



WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
„WEISSENSEE“ eG

# GESCHÄFTSBERICHT 2025



# INHALT

<b>Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG in Zahlen</b>	<b>03</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2025</b>	<b>04</b>
<b>Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025</b>	<b>06</b>
I. Grundlagen des Unternehmens	06
II. Wirtschaftsbericht	06
1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung	06
2. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes	07
a) Umsatzentwicklung und Vermietung sowie Geschäftsumfang	07
b) Bestands- und Vermietungsmanagement	08
c) Mitgliederbetreuung	09
d) Investitionen in den Bestand	10
e) Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte	11
f) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	11
3. Wirtschaftliche Lage	12
a) Vermögenslage	12
b) Finanzlage	14
c) Ertragslage	15
d) Finanzielle Leistungsindikatoren	16
III. Nachhaltigkeit und ESG-Berichterstattung	17
IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	19
1. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	19
2. Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht	21
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz zum 31.12.2025	24
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025	26
<b>Anhang</b>	
Teil A    Allgemeine Angaben	27
Teil B    Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
Teil C    Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
I. Bilanz	28
II. Gewinn- und Verlustrechnung	31
III. Anlagespiegel per 31.12.2025	32
Teil D    Sonstige Angaben	34
I. Personal	34
II. Mitgliederbewegung	35
III. Nachtragsbericht	35
IV. Ergebnisverwendung	36
V. Organe der Genossenschaft	36
VI. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes	37

Redaktioneller Hinweis: Zur besseren Lesbarkeit verwenden wir im Geschäftsbericht die männliche Form. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

## DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT „WEISSENSEE“ EG IN ZAHLEN

Anzahl Wohnungseinheiten	3.349
Anzahl eigene Garagen	134
Anzahl mieter eigene Garagen auf eigenen Grundstücken	4
Anzahl Pkw-Stellflächen	525
Anzahl Gewerbeeinheiten	31
Eigengenutzte Objekte	23
Eigengenutzte Stellflächen	12
Eigengenutzte Garagen	9
Mieteinheiten	3.480
Gesamtwohnfläche	185.895,31 m <sup>2</sup>
Gesamtgewerbefläche	811,75 m <sup>2</sup>
Verbleibende Mitglieder	4.782
Bilanzsumme	119.176.805,26 €
Bereinigtes Bilanzvolumen	112.835.146,28 €
Geschäftsguthaben	4.974.720,00 €
Umsätze aus Hausbewirtschaftung und anderen Lieferungen und Leistungen (einschl. Umlagen)	20.388.512,72 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und andere Lieferungen und Leistungen	10.636.154,08 €
Jahresüberschuss	2.659.933,69 €
Zuführung zu den Ergebnismrücklagen	1.329.966,84 €
Bilanzergebnis	1.329.966,84 €
Anzahl Mitarbeiter (einschließlich Vorstand am 31.12.2025)	33

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG ist Mitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der ständigen Konferenz der Berliner Wohnungsunternehmen, des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e.V., der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft, des Genossenschaftsforums, der Hamburger Pensionskasse sowie der Industrie- und Handelskammer zu Berlin. Sie ist Gesellschafterin der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV).

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2025

Gemäß § 25 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Zur Sicherung seiner planmäßigen und kontrollfähigen Tätigkeit hat der Aufsichtsrat einen Jahresarbeitsplan für das Geschäftsjahr 2025 erarbeitet. Im Ergebnis der Abrechnung kann festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat die ihm gemäß Genossenschaftsgesetz obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen hat.

Die Arbeit des Aufsichtsrates erfolgte im Wesentlichen auf drei Ebenen:

Die wichtigste und zugleich effektivste Arbeitsmethode waren die regelmäßigen Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand. Darüber hinaus wurden der Finanz- und der Bauausschuss auf der Grundlage eigener Arbeitspläne tätig. Ergänzend dazu führten die Mitglieder des Aufsichtsrates Beratungen mit Mitgliedern der Geschäftsleitung durch.

Im Mittelpunkt der insgesamt 9 Beratungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand standen vor allem die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft sowie Maßnahmen zur weiteren Erhöhung der Wohnqualität.

Nachfolgend werden die wichtigsten Themen der gemeinsamen Beratungen konkret genannt:

- » Abrechnung des Arbeitsplanes des Aufsichtsrates für 2024 und Erarbeitung des Arbeitsplanes für 2025
- » Kontrolle der Ausarbeitung der Jahresabschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2024
- » Beratung zur Fluktuationsanalyse 2024
- » Soll-Ist-Vergleich zum Finanz- und Erfolgsplan 2024 und des 1. Halbjahres 2025
- » Vorbereitung der 35. ordentlichen Vertreterversammlung am 20. Mai 2025 sowie deren Auswertung
- » Beratungen zur Satzungsänderung auf Grundlage der GdW-Mustersatzung
- » Beratung über die Realisierung des Planes der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Komplexsanierung gemäß Bauplan 2025
- » Beratungen zu laufenden Bau- und Sanierungsvorhaben
- » Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Prüfbericht des Prüfungsverbandes zum Jahresabschluss 2023
- » Beratung über bevorstehende Renteneintritte von Mitarbeitern und daraus folgende Neubesetzung der Stellen
- » Auswertung der Wohngebietsversammlung mit den Vertretern
- » Beratung des Wirtschaftsplanes 2026–2031
- » Beratung zu Änderungen im Bauplan 2025 auf Grund veränderter Baupreissituation
- » Vorstellung und Annahme des Bauplanes für das Jahr 2026
- » Beratung über die neuen Energieverordnungen und deren Umsetzung im Unternehmen
- » Beratung zum Erwerb von Grundstücken
- » Beratung über die Klimastrategie der Genossenschaft
- » Auswertung der Betriebskostenabrechnungen
- » Abrechnung des Arbeitsplanes des Aufsichtsrates für das Jahr 2025 und Vorschläge zum Arbeitsplan 2026
- » Umstellung der ERP-Software zu WOWIPOINT der Dr. Klein Wowi Digital AG

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat, unter Mitwirkung des Vorsitzenden des Finanzausschusses, die genossenschaftliche Pflichtprüfung durch den Prüfungsverband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2024 begleitet.

Abschließend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft durch den Vorstand korrekt und mit der gebotenen Sorgfaltspflicht geführt wurden.

Es gab zu keinem Zeitpunkt Anhaltspunkte, die auf Unregelmäßigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Regelungen oder die Satzung hinwiesen.

Der Aufsichtsrat erteilt nach eingehender Prüfung und Beratung dem Jahresabschluss 2025 und dem Lagebericht des Vorstandes seine Zustimmung und schlägt der Vertreterversammlung vor, dem vorliegenden Geschäftsbericht zuzustimmen, den Jahresabschluss 2025 einschließlich Anhang festzustellen und den Vorstand für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für die aktive und zuverlässige Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2025.

Berlin, im April 2026

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, written over a diagonal line.

Ulf König  
Vorsitzender

# LAGEBERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

## I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG ist ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen im Bezirk Berlin-Pankow, das sich zu einem anerkannten und erfolgreichen Wohnungsunternehmen mit gegenwärtig mehr als 4.700 Mitgliedern und einem Wohnungsbestand von 3.349 Wohnungen entwickelt hat. Die Geschäftstätigkeit konzentriert sich hauptsächlich auf die Bewirtschaftung, Verwaltung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands bei gleichzeitiger Sicherung der ökonomischen Stabilität.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Unsere Genossenschaft ist ein Unternehmen, in dem die Belange und Interessen der Bewohner im Mittelpunkt allen genossenschaftlichen Handelns stehen. Die Genossenschaft steht für bezahlbares und sicheres Wohnen für ihre Mitglieder.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

#### Deutsche Wirtschaft 2025 mit verhaltener Erholung

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

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

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

#### Verhaltenes Wachstum für 2026 prognostiziert

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.

### Robustes Wachstum in bewegten Zeiten

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

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen ist gegenüber 2024 leicht um 0,1 Prozent auf 2.195.000 Personen gesunken. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 10,3 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer (nach Bremen) auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,3 %. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2025 erneut weiter an (+3,2 %).

### Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Die Bevölkerungszahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr leicht gewachsen (+0,14 %) und lag am 31. Oktober 2025 bei 3.700.299 Personen. 2025 dürfte die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach bisher kontinuierlichem Rückgang wieder deutlich steigen; von Januar bis November 2025 nahm sie um 31,7 % zu. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden legten auch 2025 von einem hohen Niveau aus weiter zu (+4,1 %).

