

Niederschrift der 36. ordentlichen Vertreterversammlung am 12. Mai 2026

Ort:	Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ Falkenberger Straße 172 D	
Zeit:	18.00 Uhr – 19.40 Uhr	
Anwesend:	47 Vertreter = 75,8 % (siehe Anwesenheitsliste Anlage 1)	
	Herr König	Aufsichtsratsvorsitzender
	Herr Ermer	Aufsichtsratsmitglied
	Frau Girschik	Aufsichtsratsmitglied
	Herr Karbaum	Aufsichtsratsmitglied
	Herr Czaja	Technischer Vorstand
	Herr Affeld	Kaufmännischer Vorstand
Gäste	Herr Prof. Dr. Hillebrand	Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, verantwortlich für den Prüfungsbereich

sowie Geschäftsleitung und Mitarbeiter der WG „WEISSENSEE“ eG.

Entschuldigt: 10 Vertreter

Unentschuldigt: 5 Vertreter

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Bericht des Prüfungsverbandes über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2024
4. Bestätigung der Stellungnahme des Aufsichtsrates über das Ergebnis der Prüfung 2024
5. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024
6. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024
7. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025 mit Ausblick auf 2026
- Pause -
8. Bericht des Vorstandes zur Bilanz, Gewinn- u. Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht 2025
9. Feststellung der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht 2025
10. Abstimmung zum Beschluss 1 / 2026 – Verwendung des Bilanzergebnisses 2025
11. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025
12. Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025
13. Wahl des Aufsichtsrates
14. Bekanntgabe des Ergebnisses der Aufsichtsratswahl

TOP 1: Begrüßung

Herr König, Vorsitzender des Aufsichtsrates und Versammlungsleiter, begrüßt alle Vertreterinnen und Vertreter sowie als Gast Herrn Prof. Dr. Hillebrand, Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, verantwortlich für den Prüfungsbereich zur 36. ordentlichen Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft „WEISSENSEE“ eG.

Herr König weist darauf hin, dass die Aufzeichnung der Vertreterversammlung wie jedes Jahr über Tonträger erfolgt, auf deren Grundlage das Protokoll angefertigt wird und benennt Herrn Czaja als Protokollführer. Als Stimmenzähler benennt er die Mitarbeiter der Geschäftsstelle Frau Eckert und Herrn Kißmann. Fotos zur Veröffentlichung werden von Herrn Robin Schulz aufgenommen.

Herr König informiert die Anwesenden, dass von 62 eingeladenen Vertreterinnen und Vertretern 47 anwesend sind und die Vertreterversammlung mit 75,8 % beschlussfähig ist.

Bevor wir zum TOP 2 kommen, übergibt Herr König das Wort an Herrn Czaja für weitere Ausführungen zu diesem Tagesordnungspunkt.

Herr Czaja informiert über eine Veränderung im Ablauf der Tagesordnung.

Wir haben in der mit der Einladung zugestellten Tagesordnung unter Punkt 5 und 6 die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 zusammengefasst. Das geht so nicht, es ist uns noch rechtzeitig aufgefallen. Die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für 2025 kann erst nach der Abstimmung zum Beschluss über die Verwendung des Bilanzergebnisses 2025 erfolgen. Das erfolgt erst unter Punkt 9.

Aufgrund dieser Tatsache wurde der Punkt 5 und 6 in Punkt 5 und 6 für die Entlastung des Jahres 2024 um Punkt 11 und 12 für die Entlastung des Jahres 2025 geteilt.

Also inhaltlich das Gleiche, nur an den richtigen Stellen der Tagesordnung, damit wir keine Regularien-Fehler begehen. Einen entsprechenden Hinweis haben uns die Wirtschaftsprüfer gegeben, also keine zusätzlichen Tagesordnungspunkte, sondern nur eine Änderung in der Reihenfolge.

TOP 2: Bestätigung der Tagesordnung

Herr König stellt zunächst fest, dass die Einladungen fristgerecht mit der Tagesordnung, dem Geschäftsbericht mit der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025, die Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Prüfbericht 2024 sowie dem Beschluss 1/2026 zugestellt wurden. Die ordnungsgemäße Einberufung der Vertreterversammlung kann somit festgestellt werden. Anträge zur Änderung bzw. Erweiterung der Tagesordnung liegen der Vertreterversammlung nicht vor.

TOP 3: Bericht des Prüfungsverbandes über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2024

Herr König übergibt Herrn Prof. Dr. Hillebrand, Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, das Wort.

