



Wohnungsgenossenschaft
Treptower Park eG

Geschäftsbericht 2025

Geschäftsbericht 2025

für die Zeit vom

1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

Bericht über das 101. Geschäftsjahr

Wohnungsgenossenschaft Treptower Park eG

Harzer Str. 16, 12059 Berlin

Telefon: 030 / 2888 66 999

E-Mail: info@berliner-genossenschaft.de

Internet: www.berliner-genossenschaft.de

Bürosprechzeiten

Montag, Dienstag, Donnerstag:
nur mit Terminvereinbarung

Mittwoch, Freitag: Schließtage

Telefonische Erreichbarkeit

Montag, Dienstag, Donnerstag:
10:00 bis 14:00 Uhr

Sprechstunden des Vorstandes:
nach vorheriger Vereinbarung

Die „Treptower Park eG“ auf einen Blick

	2025	2024	2023	2022	2021
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe)	914	914	914	914	914
Gästewohnung	1	1	1	1	1
Mitgliedertreff	1	1	1	0	0
Garagen	28	28	28	28	28
Bilanzsumme	33.397,1 T€	31.750,7 T€	30.290,0 T€	29.496,7 T€	29.259,7 T€
Anlagevermögen	26.636,9 T€	26.814,5 T€	24.201,4 T€	23.312,6 T€	23.513,7 T€
Eigenkapitalquote	48,3 %	52,7 %	51,6 %	48,5 %	44,0 %
Rücklagen	14.357,2 T€	13.766,2 T€	12.711,2 T€	11.360,2 T€	10.266,1 T€
Umsätze Bewirtschaftungstätigkeit	5.648,5 T€	5.606,3 T€	5.565,6 T€	5.472,0 T€	5.380,5 T€
Leerstandsquote	0,9 %	2,7 %	1,1 %	0,9 %	0,6 %
Anzahl Mitglieder	1.608	1.591	1.576	1.527	1.500
Anzahl Genossenschaftsanteile	5.810	5.657	5.563	5.379	5.238
Geschäftsguthaben	1.487,1 T€	1.447,7 T€	1.424,1 T€	1.377,0 T€	1.340,9 T€
Personalbestand	15	14	15	15	16

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	5	Deutsche Wirtschaft
	5	Berliner Wirtschaft und Wohnungsmarkt
	6	Unsere Genossenschaft
	7	Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen
	7	Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung
	9	Vermögens- und Finanzlage
	11	Ertragslage
	12	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
	13	Voraussichtliche Entwicklung
Bericht des Aufsichtsrates	15	Bericht des Aufsichtsrates
Jahresabschluss	16	Bilanz zum 31. Dezember 2025
	18	Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang	19	Allgemeine Angaben
	19	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/ Erläuterungen zur Bilanz und GuV
	22	Sonstige Angaben
	24	Anlagenspiegel
	25	Verbindlichkeitspiegel
	26	Weitere Erläuterungen zum Jahresabschluss
Wohngebäudeübersicht	28	Wohngebäudeübersicht

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher, weiblicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter und Identitäten.

Lagebericht des Vorstandes

Deutsche Wirtschaft

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Im internationalen Vergleich gelingt es ihr nur langsam und kostspielig, sich durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle anzupassen.

Ein vergleichsweise kräftiges Wachstum bescherte der deutschen Wirtschaft im Schlussquartal 2025 ein Plus beim Bruttoinlandsprodukt (BIP). Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, legte das BIP im vierten Quartal im Vergleich zum Vorquartal um 0,3 Prozent zu. Dieses Wachstum war vor allem auf den gestiegenen Konsum der privaten Haushalte, als auch auf staatliche Investitionen zurückzuführen. Hinzu kam, dass die Bauinvestitionen zum Jahresende deutlich anzogen.

Auf das Gesamtjahr 2025 gesehen, schrammte Deutschland mit 0,2 Prozent Plus aber nur knapp am dritten Jahr ohne Wirtschaftswachstum in Folge vorbei.

Den Bundesstatistikern zufolge waren im Jahresdurchschnitt 46,0 Millionen der in Deutschland lebenden Menschen erwerbstätig, was in etwa dem Vorjahreswert entsprach. Der seit Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigenzahlen kam im Jahr 2025 somit zum Erliegen.

Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit stieg die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt dagegen weiter deutlich an. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf rund 2,9 Millionen Menschen, was einen Anstieg der Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent bedeutete.

Berliner Wirtschaft und Wohnungsmarkt

Während Deutschlands Wirtschaft stagnierte, setzte Berlin seinen Wachstumskurs fort. Baugewerbe, Exporte und steigende Löhne sorgten für positive Impulse, trotz hoher Kosten, US-Zöllen und Inflation. Damit wuchs die Hauptstadt zum dreizehnten Mal in Folge über dem Bundesdurchschnitt und behauptet sich zunehmend als dynamischer Wirtschaftsstandort im nationalen Vergleich.

Das Bruttoinlandsprodukt Berlins stieg 2025 preisbereinigt um 1,1 Prozent. Damit lag die Hauptstadt deutlich über dem bundesweiten Wachstum von 0,2 Prozent. Treiber dieser Entwicklung bleibt vor allem der Dienstleistungssektor, der in Berlin traditionell eine zentrale Rolle spielt. Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg weiter mitteilte, konnten insbesondere die Bereiche Information und Kommunikation sowie öffentliche Dienstleistungen spürbar zulegen. Auch Handel, Verkehr und Gastgewerbe entwickelten sich positiv. Mit einem Wachstum von 1,3 Prozent zeigte sich parallel dazu auch das produzierende Gewerbe stabil.

Auffällig war die Entwicklung im Baugewerbe, welches lt. dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg in Berlin ein Plus von 3,1 Prozent verzeichnete. Die Bautätigkeit bleibt damit ein zentraler Baustein für die wirtschaftliche Stabilität der Hauptstadt. Im Vergleich der Bundesländer belegte Berlin damit Platz 3.

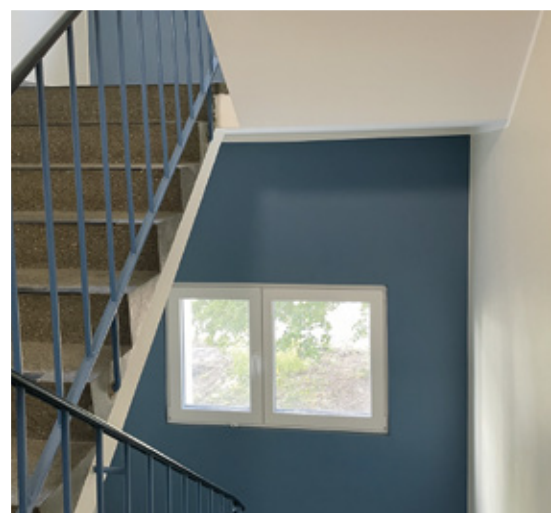
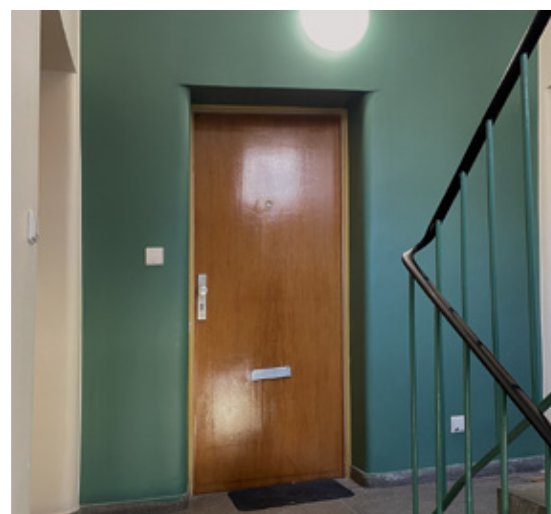
Nach Angaben des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg waren im Jahresdurchschnitt 2025 2.193.800 Personen in Berlin erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ging die Zahl der Erwerbstätigen somit um 3.700 Personen bzw. 0,2 Prozent zurück. Damit sank die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin erstmals wieder seit 2020.