## 2. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes

### a) Umsatzentwicklung und Vermietung sowie Geschäftsumfang

Die Genossenschaft leistete auch im zurückliegenden Geschäftsjahr eine wirksame und qualitätsgerechte Verwaltungs- und Bewirtschaftungsarbeit des vielschichtigen Wohnungsbestands. Oberstes Prinzip war und ist die kompetente und verantwortungsvolle Betreuung unserer mehr als 4.700 Genossenschaftsmitglieder.

Die Gesamtumsatzerlöse der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Geschäftsjahr 2025 um 1,43 % zum Vorjahr gestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen die Nutzungsgebühren abzüglich der Mietminderungen und Erlösschmälerungen sowie den Erträgen aus den abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres 2024.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

	2025	2024
	T€	T€
Wohnraummieten	14.068,6	13.780,6
Gewerberaumieten	28,4	29,1
Garagenmieten/Stellflächen	281,9	239,1
Sonstige Mieteinnahmen	35,3	34,7
	<b>14.414,2</b>	<b>14.083,5</b>
Abgerechnete Umlagen für Betriebskosten	5.974,3	6.017,3
	<b>20.388,5</b>	<b>20.100,8</b>

Insgesamt erhöhten sich die Mieteinnahmen um 330,7 T€. Die Erlöse aus der Abrechnung der Betriebskosten sind um 43,0 T€ gesunken. Die Einnahmen aus den Nettokaltmieten der Wohneinheiten weisen eine Steigerung um 288,0 T€ aus, die auf die Neuvermietungen sowie auf Umlagen für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,38 €/m<sup>2</sup> zum 31. Dezember 2025 (Vorjahr: 6,25 €/m<sup>2</sup>).

Zum Bilanzstichtag waren 76,0 T€ (vor Wertberichtigung) Forderungen von Nutzungsgebühren und Betriebskosten rückständig (Vorjahr: 148,0 T€). Die Nutzer, deren Konten Forderungen auswiesen, wurden kontinuierlich gemahnt und zur Zahlung aufgefordert.

## **b) Bestands- und Vermietungsmanagement**

Am 31. Dezember 2025 zählte die Genossenschaft zum bewirtschafteten Bestand 3.349 Wohnungen, 31 Gewerbeeinheiten, 134 eigene Garagen sowie 525 Pkw- bzw. Krad-Stellplätze.

Im Wesentlichen setzt sich der Wohnungsbestand aus vier Bautypen zusammen:

1. IW/A-57 (traditionelle Bauweise)
2. Q3A (Blockbauweise)
3. WBS 70 (Plattenbauweise)
4. QP 71 (Plattenbauweise)
5. Neubau (Bauweise: Monolithisch, Stahlbeton, Mauerwerk)

Bis 1961 wurde ein Anteil von 13 % unseres heutigen Wohnungsbestands in traditioneller Bauweise errichtet, die anschließend von der industriellen Bauweise abgelöst wurde. Der Bautyp Q3A ist mit einem Anteil von 76 % am gesamten Wohnungsbestand das prägende Element unserer Genossenschaft. Im Jahr 1998 wurde der Wohnungsbestand durch die Aufstockung eines Q3A-Gebäudes erweitert, 2014 und 2019 durch jeweils einen Neubau. Insgesamt konnte der Wohnungsbestand so um 34 Wohnungen erweitert werden.

Die Baureihen „WBS 70“ und „QP 71“ wurden in der Plattenbauweise realisiert. Sie waren die Vorreiter weiterer Bauvorhaben in Berlin (Ost). Im Jahr 1975 wurde unser Wohnungsbestand um diese damaligen Komfortwohnungen erweitert. Sie stellen einen Anteil von 11 % unseres Bestands dar.

Unsere Genossenschaft verzeichnet eine stabile Vermietungssituation. Zum Stichtag 31.12.2025 wurden 173 (2024 waren es 178) Wohnungen gekündigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Rückgang der Wohnungskündigungen zu verzeichnen, die mit 5,17 % weiterhin auf einem niedrigen Niveau liegen.

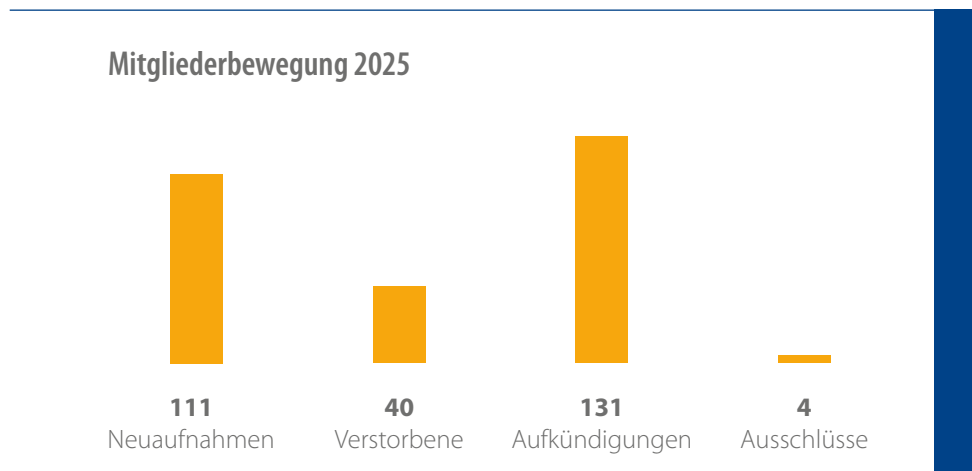
Zum Stichtag 31.12.2025 sind 34 Wohnungen (Vorjahr: 27) nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,02 %.

Für 26 dieser Wohnungen wurden bereits Nutzungsverträge abgeschlossen, die im 1. Quartal 2026 wirksam geworden sind, so dass ein „faktischer Leerstand“ von 8 Wohnungen (Leerstandsquote 0,24 %) verbleibt.

Es ist festzuhalten, dass Leerstände nicht auf mangelndes Interesse, sondern auf die Notwendigkeit zurückzuführen sind, in die Instandsetzung der Wohnungen zu investieren. Dies geschieht, um einerseits den Qualitätsanforderungen der künftigen Nutzer und andererseits den eigenen Qualitätsansprüchen gerecht zu werden.

Die Erweiterung und gezielte Umsetzung unseres Konzeptes zur Mitgliederbindung über das Wohnen hinaus, ist auch unter dem Aspekt der Anzahl der Wohnungskündigungen von großer Bedeutung. Zu den wesentlichen

Aspekten zählen insbesondere der Umgang mit baulichen Veränderungen in den Wohnungen, die Gestaltung der Freizeitmöglichkeiten für unsere Mitglieder und die Erweiterung unserer bisherigen Dienstleistungs- und Serviceangebote zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnens und Lebens in unserer Genossenschaft.



Im Berichtsjahr konnten wir 111 neue Mitglieder in unsere Genossenschaft aufnehmen. Per 31.12.2025 konnten wir einen Mitgliederbestand von 4.782 Mitgliedern verzeichnen, was einer Veränderung von 12 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Antragsteller müssen bei Wunsch auf eine Wohnung mit besonderen Wünschen hinsichtlich Lage und Ausstattung der Wohnung weiterhin mit einer Wartezeit von bis zu sieben Jahren rechnen.

### c) Mitgliederbetreuung

Unser vorrangiges Ziel ist es, das Wohnen und Leben in unserer Genossenschaft den Bedürfnissen unserer Mitglieder entsprechend zu gestalten. Im Berichtsjahr wurde das Konzept zur Erweiterung der bestehenden Dienst- und Serviceleistungen weiter ausgebaut, da viele Mitglieder ihren Lebensabend in der eigenen Wohnung verbringen möchten.

In unserem Verständnis umfasst Selbsthilfe nicht nur die aktive Nachbarschaftshilfe, sondern auch die gemeinschaftliche Organisation von Freizeitaktivitäten. Ein wichtiger Faktor ist dabei die Kommunikation unter den Mitgliedern. Die Ausschöpfung der vorhandenen Möglichkeiten unter Einbeziehung der Mitglieder, wie die Nutzung unserer Begegnungsstätte, ist ein wichtiger Faktor für die Stärkung der Bindungen zur Genossenschaft. Dies trägt wiederum dazu bei, den genossenschaftlichen Gedanken weiterzutragen und zu prägen. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die selbstorganisierte gemeinsame Freizeit in unserer Genossenschaft, die das Wohlfühlen im Kiez und damit in der Genossenschaft weiterentwickelt.

Im Jahr 2025 konnten unsere Gemeinschaftseinrichtungen wieder für die gemeinsame Freizeitgestaltung unserer Mitglieder genutzt werden.

Das Catering der SPEKTRUM Kantine für den Mittagstisch wird für unser Waschhaus in der Chopinstraße 13 a weiterhin von unseren Mitgliedern gern genutzt.