Herr Prof. Dr. Hillebrand informiert die Vertreterinnen und Vertreter über den Gegenstand der Prüfung vom 16. bis 27. September 2024. Diese waren der Jahresabschluss 2023, die Prüfung des Lageberichtes 2023, die Feststellung nach § 53 GenG mit der Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die Prüfung der Führung der Mitgliederliste.

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Buchführung formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

Herr Prof. Dr. Hillebrand informiert die Anwesenden über die weiteren Prüfungsergebnisse, wie zum Beispiel, dass die einschlägigen Bilanzierungs-, Gliederungs- und Bewertungsvorschriften beachtet wurden, der Lagebericht den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die genossenschaftliche Situation zutreffend darstellt, die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet ist.

Herr König bedankt sich bei Herrn Prof. Dr. Hillebrand für den Bericht und kommt zum TOP 4.

TOP 4: Bestätigung der Stellungnahme des Aufsichtsrates über das Ergebnis der Prüfung 2024

Herr König bittet um Bestätigung der Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Prüfbericht 2024, der allen Vertretern mit der Einladung zugegangen ist, durch Abstimmung mit der Stimmkarte. Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	47 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass der Bericht des Aufsichtsrates über das Ergebnis der Prüfung 2024 einstimmig bestätigt ist.

TOP 5: Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024

Herr König bittet im Weiteren um die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 durch Abstimmung mit der Stimmkarte. Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	47 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass der Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 mit 47 Zustimmungen entlastet ist.

TOP 6: Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Herr König bittet um die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024 durch Abstimmung mit der Stimmkarte. Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	47 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 mit 47 Zustimmungen entlastet ist und übergibt Herrn Czaja das Wort für den Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025 mit Ausblick auf das Jahr 2026.

TOP 7: Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025 mit Ausblick auf 2026

Herr Czaja begrüßt die Anwesenden zur heutigen Vertreterversammlung, die in ihren Regularien begründet eine ganz turnusmäßige Vertreterversammlung aber dennoch etwas Besonderes ist, da es für die neu gewählten Vertreter 2025 als auch für uns in der Legislaturperiode bis 2030 die erste Vertreterversammlung ist. Wir freuen uns wieder viele bekannte Gesichter begrüßen zu dürfen und ebenso über die Bereitschaft vieler neuer Vertreter, dieses Ehrenamt in unserer Genossenschaft auszufüllen, um genossenschaftliche Demokratie mitzugestalten.

Wohnungswirtschaftliche Gesamtsituation

Die Anwesenden konnten sich bereits im Lagebericht des Geschäftsberichtes 2025 ein Bild über die Wirtschaftliche Lage Deutschlands und Berlins machen. Nach zwei Rezessionsjahren hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nur leicht erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr nur um 0,2 Prozent, und auch das nur insbesondere infolge höherer Staatsausgaben. In diesem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt ebenfalls schwächer.

Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg auf 6,3 Prozent (+0,3 Prozentpunkten). Die Erwerbstätigkeit insgesamt blieb nahezu unverändert, während der Anteil der Teilzeitstellen anstieg und der Vollzeitanteil sank.

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr zwar stabilisiert, lag aber dennoch bei 2,2 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2025

um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2025 gegenüber November 2024 erneut um 3,2 % gestiegen. Im Jahre 2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0 Prozent. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 nochmal zugelegt (Dezember: 3,7 %).

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

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist 2025 um +1,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Womit das Berliner Wachstum fünfmal so stark wie im Bundesdurchschnitt (0,2%) war und Berlin damit auch die dritthöchste Zuwachsrate im Bundesländervergleich verzeichnen konnte. Für 2026 rechnen die Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einem verhaltenen Wachstum von ca. +1,0 %.

Die Verbraucherpreise in Berlin stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 Prozent und damit etwas stärker als im Vorjahr (2024: 1,6 %).

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

Herr Czaja führt aus, wenn wir den Berliner Mietwohnungsmarkt betrachten, so ist festzustellen, dass dieser auch im Jahr 2025 weiter angespannt blieb. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr leicht gewachsen (+0,14 %) und lag am 31. Oktober 2025 bei 3.700.299 Personen. Damit ist keine Entspannung in Sicht, auch wenn die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach bisher kontinuierlichem Rückgang wieder ansteigt.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bericht über das Geschäftsjahr 2025 und die darin ausgeführten Maßnahmen der Genossenschaft im Rahmen der Instandsetzung, Modernisierung und Instandhaltung geht Herr Czaja auf die Schwerpunkte des anspruchsvollen Bauplans ein.

