



- Elfriede-Kuhr-Straße in Rudow -

**GESCHÄFTSBERICHT 2025**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Unsere Genossenschaft in Zahlen</b>	<b>2</b>
<b>Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025</b>	<b>3</b>
<b>I. Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>3</b>
<b>II. Wirtschaftsbericht</b>	<b>3</b>
1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
2. Geschäftsverlauf	4
Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung	4
Mitgliederbestand	4
Wohnungsbestand	5
Nutzungsgebühren	5
Fluktuations- und Leerstandsentwicklung	5
Personal	6
Instandhaltung und Modernisierung	6
<b>III. Lage der Genossenschaft</b>	<b>6</b>
a) Ertragslage	6
b) Vermögens- und Finanzlage	7
<b>IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>	<b>7</b>
Prognosebericht	7
Chancenbericht	8
Risikomanagement	9
<b>V. Gesamtaussage</b>	<b>13</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>14</b>
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025</b>	<b>16</b>
<b>Bilanz Aktiva</b>	<b>17</b>
<b>Bilanz Passiva</b>	<b>18</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>19</b>
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b>	<b>20</b>
1. Allgemeine Angaben	20
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	20
3. Sonstige Angaben	21
Anlage 1 - Anlagenspiegel 2025	24
Anlage 2 - Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2025	25

Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG; Schönfelder Chaussee 219A in 12524 Berlin, gegründet am 29.03.1957; Registernummer 443 B beim Amtsgericht Charlottenburg; Eintragung in das Genossenschaftsregister am 05.08.1991. Telefon 030/678 06 80; E-Mail: info@wg-altglienicke.de; Homepage: www.wg-altglienicke.de

## Unsere Genossenschaft in Zahlen

Mitglieder	2.896
Wohnungen	1.841
Gewerbeeinheiten	33
Tiefgaragenstellplätze	122
vermietete Stellplätze	166
freie Stellplätze	445
Mitarbeiter ohne Vorstand	17

	<b><u>2025</u></b> Mio. €	<b><u>2024</u></b> Mio. €	<b><u>2023</u></b> Mio. €	<b><u>2022</u></b> Mio. €
Bilanzsumme	97,0	99,0	78,2	79,0
Anlagevermögen	89,1	91,2	70,7	72,2
Umsatzerlöse	14,2	13,5	12,5	12,2
Eigenkapital	46,4	44,7	42,9	41,6
Instandhaltungsvolumen	2,9	2,9	3,1	3,0
Jahresüberschuss	1,5	1,7	1,3	1,8

	<b><u>2025</u></b> %	<b><u>2024</u></b> %	<b><u>2023</u></b> %	<b><u>2022</u></b> %
Fluktuationsrate	4,2	3,6	4,0	4,4
Eigenkapitalquote	47,7	45,2	54,9	52,6
Leerstandsquote	0,0	0,0	0,0	0,0

## Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025

### **I. Grundlagen des Unternehmens**

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Vorrangiger Zweck der Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Geschäfte der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG werden von ihrem Sitz in Berlin Altglienicke, Schönefelder Chaussee 219A, betrieben.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

### **II. Wirtschaftsbericht**

#### **1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Das Jahr 2025 war von einer weiterhin sehr schwachen Konjunktur, anhaltend hohen Preisen, einer Inflationsrate von 2,2 %, steigenden Energiekosten und Fachkräftemangel in vielen Bereichen geprägt. Verschärft wurde diese Entwicklung durch die Auswirkungen des anhaltenden Krieges in der Ukraine.

Darüber hinaus stehen die Unternehmen vor der Aufgabe, den notwendigen Umbau in den Bereichen Digitalisierung, Dekarbonisierung und demografischer Wandel voranzutreiben. Das ifo-Institut bewertete die wirtschaftliche Lage Ende des Jahres 2025 ebenso pessimistisch wie zum Jahresbeginn.

In nahezu allen Geschäftsbereichen klagen Unternehmen über eine zu geringe Nachfrage nach ihren Produkten. Im exportorientierten Gewerbe ist dies insbesondere auf den zunehmenden Wettbewerb mit China zurückzuführen. In konsumnahen Bereichen spielt vor allem die Sorge vor Arbeitsplatzverlusten eine zentrale Rolle. Diese Unsicherheiten führen zu einer zurückhaltenden Konsumneigung privater Haushalte.

Der Dienstleistungssektor verzeichnet im Jahr 2025 lediglich in staatlich geförderten Bereichen ein Beschäftigungswachstum. Dazu zählen insbesondere das Gesundheitswesen, der Tiefbau sowie der Verteidigungssektor. Im verarbeitenden Gewerbe hingegen wird seit 2019 kontinuierlich Personal abgebaut. Im Dezember sank das Beschäftigungsbarometer auf den niedrigsten Stand seit 2020. Besonders betroffen vom Stellenabbau ist die Autoindustrie und deren Zulieferer sowie die Transportbranche. Zahlreiche Unternehmen planen auch für die kommenden Jahre einen massiven Personalabbau. Die Baubranche hingegen verzeichnet inzwischen wieder einen weitgehend stabilen Personalbestand.

Im Jahr 2025 waren in Deutschland rund 46 Millionen Menschen erwerbstätig. Die Arbeitslosenquote nahm gegenüber dem Vorjahr leicht zu. Zuwanderung hat dazu beigetragen, dass der Rückgang des Arbeitskräftepotenzials langsamer voranschreitet. Im verarbeitenden Gewerbe ging die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresverlauf spürbar zurück. Dieser Rückgang wurde jedoch nahezu vollständig durch zusätzliche Beschäftigung in staatsnahen Bereichen kompensiert.