Demgegenüber stehen die Zahlen der Bundesagentur für Arbeit, wonach im Dezember 2025 bei den Agenturen für Arbeit und den 12 Jobcentern insgesamt 216.327 Arbeitslose in Berlin gemeldet waren, also 1.640 Personen weniger als im November 2025 und 11.601 mehr als im Dezember 2024.

Bei der Bevölkerung steuert Berlin weiter auf die Marke von vier Millionen Einwohnern zu. Zum Stichtag am 31. Dezember 2025 waren im Einwohnermelderegister 3.913.644 Menschen mit Hauptwohnsitz Berlin erfasst, 16.500 mehr als noch ein Jahr zuvor (plus 0,4 Prozent). Das teilte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit.

Entscheidend für das Wachstum der Hauptstadt war die Zuwanderung aus dem Ausland. Allerdings sank diese im Geschäftsjahr 2025 leicht. Insgesamt wurden 4.541 ausländische Personen neu in der Hauptstadt registriert. Auch wenn es im Jahr 2024 noch rund 25.500 Personen waren, blieb der Ausländeranteil laut den Statistikern des Amts Berlin-Brandenburg mit 24,9 Prozent stabil.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt wies wie in den Vorjahren ein spürbares Angebotsdefizit auf. Besonders im



Modernisierungsmaßnahmen in der Harzer Str. 38, Elsenstr. 69 und Elsenstr. 71 (von oben nach unten)

mittleren und unteren Mietpreissegment blieb die Lage weiter angespannt. Auch im preisgebundenen Bereich ist das Angebot nach wie vor deutlich begrenzt.

Die Neubauzahlen des Geschäftsjahres 2025 versprechen in diesem Zusammenhang keine Besserung. Mit der Fertigstellung von nur 11.027 Wohnungen verfehlte Berlin sein jährliches Wohnungsbauziel von 20.000 neuen Wohnungen mehr als deutlich. So entstanden 2025 ein Drittel weniger neue Wohnungen als im Vorjahr. Die vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg veröffentlichten Zahlen sind ein Indiz dafür, dass hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie Anforderungen an klimarechtes Bauen die Branche vor große Herausforderungen stellen.

Bei den Wohnungsbaugenehmigungen gab es hingegen eine Trendwende in der Hauptstadt. 13.754 genehmigte Wohnungen meldeten die Berliner Bauaufsichtsbehörden im Jahr 2025. Das waren 40,7 Prozent mehr als im Jahr zuvor, teilte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit. Somit stieg die Zahl genehmigter Wohnungen nach acht Jahren erstmals wieder an.

Nach zwei Jahren mit starken Anstiegen kam es bei den Mietpreisen 2025 erstmals zu einer Stagnation der mittleren Angebotsmiete. Dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin ist zu entnehmen, dass der Median bei 15,78 EUR/m² und damit nur 0,04 EUR/m² bzw. 0,3 Prozent über dem Wert von 2024 lag. Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt wird aber besonders im Langzeitvergleich sichtbar. Lag der Median der Angebotsmieten 2016 noch bei 9,00 EUR/m², stieg er bis 2025 auf 15,78 EUR/m² und damit um 75,3 Prozent. Damit verzeichnete Berlin in den vergangenen Jahren einen stärkeren prozentualen Anstieg als andere Metropolen wie München oder Hamburg.



Abluftanlage Harzer Str. 38

Unsere Genossenschaft

Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum blieb auch im Geschäftsjahr 2025 unverändert hoch. Freiwerdende Wohnungen werden weiterhin vorrangig an wohnungssuchende Mitglieder vergeben. Aufgrund der konstant hohen Nachfrage und der unverändert langen Wartelisten waren Neuaufnahmen auch im Berichtsjahr nur in begrenztem Umfang möglich.

Der Leerstand liegt mit 0,9 Prozent wieder auf einem niedrigen Niveau. Der im Vorjahr höhere Leerstand war insbesondere auf die umfassenden Sanierungsmaßnahmen in den Objekten Harzer Str. 38 sowie Elsenstr. 69/71 zurückzuführen. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden Wohnungen zeitweise als Umsetzwohnungen für betroffene Mitglieder vorgehalten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 5,80 EUR/m² Wohnfläche und liegt weiterhin unter dem Durchschnitt vergleichbarer Berliner Wohnungsgenossenschaften von rund 6,28 EUR/m². Damit halten wir auch weiterhin an unserer bewährten Mietenpolitik fest. Ziel ist nicht die Ausschöpfung marktüblicher Mietpotenziale, sondern die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums für unsere Mitglieder bei gleichzeitiger nachhaltiger Bewirtschaftung unseres Bestandes.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Neben den anhaltenden geopolitischen Krisen, einer zunehmend unruhigen politischen Lage sowie volatilen Zinsen wirkten sich insbesondere hohe Bau- und Energiekosten sowie steigende regulatorische Anforderungen auf die Wohnungswirtschaft aus. Trotz dieser Herausforderungen blieb die Genossenschaft jederzeit zahlungs- und handlungsfähig.

Den anspruchsvollen Rahmenbedingungen im Bau- und Modernisierungsbereich begegnen wir mit einer langfristigen Investitionsplanung und einer realistischen Einschätzung wirtschaftlicher Risiken. Die kontinuierliche Bestandspflege sowie die schrittweise Umsetzung unseres Investitionsplanes bleiben dabei wesentliche Bestandteile unserer Unternehmensstrategie. Auch künftig verfolgen wir das Ziel, die technische und energetische Qualität unseres Wohnungsbestandes nachhaltig zu sichern und gleichzeitig die soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern wahrzunehmen.

Mit Zuversicht blicken wir auf die kommenden Aufgaben und werden die Genossenschaft gemeinsam mit unseren Mitgliedern als wirtschaftlich stabile und zukunftsfähige Gemeinschaft weiterentwickeln.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen

Bewirtschaftungstätigkeit

Der Wohnungsbestand unseres Unternehmens umfasst 907 Wohneinheiten, 7 Gewerbeeinheiten, 1 Gästewohnung, 1 Mitgliedertreff und 28 Garagen. Er verteilt sich auf die Ortsteile Neukölln, Britz, Buckow, Wedding, Reinickendorf und Alt-Treptow. In der nachfolgenden Tabelle haben wir Ihnen den im Berichtsjahr erfolgten Wohnungswechsel im Vergleich zum Vorjahr, gegliedert nach Wohnungsgrößen, dargestellt:

Wohnungsgröße	Anzahl der Wohnungswechsel	
	2025	2024
1 - Zimmer	18	12
1 1/2 - Zimmer	12	10
2 - Zimmer	19	13
2 1/2 - Zimmer	13	18
3 - Zimmer	1	3
3 1/2 - Zimmer	1	1

Die Fluktuationsquote betrug 7,1 Prozent, im Vorjahr 6,3 Prozent.

Zum Ende des Berichtsjahres lag die Leerstandsquote der Genossenschaft bei 0,9 Prozent (Vorjahr: 2,7 Prozent). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Wiedervermietung der Umsetzwohnungen zurückzuführen, die im Rahmen der umfassenden Sanierung der Häuser Harzer Str. 38 und Elsenstr. 69/71 bereitgestellt wurden. Zusätzlich entstanden Leerstände durch bauliche Maßnahmen im Zeitraum zwischen Wohnungsrückgabe und Wiedervermietung.

Organisation und Personal des Geschäftsbetriebes

Der Haus- und Grundbesitz der Genossenschaft wird über das Geschäftsbüro in der Harzer Str. 16 in Berlin-Neukölln zentral verwaltet.

Die digitale Datenverarbeitung erfolgt mit Hilfe des ERP-Systems für die Wohnungswirtschaft der Aareon Deutschland GmbH.

Die Vergütung der Angestellten sowie gewerblichen Mitarbeitenden richtet sich nach dem geltenden Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Zum 1. Februar 2025 wurde eine tarifliche Erhöhung um 2,6 Prozent vorgenommen.

Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Treptower Park eG seine Anerkennung und seinen Dank für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit aus. Durch ihr hohes Maß an Fachkompetenz, Einsatzbereitschaft und Zuverlässigkeit konnten die anstehenden Aufgaben und Herausforderungen erfolgreich bewältigt werden. Ihr kontinuierliches Engagement bildet eine wesentliche Grundlage für die stabile wirtschaftliche Entwicklung und die nachhaltige Ausrichtung der Genossenschaft.