In unserer Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ wurde die gemeinsame Freizeitgestaltung wieder auf hohem Niveau durchgeführt. Das Haus wurde auch 2025 dank der vielen Kurse und ihrer Teilnehmerinnen und Teilnehmer wieder mit Kreativität, Engagement und künstlerischem Geschick gefüllt.

Das „Freizeithaus Smetanastraße“ wurde auch in diesem Jahr durch die Kinder und Jugendlichen des Vereins der Pfadfinder Weißensee täglich für ihre gemeinsame Freizeitgestaltung genutzt. Das Angebot, die Einrichtung für familiäre Zusammenkünfte zu nutzen, wird von den Mitgliedern sehr gut angenommen. Aufgrund der hohen Nachfrage werden wir auch hier künftig verschiedene Kurse anbieten.

Unsere traditionellen Großveranstaltungen, darunter das Kinderfest der Wohnungsgenossenschaft „WEISSEN-SEE“ eG und die gemeinsame Lichterfahrt mit unseren Seniorinnen und Senioren, waren im Jahr 2025 wieder ein großer Erfolg. Das Kinderfest 2025 stellte für unsere jungen Besucherinnen und Besucher den Höhepunkt dar, und wir freuten uns über die zahlreiche Teilnahme. Bei der diesjährigen Lichterfahrt mit den Jubilaren des Jahres 2025 konnten wir wieder eine große Anzahl an Mitgliedern mit ihren Begleitern verzeichnen. Die Teilnehmer waren vom Vorstand zu einer Stadtrundfahrt durch das weihnachtlich beleuchtete Berlin und einem gemeinsamen Kaffeetrinken in Klaisow eingeladen.

Durch die genannten Veranstaltungen konnten wir unsere Mitgliederbetreuung auf hohem Niveau gewährleisten und unseren Mitgliedern die gewohnte persönliche Betreuung auch außerhalb der Wohnung bieten.

#### **d) Investitionen in den Bestand**

Im Berichtsjahr wurden für Bau-, Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen 4,9 Mio. € investiert.

#### **Erläuterungen zum Geschäftsbericht 2025 für Bautätigkeiten, Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung und Komplexsanierung**

##### **Fassadensanierung Wittlicher Straße 1–7**

Nachdem bereits im Jahr 2024 am Gebäude in der Wittlicher Straße 11–17 eine Fassadensanierung durchgeführt wurde, erfolgte im Berichtsjahr 2025 die Fortführung der Maßnahme am Gebäude Wittlicher Straße 1–7. Ziel war es, den baulichen Zustand der Gebäudehülle langfristig zu sichern und zugleich das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage aufzuwerten. Im Zuge der Arbeiten sind Schadstellen an den Putz- und Farbschichten instandgesetzt und die Fassaden anschließend mit einem neuen Anstrich versehen worden, um einen nachhaltigen Schutz vor Witterungseinflüssen zu gewährleisten.

##### **Elektroteilsanierung Falkenberger Straße 15–18**

Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, die gebäudetechnischen Anlagen ihres Wohnungsbestands kontinuierlich an die geltenden technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen anzupassen. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2025 im Objekt Falkenberger Straße 15–18 eine Elektroteilsanierung durchgeführt. Im Zuge der Arbeiten sind ausgewählte Teile der Elektroinstallation erneuert worden, insbesondere die Verteilungen in den Wohnungen. Darüber hinaus erfolgte die Überprüfung der Stromkreise in den Badezimmer- und Küchenbereichen gemäß DIN VDE 0100 Teil 410. Sofern erforderlich, sind zur Absicherung separate FI-Schutzschalter montiert worden. Ergänzend dazu wurden Herdanschlussdosen einschließlich der zugehörigen Zuleitungen erneuert. Die Maßnahmen waren im 3. Quartal 2025 abgeschlossen.

##### **Treppenhaussanierung Hansastraße 160–164, Schönstraße 66–67 und Bernkasteler Straße 22–24a**

Im Jahr 2025 wurden in mehreren Objekten Treppenhaussanierungen vorgenommen. Nach Abschluss vorangegangener baulicher Maßnahmen im Rahmen der Strangsanierung und Heizungscentralisierung erfolgte die Erneuerung des Treppenhauses in der Schönstraße 66–67. Weiterhin wurden die Treppenhäuser in der Hansastraße 160–164, sowie in der Bernkasteler Straße 22–24a saniert. Die Arbeiten umfassten im Wesentlichen die Überarbeitung von Wand- und Deckenflächen, die Instandsetzung der Treppenläufe sowie gestalterische Anpassungen. In diesem Rahmen konnten in den drei Objekten die Wohnungen zusätzlich mit einbruchhemmenden Wohnungseingangstüren ausgestattet werden. Ziel war es, die gemeinschaftlich genutzten Bereiche nachhaltig aufzuwerten und ihre Widerstandsfähigkeit im täglichen Gebrauch zu erhöhen.

##### **Errichtung eines Fahrradhauses Falkenberger Straße 9–12**

Zur weiteren Verbesserung der Fahrradinfrastruktur wurde in der Falkenberger Straße 9–12 ein neues Fahrradhaus errichtet. In Ergänzung zu bereits vorhandenen Anlagen steht den Bewohnern damit eine zusätzliche

sichere und witterungsgeschützte Abstellmöglichkeit für Fahrräder zur Verfügung. Gleichzeitig trägt die Maßnahme zu einer besseren Ordnung und Strukturierung der Außenanlagen bei.

#### **Erneuerung der Briefkastenanlagen Indira-Gandhi-Straße 17–19e**

In den Hauseingangsbereichen der Indira-Gandhi-Straße 17–19e wurden im Jahr 2025 die bestehenden Briefkastenanlagen erneuert. Die neuen Anlagen entsprechen den aktuellen funktionalen Anforderungen und sind komfortabler, da der Einwurf breiter geworden ist und nun mehr Platz bietet, um auch größere Sendungen in den Briefkästen unterbringen zu können.

#### **Teilsanierung der Garagendächer Else-Jahn-Straße**

Erste Maßnahmen zur Teilsanierung der Garagen in der Else-Jahn-Straße konnten im Jahr 2025 umgesetzt werden. Hierbei erfolgte die Sanierung der Dächer des ersten Garagenblocks. Die Fortführung der Dachsanierungsarbeiten ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

#### **Reparatur Dachventilatoren Wittlicher Straße 1–7, 11–17 und Bernkasteler Straße 15–16a**

Aufgrund von Meldungen über einen erhöhten Geräuschpegel im Wohngebiet, verursacht durch defekte Dachventilatoren, konnte der Hersteller der Anlagen dazu bewegt werden, diese überprüfen zu lassen. Betroffen waren fast alle Anlagen auf den Dächern der Wittlicher Straße 1–7, 11–17 und Bernkasteler Straße 15–16a. Bei der Überprüfung stellte sich heraus, dass keine baulichen Beschädigungen während der Installation auftraten, sondern Teile des Dachventilators durch den Betrieb schneller ermüdet sind. Die zuständige Servicefirma konnte die betreffenden Elemente kostengünstig mit Ersatzteilen reparieren, sodass wieder ein ruhiger, geräuscharmer Betrieb der Anlagen möglich ist.

#### **Dachtrittanlage Hunsrückstraße 22**

Auf dem Dach des Neubaus in der Hunsrückstraße befinden sich Lüftungsanlagen sowie eine Abgasanlage, die regelmäßig gewartet beziehungsweise überprüft werden müssen. Aufgrund der Bauweise gestaltete sich dies für die Wartungskräfte bisher sehr beschwerlich, da sich die Anlagen im Bereich des Schrägdachs befinden. Um die Anlagen wartungsfreundlicher zu gestalten, wurden auf dem Dach zwei Laufstege mit Geländer installiert. Somit können die Wartungsmonteur den Einsatzort nun sicher erreichen und zusätzliches Werkzeug mitführen sowie dieses auf der Dachtrittanlage ablegen.

### **e) Finanzierungsmaßnahmen/Sicherungsgeschäfte**

Die Genossenschaft sieht derzeit keine wesentlichen Finanzierungsrisiken. Die bestätigte Notenbankfähigkeit durch die Deutsche Bundesbank, ein stabiles Rating sowie langfristig gesicherte Finanzierungsstrukturen gewährleisten weiterhin einen verlässlichen Zugang zu Fremdkapital. Die Notenbankfähigkeit besteht seit 2005 ununterbrochen.

Die bestehenden Darlehen sind überwiegend dinglich gesichert. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft ist davon auszugehen, dass bankinterne Ratingverfahren auch künftig keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen haben werden.