Die verfügbaren Einkommen stiegen im Jahr 2025 leicht an und wirkten damit stabilisierend auf die Konsumausgaben. Aufgrund des weiterhin eingetrübten Konsumklimas ist bei den Einzelhandelsumsätzen jedoch lediglich von einer Stagnation auszugehen. Gleichzeitig erhöhte sich die Sparquote der privaten Haushalte. Die privaten Investitionen nahmen moderat zu, was sich bislang jedoch nicht in steigenden Neubauzahlen widerspiegelt. Dies ist unter anderem auf einen

stärkeren Fokus auf Bestandsimmobilien sowie auf eine zeitliche Verschiebung von Investitionsentscheidungen in das Jahr 2026 zurückzuführen.

Das Bauhauptgewerbe blieb im Jahr 2025 insgesamt hinter den Erwartungen zurück. Über das Gesamtjahr hinweg war ein spürbarer Rückgang der Bauproduktion zu verzeichnen. Ausschlaggebend hierfür sind weiterhin die gestiegenen Kreditzinsen seit dem Ende der Niedrigzinsphase im Juli 2022 sowie anhaltend hohe Baupreise. Die Wohnungsbauinvestitionen konnten sich im Vergleich zu den Vorjahren jedoch leicht stabilisieren. In diesem Segment nahmen sowohl die Auftragseingänge als auch die Zahl der Baugenehmigungen merklich zu. Dennoch wurde das Neubauziel der Bundesregierung im Jahr 2025 erneut verfehlt. Auch Berlin verfehlte das angestrebte Ziel an neu fertiggestellten Wohnungen deutlich. In der Hauptstadt wurden erneut weniger Wohnungen gebaut als in den vergangenen Jahren. Positiv hervorzuheben ist, dass das Ziel von mindestens 5.000 neu errichteten Sozialwohnungen erreicht wurde.

Mit Blick auf das Jahr 2026 geht die Immobilienwirtschaft aufgrund angekündigter Fördermaßnahmen, wie der erneuten Förderfähigkeit des EH55-Standards sowie geplanter gesetzlicher Anpassungen, von einer etwas verbesserten Ausgangslage aus.

Die Zinsen dürften sich weitgehend seitwärts bewegen und bleiben damit weiterhin ein dämpfender Faktor für Investitionen. Des Weiteren wurde für den gesamten Berliner Raum und viele Gemeinden in Brandenburg die Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 31.12.2026 beschlossen.

Die Energiepreise sind im Jahr 2025 wieder leicht gesunken. Diese Entlastungen wurden jedoch durch den gestiegenen CO<sub>2</sub>-Preis von 55 Euro je Tonne größtenteils aufgezehrt, sodass die Gesamtbelastung in etwa auf dem bisherigen Niveau verblieb. Für das Jahr 2026 ist eine weitere Anhebung des CO<sub>2</sub>-Preises auf 65 Euro je Tonne vorgesehen.

Die schwache konjunkturelle Entwicklung wird daher auch das Jahr 2026 maßgeblich prägen. Ab dem Jahr 2027 wird jedoch mit einem spürbaren Aufschwung gerechnet. Am Arbeitsmarkt wird ein weiterer Anstieg der Erwerbstätigkeit erwartet. Die Arbeitslosigkeit dürfte ihren Höchststand im Jahr 2026 erreichen und im Folgejahr wieder zurückgehen. Zudem wird für 2027 mit einem deutlich stärkeren Wirtschaftswachstum gerechnet.

Belastend könnten weiterhin protektionistische Maßnahmen, insbesondere eine restriktive Zollpolitik der Vereinigten Staaten, wirken. Insgesamt bedarf es verbesserter Wettbewerbsbedingungen, um den Produktionsstandort Deutschland nachhaltig zu stärken.

## **2. Geschäftsverlauf**

### **Geschäftsumfang und Umsatzentwicklung**

#### **Mitgliederbestand**

Der Mitgliederbestand der Genossenschaft stieg im Geschäftsjahr 2025 um 48 Mitglieder. Damit gehören zum Jahresende 2.896 Mitglieder der Genossenschaft an.

Die gezeichneten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen insgesamt 4.042.865 € und haben sich damit im Verhältnis zum Vorjahr um 37.510 € erhöht.

Der Anstieg kommt vor allem durch Wohnungswechsel in den Objekten bis Baujahr 1964 zustande, die auf Grund eines Bestandsschutzes gemäß Satzung den Mitgliedern niedrigere Geschäftsanteile gewähren, als die, die bei Vermietungen seit August 1995 zu leisten sind.

## Wohnungsbestand

Die Genossenschaft bewirtschaftet folgende eigene Objekte:

- 1.841 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 120.336,80 qm
- 33 Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 4.200,30 qm
- 122 Tiefgaragenstellplätze
- 166 vermietete Stellplätze
- 445 nicht vermietete Stellplätze
- 359 vermietete Keller, Fahrrad-, Motorrad- und Rollatorenstellplätze
- 1 Mitgliedertreff mit 248,98 qm
- 1 Geschäftsstelle mit 1.019,45 qm
- 1 Hausmeisterraum mit 69,00 qm
- 1 Mietertreff Heinrich-Heine-Stube mit 123,98 qm

## Nutzungsgebühren

Die Einnahmen aus Mieten haben sich im Geschäftsjahr 2025 um 1,9 %, absolut um 182 T€ erhöht. Diese resultieren aus Mehreinnahmen bei Neuvermietungen sowie aus auf Wunsch von Mietern durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus wurden Mieterhöhungen für die Neubauobjekte zum 01.07.2025 vorgenommen. Ebenso erfolgte eine Erhöhung der Mieten der Gewerbeobjekte zum Dezember 2024, welche seit über 15 Jahren stabile Mieten hatten.