Bautätigkeit, Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Großbauprojekt in der Elsenstr. 69/71 und Harzer Str. 38 fortgeführt.

So konnten im ersten Quartal die Strangsanierungsarbeiten in den Wohnungen der Elsenstr. 69/71 beendet werden. Im Nachgang erfolgten dann die Arbeiten außerhalb der Wohnungen, zu denen u. a. die Kellerdeckendämmung, der Einbau neuer Hauseingangstüren sowie die malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser zählten.

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2025 wurde zudem die energetische Sanierung in Form der Dämmung von Fassaden und Dächern an den Objekten Elsenstr. 69/71 und Harzer Str. 38 fertiggestellt. Hinzu kamen der Fassadenneuanstrich sowie die Neuverglasung der Loggien auf der Straßenseite der Elsenstr. 69/71 und die Erneuerung der Balkonbrüstungen in der Harzer Str. 38, wodurch sich das äußere Erscheinungsbild der beiden Bestandshäuser stark veränderte bzw. dieses positiv beeinflusst wurde.

Schlussendlich wurden die Abluftanlagen auf den Dächern der beiden Objekte errichtet und angeschlossen.

Im Zusammenspiel mit den noch in den Kellern und im Hof aufzustellenden Abluft- bzw. Luft-Wasser-Wärmepumpen soll zukünftig die Wärme für alle Wohnungen der Elsenstr. 69/71 und Harzer Str. 38 erzeugt werden.

Mittels der vorgenannten Arbeiten konnte in den beiden Objekten der Standard eines KfW-Effizienzhaus 70 erreicht werden, was zukünftig für erhebliche Einsparungen beim Energiebezug sowie beim CO2-Ausstoß sorgen wird. Somit leisten wir erneut einen Beitrag zur Einsparung fossiler Energieträger und dementsprechend auch zum Umweltschutz.

Auch dieses Bauprojekt zeigt, dass die Berliner Energie- und Klimaschutzziele in unserer Genossenschaft ernst genommen und erfolgreich umgesetzt werden. Auch zukünftig werden wir die Nutzung erneuerbarer Energien in den Vordergrund stellen, um so die Einsparung fossiler Energieträger voranzutreiben. Dies hilft, Energieverbräuche sowie deren Kosten zu senken und damit unsere Treibhausgasemissionen im Bestand weiter zu reduzieren.

In Bezug auf CO2-Senkung und Energieeinsparung plant die Genossenschaft im kommenden Geschäftsjahr

weitere Maßnahmen, zu denen im Bauvorhaben Elsenstr. 69/71 und Harzer Str. 38 die Errichtung und Inbetriebnahme der Wärmepumpen und PV-Anlagen zählen.

Auch das im Jahr 2026 geplante Bauvorhaben in der Harzer Str. 14 verfolgt das Ziel, Einsparungen im Energiesektor zu generieren. Dies soll vor allem durch die energetische Sanierung der Gebäudehülle erreicht werden.

Wie schon in der Vergangenheit wurden unsere sonstigen Bestandswohnungen nach Mieterwechsel auch in diesem Geschäftsjahr kontinuierlich dem heutigen Stand der Technik angepasst. Zu den hier durchgeführten Arbeiten zählten u. a. die Neuinstallation der Elektrik sowie Malerarbeiten. Hinzu kommen Arbeiten, die auf Grund von schadstoffbelasteten Materialien ggf. notwendig wurden, wie etwa die Entfernung asbesthaltiger Bodenbeläge.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Instandhaltungsaufwendungen des Geschäftsjahres nach Wohnobjekten dar. Die Höhe der Aufwendungen richtet sich nach dem jeweiligen Instandhaltungsbedarf der einzelnen Gebäude:

Bau-block	Lage	Wohnungen/ Gewerbe	2025 TEUR	2024 TEUR	2023 TEUR	2022 TEUR	2021 TEUR
1	Neukölln-Altbau	239	183,7	113,7	263,5	201,5	109,1
2	Wedding-Altbau	80	149,1	75,6	61,4	33,3	80,2
3	Bouchéstr. 45 – 49	78	82,7	41,2	37,4	123,1	27,2
4	Bouchéstr. 43 – 44 a	36	9,0	26,7	52,5	85,3	20,4
5	Bürgerstr./Mackenroder Weg	100	36,1	49,5	43,7	20,3	32,4
6	Elsenstr. 69/71	39	981,7	13,9	14,6	49,4	30,5
7	Heidelberger/Treptower Str.	44	44,2	84,4	15,2	6,4	14,2
8	Amsterdamer Str. 10	24	6,8	17,5	11,1	4,8	13,1
9	Harzer Str. 14	29	27,3	75,1	21,5	5,3	51,9
10	Harzer Str. 38	18	706,1	9,1	30,3	2,6	5,0
11	Kienhorststr. 149, a – e	67	139,3	77,4	26,9	28,6	31,2
12	Waldstr. 47/48	19	34,1	22,0	63,9	2,8	4,4
13	Kiehlufer 45	19	18,6	4,4	48,8	40,0	5,7
14	Heideläufferweg / Mollnerweg	31	53,2	37,7	29,7	38,6	106,8
15	Karl-Kunger-Str. 33 – 36	60	70,3	49,0	47,8	16,0	71,8
16	Harzer Str. 15, 16/Bouchéstr. 42	33	32,6	31,9	42,7	14,1	24,8
		916	2.574,8	729,1	811,0	672,1	628,7

Vermögens- und Finanzlage

In der folgenden Darstellung werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

Aktiva

Langfristiger Bereich

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,8	0,0	5,0	0,0
Sachanlagen	26.634,1	84,2	26.809,5	89,2
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0
	26.636,9	84,2	26.814,5	89,2

Mittel- und kurzfristiger Bereich

Übriges Vorratsvermögen	5,6	0,0	4,8	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	273,7	0,9	741,2	2,5
Liquide Mittel	4.723,0	14,9	2.481,1	8,3
	5.002,3	15,8	3.227,1	10,8
	31.639,2	100,0	30.041,6	100,0

Passiva

Langfristiger Bereich

Eigenkapital	15.301,6	48,3	15.841,8	52,7
Fremdkapital	15.080,2	47,7	12.531,5	41,7
	30.381,8	96,0	28.373,3	94,4

Mittel- und kurzfristiger Bereich

Rückstellungen	223,3	0,7	358,0	1,2
Verbindlichkeiten	1.034,1	3,3	1.310,3	4,4
	1.257,4	4,0	1.668,3	5,6
	31.639,2	100,0	30.041,6	100,0

Das Bilanzvolumen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.646,3 TEUR erhöht. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die energetische Modernisierungsmaßnah-

me im Baublock 6, Elsenstr. 69/71 und im Baublock 10, Harzer Str. 38 in Berlin-Neukölln sowie auf die Aufnahme langfristiger Finanzierungsmittel zurückzuführen.

Für das Bauvorhaben fielen Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung bis zum 31.12.2025 in Höhe von insgesamt 5.718,8 TEUR an. Die Sanierungsmaßnahmen in den Bestandswohnungen sind abgeschlossen. Die Fertigstellung der gesamten energetischen Sanierung ist für das dritte Quartal 2026 geplant. Der ursprünglich geplante Abschluss der Arbeiten zum Ende 2025 konnte nicht gehalten werden, da langwierige Engpässe bei der Lieferung von Wärmepumpen und Zubehör auftraten. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgte über Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Förderergänzungsdarlehen, ausgegeben durch die Investitionsbank Berlin (IBB) in Höhe von insgesamt 5.566,0 TEUR.

Die Finanzlage wurde darüber hinaus durch die Auszahlung eines Förderzuschusses in Höhe von TEUR 248,7 positiv beeinflusst. Der Zuschuss wurde im Juni 2025 im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) ausgezahlt. Grundlage hierfür war die im Vorjahr abgeschlossene energetische Modernisierung des Objekts Waldstr. 47/48, durch die der Standard eines KfW-Effizienzhauses 100 erreicht wurde.

Nach planmäßig vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 777,4 TEUR, denen Zu- und Abgänge bei den Positionen Technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung gegenüberstehen, wird zum Bilanzstichtag ein Sachanlagevermögen von 26.634,1 TEUR ausgewiesen.