Für die Bautätigkeiten wurden im vergangenen Jahr 4,9 Mio. € investiert. Das ist etwas zurückhaltender als in den Vorjahren, aber der wirtschaftlichen Situation in Deutschland geschuldet. Wir haben die Zeit genutzt, zukünftige Aufgaben genauer abzuwägen unsere Planungen zu untersetzen, um in diesen schwierigen Zeiten zu gewährleisten, dass wir auch weiterhin auf gesunden Füßen stehen, um sicheres Wohnen zu gewährleisten.

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 worden und die Fassaden anschließend mit einem neuen Anstrich versehen, um einen nachhaltigen Schutz vor Witterungseinflüssen zu gewährleisten.

Elektroteilsanierung Falkenberger Straße 15–18

Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, die gebäudetechnischen Anlagen unseres Wohnungsbestandes 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 Überarbeitung der Stromkreise in den Badezimmer- und Küchenbereichen gemäß gültiger DIN-Vorschrift.

Errichtung eines Fahrradhauses Falkenberger Str.9–12

Zur weiteren Verbesserung der Fahrradinfrastruktur wurde in der Falkenberger Straße 9–12 ein weiteres Fahrradhaus in diesem Wohngebiet errichtet. Damit steht den Bewohnern eine weitere zusätzliche, sichere und witterungsgeschützte Abstellmöglichkeit für Fahrräder zur Verfügung. Gleichzeitig trägt die Maßnahme zu einer besseren Ordnung und Strukturierung der Außenanlagen bei.

Treppenhaussanierung HansasträÙe 160–164, Schönstraße 66–67 und Bernkasteler Straße 22–24a / Erneuerung der Briefkastenanlagen Indira-Gandhi-StraÙe 17–19e

In mehreren Objekten wurden im vergangenen Jahr Treppenhaussanierungen vorgenommen. Nach Abschluss vorangegangener baulicher Maßnahmen im Rahmen der Strangsanierung und Heizungszentralisierung erfolgte die malermäßige Instandsetzung des Treppenhauses in der Schönstraße 66–67. Weiterhin wurden die Treppenhäuser in der HansasträÙe 160–164 sowie in der Bernkasteler Straße 22–24a saniert. In diesem Rahmen wurden in allen drei Objekten die Wohnungen zusätzlich mit einbruchhemmenden Wohnungseingangstüren ausgestattet. Ziel war es, die gemeinschaftlich genutzten Bereiche nachhaltig aufzuwerten und ihre Widerstandsfähigkeit im täglichen Gebrauch zu erhöhen. In den Objekten der Indira-Gandhi-StraÙe 17, 18 und 19 wurden in allen Hauseingängen die bestehenden Briefkastenanlagen erneuert. Die neuen Anlagen entsprechen den aktuellen Anforderungen und sind komfortabler, da der Einwurf mehr Platz bietet, um auch größere Sendungen in den Briefkästen unterzubringen.

Im Rückblick auf das Erreichte, gibt Herr Czaja nun einen kurzen Ausblick auf das derzeit laufende Geschäftsjahr.

Sanierung Schönstraße 48a

Das umfangreichste Bauvorhaben in diesem Jahr betrifft die energetische Sanierung des Gebäudes Schönstraße 48a. Das im Jahr 1960 errichtete Wohnhaus gehört zum Typ IW57, der sich mehrfach in der Schönstraße wiederfindet. Trotz des Alters weisen diese Gebäude eine qualitativ hochwertige Bausubstanz auf, besitzen jedoch im Vergleich zum übrigen Bestand der Genossenschaft den höchsten energetischen Ertüchtigungsbedarf. Vor dem Hintergrund neuer Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sowie der zunehmenden Verknappung fossiler Brennstoffe, insbesondere Erdgas, sieht sich die Genossenschaft veranlasst, auf diese veränderte Situation zu reagieren. Wie im Lagebericht erwähnt, erlangt die Nachhaltigkeit zunehmend an Bedeutung. Die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes erfolgen im Spannungsfeld ökologischer, sozialer und ökonomischer Zielsetzungen. Wir haben diesbezüglich mit dem Ingenieurbüro IBRF unsere CO² Bilanz analysiert und für die kommenden Jahre einen Klimapfad bestimmt.

Ziel für uns ist es weiterhin bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig die gesetzlichen Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz zu erfüllen.