Die Entwicklung der Mieteinnahmen stellte sich wie folgt dar:

<u>Objekte</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Veränderung</u>
Altbauten	2.291 T€	2.254 T€	+ 1,6 %
Wendebauten	4.364 T€	4.305 T€	+ 1,4 %
Neubauten	2.763 T€	2.682 T€	+ 3,0 %
Gewerbe	381 T€	360 T€	+ 5,8 %
Garagen/Stellpl./Keller/Antennen	191 T€	203 T€	- 6,0 %
sonstige Mieteinnahmen	3 T€	7 T€	- 57,1 %
-----	-----	-----	-----
Insgesamt	9.993 T€	9.811 T€	+ 1,9 %

Mietausfall durch Leerstand von Wohnungen gab es im Geschäftsjahr nicht.

Für die Zeit von Bauarbeiten in Wohnungen während der Mietzeit wurden Mitgliedern Mietminderungen in Höhe von insgesamt 3.183,14 € gewährt.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren für die einzelnen Wohnanlagen stellen sich wie folgt dar:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>Veränderung</u>
• Altbauten	6,14 €/qm	6,04 €/qm	+ 1,7 %
• Wendebauten	5,44 €/qm	5,28 €/qm	+ 3,0 %
• Neubauten	10,23 €/qm	9,93 €/qm	+ 3,0 %
• Gewerbe	7,56 €/qm	7,21 €/qm	+ 4,9 %

## Fluktuation und Leerstandentwicklung

Die Fluktuation lag im Geschäftsjahr 2025 bei 78 Mieterwechseln (Vorjahr 66) und beträgt damit 4,2 %. Die höchsten Anteile der Fluktuationsrate entstanden durch Ortswechsel, oft beruflich veranlasst (29), Tod des Mieters (25) und Umzug ins Pflegeheim (10). Sieben Mieter tauschten ihre Wohnungen innerhalb der Genossenschaft. In zwei Fällen kündigte die Genossenschaft das Nutzungsverhältnis, einmal auf Grund von ungenehmigter Weitervermietung und zum anderen wegen Mietrückständen.

Die meisten neuen Mieter fanden auf Grund von Empfehlungen durch wohnende Mieter (29) zur Genossenschaft sowie 16 Mieter durch Angebote auf unserer Homepage bzw. durch Internetbewerbungen.

### Personal

Die Organisationsstruktur der Geschäftsstelle **bestand im Jahr 2025 aus einem haupt- und einem ehrenamtlichen Vorstandsmitglied** sowie zum Bilanzstichtag aus 19 Mitarbeitern. Die folgende Tabelle zeigt deren Verteilung:

<u>Bereich</u>	<u>Mitarbeiter</u>	<u>davon Teilzeit</u>	<u>Vorjahr</u>	<u>davon Teilzeit</u>
Verwaltung	8	2	8	2
Mitgliedertreff	1	1	1	1
Hausmeister	7		7	
Maler	2		2	
Azubi	1		0	
-----	---	----	----	---
<b>Insgesamt</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	18	3

Die Gesamtanzahl ist durch Einstellung einer Auszubildenden zur Immobilienkauffrau gestiegen. Die Altersstruktur alle Mitarbeiter liegt ohne Vorstand und Azubi bei knapp 53 Jahren.

Als Ausbildungsbetrieb arbeitete die Genossenschaft eng mit der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin zusammen. Dort erfolgt die theoretische Ausbildung der Auszubildenden.

Der Aufsichtsrat, Vorstand und die Mitarbeiter nahmen im Geschäftsjahr 2025 an Weiterbildungsmaßnahmen teil. Dafür entstanden insgesamt Kosten in Höhe von 21,5 T€. Darin enthalten sind die monatlichen Gebühren für die Berufsschule des Auszubildenden im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 1,6 T€.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Arbeitgeberverbandes der Immobilienwirtschaft. Gemäß Tarifvertrag erhöhten sich die Löhne und Gehälter zum 1.2.2025 um 2,6 %.

### Instandhaltung und Modernisierung

Für Instandhaltungen und Modernisierungen wurden in der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 2,9 Mio. € aufgewendet. Im Zusammenhang mit Wohnungswechseln entstanden Kosten von 447,4 T€.

In den Gesamtausgaben sind auch Materialkäufe für Instandhaltungsleistungen wie Wechsel der Armaturen, Spülkästen usw., die durch die Hausmeister durchgeführt werden, enthalten.

## III. Lage der Genossenschaft

Die Lage der Genossenschaft ist geprägt durch eine stabile Einnahmesituation und planmäßige Ausgaben.

### a) Ertragslage

Das Jahr 2025 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,54 Mio. € abgeschlossen.

Die höheren Umsatzerlöse ergeben sich aus einer Mieterhöhung der Neubauobjekte zum 2. Halbjahr 2025, höheren Mieten bei Neuvermietung und aus Einzelmodernisierungsmaßnahmen sowie gestiegenen Umlageerlösen. Bei Neuvermietungen liegt der Mietpreis in aller Regel deutlich unter den zulässigen Werten des jeweils gültigen Mietspiegels.

Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind im Geschäftsjahr die Ausgaben gegenüber dem Vorjahr um 61,3 T€ auf 2,9 Mio. € gestiegen. Dies resultiert überwiegend aus höheren Kosten in der geplanten Instandhaltung.

Die Personalkosten sind wegen der zehnmonatigen Doppelbesetzung der Finanzbuchhaltung zur Einarbeitung zwecks Nachfolge, der Einstellung einer Auszubildenden und der Tarifierpassungen gestiegen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind geringfügig gesunken. Darüber hinaus gab es keine großen Anschaffungen im Geschäftsjahr.

Die Zinsaufwendungen sind planmäßig durch Tilgung von Krediten gesunken.

Das Jahresergebnis führt wiederum zu Steuerzahlungen. Rückstellungen wurden gebildet für Nachzahlungen der Jahre 2024 und 2025.

## **b) Vermögens- und Finanzlage**

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2025 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldschritten vollständig ausgeglichen. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme beträgt 47,7 %.

Ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft jederzeit nachkommen. Bei der Bezahlung der Kreditorenrechnungen wurden grundsätzlich entsprechend den Vereinbarungen bzw. Verträgen Skonti berücksichtigt. Dies gilt auch für die Rechnungen der Bauvorhaben.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

<u>Entwicklung des Finanzmittelbestandes:</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	T€	T€
Stand 01. Januar	3.158,43	3.623,94
<u>Veränderung des Liquiditätssaldos</u>	<u>491,88</u>	<u>./465,51</u>
Stand 31. Dezember	3.650,31	3.158,43

Die Kreditverbindlichkeiten hat die Genossenschaft auf mehrere Banken verteilt, um Abhängigkeiten zu vermeiden. Bewusst gestaffelt sind auch die Termine der jeweiligen Prolongationen, um dem Finanz- und Kreditmarkt nicht gleichzeitig für das Verbindlichkeitsvolumen ausgesetzt zu sein.

Im Einzelnen gliedern sich die Verbindlichkeiten auf folgende Kreditinstitute:

Investitionsbank Berlin	4.903.624,23 Euro
DZ HYP AG	13.673.581,25 Euro
<u>DKB</u>	<u>26.154.738,80 Euro</u>
Gesamt	44.731.944,28 Euro

Das Fremdkapital ist im Rahmen der planmäßigen Tilgung und einer Sondertilgung in Höhe von 1,3 Mio. € um 3,5 Mio. € gesunken. Bei einer im Geschäftsjahr erfolgten Prolongation eines Kreditvertrages ist der Zinssatz gegenüber dem vorherigen Vertrag leicht gestiegen.

Die Bilanzsumme ist von 99,0 Mio. € auf 97,0 Mio. € gesunken.

## **IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **Prognosebericht**

Für das Geschäftsjahr 2025 verzeichnet die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,5 Mio. €. Da es nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Wohnungen gibt, sieht der Vorstand vorläufig keine Risiken von Leerstand oder signifikanten Mietausfällen.

Die in jedem Jahr regelmäßig hohen Ausgaben für Instandhaltungen, Modernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen sind im ausgewiesenen Umfang zum Erhalt der Bausubstanz nicht notwendig, sie dienen jedoch der weiteren Steigerung der Attraktivität und langfristigen Konkurrenzfähigkeit der Häuser auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Der im Jahr 2025 erschienene Wärmeplan für Berlin zeigt weiterhin, dass nach Auslaufen des Wärmeversorgungsvertrages im Jahr 2034 der Anschluss an die Fernwärmeversorgung möglich sein wird. Damit besteht hinsichtlich der Wärmeversorgung zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 kein Handlungsbedarf. Da sich alle Häuser der Genossenschaft in der Energieeffizienzklasse A bis C befinden, sind auch keine zusätzlichen Dämmmaßnahmen erforderlich.

Die Abrechnung für das Jahr 2024 im Jahr 2025 ergab trotz des Wegfalls diverser Subventionen auf die Energiepreise ein gutes Ergebnis. Es waren keine überdurchschnittlichen Nachzahlungen durch die Mieter zu leisten. Für das Jahr 2026 sind aufgrund der neuen Verträge mit BEW für unsere Objekte in Altglienicke starke Kostensteigerungen anzunehmen. Die gesetzlich vorgesehene Übernahme anteiliger CO<sub>2</sub>-Kosten durch die Genossenschaft verursachte nicht umlegbare Betriebskosten in Höhe von knapp 23,0 T€. Diese werden aufgrund der Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises weiter steigen und mit der Abrechnung des Jahres 2025 bei ca. 31,0 T€ liegen.

Neubauvorhaben sind gegenwärtig nicht umsetzbar, da die Genossenschaft über keine eigenen Freiflächen verfügt und der Erwerb von Grundstücken in Berlin durch Senatsbeschluss nicht möglich ist. Ein Neubau mit Erbpachtvertrag schließt die Genossenschaft für sich aus.

Die Genossenschaft geht davon aus, auch langfristig ihren satzungsgemäßen Auftrag, die gute, sichere und verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder, gewährleisten zu können.

### **Chancenbericht**

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke verfügt über einen ausgewogenen Wohnungsbestand unterschiedlicher Baujahre. 31 % des Wohnungsbestandes sind aus den Baujahren um 1960 in der Bauweise Q3A/IW57. Der höchste Anteil mit 52 % besteht aus Häusern der Bauweise WBS 70 mit drei bis elf Geschossen aus dem Jahr 1990/91. Neubauten sind 17 % der Objekte ab dem Baujahr 2000. Durch diese breite Angebotspalette von Wohnungen, die sich alle in einem modernisierten und wettbewerbsfähigen Zustand befinden und unterschiedlichsten Bedürfnissen hinsichtlich Bautypen, Ausstattung und Mietpreis entsprechen, ist die Genossenschaft für alle Wohnungssuchenden und deren Ansprüche bestens gerüstet. Insbesondere der Erwerb der Wohnanlage Seeresidenz in Zeuthen mit ausschließlich barrierefreiem altersgerechtem Wohnraum für Senioren schließt ein stark nachgefragtes Wohnungssegment.