In der Vermögenslage wurden die Unfertigen Leistungen mit den Erhaltenen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten verrechnet; der Saldo ist in den Kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten.



Kellerdeckendämmung Harzer Str. 38

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 467,5 vermindert. Wesentlicher Grund hierfür ist die Begleichung einer im Vorjahr enthaltenen wertberichtigten Forderung in Höhe von 450,0 TEUR im Zusammenhang mit der Beseitigung des Schimmelschadens in der Aufstockung des Objekts Bürgerstr. 63–77 in Berlin-Britz infolge der Beendigung des zugrunde liegenden Rechtsstreits. Des Weiteren ist die Insolvenzabsicherung bei der Feuer- sozietät für die Inanspruchnahme von Altersteilzeit berücksichtigt.

Die Liquididen Mittel sind gut dotiert. Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen und sofern mit den Firmen vereinbart, Skontoerträge in Anspruch nehmen. Bankguthaben aus Kauti- onen mit entsprechenden Verbindlichkeiten wurden in der Vermögens- und Kapitalstruktur nicht berücksichtigt.

Der Rückgang des Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2025 ist im Wesentlichen auf die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen in den Objekten Elsenstr. 69/71 sowie Harzer Str. 38 zurückzuführen. Diese Maßnahmen stehen im direkten Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung dieser Objekte. Die Instandhaltungskosten wurden abgrenzend von den Modernisierungskosten aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt und führen bilanziell zu keiner Aktivierung im Anlagevermögen. Infolgedessen weist die Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2025 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 579,6 TEUR aus. Die Finanzlage der Genossenschaft blieb hiervon unberührt. Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Geschäftsjahres jederzeit gewährleistet und die Genossen- schaft konnte ihren finanziellen Verpflichtungen unein- geschränkt nachkommen.

Demgegenüber erhöhte sich das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um TEUR 39,4. Der Bilanzge- winn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von TEUR 591,0 wurde auf Grundlage des Beschlusses der Mitgliederver- sammlung vom 26.06.2025 den Anderen Ergebnisrück- lagen zugeführt.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich um 4,4 Prozent auf 48,3 Prozent und liegt weiterhin über dem Durch- schnitt (43,37 Prozent in 2023) vergleichbarer Woh- nungsunternehmen.

Der Bereich des Fremdkapitals ist um rund 2.548,7 TEUR gestiegen. Dies ist auf die Aufnahme der Darlehen für das Bauvorhaben Elsenstr. 69/71 und Har- zer Str. 38 saldiert mit der planmäßigen Tilgung zurück- zuführen.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ge- gliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2025		2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	5.648,5	95,4	5.606,3	98,5
Bestandsveränderungen	25,4	0,4	17,8	0,3
Sonstige Erträge	247,1	4,2	65,2	1,2
	5.921,0	100,0	5.689,3	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	1.856,7	31,4	1.725,8	30,3
Instandhaltungsaufwand	2.574,7	43,5	729,1	12,8
Personalaufwand	927,9	15,7	1.020,0	17,9
Abschreibungen	777,4	13,1	790,1	13,9
Zinsaufwand	172,9	2,9	110,6	2,0
Sonstige Aufwendungen	234,8	4,0	289,1	5,1
	6.544,3	110,5	4.664,7	82,0
Geschäftsergebnis	-623,3	-10,5	1.024,6	18,0
Zins- und Beteiligungsergebnis	43,7		45,4	
Jahresergebnis	-579,6		1.070,0	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2025 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 579,6 TEUR ab. Ursächlich hierfür sind die Instandhaltungsaufwendungen im Zu- sammenhang mit der energetischen Modernisierung in der Elsenstr. 69/71 und Harzer Str. 38, 12059 Berlin. Die- se wurden im Geschäftsjahr 2025 als Aufwand berück- sichtigt und führen zu einem negativen Jahresergebnis.

Die Umsatzerlöse aus den Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe und Garagen/Abstellplätze abzüglich der Erlös- schmälereien erhöhten sich um 42,1 TEUR. Die Verän- derungen basieren im Wesentlichen aus den abgerech- neten Betriebskostenumlagen sowie den Anpassungen der Nutzungsgebühren bei Neuvermietung nach § 558 BGB. Die im Geschäftsjahr 2025 fortgeführte Baumaß- nahme in den Objekten Harzer Str. 38 und Elsenstr. 69/71 führten weiterhin zu erhöhten Erlösschmälerungen. Die- se resultierten insbesondere aus der temporären Bereit- stellung einzelner Wohnungen als Umsetzquartiere für die betroffenen Mitglieder.

Die Sonstigen Erträge umfassen insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie aus bereits abgeschriebe- nen Forderungen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich

die Position im Geschäftsjahr 2025 um TEUR 181,9. Maß- geblich für den Anstieg der Sonstigen Erträge war die vergleichsweise Beilegung des Rechtsstreits im Zusam- menhang mit der Beseitigung des Schimmelschadens in der Aufstockung des Objekts Bürgerstr. 63–77 in Berlin- Britz. Das Vergleichsergebnis führte zu einem positiven Ergebniseffekt von TEUR 550,0. Gleichzeitig konnte eine im Vorjahr wertberichtigte Forderung realisiert werden; zudem erhöhten sich die Erträge aus bereits abgeschrie- benen Forderungen um TEUR 100,0. Des Weiteren ent- hält die Position Sonstige Erträge auch Erträge aus Ver- sicherungsschäden und sonstigen Kostenerstattungen.

Der Anstieg der Betriebskosten resultiert insbesondere aus höheren Aufwendungen für die Pflege der Grünan- lagen sowie für Fremdreinigungsleistungen. Die Kosten der Baumkontrolle und Baumpflege fielen aufgrund tur- nusmäßiger Maßnahmen höher aus als im Vorjahr. Dem- gegenüber verringerte sich die Grundsteuerbelastung infolge der zum 01.01.2025 wirksam gewordenen Neu- bewertung und der für Genossenschaften gewährten Steuerermäßigung.

Der Instandhaltungsaufwand setzte sich aus den lau- fenden Instandhaltungsmaßnahmen (TEUR 385,3),

außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen (TEUR 2.169,8) sowie periodenfremden Instandhaltungsaufwendungen (TEUR 8,8) zusammen.

Die Außerordentlichen Instandhaltungsaufwendungen resultierten im Wesentlichen aus Wohnungsmodernisierungen nach Nutzerwechseln sowie den umfangreichen Maßnahmen an den Objekten Elsenstr. 69/71 und Harzer Str. 38 in Berlin. Die hierfür angefallenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.543,7 belasteten das Jahresergebnis erheblich.

Der Personalaufwand lag mit TEUR 92,0 unter dem Vorjahreswert. Die zum 01.02.2025 wirksam gewordene tarifliche Entgeltanpassung von 2,6 Prozent für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft führte zwar zu höheren Personalkosten, diese wurden jedoch durch Veränderungen im Personalbestand sowie erhöhte Ausfallzeiten im Jahresverlauf mehr als ausgeglichen.

In der Position Sonstige Aufwendungen sind insbesondere die sächlichen Verwaltungskosten enthalten.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Die Genossenschaft erhält Zinsen aus Tagesgeld- und Festgeldanlagen in Höhe von TEUR 41,3. Des Weiteren sind 2,4 TEUR aus der Abzinsung der Rückstellung für die Altersteilzeit enthalten.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Wie auch in den vorangegangenen Jahren verfügt die Genossenschaft über ein der Unternehmensgröße und Organisationsstruktur angemessenes Risikomanagementsystem. Ziel des Systems ist die frühzeitige Identifikation, Bewertung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken, um die nachhaltige Sicherung der Zahlungsfähigkeit, den Erhalt einer geordneten Vermögens- und Finanzlage sowie die langfristige Stärkung des Eigenkapitals zu gewährleisten.