Das seit dem Jahr 2022 gestiegene Zinsniveau wirkt sich auf die Konditionen bei der Aufnahme neuer Kredite aus und hat zu deutlich erhöhten Finanzierungskosten geführt. Für die kommenden Jahre wird von einem anhaltend erhöhten Zinsniveau ausgegangen. Diese Entwicklung wurde in der langfristigen Finanzplanung entsprechend berücksichtigt.

### **f) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich**

Die Entwicklung des durchschnittlichen Personalbestands wird im Anhang der Bilanz des Geschäftsjahres 2025 (Teil D) detailliert dargestellt. Zum 31.12.2025 waren 33 Mitarbeiter einschließlich Vorstand beschäftigt.

Entsprechend des geltenden Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft ist zum 01.02.2025 eine tarifliche Lohn- und Gehaltssteigerung um 2,6 % verhandelt worden.

Die Genossenschaft verfügt über einen qualifizierten und erfahrenen Mitarbeiterbestand.

Sachkompetenz und Dienstleistungsorientierung der Mitarbeiter nehmen einen hohen Stellenwert bei der Erfüllung des Förderauftrages der Genossenschaft ein.

Die Genossenschaft bietet ihren Mitarbeitern eine betriebliche Altersvorsorge in Form einer Pensionskasse an. Dieser Pensionskasse gehörten im Geschäftsjahr 28 Mitarbeiter an.

Zu dem guten betriebswirtschaftlichen Gesamtergebnis der Genossenschaft tragen alle Mitarbeiter einen maßgeblichen Anteil bei. Für die gezeigten Leistungen und die konstruktive Zusammenarbeit dankt der Vorstand den Mitgliedern des Betriebsrates sowie allen Mitarbeitern.

### **3. Wirtschaftliche Lage**

#### **a) Vermögenslage**

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2025 hinsichtlich der Fristen von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen von 108,3 Mio. € wird durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital von 111,2 Mio. € finanziert.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

<b>AKTIVA</b>	<b>2025</b>		<b>2024</b>		<b>Veränderung</b>
	€	%	€	%	€
<b>LANGFRISTIGER BEREICH</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15.326,89	0,02	17.889,95	0,02	-2.563,06
Sachanlagen	108.280.716,75	95,96	110.512.794,28	97,19	-2.232.077,53
Finanzanlagen	2.500,00	0,00	2.500,00	0,00	0,00
	<b>108.298.543,64</b>	<b>95,98</b>	<b>110.533.184,23</b>	<b>97,21</b>	<b>-2.234.640,59</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH</b>					
Übriges Vorratsvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	189.267,59	0,17	336.544,82	0,30	-147.277,23
Liquide Mittel	4.347.335,05	3,85	2.832.706,51	2,49	1.514.628,54
	<b>4.536.602,64</b>	<b>4,02</b>	<b>3.169.251,33</b>	<b>2,79</b>	<b>1.367.351,31</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>112.835.146,28</b>	<b>100,00</b>	<b>113.702.435,56</b>	<b>100,00</b>	<b>-867.289,28</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>LANGFRISTIGER BEREICH</b>					
Eigenkapital	63.939.752,35	56,67	61.251.018,66	53,87	2.688.733,69
Fremdkapital	47.288.968,36	41,91	50.793.485,51	44,67	-3.504.517,15
	<b>111.228.720,71</b>	<b>98,58</b>	<b>112.044.504,17</b>	<b>98,54</b>	<b>-815.783,46</b>
<b>MITTEL- UND KURZFRISTIGER BEREICH</b>					
Rückstellungen	649.753,22	0,58	411.211,17	0,36	238.542,05
Verbindlichkeiten	953.861,35	0,85	1.245.240,22	1,10	-291.378,87
Rechnungsabgrenzungsposten	2.811,00	0,00	1.480,00	0,00	1.331,00
	<b>1.606.425,57</b>	<b>1,42</b>	<b>1.657.931,39</b>	<b>1,46</b>	<b>-51.505,82</b>
<b>BILANZVOLUMEN</b>	<b>112.835.146,28</b>	<b>100,00</b>	<b>113.702.435,56</b>	<b>100,00</b>	<b>-867.289,28</b>

In der aufgeführten Darstellung wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 6.341,7 T€ mit den erhaltenen Anzahlungen von 6.362,8 T€ verrechnet. Im Geschäftsjahr 2025 ist das bereinigte Bilanzvolumen um 867,3 T€ auf 112,8 Mio. € gesunken.

Die Veränderungen bei den Sachanlagen (-2.232,1 T€) resultieren im Wesentlichen aus den Zugängen durch aktivierungsfähige Herstellungskosten der Sanierungs- und Baumaßnahmen im Bestand. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.395,8 T€ gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich maßgeblich durch den Jahresüberschuss in Höhe von 2.659,9 T€ sowie durch Anstieg der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder von 28,8 T€ auf 63.939,78 T€. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht im Geschäftsjahr und beträgt 56,67 % (Vorjahr: 53,87 %).

Das Fremdkapital veränderte sich im Berichtszeitraum durch die planmäßige Tilgung in Höhe von 4.404,3 T€ sowie durch die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. €. Zum Bilanzstichtag ergab sich somit ein Fremdkapitalsaldo von 47.289,0 T€.

## **b) Finanzlage**

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2025 ausgeglichen.

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die liquiden Mittel belaufen sich zum Stichtag auf 4.347,3 T€ (Vorjahr: 2.832,7 T€).

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind grundpfandrechtl. gesichert. Das Kreditportfolio ist risikominimierend für die Genossenschaft strukturiert. Die Zinsentwicklung wird auch weiterhin beobachtet und in der langfristigen Planung berücksichtigt.

Die Finanzlage der Genossenschaft wird durch die Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit, die geplanten Bauvorhaben sowie durch die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen der langfristigen Verbindlichkeiten nachhaltig beeinflusst.

## c) Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt nachstehende Ergebnisse:

	2025		2024		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	20.388.512,72	96,11	20.100.830,14	97,83	287.682,58
Bestandsveränderungen	411.451,71	1,94	222.021,26	1,08	189.430,45
Andere Umsatzerlöse und Erträge	414.407,89	1,95	223.795,72	1,09	190.612,17
	<b>21.214.372,32</b>	<b>100,00</b>	<b>20.546.647,12</b>	<b>100,00</b>	<b>667.725,20</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	6.296.722,50	29,68	6.116.553,66	29,77	180.168,84
Instandhaltungsaufwand	4.846.916,42	22,85	5.753.259,13	28,00	-906.342,71
Personalaufwendungen	2.661.248,33	12,54	2.471.635,55	12,03	189.612,78
Abschreibungen	2.405.886,21	11,34	2.412.215,30	11,74	-6.329,09
Zinsaufwendungen	1.146.451,65	5,40	1.183.779,23	5,76	-37.327,58
Übrige Aufwendungen	1.163.621,51	5,49	830.396,30	4,04	333.225,21
	<b>18.520.846,62</b>	<b>87,30</b>	<b>18.767.839,17</b>	<b>91,34</b>	<b>-246.992,55</b>
Geschäftsergebnis	2.693.525,70	12,70	1.778.807,95	8,66	914.717,75
Zins- und Beteiligungsergebnis	50.503,55		90.676,58		-40.173,03
Ertragssteuern	-84.095,56		-42.535,63		-41.559,93
<b>JAHRESERGEBNIS</b>	<b>2.659.933,69</b>		<b>1.826.948,90</b>		<b>832.984,79</b>

Die Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem positiven Geschäftsergebnis in Höhe von 2.693,5 T€ ab. Unter Berücksichtigung eines positiven Zins- und Beteiligungsergebnisses von 50,5 T€ ergibt sich ein vorläufiger Jahresüberschuss von 2.744,0 T€. Nach Abzug der Ertragssteuern in Höhe von 84,1 T€ beläuft sich der ausgewiesene Jahresüberschuss auf 2.659,9 T€. Bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wurden im laufenden Vermietungsprozess 287,7 T€ höhere Erlöse als im Vorjahr erzielt.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge werden vor allem durch Versicherungsentschädigungen (222,1 T€) und Skontoerträge (51,0 T€) in ihrer Höhe beeinflusst.

Bei einem geplanten Jahresüberschuss von 2.287,2 T€ weist die Erfolgsrechnung einen Jahresüberschuss von 2.659,9 T€ aus. Der im Geschäftsjahr um 372,7 T€ höher erzielte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus höher geplanten Kosten für die Hausbewirtschaftung, denen höhere sonstige Erträge und Erträge aus der Hausbewirtschaftung gegenüberstehen.

In den Jahren vor 2022 konnten die Zinsaufwendungen durch günstigere Fremdkapitalzinsen und die fortschreitende Tilgung der Kredite verringert werden. Durch die Neuaufnahme von Krediten und die deutlich gestiegenen Fremdkapitalzinsen erhöhten sich Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr bis zum Jahr 2024. In 2025 sind die Zinsaufwendungen um 37,3 T€ gesunken.