Die Mieter der Genossenschaft wissen die seit vielen Jahren hohen Investitionen in die Instandhaltung der Häuser, das Wohnumfeld und die günstigen Mietpreise zu schätzen. Ausdruck findet dies in der Stabilität der Mieterstruktur und der anhaltend hohen Nachfrage. Die Fluktuation befindet sich auf einem anhaltend niedrigen Niveau. Die Hauptgründe für eine Veränderung der Wohnsituation sind immer noch Änderungen der Lebensumstände oder der Tod des Mieters. Mieterwünschen nach Einzelmodernisierungen, wie dem Austausch der Badewannen gegen Duschen in den Bädern, Einbau von Balkontürelementen mit niedrigem Ausstieg usw. wird in der Regel entsprochen. Zum Schutz vor zu hohen Nutzungsgebühren wurde 2025 ein Kostendeckel für Modernisierungskosten beschlossen, mit dem die Modernisierungsumlage für die Mieter trotz stark gestiegener Baupreise moderat und bezahlbar bleibt. Auch die vor Jahren nachträglich angebauten Aufzüge an fünf- und sechsgeschossige Häuser und der Austausch der Balkone gegen größere verglaste Loggien ohne Erhebung einer Modernisierungsumlage spiegeln den sozialen Charakter der Genossenschaft wider.

Im Ergebnis konnte auch in 2025 die Vermietung gekündigter Wohnungen ohne die Entstehung von

Leerstand und Mietausfall erfolgen.

Mit dem vorhandenen Mitgliedertreff bietet die Genossenschaft allen Mitgliedern täglich unterschiedliche Kurse, Veranstaltungen und Fahrten an. Diese Angebote werden intensiv genutzt und fördern das genossenschaftliche Zusammenleben und die Bindung zur Genossenschaft. Zudem werden die Mieter der Seeresidenz in eine Vielzahl von Fahrten und Veranstaltungen eingebunden sowie eigene Veranstaltungen in der dortigen Heinstube organisiert.

Mit den Vertretern werden Vorhaben in Diskussionsveranstaltungen besprochen, Hinweise entgegengenommen und Wünsche auf Machbarkeit geprüft. Darüber hinaus erhalten die Vertreter alle zwei Monate gesonderte Informationsschreiben des Vorstandes, um die Zusammenarbeit zu intensivieren und das Verantwortungsbewusstsein zu stärken.

Die Chancen zur weiteren erfolgreichen Entwicklung der Genossenschaft sind gegeben, sie ist finanziell stabil gut aufgestellt, so dass keine Risiken oder Umstände gesehen werden, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten.

### **Risikomanagement**

Die Risikoüberwachung innerhalb der Genossenschaft erfolgt auf Basis einer vorausschauenden Finanz- und Erfolgsplanung sowie einer kontinuierlichen Liquiditätsüberwachung. Aufwendungen für Instandhaltungen, Modernisierungsmaßnahmen und Wohnungswechsel werden im Rahmen festgelegter Budgets geplant, gesteuert und laufend kontrolliert. Entwicklungen im Bereich des Leerstands werden regelmäßig analysiert und in die Bewertung der wirtschaftlichen Lage einbezogen.

Der Aufsichtsrat wird turnusgemäß sowie bei wesentlichen Abweichungen von der Planung zeitnah informiert. Der Vorstand geht davon aus, dass potenzielle Risiken für die Genossenschaft durch die bestehenden Steuerungs- und Frühwarnsysteme frühzeitig identifiziert und geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

### **Energetischer Zustand und Wärmeversorgung**

Die 13 Objekte der Baureihe Q3A und IW 57 mit Baujahr Anfang der 60er Jahre machen 31 % des Wohnungsbestandes der Genossenschaft aus. Eine Komplexsanierung dieser Bestände erfolgte 1994/95. Darin enthalten waren die Zentralisierung der Heizungsanlagen, eine 8 cm Wärmedämmung der Fassaden einschließlich Keller und Dächer, die Erneuerung der Dächer, Bäder, Fenster, Wohnungseingangstüren und aller Elektrosteigeleitungen. 2009 wurden die Heizungsanlagen nochmals auf Brennwerttechnik umgerüstet. In sechs dieser Objekte wurde inzwischen der Anschluss an die Fernwärme durchgeführt und in weiteren sechs Objekten erfolgt dies 2034 nach Auslaufen der bestehenden Wärmelieferverträge.

Die Bestände der DDR-Plattenbauten mit den Baujahren 1990/91, die 52 % des Wohnungsbestandes ausmachen, sind mit einer innenliegenden 6 cm Wärmedämmung versehen. Die Fugen wurden verschlossen, seit 2001 neue Fenster eingebaut und die offenen Balkone zu verglasten Loggien mit Bürstendichtung umgebaut. Ein Teil des Bestandes verfügt noch über eine Einrohrheizung. Da die Verbrauchswerte und die Energieeffizienz dieser Häuser sich zu denen mit Zweirohrheizung nicht unterscheiden, wurde von einem Umbau bisher abgesehen. Alle Häuser befinden sich in der Energieeffizienzklasse B. In den nächsten Jahren wird die Umrüstung der Einrohrheizung in eine Zweirohrheizung dennoch in die Langfristplanung aufgenommen.

17 % der Häuser sind Neubauten ab dem Baujahr 2010. Diese sind energetisch alle in der Energieeffizienzklasse A, so dass hier in absehbarer Zeit keine Veränderungen zur Errichtung der Klimaziele notwendig sind. Im Wohngebiet Zeuthen wird ein Haus mittels Pellets beheizt und ein weiteres mittels Wärmepumpe, deren Strom zum Teil durch eine Photovoltaikanlage erzeugt wird.

Die Stromversorgung erfolgt für alle Objekte der Genossenschaft mit zertifiziertem Ökostrom, der direkt an der Strombörse eingekauft wird. Durch den Wegfall von Zwischenhändlern liegen die zu zahlenden Preise unter denen anderer Anbieter.

### **Baupreise**

Die einzelnen Kosten für Instandhaltungsarbeiten und Modernisierungen sind auch im Jahr 2025 wiederum gestiegen. Dennoch konnten die geplanten Ausgaben um 178 T€ unterschritten werden. Je Mieterwechsel hat die Genossenschaft durchschnittlich 4,7 T€ investiert. Dies ist ein relativ geringer Wert und resultiert aus den jährlich sehr hohen Investitionen in die Instandhaltung, durch die bei einem Mieterwechsel keine umfassenden Sanierungen notwendig werden.