Regelmäßige Quartalsberichte, laufende Soll-Ist-Vergleiche sowie mehrjährige Finanz-, Investitions- und Erfolgspläne tragen zur frühzeitigen Erkennung von Risiken bei. Wesentliche Entwicklungen auf den Kapital-, Energie-, Bau- und Wohnungsmärkten werden fortlaufend beobachtet und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft bewertet.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben weiterhin herausfordernd. Neben einer verhaltenen wirtschaftlichen Entwicklung belasten hohe Baukosten,

ein im langfristigen Vergleich erhöhtes Zinsniveau, Fachkräftemangel sowie zunehmende regulatorische Anforderungen die Wohnungswirtschaft. Hinzu kommen geopolitische Unsicherheiten infolge der anhaltenden Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten, deren Auswirkungen auf Energiepreise, Rohstoffmärkte, Lieferketten und die allgemeine Investitionstätigkeit weiterhin schwer abschätzbar sind.

Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und ein begrenztes Wohnungsangebot geprägt. Für die Genossenschaft ergeben sich daraus weiterhin stabile Vermietungsperspektiven. Gleichzeitig erschweren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Das Risiko aus dem Kohlendioxidkostenaufteilungs-gesetz (CO2KostAufG) hat sich bislang nicht in erheblichem Umfang realisiert. Die zukünftige Entwicklung bleibt jedoch abhängig von der weiteren Entwicklung der CO2-Bepreisung sowie den Emissionsfaktoren der jeweiligen Wärmeversorgungs-systeme. Insbesondere bei fernwärmeversorgten Gebäuden bestehen weiterhin Unsicherheiten hinsichtlich der langfristigen Kostenentwicklung.

Aufgrund der Bedeutung von Fremdfinanzierungen für die Umsetzung von Modernisierungs- und Klimaschutzmaßnahmen ist die Genossenschaft Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Zur Begrenzung dieser Risiken werden Zinsbindungsfristen und anstehende Prolongationen laufend überwacht sowie Finanzierungsentscheidungen frühzeitig vorbereitet. Darüber hinaus wird auf eine angemessene Streuung der Finanzierungspartner geachtet. Gleichwohl können dauerhaft erhöhte Zinsen die Wirtschaftlichkeit geplanter Investitionen beeinträchtigen und die Finanzierungskosten zukünftiger Maßnahmen erhöhen.

Die Geschäftsprozesse der Genossenschaft sind zunehmend von einer leistungsfähigen und sicheren IT-Infrastruktur abhängig. Risiken ergeben sich insbesondere aus möglichen Systemausfällen, Cyberangriffen oder technischen Störungen. Zur Absicherung dieser Risiken werden zentrale IT-Systeme in einer professionellen Rechenzentrumsumgebung betrieben und durch geeignete Sicherheits- und Überwachungsmaßnahmen geschützt.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Grundlage ist eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung

der derzeitigen CO2-Emissionen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Ein hieraus resultierender Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, soll bis Ende 2028 erstellt werden. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele aufgrund unserer wirtschaftlichen Situation ohne weitere Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind. Eine Finanzierung der Klima-Investitionen durch Mieterhöhungen erscheint im Hinblick auf unsere Unternehmensstrategie nur begrenzt möglich.

Ein weiterer Aspekt unserer Risikobetrachtungen sind physische Klimarisiken. Hierzu zählen sowohl akute Risiken aus Extremwetterereignissen (z. B. Starkregen, Sturm, Hagel) 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 infolge von Starkregenereignissen, Überlastung von Entwässerungssystemen, Schäden an technischen Anlagen sowie Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit und Wohnqualität durch sommerliche Überhitzung.

Darüber hinaus können erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse, temporäre Mietausfälle beziehungsweise Leerstandsrisiken nach Schadensereignissen sowie steigende Versicherungsprämien oder eingeschränkte Versicherbarkeit einzelner Risiken eintreten.

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 die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken.

Im Rahmen der Risikosteuerung werden präventive und reaktive Maßnahmen berücksichtigt, unter anderem die Zustandserfassung risikobehafteter Bauteile, die Priorisierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Dach- und Fassadensanierungen, Schutz vor Feuchtigkeitseintritt), die Prüfung von Ob-

jekt- und Quartiersentwässerungen sowie die Überprüfung des Versicherungsschutzes.

Die wirtschaftlichen Belastungen vieler Haushalte bleiben aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungs- und Energiekosten weiterhin hoch. Die Forderungen aus Nutzungsgebühren bewegen sich aus Sicht der Genossenschaft auf einem vertretbaren Niveau. Gleichwohl werden die Entwicklungen aufmerksam beobachtet, da sich die finanzielle Situation einzelner Mitglieder künftig auf das Zahlungsverhalten auswirken kann.

Chancen ergeben sich insbesondere aus der weiterhin hohen Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum, der langfristigen Mitgliederbindung sowie der fortschreitenden Digitalisierung von Verwaltungs- und Geschäftsprozessen. Darüber hinaus können energetische Modernisierungen langfristig zur Reduzierung von Energieverbräuchen und Betriebskosten beitragen.

Nachzeitigem Kenntnisstand sind Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten, nicht erkennbar.

Voraussichtliche Entwicklung

In Anbetracht der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sieht sich die Genossenschaft insgesamt gut aufgestellt, um zukünftigen Entwicklungen vorausschauend zu begegnen und ihre strategischen Ziele nachhaltig zu verfolgen. Grundlage hierfür bilden die weiterhin geordnete Vermögens- und Finanzlage, eine langfristig ausgerichtete Investitions- und Finanzierungsplanung sowie die unverändert hohe Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum.

Der Berliner Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren durch einen anhaltenden Nachfrageüberhang geprägt bleiben. Die weiterhin geringe Neubautätigkeit führt dazu, dass bezahlbarer Wohnraum insbesondere in Berlin knapp bleibt. Für die Genossenschaft ergeben sich hieraus weiterhin stabile Vermietungsperspektiven.

Die Genossenschaft verfolgt unverändert das Ziel, ihren Mitgliedern langfristig bezahlbaren, nachhaltigen und energieeffizienten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Ertrags- und Finanzlage der Genossenschaft wird dabei auch künftig maßgeblich durch die Investitionstätigkeit bestimmt.

Der Schwerpunkt der Investitionen liegt weiterhin auf der nachhaltigen Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes. Bestandserweiterungen durch Neubau- oder Ausbau-

vorhaben werden vor dem Hintergrund der aktuellen Kosten- und Finanzierungsbedingungen derzeit zurückhaltend beurteilt. Der Erwerb von Grundstücken oder Arrondierungsflächen wird weiterhin nur in Einzelfällen und unter Berücksichtigung der langfristigen wirtschaftlichen Tragfähigkeit geprüft.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung und Heizungsoptimierung von 1.800,0 TEUR zur Reduzierung der CO2-Emissionen vorgesehen.

Zukunftschancen sieht die Genossenschaft insbesondere in der weiteren Digitalisierung von Verwaltungs- und Geschäftsprozessen. Die Optimierung interner Abläufe und die Weiterentwicklung digitaler Kommunikations- und Dokumentationssysteme sollen die Effizienz steigern und die Servicequalität nachhaltig verbessern.

Die geplanten Investitionen werden sowohl aus Eigenmitteln als auch durch langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Darlehensverpflichtungen werden entsprechend den vereinbarten Zins- und Tilgungsplänen

erfüllt. Die Finanzierung künftiger Investitionen erfolgt auf Grundlage einer langfristige Finanzierungsstrategie.

Der Finanz- und Erfolgsplan wird jährlich fortgeschrieben und an die jeweiligen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst. Die Auswirkungen der geplanten Investitions-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden dabei fortlaufend berücksichtigt. Auf Basis der aktuellen Planungsrechnungen geht die Genossenschaft von einer weiterhin geordneten Liquiditäts- und Finanzsituation aus.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit gewährleistet und ist auf Grundlage der aktuellen Finanz- und Liquiditätsplanung auch künftig sichergestellt. Die Vermögens- und Finanzlage werden weiterhin als geordnet eingeschätzt. Bestandsgefährdende Risiken sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Die voraussichtliche Entwicklung im Zeitraum 2026 – 2030 ist nachfolgend zusammengefasst:

Angaben in TEUR	2026	2027	2028	2029	2030
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlage	4.272,0	4.332,0	4.557,0	4.572,0	4.802,0
Instandhaltungsaufwand	1.055,0	1.063,0	1.146,0	1.014,0	892,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	3.000,0	2.000,0	1.000,0	3.000,0	2.000,0
Darlehensaufnahme	0,0	1.800,0	900,0	2.700,0	0,0
Zinsaufwand (Darlehensgeber)	251,7	344,7	400,1	459,9	530,6
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	5,9 %	8,0 %	8,8 %	10,1 %	11,0 %
Liquide Mittel	998,6	1.527,4	2.072,4	2.531,0	2.685,1
Jahresergebnis	608,3	617,3	489,9	518,1	1.643,3

12059 Berlin-Neukölln, den 19. Mai 2026

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG
DER VORSTAND

Böhme Henoch

Bericht des Aufsichtsrates

Für den Aufsichtsrat war das Jahr 2025 erneut arbeitsintensiv und von wichtigen strukturellen sowie wirtschaftlichen Themen geprägt.