#### d) Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2025 erhöhte sich das Eigenkapital durch den Jahresüberschuss und den Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 2.688,7 T€ auf 63.939,8 T€.

Im Zeitraum von 2021 bis 2025 konnten Eigenkapitalquoten im konstanten Bereich zwischen 52,95 % und 56,67 % ausgewiesen werden.

Der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen bewegte sich von 2021 bis 2022 zwischen 6,10 % bis 6,33 %. Seit 2023 steigt der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen wegen der erheblich gestiegenen Fremdkapitalzinsen auf 8,43 % in 2024. In 2025 sank wegen der fortschreitenden Tilgung und der geringeren Aufnahme an Fremdmitteln der Anteil der Zinsen am Fremdkapital auf 7,89 %.

Das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich der Tilgungen verzeichnet nach einem konstanten Rückgang bis 2022 nun ebenfalls einen Anstieg seit 2023 auf 46,15 % in 2024. In 2025 sank der Kapitaldienst auf 38,58 %. Die Restschulden je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche verringerten sich von 2023 zu 2025 auf 253,28 € je m<sup>2</sup>.

	2021	2022	2023	2024	2025
Jahresergebnis in T€	-828,9	-2.319,9	1.083,9	1.826,9	<b>2.659,9</b>
Eigenkapital nominal in T€	60.548,8	58.276,8	59.384,7	61.251,0	<b>63.939,8</b>
Eigenkapitalquote in %	55,49	54,03	52,95	53,87	<b>56,67</b>
Anteil Fremdkapitalzinsen an Nettoeinnahmen in %	6,33	6,10	7,36	8,43	<b>7,89</b>
Anteil Fremdkapitalzinsen + Tilgung (ohne Sondertilgung) an Nettoeinnahmen in %	37,47	40,17	41,48	46,15	<b>38,58</b>
Anteil Fremdkapitalzinsen an Fremdkapital (gewichtet) in %	1,68	1,63	1,97	2,41	<b>2,34</b>
Restschulden in T€	46.857,2	47.493,4	50.992,5	50.793,5	<b>47.289,0</b>
Restschulden je m <sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche in €	249,78	252,46	271,03	269,80	<b>253,28</b>
Nettokaltmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche in €	5,59	5,67	6,15	6,25	<b>6,38</b>

Die konstant hohe Vermietungsquote, der moderate Anstieg der Nettokaltmieten für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und die jährlichen Investitionen in Bestands- und Baumaßnahmen sind kennzeichnend für die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG in den letzten fünf Jahren.

### III. Nachhaltigkeit und ESG-Berichterstattung

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil des Geschäftsmodells der Wohnungsgenossenschaft. Die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands erfolgten im Spannungsfeld ökologischer, sozialer und ökonomischer Zielsetzungen. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig die gesetzlichen Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz zu erfüllen.

Die Genossenschaft orientiert sich dabei an den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie an den ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen. Vor dem Hintergrund der nationalen und europäischen Klimaschutzziele wird eine langfristige Reduktion der Treibhausgasemissionen mit dem Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2045 angestrebt.

#### Energie- und Emissionskennzahlen

Der Gebäudebestand umfasst 86 Gebäude mit 3.349 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 186.000 m<sup>2</sup>. Der energetische Zustand des Bestands stellt sich wie folgt dar:

Endenergiebedarf (Ø)	94 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf (Ø)	ca. 65–80 kWh/m <sup>2</sup> a
CO <sub>2</sub> -Emissionen gesamt	ca. 2.111 t/a
CO <sub>2</sub> -Intensität	ca. 9,8 kg/m <sup>2</sup> a

Der Gebäudebestand ist im Durchschnitt der Energieeffizienzklasse C zuzuordnen und liegt damit deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt des Wohngebäudebestands.

#### Energieträgerstruktur

Die Wärmeversorgung des Bestands erfolgt überwiegend über Fernwärme sowie ergänzend über Erdgas:

Energieträger	Anteil der Versorgung
Fernwärme	67,5 %
Erdgas	32,5 %

Die Fernwärme weist im Vergleich zu gasbasierten Heizsystemen deutlich geringere spezifische CO<sub>2</sub>-Emissionen auf und wird im Zuge der Energiewende sukzessive dekarbonisiert.

Ergänzend zur Wärmeversorgung bezieht die Genossenschaft bereits seit dem Jahr 2013 Strom aus 100 % erneuerbaren Energiequellen. Dieser wird insbesondere für Allgemeinbereiche wie Treppenhäuser, Außen- und Straßenbeleuchtung sowie Nebenanlagen (z. B. Fahrradstellräume und Müllplätze) eingesetzt. Der Einsatz von Ökostrom trägt zur Reduktion indirekter Treibhausgasemissionen (Scope 2) bei und unterstützt die Umsetzung der Klimaschutzziele.

#### Treibhausgasemissionen Scope 1 und 2

Die Emissionen setzen sich wie folgt zusammen:

- » Scope 1: Direkte Emissionen aus gasbasierten Heizsystemen innerhalb des Gebäudebestands
- » Scope 2: Indirekte Emissionen aus bezogener Fernwärme

Die Analyse zeigt, dass ein wesentlicher Teil der Emissionen auf gasversorgte Gebäude entfällt, während fernwärmeversorgte Gebäude vergleichsweise emissionsarm sind.

## Energetische Struktur des Bestands

Die energetische Qualität des Gebäudebestands ist differenziert zu betrachten:

Gebäudetyp	Energiebedarf	Einordnung
Neubauten	ca. 26 kWh/m <sup>2</sup> a	sehr effizient (A+)
Durchschnitt Bestand	ca. 94 kWh/m <sup>2</sup> a	effizient (C)
Einzelne Bestandsgebäude	bis 166 kWh/m <sup>2</sup> a	erhöhter Handlungsbedarf

Insbesondere ältere Gebäude mit Gasetagenheizungen weisen einen erhöhten Energiebedarf auf und stehen im Fokus zukünftiger Maßnahmen.

## Maßnahmen zur Emissionsreduktion

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz umgesetzt:

- » Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken
- » Austausch von Fenstern durch Isolierverglasung
- » Modernisierung und Optimierung der Heizungsanlagen
- » Umstellung der Allgemeinbeleuchtung auf LED-Technik

Zukünftig sind weitere Maßnahmen geplant, insbesondere:

- » Reduktion des Anteils fossiler Energieträger
- » Fortführung energetischer Sanierungen
- » Nutzung staatlicher Förderprogramme

Diese Maßnahmen bilden die Grundlage der Dekarbonisierungsstrategie der Genossenschaft.

## Klimapfad und Zielsetzung

Die Genossenschaft verfolgt einen Klimapfad zur schrittweisen Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Ziel ist die Klimaneutralität des Gebäudebestands bis spätestens 2045.

Die Reduktion erfolgt insbesondere durch:

- » energetische Modernisierung des Bestands
- » Umstellung der Wärmeversorgung
- » Nutzung dekarbonisierter Fernwärme

Damit orientiert sich die Strategie an den nationalen und europäischen Klimaschutzzielen.

## Risiken und Chancen

Im Rahmen der ESG-Betrachtung wurden folgende wesentliche Risiken identifiziert:

Transitorische Risiken:

- » steigende CO<sub>2</sub>-Bepreisung und daraus resultierende Kostenbelastungen
- » zunehmende gesetzliche Anforderungen (z. B. Gebäudeenergiegesetz, EU-Vorgaben)
- » steigender Investitionsbedarf für energetische Sanierungen

Physische Risiken:

- » zunehmende klimabedingte Extremwetterereignisse (z. B. Starkregen, Hitzeperioden)

Gleichzeitig ergeben sich Chancen durch:

- » langfristige Senkung der Betriebskosten
- » Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit
- » Zugang zu Fördermitteln und günstigen Finanzierungen

Die identifizierten Risiken werden in das Risikomanagementsystem integriert und regelmäßig bewertet.

## Einordnung und Ausblick

Die Analyse zeigt, dass sich der Gebäudebestand der Genossenschaft bereits auf einem im Vergleich zum deutschen Durchschnitt guten energetischen Niveau befindet. Gleichzeitig besteht insbesondere bei einzelnen älteren Gebäuden weiterhin ein signifikanter Handlungsbedarf.

Die Umsetzung der Klimaziele erfordert erhebliche Investitionen in den Bestand. Dabei besteht ein struktureller Zielkonflikt zwischen:

- » ökologischen Anforderungen (CO<sub>2</sub>-Reduktion)
- » wirtschaftlicher Tragfähigkeit
- » sozialverträglichen Mieten

Die Genossenschaft verfolgt daher einen ausgewogenen Ansatz, der sowohl ökologische als auch wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt.