Problematisch sind die gestiegenen Baupreise bei von Mietern gewünschten Einzelmodernisierung von Bädern, die oft den Umbau von Wanne auf Dusche beinhalten. Da hier von der Genossenschaft ein hoher Qualitätsanspruch definiert wurde, betragen die zu zahlenden Umlagen durch den Mieter inzwischen bis zu 80 € im Monat. Der Kostenanstieg innerhalb der letzten Jahre beträgt hier inzwischen mehr als 30 %. Daher hat die Genossenschaft in 2025 eine Deckelung für die Umlage dieser Modernisierungskosten beschlossen.

Insgesamt kann die Genossenschaft trotz gestiegener Kosten ihre geplanten Baumaßnahmen ohne Abstriche umsetzen. Die erwarteten Anstiege werden im Zuge der langfristigen Finanzplanung entsprechend abgebildet.

### **Zinsänderungsrisiko**

Die Zinsentwicklung in Deutschland im Jahr 2025 war von Stabilität und Seitwärtsbewegungen geprägt, mit Bauzinsen, die für 10-jährige Finanzierungen meist zwischen 3 bis 3,5 % lagen.

Die Genossenschaft prolongierte ein KfW-Darlehen aus dem Neubau der Wohnanlage Adlershof mit 3.987 T€ zum 1.2.2025 bei einer 10-jährigen Laufzeit, mit einem Zinssatz von 3,59 % und einer Tilgung von 2 %.

Risiken durch Darlehensprolongationen bestehen nicht, da die Ausläufe der Darlehen zu unterschiedlichen Zeiträumen anstehen und Kreditbeziehungen zu mehreren Banken bestehen.

Der Verschuldungsgrad der Genossenschaft ist gemessen am hohen Neubauanteil akzeptabel und weist eine hohe Tilgungsleistung auf. Eventuelle Zinsveränderungen wirken sich nicht wesentlich auf die Ertragslage aus. Ein Euribordarlehen bei der DKB in Höhe von 1,3 Mio. € wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2025 vorzeitig abgelöst.

Im Rahmen des aktiven Darlehensmanagements wird der Darlehensbestand zweimal jährlich analysiert. Zwei Darlehensprolongationen mit einem Volumen von 3,0 Mio. € stehen im Jahr 2027 an. Mindestens für ein Darlehen ist die vollständige Tilgung des Restkredites vorgesehen.

### **Vermietungsrisiko**

Die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt zeichnet sich weiterhin durch einen Vermietermarkt aus, in dem die Nachfrage das Angebot übersteigt. Insbesondere die preisgünstigen Wohnungen der Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften sind gefragt. Daher geht der Vorstand weiterhin von einem äußerst geringen Leerstandsrisiko aus, insbesondere unter dem Aspekt, dass es in den letzten Jahren gar keinen Leerstand in der Genossenschaft gab. Die Fluktuationsrate befindet sich ebenfalls auf einem historisch niedrigen Niveau von 4,2 % im Jahr 2025. Ein hoher Anteil der Fluktuationen resultiert aus der altersbedingten Aufgabe der Wohnungen durch Tod oder Umzug ins Pflegeheim. Gemäß einer im Oktober 2025 durchgeführten Haushaltsbefragung ist die Zufriedenheit der Mieter mit ihrer Wohnsituation sehr hoch.

### **Zahlungsfähigkeit der Mieter**

Obwohl die Lebenshaltungskosten, zu denen auch die Kosten für Heizung und Warmwasser gehören, auch in 2025 weiter gestiegen sind, zeichnet die Mieter der Genossenschaft eine hohe Zahlungsmoral aus. Per 31.12.2025 besteht lediglich ein Zahlungsrückstand bei einem Mieter von 1,2 T€, für den die Genossenschaft die Kostenübernahme durch die Besondere Wohnhilfe organisiert hat. Darüber

hinaus besteht lediglich noch ein Rückstand bei einem Gewerbemieter in Höhe von 1,3 T€. Zur Begleichung des Rückstandes wurde einer Ratenzahlung zugestimmt.

Auch zukünftig wird hinsichtlich von Mietrückständen kein Risikopotential gesehen. Dennoch wird grundsätzlich ein jährliches Mietausfallrisiko von 2 % in der Finanzplanung berücksichtigt.

### **Zahlungsausfallrisiko**

Die Genossenschaft finanziert ihr Anlagevermögen vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 47,7 %. Damit kann sie ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

### **Risiken aus der CO<sub>2</sub>- Kostenentwicklung**

Auf Grundlage des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes hat die Genossenschaft entsprechend der letzten Jahre anteilig die CO<sub>2</sub>-Kosten aus der Wärmelieferung zu tragen. Der von der Genossenschaft zu übernehmende Kostenanteil beträgt aufgrund der aktuellen energetischen Einordnung bei den Neubauten 10 Prozent und bei den Bestandsbauten 20 Prozent.

Im Jahr 2025 betrug der CO<sub>2</sub>-Preis 55 Euro je Tonne. Aufgrund der Wärmeverbräuche ergeben sich daraus für die Genossenschaft nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von rund 23 T€ im Jahr 2025. Im Jahr 2026 steigt der CO<sub>2</sub>-Preis auf 65 Euro je Tonne. Die Kosten für 2026 werden voraussichtlich 31 T€ betragen.

### **IT-Risiken/Datenschutz**

Die Genossenschaft nutzt das wohnungswirtschaftliche Verwaltungssystem Wowiport der Dr. Klein Wowi Digital AG. Dessen Server befindet sich in Deutschland und wird durch Sicherheitskräfte geschützt. Des Weiteren werden der Vorstand und ein Mitarbeiter, welche als Administratoren fungieren, durch eine externe IT-Firma in Hard- und Softwarebelangen unterstützt. Es wird eine umfangreiche Schutzsoftware für die frühzeitige Erkennung von Risiken durch Systemangriffe verwendet. Darüber hinaus finden jährlich für alle Mitarbeiter Datenschutzschulungen durch einen externen Datenschutzbeauftragten statt.