Das Berichtsjahr hatte auch eine personelle Besonderheit, da der Aufsichtsrat fast das gesamte Jahr, anders als in den Vorjahren, aus nur fünf Mitgliedern bestand. So legte Daniel Baar sein Mandat bereits Mitte Januar 2025 nieder. Ihm wollen wir an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich für sein Engagement für die Genossenschaft danken. Mit Zhanat Keneeva konnten wir auf der Mitgliederversammlung ein neues Mitglied im Aufsichtsrat begrüßen, die die gemeinsame Arbeit sehr bereichert.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand hat sich im vergangenen Geschäftsjahr weiterhin positiv entwickelt und gestaltet sich strukturiert, lösungsorientiert und gemeinschaftlich. Wir verfolgen das gemeinsame Ziel, den langfristig stabilen Fortbestand der Genossenschaft sicherzustellen.

In den gemeinsamen Sitzungen konnten viele Themen, wie zum Beispiel die personelle Situation der Genossenschaft, Bau- und Sanierungsvorhaben sowie die anstehende Satzungsänderung konstruktiv bearbeitet und offene Fragen geklärt werden.

Der Aufsichtsrat freut sich berichten zu können, dass er im November 2025 Frank Böhme für weitere fünf Jahre als technischen Vorstand bestellt hat. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen baulich-technischen und wirtschaftlichen Herausforderungen ist seine fachliche Erfahrung sowie die Kontinuität in der technischen Betreuung der Genossenschaft wertvoll.

Neufassung der Satzung

Ein Schwerpunkt der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war weiterhin die Neufassung der Satzung.

Die Änderungsvorschläge der Satzungs-AG, in der Vorstand, Aufsichtsrat und interessierte Mitglieder seit Mitte 2022 zusammengearbeitet haben, wurden in die rechtliche Prüfung gegeben und damit die gemeinsame Arbeit abgeschlossen. Sie bildet die Grundlage für die gemeinsame Beschlussvorlage von Vorstand und Aufsichtsrat, in die, nach intensiver redaktioneller Bearbeitung, noch weitere Anregungen von Mitgliedern eingeflossen sind. Auch hier noch einmal einen herzlichen Dank an alle Mitglieder, die sich an der Erarbeitung der Satzung beteiligt haben.

Der Aufsichtsrat bewertet die Einbindung der Mitglieder der Genossenschaft in den Erarbeitungsprozess als sehr konstruktiv und hofft damit, einen tragfähigen sowie möglichst breit akzeptierten Satzungsentwurf vorlegen zu können.

Wirtschaftliche Situation der Genossenschaft

Die Genossenschaft steht auf Grund der notwendigen baulichen Vorhaben vor erheblichen wirtschaftlichen Herausforderungen.

Insbesondere die stark gestiegenen Bau- und Sanierungskosten sowie die wirtschaftliche Belastung größerer Modernisierungsvorhaben erfordern eine vorausschauende und verantwortungsvolle Finanzplanung.

Der Aufsichtsrat stellte fest, dass, auch wenn die Genossenschaft aktuell wirtschaftlich stabil ist, der genossenschaftliche Ertrag perspektivisch nicht ausreichen wird, um die kostenintensiven, notwendigen energetischen Sanierungen wirtschaftlich tragfähig umzusetzen. Vor diesem Hintergrund diskutierten Aufsichtsrat und Vorstand bereits das aktuelle Mietenkonzept. Dieses Thema wird uns auch weiterhin beschäftigen. Denn wir wollen die notwendigen energetischen Sanierungen unseren genossenschaftlichen Werten entsprechend umsetzen können und eine wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft sichern.

Prüfungen und Ausschussarbeit

Der Aufsichtsrat kam im Berichtszeitraum seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten nach.

Die regelmäßigen Quartalsberichte, Bauberichte sowie wirtschaftlichen Entwicklungen wurden geprüft und in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand besprochen.

Der Jahresabschluss wurde im Rahmen einer gesonderten Sitzung des Kassen- und Buchprüfungsausschusses ausführlich behandelt und geprüft. Darüber hinaus erfolgten stichprobenartige Prüfungen einzelner Konten, Rechnungen sowie ausgewählter Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Zusammenarbeit innerhalb der Ausschüsse sowie insgesamt zwischen Aufsichtsrat und Vorstand verlief konstruktiv und sachorientiert.

12059 Berlin-Neukölln, den 19. Mai 2026

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG
DER AUFSICHTSRAT

*Susanne Braun, Aleksandar Cukic
Dr. Mathias Berek, Zhanat Keneeva*

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.831,09	2.831,09	5.051,87
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	21.999.647,98		22.974.701,48
mit Geschäfts- und anderen Bauten	218.597,00		225.784,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.163,50		2.778,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.956,30		80.510,61
Anlagen im Bau	4.336.702,68		3.525.696,22
Bauvorbereitungskosten	0,00	26.634.067,46	0,00
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		26.636.898,55	26.814.522,18
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.581.357,16		1.555.963,54
Andere Vorräte	5.563,02	1.586.920,18	4.796,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	83.232,59		39.648,86
Sonstige Vermögensgegenstände	190.501,17	273.733,76	701.541,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.899.514,31	4.899.514,31	2.634.265,13
Rechnungabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme		33.397.066,80	31.750.737,35

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	35.072,00		30.976,00
der verbleibenden Mitglieder	1.487.090,30		1.447.666,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.792,00	1.523.954,30	5.888,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf			
Geschäftsanteile: 269,70 EUR			(525,70)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.809.000,00		1.809.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.035.239,29		7.035.239,29
Andere Ergebnisrücklagen	5.513.000,00	14.357.239,29	4.922.000,00
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-579.636,68		1.069.990,31
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	-579.636,68	-478.990,31
Eigenkapital insgesamt		15.301.556,91	15.841.769,59
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		223.308,03	358.033,98
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.080.220,56		12.531.510,73
Erhaltene Anzahlungen	1.760.646,24		1.740.257,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	402.385,59		476.607,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	594.783,29		770.517,54
Sonstige Verbindlichkeiten	34.166,18	17.872.201,86	32.040,08
davon aus Steuern: 8.978,80 EUR			(6.788,24)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.248,56 EUR			(982,22)
Bilanzsumme		33.397.066,80	31.750.737,35

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.613.216,07		5.575.955,69
aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.258,08	5.648.474,15	30.382,91
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		25.393,62	17.786,18
3. Sonstige betriebliche Erträge		247.108,50	65.208,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
für Bewirtschaftungstätigkeit		-4.299.203,68	-2.278.353,86
Rohergebnis		1.621.772,59	3.410.979,13
5. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-740.667,61		-826.518,53
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-187.245,49	-927.913,10	-193.437,23
davon für Altersversorgung: 18.274,73 EUR			(18.274,73)
6. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-777.366,03	-790.120,12
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-229.587,19	-284.543,19
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43.707,02	45.377,47
davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 2.380,80 EUR			(4.539,83)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-172.902,65	-110.637,90
11. Ergebnis nach Steuern		-442.289,36	1.251.099,63
12. Sonstige Steuern		-137.347,32	-181.109,32
13. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-579.636,68	1.069.990,31
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		0,00	-478.990,31
15. Bilanzverlust/Bilanzgewinn		-579.636,68	591.000,00

Anhang des Jahresabschlusses 2025

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin-Neukölln und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg, Reg. Nr. GnR 170 B.