Für die kommenden Jahre ist eine Fortsetzung der energetischen Modernisierung sowie eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehen. Ziel ist es, die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens langfristig zu sichern und gleichzeitig einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten.

## IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Unternehmerische Tätigkeit ist stets mit Risiken verbunden, die sowohl aus der operativen Geschäftstätigkeit als auch aus dem wirtschaftlichen und regulatorischen Umfeld resultieren. Ziel unserer Genossenschaft ist es, diese Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Steuerung einzuleiten.

Die Genossenschaft verfügt über ein etabliertes und kontinuierlich weiterentwickeltes Frühwarnsystem. Dieses umfasst neben der langfristigen Erfolgs- und Finanzplanung auch interne und externe Kennzahlen, die regelmäßig analysiert werden und frühzeitig Hinweise auf potenzielle Risiken geben.

Die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat, insbesondere zu den Bereichen Vermietung, Bestandsbewirtschaftung, Bautätigkeit und Finanzierung, gewährleistet eine zeitnahe Steuerung möglicher Fehlentwicklungen. Der Vorstand ist der Auffassung, dass durch dieses System wesentliche Risiken frühzeitig erkannt und geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagements ist die Analyse von Finanzinstrumenten. Diese erfolgt regelmäßig im Rahmen der Wirtschaftsplanung sowie in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Für die kommenden Jahre sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Die Energiepreise haben sich im Verlauf der Jahre 2024 und 2025 gegenüber den Extremwerten der Vorjahre teilweise stabilisiert, verbleiben jedoch auf einem erhöhten und volatilen Niveau. Insbesondere im Bereich Fernwärme sind weiterhin Preissteigerungen zu beobachten.

Die daraus resultierenden höheren Vorauszahlungen an Versorgungsunternehmen wurden durch entsprechende Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen weitgehend kompensiert. Die Zahlungsbereitschaft der Nutzer zur freiwilligen Anpassung der Vorauszahlungen ist weiterhin gegeben.

Dennoch bleibt die zukünftige Entwicklung der Energiepreise schwer prognostizierbar. Staatliche Entlastungsmaßnahmen sind teilweise ausgelaufen oder reduziert worden, sodass sich Risiken künftig stärker auf die Nutzer und die Genossenschaft verlagern können.

Ein zunehmendes Risiko ergibt sich aus der Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung sowie den gesetzlichen Regelungen zur Kostenverteilung gemäß CO<sub>2</sub>KostAufG. Die weitere Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises führt zu steigenden Belastungen für die Genossenschaft, insbesondere bei energetisch weniger effizienten Beständen.

Zusätzlich führen verschärfte gesetzliche Anforderungen im Bereich Klimaschutz, Energieeffizienz und Gebäudesanierung zu steigenden Investitionsbedarfen. Diese können die wirtschaftlichen Spielräume der Genossenschaft belasten und erfordern eine langfristige strategische Planung.

Die Baukosten bewegen sich weiterhin auf einem hohen Niveau, auch wenn sich die Dynamik der Preissteigerungen zuletzt abgeschwächt hat. Gleichzeitig führen gestiegene Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit zu zusätzlichen Kostensteigerungen.

Die Genossenschaft überprüft daher kontinuierlich die Wirtschaftlichkeit geplanter Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen und setzt Prioritäten entsprechend der strategischen Zielsetzung und finanziellen Leistungsfähigkeit.

Das Zinsniveau für langfristige Immobilienfinanzierungen hat sich seit dem starken Anstieg der Vorjahre auf einem erhöhten Niveau stabilisiert. Die Auswirkungen auf bestehende und zukünftige Finanzierungen wurden in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Durch eine vorausschauende Finanzierungsstrategie, die Streuung der Kapitalgeber sowie eine angemessene Tilgungsstruktur werden Zinsänderungsrisiken begrenzt. Nach aktueller Einschätzung ergeben sich hieraus keine bestandsgefährdenden Risiken.

Risiken bestehen weiterhin in möglichen Mietausfällen infolge gestiegener Lebenshaltungskosten. Aktuell liegen jedoch keine Hinweise auf signifikant erhöhte Ausfallrisiken vor.

Die Genossenschaft begegnet diesem Risiko durch ein konsequentes Forderungsmanagement sowie durch frühzeitige Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen. Eine abschließende Bewertung ist weiterhin erst nach Vorliegen zukünftiger Betriebskostenabrechnungen möglich.

Die zunehmende Digitalisierung sowie die geopolitische Lage führen zu einem erhöhten Risiko von Cyberangriffen. Die Genossenschaft verfügt über ein etabliertes IT-Sicherheitskonzept, das kontinuierlich weiterentwickelt wird, um aktuellen Bedrohungslagen zu begegnen.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin bleibt weiterhin hoch. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum in guten Lagen wird stark nachgefragt, was sich positiv auf die Vermietungssituation der Genossenschaft auswirkt.

Die Vollvermietung des Bestands konnte auch im Jahr 2025 aufrechterhalten werden. Dennoch bestehen strukturelle Risiken im Wohnungsbestand, insbesondere hinsichtlich der begrenzten Verfügbarkeit größerer Wohnungen. Durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wird diesem Trend entgegengewirkt.

Das Durchschnittsalter der Mitglieder bleibt stabil, was mittel- bis langfristig Auswirkungen auf die Nachfrage- und Bestandsstruktur haben kann.

Zusammenfassend sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden oder wesentliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Die Genossenschaft ist aufgrund ihrer soliden wirtschaftlichen Grundlage, der stabilen Vermietungssituation sowie ihres etablierten Risikomanagementsystems gut aufgestellt, um auch zukünftige Herausforderungen zu bewältigen.

## **2. Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht**

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben auch nach dem Bilanzstichtag von Unsicherheiten geprägt. Sowohl geopolitische Entwicklungen als auch wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen beeinflussen weiterhin die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland.

Auf internationaler Ebene wirken sich anhaltende Handelskonflikte sowie eine insgesamt zurückhaltende Investitionstätigkeit dämpfend auf die wirtschaftliche Dynamik aus. Auch auf nationaler Ebene sind die wirtschaftspolitischen Auswirkungen geplanter Maßnahmen, insbesondere in den Bereichen Infrastruktur, Wohnungsbau und Klimaschutz, derzeit noch nicht abschließend absehbar.

Für die kommenden Jahre wird insgesamt von einer nur moderaten konjunkturellen Entwicklung ausgegangen. Eine nachhaltige wirtschaftliche Erholung wird zwar erwartet, unterliegt jedoch weiterhin erheblichen Unsicherheiten.

Die Bauwirtschaft zeigt nach den rückläufigen Entwicklungen der Vorjahre erste Stabilisierungstendenzen. Insbesondere im Wohnungsbau ist mittelfristig mit einer leichten Belebung zu rechnen. Gleichwohl wirken das weiterhin erhöhte Baukostenniveau sowie das im Vergleich zu früheren Jahren gestiegene Zinsniveau dämpfend auf die Investitionstätigkeit.

Der Arbeitsmarkt wird weiterhin als stabil eingeschätzt. Gleichzeitig bleibt die Entwicklung der privaten Konsumnachfrage aufgrund nur moderat steigender Realeinkommen verhalten.

Die unternehmerischen Aktivitäten der Genossenschaft werden sich auch in den kommenden Jahren auf die nachhaltige Entwicklung und Aufwertung des Wohnungsbestands konzentrieren. Schwerpunkte bilden dabei die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung, die energetische Sanierung sowie die Sicherstellung einer hohen Vermietungsquote.

Für den Planungszeitraum bis 2031 sind Investitionen in Höhe von insgesamt rund 52,0 Mio. € vorgesehen. Diese betreffen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie zur qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital. Zur langfristigen Sicherung der finanziellen Stabilität wird die Eigenkapitalbasis kontinuierlich gestärkt.

In der Wirtschaftsplanung wird von moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren ausgegangen. Für die Jahre 2027 und 2028 wird eine durchschnittliche jährliche Steigerung von 1,0 % unterstellt, für die Folgejahre bis 2031 eine Steigerung von 1,5 %. Darüber hinaus sind im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Anpassungen der Nutzungsgebühren vorgesehen.

Für den Zeitraum ab 2026 wird insgesamt von einer stabilen Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ausgegangen. Trotz des geplanten Investitionsvolumens rechnet die Genossenschaft mit durchgehend positiven Jahresergebnissen.