Vor dem Hintergrund der nationalen und europäischen Klimaschutzziele wird eine langfristige Reduktion der Treibhausgasemissionen mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 angestrebt. In unserem Sanierungskonzept erhält dabei der Gebäudebestand in der Schönstraße eine besondere Bedeutung. Das Haus in der Schönstraße 48a ist darüber hinaus das einzige Haus in unserem Bestand, welches bisher über keine Balkone oder Loggien verfügt.

Aus diesem Grund soll es, neben der energetischen Sanierung, zusätzlich mit Balkonen ausgestattet werden. Die energetische Sanierung der Baumaßnahme umfasst neben der Wärmedämmung der Fassade die Erneuerung der Fenster mit 3-fach Verglasung, den Rückbau der vorhandenen Gasetagenheizungen und in deren Folge die Errichtung einer Zentralheizung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive der Sanierung der Stränge und Bäder. Die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach soll den Energiebedarf durch Eigenstromerzeugung

reduzieren. Mit der Sanierung des Treppenhauses endet Ende 2026 dieses Bauvorhaben. Positiv anzumerken ist, dass die Genossenschaft für diese Bauvorhaben aufgrund der Erreichung einer hohen Energieeffizienz, Fördermittel des Landes Berlin erhalten wird. Diese Art der energetischen Sanierung wird sich in den kommenden Jahren, besonders in dem Wohngebiet Schönstraße fortsetzen.

Loggia Anbau Falkenberger Straße 173, 173a-e

Das Objekt wird in diesem Jahr einer Teilsanierung unterzogen. Bisher waren nur 18 von 48 Wohnungen mit einem Balkon ausgestattet. Mit Abschluss der Maßnahme werden alle 48 Wohnungen über eine großzügige Loggia verfügen.

Die Fassade wird anschließend einer Ertüchtigung unterzogen und das Dach wird neu eingedeckt.

Glasfaseranschlüsse in der Genossenschaft

Nach intensiven Vorbereitungen in den vergangenen Jahren, beginnt in diesem Jahr in unserem Bestand die Verlegung von Glasfasertechnik. Die Projektleitung übernimmt das Unternehmen OXG im Auftrag von Vodafone, mit denen die Genossenschaft seit vielen Jahren über einen Gestattungsvertrag verfügt.

Die geplanten Arbeiten betreffen die Netzebene 3, das heißt, den Anschluss der einzelnen Gebäude an das Netz. Von den Haupttrassen werden Erschließungsleitungen zu den Gebäuden verlegt. Pro Gebäude wird ein Anschlusspunkt eingerichtet, vorzugsweise in den Technikräumen, in denen sich auch die bisherigen Anschlusskästen befinden. Die weitere Verteilung im Gebäude bis in die Wohnung (Netzebene 4) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Es wird angestrebt, die Arbeiten möglichst grabenlos mit Hilfe des Bodenverdrängungsverfahrens (Erdraketen) auszuführen.

Beispiel Investitionen

Aber trotz aller Nachhaltigkeit ist eben nichts für die Ewigkeit, so sind wir auch schon wieder in den ersten sanierten Objekten dabei, erneut, wie bereits erwähnt, z.B. die Fassaden zu ertüchtigen, Treppenhäuser zu malern oder eben Heizungsanlagen gegen modernere vor allem aber effizientere zu erneuern. Es bleibt ein ständiger Kreislauf. Viele kleine Maßnahmen ergänzen das Gesamtpaket, um allen Mitgliedern das Wohnen und Leben in unserer Genossenschaft so angenehm und harmonisch wie möglich zu gestalten.

Kinderfest und Lichterfahrt

Zur Freude aller Organisatoren lockte unser Kinderfest im vergangenen Jahr mehr als 500 Besucher an, die mit vielen Höhepunkten belohnt wurden. Die Vorbereitungen für das 31. Kinderfest am 05. Juni 2026 sind auch bereits abgeschlossen und wird mit Vorfreude erwartet.

Neben den zahlreichen sehr anspruchsvoll organisierten Veranstaltungen oder Kursen in der Begegnungsstätte oder im Freizeithaus Smetanastraße, welches sich zunehmend höherer Beliebtheit erfreut, waren auch die beliebten Lichterfahrten zum Jahresausklang wieder ein Höhepunkt für alle Jubilare und deren Begleiter.