Zur Reduzierung bestehender und zunehmender Risiken im IT-Bereich gegen Cyberangriffe oder Systemausfall hat die Genossenschaft folgende Maßnahmen getroffen:

- wöchentliche Sicherung aller Daten
- Sicherung aller Daten des wohnungswirtschaftlichen Programms in einem Rechenzentrum
- Festlegungen zu Berechtigungen in der EDV
- permanente Aktualisierung von Sicherheitssoftware durch einen externen Dienstleister
- Durchsetzung der Anforderungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung in Zusammenarbeit mit einem externen Datenschutzbeauftragten
- Versicherung zur Deckung von Schäden durch Cyberkriminalität

### **Digitalisierung**

Die Digitalisierung in der Genossenschaft schreitet mit dem wohnungswirtschaftlichen Programm Wowiport, welches im Jahr 2022 eingeführt wurde, weiter voran. Im Jahr 2025 wurde der Großteil der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen digital bereitgestellt und über das Mieterportal abgerufen. Dies wurde durch eine Schnittstelle von Wowiport zur Homepage ermöglicht.

Des Weiteren wurde das Programm WowiGo, ebenfalls von der Dr. Klein Wowi Digital AG, geleast. Dieses wurde mehrere Wochen intensiv getestet und auf die Bedürfnisse der Genossenschaft angepasst. Im ersten Quartal 2026 wird dazu die Schulung der Mitarbeiter erfolgen, sodass im Anschluss die Wohnungsvorbesichtigungen, -abnahmen und -übergaben vollständig digital durchgeführt werden können.

### **Demografische Entwicklung**

Das Durchschnittsalter der Mitglieder in unserer Genossenschaft beträgt 60 Jahre. Unter den verschiedenen Wohngebieten sind große Unterschiede beim Durchschnittsalter erkennbar. So gibt es Objekte mit einem jüngeren Durchschnittsalter von 52 Jahren und die Seniorenwohnanlage Seeresidenz in Zeuthen mit 80 Jahren. Ziel der Genossenschaft ist es, den Mietern ein lebenslanges Wohnen zu ermöglichen. Insbesondere der Kauf der Seniorenwohnanlage führte damit zu einem steigenden Durchschnittsalter innerhalb der Genossenschaft.

### **Personelle Risiken**

Personelle Risiken sind nicht zu erwarten. Alle Mitarbeiter identifizieren sich mit ihrem Arbeitsplatz und der Genossenschaft und zeigen eine anhaltend hohe Einsatzbereitschaft. Diese bestimmt maßgeblich den Erfolg des Unternehmens. Das Führungsverhalten ist von einem starken Vertrauen geprägt, sodass alle Mitarbeiter für ihren Arbeitsplatz Verantwortung übernehmen, da ihnen viel Freiraum für eigene Entscheidungen gelassen wird. Aufgrund der tariflichen Vergütung und Sonderzahlungen, der Möglichkeit teilweise mobil zu arbeiten, das Angebot weiterer sozialer Leistungen und das familiäre Miteinander, ist bei den Mitarbeitern kein Veränderungswunsch spürbar. Vakante Stellen konnten somit wieder mit qualifiziertem Personal besetzt werden. Die langfristig ausgelegte Personalplanung gewährleistet durch eine rechtzeitigen Doppelbesetzung eine effektive Einarbeitung.

Die Genossenschaft bildet regelmäßig aus, aufgrund der Unternehmensgröße jedoch jeweils nur einen Auszubildenden alle drei Jahre.

Die Mitarbeiter nehmen je nach Bedarf an Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen teil.

### **Kontrollsystem**

Die Genossenschaft verfügt über ein auf die Unternehmensgröße angepasstes und strukturiertes Kontrollsystem, so dass Risiken frühzeitig erkannt werden können. Dieses wird regelmäßig an die sich ändernden Bedingungen angepasst. Es ermöglicht dem Vorstand Risiken jederzeit zu erkennen, zu bewerten und zu reagieren.

Zum Risikomanagement der Genossenschaft gehören grundsätzlich folgende Analysen:

- zehnjährige Finanz- und Erfolgsplanungen, die halbjährlich den aktuellen Entwicklungen nach Hochrechnungen angepasst werden
- quartalsweise Soll-Ist-Vergleiche
- monatliche Auswertungen zu Mietrückständen und Mietausfällen
- monatliche Auswertungen zur Anzahl der Mieterwechsel
- tägliche Überprüfungen der Liquiditätsplanung
- Prüfung der Laufzeiten der einzelnen Darlehen sowie der Entwicklung auf dem Finanzmarkt und der daraus entstehenden Chancen und Risiken
- vierteljährliche Auswertungen der operativen und geplanten Instandhaltungskosten
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Neubauten
- kontinuierliche Analyse der Entwicklung der gesetzlichen Vorschriften die Wohnungswirtschaft betreffend
- Baukostencontrolling bei Neubau- und größeren Modernisierungsvorhaben
- Ausgabenkontrolle durch eingerichtete Budgets in der Instandhaltung
- jährliche Pflichtprüfung gemäß Genossenschaftsgesetz

Sichtbare Abweichungen zur Planung werden sofort analysiert und wenn notwendig Gegenmaßnahmen eingeleitet. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand in jeder gemeinsamen Sitzung umfassend über den Stand der Vermietung, eventuellen Leerstand, die Mietausfälle, personelle Veränderungen und den Stand von Baumaßnahmen informiert.