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

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/
Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV

Bilanz

Zur Entwicklung der Immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten, Baublock 1 - 4, 6 - 14 80 Jahre
- Wohnbauten, Baublock 5, 15 - 16 50 Jahre
- Mitgliedertreff Bouchéstr. 43 - 44 33 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen 10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 – 10 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 EUR werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben, geringwertige Wirtschaftsgüter bis 1.000,00 EUR werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Zugänge im Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 2.230.526,39 EUR gliedern sich u. a. wie folgt:

Immaterielle Vermögensgegenstände	1.709,86 EUR
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.543,90 EUR
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.150,27 EUR
Anlagen im Bau	2.193.122,36 EUR

Die Abgänge im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 1.816.708,34 EUR gliedern sich wie folgt:

Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	368.208,62 EUR
Technische Anlagen und Maschinen	3.392,64 EUR
Betriebs- und Geschäftsausstattung	62.991,18 EUR
Anlagen im Bau	1.382.115,90 EUR

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.581.357,16 EUR (Vorjahr 1.555.963,54 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Anderen Vorräte enthalten Reparaturmaterial für den Regiehandwerker.

Forderungen sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind im Wesentlichen die Verauslagungen in Höhe von 48,0 TEUR und die Insolvenzabsicherung für die Altersteilzeit in Höhe von 99,3 TEUR.

Im Übrigen sind keine weiteren Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	995,75	1.843,54
Sonstige Vermögensgegenstände	99.269,04	178.362,48
	100.264,79	180.206,02

Latente Steuern

Aufgrund der partiellen Steuerpflicht der Genossenschaft kommt der Ansatz von latenten Steuern nicht in Betracht.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Ergebnisrücklagen	EUR	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	1.809.000,00	0,00	0,00	1.809.000,00
Bauerneuerungsrücklage	7.035.239,29	0,00	0,00	7.035.239,29
Andere Ergebnisrücklagen	4.922.000,00	591.000,00	0,00	5.513.000,00

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

1.	Kosten für den Jahresabschluss	56.700,00 EUR
2.	Aufbewahrungspflichten	5.000,00 EUR
3.	Steuerberatung	12.400,00 EUR
4.	Künstlersozialabgabe	155,00 EUR
5.	Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	15.000,00 EUR
6.	Rückstellung Aufwendungen aus der Veränderung von Urlaubsrückstellungen	30.269,81 EUR
7.	Rückstellung für sonstige Verwaltungskosten, Altersteilzeit	101.669,36 EUR
8.	Rückstellung für ausstehende Rechnungen	2.113,86 EUR

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	5.613.216,07 EUR
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.258,08 EUR

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen (100,0 TEUR), Erträge aus Kostenerstattungen (61,2 TEUR), Auflösung von Rückstellungen (33,8 TEUR), Erstattungen nach dem AAG (Ausgleich der Arbeitgeberaufwendungen bei Krankheit, 28,0 TEUR) sowie Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (3,5 TEUR).

In den Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeiten sind enthalten:

Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.719.318,25 EUR
Instandhaltungskosten	2.574.710,25 EUR
Sonstige Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	5.175,18 EUR
Gesamt	4.299.203,68 EUR

Der Personalaufwand umfasst sämtliche von der Genossenschaft aufgewendete Personalkosten in Höhe von 927.913,10 EUR. In dieser Position sind u. a. auch Aufwendungen für Altersteilzeit in Höhe von insgesamt 7.476,02 EUR erfasst.

In der Position Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 229.587,19 EUR sind enthalten:

Raumkosten und Versicherungen	20.433,89 EUR
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	61.837,04 EUR
Kosten der Mitgliederversammlung, Veröffentlichung	13.000,00 EUR
Kosten des Aufsichtsrates	4.950,00 EUR
Prüfungskosten	34.608,55 EUR
Beiträge	9.612,94 EUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	3.099,48 EUR
Sonstige Aufwendungen	82.045,29 EUR

Die Position Sonstige Aufwendungen enthält u. a. Kosten der Steuerberatung, des externen Datenschutzbeauftragten, Weiterbildungsmaßnahmen sowie Sonstige Aufwendungen der Verwaltungskosten.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge umfassen Zinsen für Tages- und Festgeldkonten (41.326,02 EUR) sowie die Abzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit (2.380,80 EUR).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von 172.902,65 EUR enthalten Zinsen für die langfristige Finanzierung unseres Hausbesitzes (168,4 TEUR) und die Aufzinsung der Rückstellung Altersteilzeit (4,5 TEUR).

Bei den Sonstigen Steuern handelt es sich um die Grund- und Kfz-Steuer.

Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmer

Neben den Vorstandsmitgliedern betrug die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter (m/w)	2	2
Technische Mitarbeiter (m/w)	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Haus- warte, etc. (m/w)	8	2
	11	4

2. Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Anzahl Mitglieder	Geschäfts- anteile
Stand am 01.01.2025	1591	5657
Zugänge 2025	63	317
Abgänge 2025	46	164
Stand am 31.12.2025	1608	5810

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 39.424,00 EUR vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 4.352,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 411.648,00 EUR.

3. Zuständiger Prüfungsverband

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107, 14195 Berlin

4. Mitgliedschaften

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.

5. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung, Beschlüsse

Die Mitgliederversammlung am 26.06.2025 beschloss über die Regularien des Geschäftsberichtes 2024. Der Jahresabschluss wurde genehmigt. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt.

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates	im Amt seit	gewählt/ wiederge- wählt
Susanne Braun Vorsitzende	27.06.2019	26.06.2025
Aleksandar Cukic Stellvertretender Vorsitzender	20.06.2024	20.06.2024
Dr. Mathias Berek Schriftführer	30.09.2021	20.06.2024
Zhanat Kenееva Stellvertretende Schriftführerin	26.06.2025	26.06.2025
Dipl. Ing. Erwin Memmert Ehrenmitglied	08.04.1969	

Mit Ablauf des 31. Januar 2026 schied Herr Benjamin Kinder auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat aus. Zuvor hatte er sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrates niedergelegt.

7. Mitglieder des Vorstandes

Mitglieder des Vorstandes	im Amt seit	Ende der Bestellung
Frank Böhme	01.04.2016	31.03.2031
Marnie Henoch	01.02.2024	31.01.2027

8. Ergebnisverwendungsvorschlag

Aufsichtsrat und Vorstand haben in der gemeinsamen Sitzung am 19. Mai 2026 folgenden Vorschlag gefasst:

Zur Deckung des Bilanzverlustes, resultierend aus dem Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 579.636,68 EUR, wird aus der Bauerneuerungsrücklage ein Betrag in Höhe von 579.636,68 EUR entnommen.

Nachtragsberichterstattung

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, haben sich bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

12059 Berlin-Neukölln, den 19. Mai 2026

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
TREPTOWER PARK eG

DER VORSTAND

Böhme Henoch



Bäder Elsenstr., nach der Sanierung



Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2025	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/-	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	20.366,79	1.709,86	1.602,86	0,00	0,00	20.473,79
Sachanlagen						
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte						
mit Wohnbauten	39.824.346,08	16.543,90	386.208,62	0,00	0,00	39.472.681,36
mit anderen Bauten	263.303,84	0,00	0,00	0,00	0,00	263.303,84
Technische Anlagen und Maschinen	40.630,51	0,00	3.392,64	0,00	0,00	37.237,87
Betriebs- und Geschäftsausstattung	292.355,44	19.150,27	62.991,18	0,00	0,00	248.514,53
Anlagen im Bau	3.525.696,22	2.193.122,36	1.382.115,90	0,00	0,00	4.336.702,68
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	43.946.332,09	2.228.816,53	1.816.708,34	0,00	0,00	44.358.440,28
Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	43.966.698,88	2.230.526,39	1.818.311,20	0,00	0,00	44.378.914,07