Mehrere Hundert Mitglieder und deren Begleitung haben unsere Einladung angenommen und wir konnten wieder einen wunderschönen Nachmittag in Klairow verbringen, der mit der Fahrt durch das weihnachtlich beleuchtete Berlin seinen Abschluss fand. Diese Veranstaltung mit unseren Senioren ist ein fester Bestandteil genossenschaftlichen Lebens und nicht mehr wegzudenken. Ein schöner gemeinsamer Jahresabschluss. Herr Czaja lobt die Vielzahl der teilnehmenden Mitglieder, was uns zeigt, dass unsere Philosophie - allen Mitgliedern ein Wohnen in unserer Genossenschaft bis ins hohe Alter zu ermöglichen, auch angenommen wird und funktioniert.

Herr Czaja berichtet weiter über die Mühen um den Erhalt des Mittagsangebotes im alten Waschhaus Chopinstraße. Für das gesamte Jahr konnte das Angebot der Mittagsversorgung abgesichert werden und wird auch in diesem Jahr abgesichert sein. Er betont weiter, dass die Genossenschaft nicht müde wird dieses Angebot zu erhalten, denn es gehört dazu und ist auch die gelebte genossenschaftliche Idee, die nicht nur unser Leitbild, sondern auch unser tägliches

Handeln prägen. Dafür stehen der Vorstand, die Geschäftsleitung und alle Mitarbeiter unserer Genossenschaft.

Herr Czaja bedankt sich für die Aufmerksamkeit.

Pause

TOP 8: Bericht des Vorstandes zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht 2025

Herr Affeld begrüßt nochmals die Anwesenden zur heutigen Vertreterversammlung. Wie gewohnt haben Sie die Unterlagen zum Geschäftsbericht – bestehend aus Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – bereits vorab erhalten. Diese Unterlagen geben einen umfassenden Überblick über das vergangene Geschäftsjahr und fassen die wichtigsten Entwicklungen unserer Genossenschaft in Zahlen zusammen. Herr Affeld erläutert den Anwesenden ausgewählte Zahlen und Kennziffern näher. Er gibt den Hinweis, dass die Jahresabschlussprüfung für das Jahr 2025, das den Vertretern in Form des Geschäftsberichts vorliegt, wie vorgesehen in der zweiten Jahreshälfte dieses Jahres erfolgen wird.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung (Mietpreisentwicklung)

Ein wesentlicher Teil unserer Einnahmen ergibt sich aus den Nutzungsgebühren unserer mit Wohnraum versorgten Mitglieder. Die Nettokaltmieten innerhalb der BBU-Mitgliedsunternehmen zeigen eine konstante Entwicklung. Die Werte des Berliner Mietspiegels sind in den vergangenen Jahren auch kontinuierlich gestiegen, bleiben in dieser Grafik allerdings auf dem Niveau von 2024, da die Werte des Berliner Mietspiegels alle zwei Jahre neu erhoben werden. Das heißt: neue Werte sehen wir demnächst, wenn der Berliner Mietspiegel für 2026/2027 veröffentlicht wird. Herr Affeld stellt fest, dass die neuen Mietspiegelwerte weiter nach oben klettern werden. Unsere Durchschnittsmieten entwickeln sich ebenfalls moderat nach oben, bewegen sich jedoch weiterhin unterhalb des Durchschnitts der BBU-Genossenschaften und deutlich unter dem Berliner Mietspiegel.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung (Betriebskosten)

Herr Affeld betont, dass nicht nur die Mieten bezahlt werden müssen – auch die Betriebs- und Heizkosten stellen für unsere Mitglieder einen erheblichen Kostenfaktor dar. Die Betriebs- und Heizkosten sind in den letzten fünf Jahren deutlich gestiegen – ein Trend, der vielen von den Anwesenden aus der eigenen Abrechnung bekannt sein dürfte. Insbesondere die Energiekrise, gestiegene Fernwärmepreise sowie die allgemeine Unsicherheit an den Energiemärkten durch den Krieg im Nahen Osten und das damit einhergehende Öffnen und Schließen von wichtigen Lieferwegen, haben hier erheblich beigetragen.

Wir arbeiten weiter kontinuierlich daran, durch Ausschreibungen, Digitalisierung und effizientere Abläufe entgegenzuwirken. Dennoch liegen viele dieser Kostenentwicklungen außerhalb unseres direkten Einflussbereichs. Transparenz und Nachvollziehbarkeit bleiben für uns dabei oberstes Gebot. Gleichzeitig zeigt sich, dass wir auch bei den Betriebs- und Heizkosten weiterhin unter dem Berliner Durchschnitt liegen. Dazu trägt sicherlich auch von jedem ein zunehmend bewusster Umgang mit dem eigenen Verbrauch bei.