Die Liquiditätslage wird unter Berücksichtigung der geplanten Investitionen sowie steigender Aufwendungen weiterhin als gesichert eingeschätzt. Die Genossenschaft wird voraussichtlich jederzeit in der Lage sein, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Die wesentlichen Annahmen der Planung umfassen:

- » die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von rund 21,0 Mio. € bis zum Jahr 2031
- » eine Entwicklung der Nutzungsgebühren im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Förderzwecks
- » moderat steigende Erlösschmälerungen zur Abbildung potenzieller Leerstandsrisiken

Die Ertragslage wird insbesondere durch die Investitionstätigkeit, die daraus resultierenden Abschreibungen sowie die Entwicklung der Finanzierungskosten beeinflusst.

Zusammenfassend geht der Vorstand für die Zeit nach dem Bilanzstichtag von einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft aus. Trotz der bestehenden gesamtwirtschaftlichen und regulatorischen Unsicherheiten ist die Genossenschaft aufgrund ihrer soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der stabilen Nachfrage nach Wohnraum gut positioniert.

Bestandsgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeitenden sowie den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für ihr Engagement. Ebenso gilt der Dank dem Aufsichtsrat und den Vertreterinnen und Vertretern für die konstruktive Zusammenarbeit.

Berlin, 02. April 2026

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG  
Der Vorstand



Peter Czaja



Philip Affeld

## JAHRESABSCHLUSS

# JAHRESABSCHLUSS

## Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
		15.326,89	17.889,95	
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.196.320,93		105.313.342,62	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.189.374,83		4.287.346,21	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.422,18		524.422,18	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2,00		629,85	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	328.245,66		344.668,24	
6. Anlagen im Bau	0,00		42.385,18	
7. Bauvorbereitungskosten	42.351,15	108.280.716,75	0,00	
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen		2.500,00	2.500,00	
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>108.298.543,64</b>	<b>110.533.184,23</b>	
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen		6.341.658,98	5.930.207,27	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	52.557,31		121.811,05	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	84.076,02	136.633,33	189.645,54	
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.347.335,05	2.832.706,51	
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>10.825.627,36</b>	<b>9.074.370,37</b>	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>52.634,26</b>	<b>25.088,23</b>	
<b>BILANZSUMME</b>		<b>119.176.805,26</b>	<b>119.632.642,83</b>	

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.800,00		100.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.974.720,00		4.945.920,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen davon rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.440,00	<b>5.080.960,00</b>	10.080,00 (480,00)
	0,00 €		
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	926.675,10		660.681,73
2. Andere Gewinnrücklagen	5.527.126,77		4.463.153,29
3. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	51.181.263,64	<b>57.635.065,51</b>	51.181.263,64
<b>III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
1. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		2.659.933,69	1.826.948,90
2. Einstellung in Gewinnrücklagen		-1.329.966,85	-1.826.948,90
<b>EIGENKAPITAL GESAMT</b>		<b>64.045.992,35</b>	61.361.898,66
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	89.416,07		18.623,38
2. Sonstige Rückstellungen	560.337,15	<b>649.753,22</b>	392.587,79
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.288.968,36		50.793.485,51
2. Erhaltene Anzahlungen	6.362.822,57		6.012.235,87
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.638,65		57.020,68
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	693.843,07		915.963,50
4. Sonstige Verbindlichkeiten	80.976,04	<b>54.478.248,69</b>	79.347,44
davon aus Steuern	34.668,10 €		(29.146,81)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	301,11 €		(0,00)
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>2.811,00</b>	1.480,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>119.176.805,26</b>	119.632.642,83

# JAHRESABSCHLUSS

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		20.388.512,72	20.100.830,14
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		411.451,71	222.021,26
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		414.407,89	223.795,72
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		10.636.154,08	11.283.080,50
<b>ROHERGEBNIS</b>		10.578.218,24	9.263.566,62
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.157.831,35		2.033.846,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	503.416,98 69.723,14 €	2.661.248,33	437.789,50 (60.040,79)
<b>6. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.405.886,21	2.412.215,30
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.163.621,51	827.529,75
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		16.785,41	19.976,03
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		33.718,14	70.700,55
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.146.451,65	1.183.779,23
<b>11. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		84.095,56	42.535,63
<b>12. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		3.167.418,53	2.416.547,74
<b>13. Sonstige Steuern</b>		507.484,84	589.598,84
<b>14. JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS</b>		2.659.933,69	1.826.948,90
<b>15. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage		265.993,37	182.694,89
b) in andere Gewinnrücklagen		1.063.973,48	1.644.254,01
<b>16. BILANZVERLUST/BILANZGEWINN</b>		1.329.966,84	0,00

# ANHANG

## Teil A – Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG mit Sitz in der Berliner Allee 229–233 in 13088 Berlin ist beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer 471 B im Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Jahresabschlussunterlagen der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG umfassen gemäß § 264 HGB die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang (einschließlich Anlagespiegel und Verbindlichkeitspiegel) sowie den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr.

Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14.06.2023.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2024 wurden unverändert übernommen.  
Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## Teil B – Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel dargestellt.

Das Anlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in Ansatz gebracht.

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind entgeltlich erworben, werden zu Anschaffungskosten bewertet und über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

Die Wohngebäude werden entsprechend § 7 Abs. 4 EStG mit jährlich 2 % abgeschrieben. Die ebenfalls in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesenen Außenanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren abgeschrieben.

Niedrigere Wertansätze von Grundstücken mit Wohnbauten, die auf Sonderabschreibungen des Fördergebietgesetzes beruhen, wurden gemäß Artikel 67 Abs. 4 Satz 1 des EGHGB fortgeführt.

Die in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten bewerteten Garagen werden über 20 Jahre abgeschrieben. Weitere andere Bauten weisen Abschreibungssätze von 2 % bis 3 % auf. Die ebenfalls in dieser Position ausgewiesenen Außenanlagen und Betriebsvorrichtungen werden über eine Nutzungsdauer von 10 bis 25 Jahren abgeschrieben.

Die in der Position Bauten auf fremden Grundstücken bewerteten Garagen werden mit 8 % pro Jahr abgeschrieben.

Bei den Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden lineare Abschreibungen über eine Nutzungsdauer von 2 bis 15 Jahren entsprechend der Afa-Tabelle vorgenommen. Für gebraucht gekaufte Anlagegüter wird eine entsprechend reduzierte Restnutzungsdauer angesetzt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter findet seit 2008 § 6 Abs. 2a EStG Anwendung. Sie werden in einem Sammelposten zusammengefasst und mit 20 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 250,00 € netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht.

In den Bauvorbereitungskosten werden Planungskosten zukünftiger Neubauvorhaben und Komplexsanierungen bilanziert.

In den Anlagen im Bau werden Herstellungskosten für zum Abschlussstichtag noch nicht beendete Bauvorhaben und Komplexsanierungen bilanziert.

Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten werden als unfertige Leistungen ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Forderungsrisiken aus der Vermietung werden durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigem Erfüllungsbetrag bewertet worden und erfassen alle erkennbaren Risiken.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Laufzeiten und Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen.

Gewährte Skonti wurden bis zum 31.10.2025 separat in den sonstigen Erträgen ausgewiesen. Seit dem EDV-Systemwechsel zum 01.11.2025 werden diese aufwandsmindernd gebucht.

## Teil C – Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

In den **Bauvorbereitungskosten** werden Planungskosten für die energetische Sanierung und den Neubau von Balkonen in der Schönstraße 48a ausgewiesen (WE 0205).

Die Genossenschaft ist an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV) mit 2.500,- € **beteiligt**.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten 6.341.658,98 € noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2025.

Die Fristigkeiten der Forderungen aus Vermietung sowie der sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen (Vorjahr)	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von	
	€	bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	52.557,31 (121.811,05)	52.515,61 (121.811,05)	41,70 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	84.076,02 (189.645,54)	83.796,02 (189.125,54)	280,00 (520,00)
<b>GESAMT</b>	<b>136.633,33</b> (311.456,59)	<b>136.311,63</b> (310.936,59)	<b>321,70</b> (520,00)

In den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Hier sind im Wesentlichen Versicherungsprämien von 6,4 T€ und Leasingsonderzahlungen von 38,3 T€ ausgewiesen.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind folgende Positionen enthalten:

» Betriebs- und Heizkosten	290,3 T€
» Personalkosten für Jahresabschlussarbeiten	75,4 T€
» Jahresabschlussprüfungskosten	60 T€
» nicht in Anspruch genommener Urlaub	26,2 T€
» Steuerberatungskosten	17 T€
» Veröffentlichung Jahresabschluss	3,2 T€
» Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	9,9 T€
» Nachzahlungen aus LSt-Außenprüfung	78,4 T€

Im Rahmen der Lohnsteueraußenprüfung 2020–2023 ergaben sich aus den vorläufigen Prüfungsfeststellungen Nachforderungen, für welche eine **Rückstellung** gebildet wurde (56 T€). Weiterhin wurden die Auswirkungen auf die Folgejahre 2024 und 2025 in der Rückstellung berücksichtigt (22,4 T€). Die sich ergebenden Nachforderungen sollen durch die Genossenschaft übernommen werden und betreffen aktuelle und ehemalige Arbeitnehmer sowie Vorstandsmitglieder.