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
		Zugängen/ Zuschreibungen EUR	Abgängen EUR	Umbuchungen +/- EUR			
EUR	EUR				EUR	EUR	EUR
15.314,92	3.930,64	0,00	1.602,86	0,00	17.642,70	2.831,09	5.051,87
16.849.644,60	742.929,31	0,00	119.540,53	0,00	17.473.033,38	21.999.647,98	22.974.701,48
37.519,84	7.187,00	0,00	0,00	0,00	44.706,84	218.597,00	225.784,00
37.852,51	614,50	0,00	3.392,64	0,00	35.074,37	2.163,50	2.778,00
211.844,83	22.704,58	0,00	62.991,18	0,00	171.558,23	76.956,30	80.510,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.336.702,68	3.525.696,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17.136.861,78	773.435,39	0,00	185.924,35	0,00	17.724.372,82	26.634.067,46	26.809.470,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17.152.176,70	777.366,03	0,00	187.527,21	0,00	17.742.015,52	26.636.896,55	26.841.522,18

Verbindlichkeitspiegel
per 31. Dezember 2025

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	 EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.080.220,56 <i>12.531.510,73</i>	2.206.303,08 <i>1.099.475,49</i>	2.776.446,63 <i>4.406.396,93</i>	10.097.470,85 <i>7.025.638,31</i>	15.080.220,56 <i>12.531.510,73</i>	GPR* <i>GPR*</i>
Erhaltene Anzahlungen	1.760.646,24 <i>1.740.257,46</i>	1.760.646,24 <i>1.740.257,46</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	402.385,59 <i>476.607,97</i>	402.385,59 <i>476.607,97</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	594.783,29 <i>770.517,54</i>	594.783,29 <i>770.517,54</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	34.166,18 <i>32.040,08</i>	26.896,23 <i>24.700,13</i>	25,17 <i>70,00</i>	7.244,78 <i>7.269,95</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	17.872.201,86 <i>15.550.933,78</i>	4.991.014,43 <i>4.111.558,59</i>	2.776.471,80 <i>4.406.466,93</i>	10.104.715,63 <i>7.032.908,26</i>	15.080.220,56 <i>12.531.510,73</i>	

*GPR = Grundpfandrechte. Die Vorjahreszahlen sind kursiv gedruckt.

Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2025

Weitere Erläuterungen, die über die Angaben des Jahresabschlusses 2025 hinausgehen.

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

Anlagevermögen

s. Anhang und Anlagenspiegel

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen	<u>EUR</u>	<u>1.581.357,16</u>
Andere Vorräte	<u>EUR</u>	<u>5.563,02</u>
Vorräte an Reperaturmaterial	EUR	5.563,02
Forderungen aus Vermietung	<u>EUR</u>	<u>83.232,59</u>
Ausgewiesen werden rückständige Nutzungsgebühren und Umlagen sowie andere Forderungen aus Vermietung, z. B. Schönheitsreparaturen		
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>EUR</u>	<u>190.501,17</u>
Aufgelaufene Forderungen gegen Versicherung und Firmen	EUR	48.016,89
Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag	EUR	10.899,72
Insolvenzabsicherung Feuersozietät/Altersteilzeit	EUR	99.269,04
Forderung gegen Kosteneinziehungsstelle der Justiz	EUR	32.315,52
Liquide Mittel	<u>EUR</u>	<u>4.899.514,31</u>
davon Guthaben aus Kautionen	EUR	176.497,16

Passiva

Geschäftsguthaben	<u>EUR</u>	<u>1.523.954,30</u>
Bestand per 31.12.2024	EUR	1.484.530,30
Abgänge per 31.12.2024	EUR	36.864,00
Zugänge in 2025	EUR	76.288,00
 Bestand per 31.12.2025	 EUR	 1.523.954,30
Ergebnisrücklagen	<u>EUR</u>	<u>14.357.239,29</u>
davon Bauerneuerungsrücklage	EUR	7.035.239,29
Rückstellungen	<u>EUR</u>	<u>223.308,03</u>
Rückstellungen u. a. für Prüfungskosten, Veröffentlichung des Jahresabschlusses, Berufsgenossenschaft, Steuerberatungskosten, für ungewisse Verbindlichkeiten sowie Rückstellung zur Altersteilzeit		
 Verbindlichkeiten		
s. Anhang Verbindlichkeitspiegel		

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	<u>EUR</u>	<u>5.648.474,15</u>
Aufgegliedert in:		
Nutzungsgebühren	EUR	3.989.968,52
Erlöse aus Waschanlagen	EUR	2.024,81
abgerechnete Umlagenvorschüsse	EUR	1.621.222,74
aus anderen Lieferungen und Leistungen	EUR	35.258,08
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<u>EUR</u>	<u>25.393,62</u>
Sonstige betriebliche Erträge	<u>EUR</u>	<u>247.020,87</u>
Die Hauptpositionen dieser Ertragsgruppe bilden:		
Erträge aus Schadenersatz, sonstigen Kostenerstattungen und Versicherungsentschädigungen	EUR	81.686,11
Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz	EUR	28.014,19
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	EUR	33.782,99
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	EUR	3.537,58
Erträge aus in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen	EUR	100.000,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>EUR</u>	<u>4.299.203,68</u>
... für Betriebskosten	EUR	1.719.318,25
... für Instandhaltungskosten	EUR	2.574.710,25
... für Miet- und Räumungsklagen	EUR	1.850,25
... für Vermietungskosten	EUR	714,00
... für sonstige Leistungen	EUR	2.610,93
Personalaufwand	<u>EUR</u>	<u>927.913,10</u>
Löhne und Gehälter	EUR	740.667,61
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	EUR	187.245,49
Abschreibungen	<u>EUR</u>	<u>777.366,03</u>
siehe auch Anlagenspiegel		
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>EUR</u>	<u>229.587,19</u>
Die Hauptpositionen bilden u. a. Raumkosten für Geschäftsräume, EDV-Anlagen, Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege, Zahlungsverkehr, Prüfungskosten, Mitgliederversammlung und Veröffentlichung und sonstige Aufwendungen der Verwaltung		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>EUR</u>	<u>43.707,02</u>
Der Ausweis in der Erfolgsrechnung beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus:		
Flüssigen Mitteln	EUR	41.326,22
Abzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit	EUR	2.380,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>EUR</u>	<u>172.902,65</u>
In dieser Position sind die Zinsen für die Inanspruchnahme des Fremdkapitals enthalten		
Sonstige Steuern	<u>EUR</u>	<u>137.347,32</u>
Hierbei handelt es sich um Grund- und Kfz-Steuern		

Wohngebäudeübersicht

Baublock	Wohnungen	Baujahr	Ausstattung
1 Neukölln-Altbau Harzer Str. 18 - 20, 23 Bouchéstr. 54 - 57 Elbingeroder Weg 2, 4, 16, 1 – 21 ungerade	239	1930/31	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
2 Wedding-Altbau Turiner Str. 26 - 38 (gerade Nummern), Utrechter Str. 23	80	1929	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
3 Neukölln Bouchéstr. 45 - 49 zzgl. 1 Gästewohnung	77	1952	Fernheizung
4 Neukölln Bouchéstr. 43 - 44 a	36	1954	Fernheizung
5 Britz Bürgerstr. 63 - 77 (ungerade Nummern) Aufstockung Bestandsgebäude und Neubau Mackenroder Weg 2	83 17	1956 2018	Gaszentralheizung und dezentrale Warmwasserversorgung (BHKW) dezentrale Wärmepumpen
6 Neukölln Elsenstr. 69 + 71	39	1960	Fernheizung
7 Neukölln Heidelberger Str. 47 + 48 Treptower Str. 57 + 59	44	1962	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
8 Wedding Amsterdamer Str. 10	24	1962	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
9 Neukölln Harzer Str. 14	29	1963	Fernheizung
10 Neukölln Harzer Str. 38	18	1964	Fernheizung
11 Reinickendorf Kienhorststr. 149, a - e	67	1964/65	Gaszentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung (BHKW)
12 Reinickendorf Waldstr. 47 + 48	19	1965	Zentrale Hybridheizungsanlage mit Wärmepumpe sowie zentrale Warmwasserversorgung
13 Neukölln Kiehlufer 45	19	1973	Fernheizung
14 Buckow Mollnerweg 8 Heideläufferweg 54	31	1983	Gaszentralheizung
15 Treptow Karl-Kunger-Str. 33 - 36 zzgl. 3 Zahnarztpraxen	57	1926	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung
16 Neukölln Harzer Str. 15 + 16, Bouchéstr. 42 zzgl. 4 Gewerbeeinheiten	29	1911	Fernheizung und zentrale Warmwasserversorgung