Preisentwicklung für Instandhaltungsleistungen an Wohngebäuden

Die nächste Folie zeigt die Preisentwicklung für Instandhaltungsleistungen an Wohngebäuden im Vergleich zum Verbraucherpreisindex, auch bekannt als allgemeine Inflationsrate. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten sind in den letzten fünf Jahren um rund 36 % gestiegen – ein erheblicher Anstieg. Zum Vergleich: Die allgemeine Inflationsrate lag im selben Zeitraum bei 21 %. Auch die Kosten für Neubauvorhaben haben sich inzwischen auf einem ähnlich hohen Niveau eingependelt. Das verdeutlicht, wie stark insbesondere die Bestandspflege unter Druck geraten ist und welchen wirtschaftlichen Herausforderungen wir als Genossenschaft begegnen müssen.

Zinsentwicklung der letzten 5 Jahre

Seit dem Zinstief im Jahr 2021 haben sich die Kreditkonditionen im Immobilienbereich deutlich erhöht. Durch unsere vorausschauende Finanzierungsstrategie in den Niedrigzinsjahren konnten wir jedoch langfristig von günstigen Konditionen profitieren. So ist es uns gelungen, über mehrere Jahre hinweg ein Zinsniveau von unter zwei Prozent zu sichern. Bei Umschuldungen und Neuaufnahmen im vergangenen Jahr waren jedoch auch wir mit den gestiegenen Zinssätzen konfrontiert, so Herr Affeld.

Weiter führt er aus, dass kurzfristig nicht mit einer Rückkehr zu den früheren Niedrigzinsphasen gerechnet werden kann. Vielmehr müssen wir uns weiterhin auf ein erhöhtes beziehungsweise stagnierendes Zinsniveau einstellen.

Auch wenn sich das Zinsniveau zuletzt etwas stabilisiert hat, bleibt die Belastung im Vergleich zu früheren Jahren deutlich höher. Und natürlich macht es für uns einen Unterschied, ob Finanzierungen zu drei oder zu fünf Prozent erfolgen.

Jeder zusätzliche Prozentpunkt bindet Mittel, die wir ansonsten in unseren Gebäudebestand und in die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft investieren könnten.

Deshalb beobachten wir die Entwicklungen im Finanz- und Bankenbereich weiterhin sehr aufmerksam und lassen das in unsere Wirtschaftsplanung mit einfließen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zum Kapitalfluss

Herr Affeld erläutert nun die konkreten Einnahmen und Ausgaben des Geschäftsjahres.

Die Einnahmen setzen sich wie folgt zusammen: 20,4 Millionen Euro an Nutzungsgebühren bilden dabei den größten Posten. Hinzu kommt eine Million Euro aus einem aufgenommenen Kredit, 16.800 Euro an Beteiligungserträgen, 33.700 Euro an Zinserträgen sowie 395.900 Euro aus sonstigen betrieblichen Erträgen – darunter Skontoerträge, Eintrittsgelder und Versicherungsentschädigungen.

Den Einnahmen des Jahres 2025 stehen selbstverständlich auch entsprechende Ausgaben gegenüber. Für Betriebskosten und Grundsteuer wurden rund 6,3 Millionen Euro aufgewendet. Bau-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stehen mit 4,8 Millionen Euro zu Buche. Für Zins- und Tilgungsleistungen wurden 5,6 Millionen Euro aufgebracht, für Personal 2,7 Millionen Euro, und für sonstige betriebliche Aufwendungen 1,2 Millionen Euro.

Damit sind die Einnahmen und Ausgaben des Jahres 2025 vollständig dargestellt.

Herr Affeld stellt fest, dass im Zusammenhang mit der weltpolitischen Lage auch die kommenden Jahre wirtschaftlich herausfordernd bleiben werden.

Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsplan bis 2029

Auch im vierten Quartal 2025 haben wir uns, wie jedes Jahr, mit der wirtschaftlichen Zukunft unserer Genossenschaft beschäftigt. Das Ergebnis: Ein umfassender Wirtschaftsplan bis 2031, der die kommenden sechs Jahre abdeckt. Wir rechnen mit einem moderaten Anstieg bei Einnahmen und Ausgaben – im Einklang mit der allgemeinen Kostenentwicklung.

Im Mittelpunkt steht für uns weiterhin die stabile Liquidität und eine verlässliche wirtschaftliche Grundlage. Denn nur auf dieser Basis kann unsere Genossenschaft auch künftig sicheren, bezahlbaren und qualitativ guten Wohnraum für unsere Mitglieder bereitstellen.

