

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG
Gundelfinger Straße 8a | 10318 Berlin
Telefon: 030 51 555-0
E-Mail: info@DPFonline.de

DPFonline.de

Redaktion und Gestaltung:

Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG

Druck:

Druckerei Gerhard Bohm

Gedruckt auf
PEFC-Papier,
Amber Graphic.



Auflage:

150 Stück

Abbildungen:

Die Aufnahmen zeigen Fassadenansichten unseres Wohnbestandes.
Seiten 4, 5, 19 und 21: flaticon

Vertreterversammlung

88 Vertreter sowie 26 Ersatzvertreter (Stand 03/2026)

Mitgliedschaften

Die Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG ist Mitglied im/bei

- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) | Lentzeallee 107 | 14195 Berlin
- GdW Bundesverband deutsche Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. | Mecklenburgische Straße 57 | 14197 Berlin
- der Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin (BBA) | Lützowstraße 106 | 10785 Berlin
- Genossenschaftsforum e.V. | Machonstraße 25 | 12105 Berlin
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V. (AGV) | Peter-Müller-Straße 16 | 40468 Düsseldorf
- der Berliner Volksbank eG | Budapester Straße 35 | 10787 Berlin
- der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) | Deelbögenkamp 4 | 22297 Hamburg
- der Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) | Fasanenstraße 85 | 10623 Berlin
- Pensions-Sicherungs-Verein (PSVaG) | Bahnstraße 6 | 50996 Köln
- Heimatverein Marzahn-Hellersdorf e.V. | Prignitzstraße 163c | 12683 Berlin
- der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin | Knobelsdorffstraße 96 | 14050 Berlin



Wohnungsbaugenossenschaft DPF eG
Gundelfinger Straße 8a
10318 Berlin

[DPFonline.de](https://www.dpfonline.de)