Im Geschäftsjahr wurden 1 Mio. € aus einem in 2025 abgeschlossenen Darlehensvertrag valuiert.

Für die langfristig im Unternehmen gebundenen Darlehen wurden planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 4,4 Mio. € vorgenommen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich zum Ende des Geschäftsjahres wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahr)	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>47.288.968,36</b> (50.793.485,51)	<b>4.030.460,48</b> (4.495.966,20)	<b>13.798.871,10</b> (14.150.262,88)	<b>29.459.636,78</b> (32.147.256,43)	Grundsschuld
Erhaltene Anzahlungen	<b>6.362.822,57</b> (6.012.235,87)	<b>6.362.822,57</b> (6.012.235,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>51.638,65</b> (57.020,68)	<b>46.193,97</b> (52.251,00)	5.444,68 (4.769,68)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>693.843,07</b> (915.963,50)	<b>693.843,07</b> (915.963,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>80.976,04</b> (79.347,44)	<b>80.976,04</b> (79.347,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>GESAMT</b>	<b>54.478.248,69</b> (57.858.053,00)	<b>11.214.296,13</b> (11.555.764,01)	<b>13.804.315,78</b> (14.155.032,56)	<b>29.459.636,78</b> (32.147.256,43)	

In den **Verbindlichkeiten** sind keine größeren Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

In den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, sofern sie einen Ertrag für die Zeit nach dem Stichtag darstellen. Hier werden vorausempfangene Mieten für Gästewohnungen sowie für Veranstaltungsräume ausgewiesen.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen Erträgen sind **periodenfremde Erträge** in Höhe von 18,5 T€ und in den sonstigen Aufwendungen **periodenfremde Aufwendungen** in Höhe von 20 T€ enthalten. Ansonsten sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung keine wesentlichen Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

In den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen der Hausbewirtschaftung sind Betriebskosten und Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten in nachfolgender Höhe enthalten.

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Betriebskosten	5.786,6 T€	(5.529,80 T€)
Instandhaltungs-/Instandsetzungskosten	4.846,9 T€	(5.753,30 T€)
andere Bewirtschaftungskosten	2,6 T€	(0,00 T€)
	<b>10.636,1 T€</b>	<b>(11.283,10 T€)</b>

### III. Anlagespiegel per 31.12.2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand per 01.01.25	Zugänge	Abgänge	Umbuchung
	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	283.673,53	7.567,31	255.479,80	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>283.673,53</b>	<b>7.567,31</b>	<b>255.479,80</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.415.779,49	32.985,15	0,00	43.426,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.969.971,65	1.963,98	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	524.422,18	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	22.903,30	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.071.291,77	88.455,99	166.300,08	0,00
Anlagen im Bau	42.385,18	1.041,25	0,00	-43.426,43
Bauvorbereitungskosten	0,00	42.351,15	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>174.046.753,57</b>	<b>166.797,52</b>	<b>166.300,08</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	2.500,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>174.332.927,10</b>	<b>174.364,83</b>	<b>421.779,88</b>	<b>0,00</b>

Abschreibungen					
Stand per 31.12.25 €	in früheren Jahren €	des Geschäftsjahres €	auf Abgänge €	kumuliert €	Buchwert am 31.12.25 €
35.761,04	265.783,58	10.130,37	255.479,80	20.434,15	15.326,89
35.761,04	265.783,58	10.130,37	255.479,80	20.434,15	15.326,89
165.492.191,07	60.102.436,87	2.193.433,27	0,00	62.295.870,14	103.196.320,93
6.971.935,63	2.682.625,44	99.935,36	0,00	2.782.560,80	4.189.374,83
524.422,18	0,00	0,00	0,00	0,00	524.422,18
22.903,30	22.273,45	627,85	0,00	22.901,30	2,00
993.447,68	726.623,53	101.759,36	163.180,87	665.202,02	328.245,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42.351,15	0,00	0,00	0,00	0,00	42.351,15
<b>174.047.251,01</b>	<b>63.533.959,29</b>	<b>2.395.755,84</b>	<b>163.180,87</b>	<b>65.766.534,26</b>	<b>108.280.716,75</b>
2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00
<b>174.085.512,05</b>	<b>63.799.742,87</b>	<b>2.405.886,21</b>	<b>418.660,67</b>	<b>65.786.968,41</b>	<b>108.298.543,64</b>

## Teil D – Sonstige Angaben

In der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

### I. Personal

Neben durchschnittlich 2 Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr durchschnittlich 31,16 Arbeitnehmer beschäftigt.

	2025	2024
Kaufmännische Angestellte	16,00	14,42
Technische Angestellte	3,00	4,00
Handwerker	1,00	1,00
Hauswarte	10,08	10,00
Geringfügig Beschäftigte	1,08	1,83
	<b>31,16</b>	<b>31,25</b>

## II. Mitgliederbewegung

Zum Stichtag 31.12.2025 hatte die Genossenschaft **4.782** verbleibende Mitglieder.  
Für das Geschäftsjahr war folgende Bewegung zu verzeichnen:

	verbleibende Mitglieder	Anteile
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>4.803</b>	<b>30.915</b>
<b>+ Zugänge 2025</b>		
» Neuaufnahmen	115	539
» Zeichnung weiterer Anteile	–	452
» Zugang durch Erbschaft	9	163
» Übertragungen	16	96
	<b>140</b>	<b>1.250</b>
<b>- Abgänge 2025</b>		
» Tod in früheren Jahren	24	150
» Übertragungen	15	96
» Abgang durch Erbschaft	31	163
» Tod im Geschäftsjahr	27	191
» Austritt /Kündigung Mitgliedschaft	60	385
» Ausschluss	4	29
» Kündigung einzelner Anteile	–	59
	<b>161</b>	<b>1.073</b>
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>4.782</b>	<b>31.092</b>

Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen zu je 160,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 28.800,00 € auf 4.974.720,00 € erhöht.

## III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens,- Finanz,- und Ertragslage der Genossenschaft sind nach dem 31. Dezember 2025 nicht eingetreten.

#### IV. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.659.933,69 € ab.

Gemäß § 41 Abs. 1 und 2 der Satzung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG wurden bei Aufstellung 10 % (265.993,37 €) des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Weiterhin wurden gemäß § 41 Abs. 3 und 4 der Satzung 1.063.973,48 € den anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstandes und Aufsichtsrates vom 20. April 2026 gemäß § 28 Buchstabe o) der Satzung zugrunde.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den entstandenen Bilanzgewinn in Höhe von 1.329.966,84 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

#### V. Organe der Genossenschaft

##### Vertreterversammlung – 62 gewählte Vertreter

---

##### Aufsichtsrat

---

Herr Ulf König Vorsitzender	seit 05.12.1990	Rechtsanwalt
Herr Norbert Ermer stellv. Vorsitzender	seit 01.11.1992 seit 28.10.1993	Diplombauingenieur
Frau Marion Girschik Bauausschuss	seit 24.05.2022 seit 12.09.2022	Diplombauingenieur, HLS-Technik
Herr Andreas Karbaum Bauausschuss	seit 20.05.2025 seit 20.05.2025	Diplomingenieur (FH) Elektroenergieanlagen

---

##### Vorstand

---

Herr Peter Czaja Technischer Vorstand	seit 01.01.1991
Herr Philip Affeld Kaufmännischer Vorstand	seit 01.12.2022

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

## VI. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Berlin, 02.04.2026

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG  
Der Vorstand



Peter Czaja



Philip Affeld

## IMPRESSUM

### **Herausgeber:**

Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG  
Berliner Allee 229–231  
13088 Berlin  
Telefon: (030) 927 044 -0  
Telefax: (030) 927 044 -29  
E-Mail: [info@wg-weissensee.de](mailto:info@wg-weissensee.de)  
Web: [www.wg-weissensee.de](http://www.wg-weissensee.de)

### **Redaktion:**

Arite Rechenberg  
Philip Affeld

### **Herstellung:**

Grünwald Werbegesellschaft mbH  
Braunsdorfstraße 23  
12683 Berlin  
Telefon: (030) 500 185 -0  
Telefax: (030) 500 185 -55  
E-Mail: [info@gruenwald-werbung.de](mailto:info@gruenwald-werbung.de)  
Web: [www.gruenwald-werbung.de](http://www.gruenwald-werbung.de)

Alle Rechte dem Herausgeber vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, oder Vervielfältigungen nur mit ausdrücklicher vorheriger Genehmigung des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG.