Vermögenslage der Genossenschaft

Im Jahr 2025 ist der Wert unserer Sachanlagen durch planmäßige Abschreibungen gesunken und denen im Jahr 2025 geringere aktivierungsfähige Kosten gegenüberstehen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 haben sich die liquiden Mittel um rund 1,5 Million Euro erhöht.

Mit unserem vorhandenen Liquiditätspolster entsprechen wir weiterhin der vom Verband empfohlenen Richtgröße von zwei bis drei Monatsmieten im Jahresdurchschnitt.

Insgesamt führten die Veränderungen zu einer Verringerung des Bilanzvolumens um rund 867.000 Euro. Veränderungen wirken sich auf der Aktivseite einer Bilanz stets auch auf die Passivseite aus. Im Geschäftsjahr hat sich insbesondere das Fremdkapital durch planmäßige Tilgungen um rund 3,5 Millionen Euro verringert. Demgegenüber steht ein Anstieg des Eigenkapitals um rund 2,7 Millionen Euro, getragen durch das positive Jahresergebnis.

In der Gesamtschau ergibt sich daraus für das Geschäftsjahr 2025 ein Jahresergebnis in Höhe von 2,659 Millionen Euro.

Eigenkapitalquote im 5-Jahresvergleich

Herr Affeld erläutert anhand der Grafik, dass sich unsere Eigenkapitalquote in den vergangenen fünf Jahren konstant oberhalb von 50 % bewegt – ein sehr stabiler Wert.

Damit liegt sie deutlich über dem kritischen Schwellenwert von 25 % und zeigt einmal mehr, wie verlässlich unsere finanzielle Situation ist. Er betont, dass wir trotz spürbar gestiegener Kosten, erhöhter Zinsbelastungen und anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheiten insgesamt mit Zuversicht auf die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft blicken können.

Unsere umsichtige Planung, eine nachhaltige Finanzstrategie sowie der verantwortungsvolle Umgang mit unseren Ressourcen haben dazu beigetragen, dass wir heute wirtschaftlich stabil aufgestellt sind. Das gibt uns die Möglichkeit, auch künftig verantwortungsvoll zu handeln und unseren Mitgliedern sicheren, verlässlichen und bezahlbaren Wohnraum anzubieten – gerade in einer Zeit, in der dieser zunehmend knapper wird.

Abschließend bedankt sich Herr Affeld für die Aufmerksamkeit, besonders auch bei den Themen Eigenkapitalquote und Zinsentwicklung.

TOP 9: Feststellung der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht 2025

Herr König bittet um Abstimmung zur Feststellung der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht 2025 mit der Stimmkarte.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	47 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass die Bilanz, mit Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 mit 47 Zustimmungen festgestellt ist.

TOP 10: Abstimmung zum Beschluss 1/2026 – Verwendung des Bilanzergebnisses 2025

Herr König bittet um Abstimmung zum Beschluss 1/2026 - Verwendung des Bilanzergebnisses 2025 - mit der Stimmkarte.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	47 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass der Beschluss 1/2026 – Verwendung des Bilanzergebnisses - mit 47 Zustimmungen angenommen ist.

TOP 11: Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025

Herr König bittet im Weiteren um die Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 durch Abstimmung mit der Stimmkarte.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	47 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass der Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 mit 47 Zustimmungen entlastet ist.

TOP 12: Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Herr König bittet um die Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025 durch Abstimmung mit der Stimmkarte.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	47 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr König stellt fest, dass der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2025 mit 47 Zustimmungen entlastet ist und übergibt Herrn Fuchs in seiner Funktion als Vorsitzender des Wahlvorstandes das Wort.

TOP 13: Wahl des Aufsichtsrates

Herr König übergibt das Wort an Herrn Fuchs in seiner Funktion als Vorsitzender des Wahlvorstandes.

Herr Fuchs stellt sich und die weiteren Mitglieder des Wahlvorstandes vor, namentlich Frau Nicole Rechenberg, Herr Tim Lohse und Herr Peter Czaja als bestelltes Mitglied.

Für die heutige Wahl benennt der Wahlvorstand einen Wahlhelfer, namentlich Herr Kißmann. Bevor wir zum Wahlvorgang kommen, bedarf es der Abstimmung über die Form der Aufsichtsratswahl. Gemäß unserer Satzung haben wir die Möglichkeit, die Kandidaten für den Aufsichtsrat in einer offenen Wahl einzeln zu wählen oder in geheimer Wahl mittels Stimmzettel. In der Vergangenheit hat sich die erstere Variante sehr gut bewährt, der Wahlvorstand schlägt daher der Vertreterversammlung vor, die Wahl zum Aufsichtsrat einzeln in offener Abstimmung durchzuführen. Heute sind 47 der gewählten Vertreter anwesend, das entspricht einer Beteiligung von 75,8 %. Wie bereits festgestellt, ist somit die Vertreterversammlung beschlussfähig.

Die Vertreter, welche mit der Durchführung der offenen Wahl, wie vom Wahlvorstand vorgeschlagen, einverstanden sind, bitte ich jetzt um Abstimmung mit der Stimmkarte. Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	47 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Herr Fuchs stellt fest, dass mit 47 Zustimmungen die Wahl einzeln in offener Abstimmung durchgeführt wird und beginnt mit dem Wahlakt.

Gemäß § 34a unserer Satzung gelten die Kandidaten als gewählt, die 50% + 1 Stimme der abgegebenen Stimmen auf sich vereinen. Enthaltungen werden nicht mitgezählt. Alle 4 Mitglieder des Aufsichtsrates (Frau Girschik, Herr König, Herr Ermer, Herr Karbaum) haben ihre Bereitschaft erklärt, in der nächsten Wahlperiode von 2026 – 2029 erneut im Aufsichtsrat mitzuwirken. Herr Fuchs stellt der Vollständigkeit halber den Anwesenden alle 4 Kandidaten kurz vor. Anhand der Folie zeigt er die vorliegenden Kandidatenvorschläge. Weitere Kandidatenvorschläge liegen nicht vor.

Vorschlag 1 - Frau Girschik

Herr Fuchs bittet um Abstimmung mit der Stimmkarte, Frau Marion Girschik für die nächsten 3 Jahre in den Aufsichtsrat zu wählen.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	47 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Damit ist Frau Girschik gewählt. Sie nimmt die Wahl an.

Vorschlag 2 - Herr König

Herr Fuchs bittet um Abstimmung mit der Stimmkarte, Herrn Ulf König für die nächsten 3 Jahre in den Aufsichtsrat zu wählen.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung:	47 Stimmen
Gegenstimmen:	keine
Stimmenenthaltungen:	keine

Damit ist Herr König gewählt. Er nimmt die Wahl an.

Vorschlag 3 - Herr Ermer

Herr Fuchs bittet um Abstimmung mit der Stimmkarte, Herrn Norbert Ermer für die nächsten 3 Jahre in den Aufsichtsrat zu wählen.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung: 47 Stimmen
Gegenstimmen: keine
Stimmenenthaltungen: keine

Damit ist Herr Ermer gewählt. Er nimmt die Wahl an.

Vorschlag 4 - Herr Karbaum

Herr Fuchs bittet um Abstimmung mit der Stimmkarte, Herrn Andreas Karbaum für die nächsten 3 Jahre in den Aufsichtsrat zu wählen.

Die Abstimmung hat folgendes Ergebnis:

Zustimmung: 47 Stimmen
Gegenstimmen: keine
Stimmenenthaltungen: keine


Damit ist Herr Karbaum gewählt. Er nimmt die Wahl an.

Herr Fuchs gratuliert den gewählten Aufsichtsratsmitgliedern und übergibt das Wort an den Versammlungsleiter Herrn König. Auch er gratuliert allen gewählten Mitgliedern des Aufsichtsrates, freut sich auf eine gute Zusammenarbeit und bittet die gewählten Aufsichtsratsmitglieder sich im Anschluss an die Vertreterversammlung noch für die konstituierende Sitzung im Präsidium zu treffen.

TOP 14: Bekanntgabe des Wahlergebnisses

Herr König beglückwünscht alle gewählten Aufsichtsratsmitglieder ebenfalls und freut sich auf eine gute Zusammenarbeit. Er bedankt sich abschließend bei allen Anwesenden und beendet die 36. ordentliche Vertreterversammlung. Er wünscht allen einen angenehmen Heimweg.

Im Anschluss der Veranstaltung findet die konstituierende Sitzung des neu gewählten Aufsichtsrates statt.



Ulf König
Aufsichtsratsvorsitzender/
Versammlungsleiter



Peter Czaja
Technischer Vorstand/
Protokollführer



Philip Affeld
Kaufmännischer Vorstand