### Rechtliche und steuerliche Risiken

Auftretende Fragen, die rechtliche und steuerliche Aspekte betreffen, werden schnell und unkompliziert geklärt. Dafür arbeitet unsere Genossenschaft seit vielen Jahren mit einer auf Mietrecht spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei zusammen. Die Steuerberatung und Erstellung der Steuererklärungen erfolgt über die DOMUS AG.

Vorhandene Verlustvorträge wurden bereits für das Geschäftsjahr 2024 aufgebraucht. Im Jahr 2026 wird die Steuerlast daher erneut ansteigen. Aktuell sind keine rechtlichen oder steuerlichen Gesetzesänderungen bekannt, die einen maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft haben.

### V. Gesamtaussage

Die Genossenschaft verfügt über eine wirtschaftlich stabile Grundlage. Das Geschäftsjahr 2025 schließt wiederum planmäßig mit einem positiven Ergebnis ab.

Für die Folgejahre wird weiter von einem stabilen Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhang ausgegangen. Die vorhandene Vollvermietung ohne zwischenzeitlichen Leerstand, geringe Mietausfälle durch Mietminderungen sowie minimale Mietrückstände sind Grundlage dafür, dass die Genossenschaft weiterhin von einer positiven Entwicklung ausgeht.

Die Sicherung bezahlbarer Nutzungsentgelte und die Bereitstellung modernisierter Wohnungen in gepflegten ansprechenden Wohnumfeldern ist realisierter Anspruch der Genossenschaft, dessen Umsetzung höchste Priorität genießt. Alle Häuser entsprechen den heutigen Ansprüchen und zeichnen sich dennoch durch unterschiedlichste Baujahre und Standards aus, die Mietern und Bewerbern eine Auswahl erlauben.

Nach Einschätzung des Vorstandes und Bewertung aller Einzelrisiken sind für die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG gegenwärtig keine Risiken, welche die Genossenschaft in ihrem Fortbestand unmittelbar oder mittelbar gefährden können, erkennbar.

Berlin, 23.01.2026



Dawurske  
Vorstand



Franzke  
Vorstand

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG hat die ihm nach Satzung und Gesetz übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, im Geschäftsjahr 2025 allumfassend und erfolgreich wahrgenommen.

Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Ordentliche Vertreterversammlung wurden in Präsenz durchgeführt.

Das zurückliegende Geschäftsjahr 2025 war politisch und wirtschaftlich geprägt von einer schwierigen Phase der wirtschaftlichen Stagnation und extremen Unsicherheiten, die sich durch vielfache Handelskriege, hohen Kosten und Risiken zeigten. Die anhaltende Konjunkturschwäche führte allgemein zu zurückhaltendem Konsumverhalten und stagnierenden Investitionen, nicht nur in der Wohnungswirtschaft.

Die Energiepolitik und deren Auswirkungen stellte und stellt die tägliche Arbeit auch unserer Genossenschaft vor große Herausforderungen. Besonderes Augenmerk galt:

- den wachsenden Anforderungen durch den fortschreitenden Klimawandel zu entsprechen
- die rasante Steigerung der Baukosten, der Kosten im Baugewerbe und Handwerk unter Beibehaltung sozial verträglicher Mietpreise zu bewältigen
- die Umstellung der Wärmeversorgung von sieben gasbeheizten Objekten zu planen.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden sieben gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und Vorstandes sowie eine interne Sitzung des Aufsichtsrates statt. In den gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die wirtschaftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Um sich ein Gesamtbild der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Entwicklung der Finanz- und Ertragslage sowie der Planung der Instandhaltungsmaßnahmen zu machen, wurden dem Aufsichtsrat themenbezogene Unterlagen vorgelegt, gemeinsam erörtert und diskutiert und ggf. gemeinsame Beschlüsse daraus abgeleitet. Informationen zur aktuellen wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung wurden regelmäßig ausgetauscht und deren Folgen für die Wohnungsgenossenschaft besprochen.

Schwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen im Geschäftsjahr 2025 waren u.a.

- Konsequenzen für die Wohnungsgenossenschaft infolge des Klimawandels und deren Umsetzung in den kommenden Jahren; dabei haben Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit bei den Entscheidungen oberste Priorität; nach bisherigen Erkenntnissen ist der Bestand der Genossenschaft relativ homogen und weist gute energetische Kennwerte aus
- die Errichtung von PV-Anlagen auf Objekten unserer Wohnungsbestände durch einen Investor, mit dem Ziel der Umsetzung des Mieterstrommodells unter Berücksichtigung der Rentabilität und Auswertung der Erfahrungen anderer Genossenschaften
- die Kommunale Wärmeplanung Berlins und deren Auswirkungen auf die genossenschaftlichen Wohnungsbestände
- die Rückforderung der "Dezembersoforthilfe" von BEW (ehemals Vattenfall)
- der Jahresabschluss 2024; der Wirtschaftsprüfer des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. erläuterte die Prüfungsschwerpunkte in der Genossenschaft und spiegelte im Prüfungsbericht die allumfassende wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wider;
- im Rahmen der Kontrollfunktion prüfte der Aufsichtsrat die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2024
- umfangreiche Vorbereitungen zu geplanten Satzungsänderungen im Jahr 2026
- die Vorbereitung der Mieterbefragung im Oktober 2025
- die Vorstellung der Einführung der digitalen Wohnungsabnahme ab dem Jahr 2026

- die Betrachtung der weiteren Mitgliederentwicklung in der Wohnanlage in Zeuthen sowie deren umweltfreundlicher Beheizung mit Pellets, die Entwicklung der Heizkosten nach Abschluss der Installation der Wärmepumpe und der PV-Anlage
- die aktuelle Personalsituation in der Geschäftsstelle: Die Nachfolge des hauptamtlichen Vorstandes ab 2027 wurde durch die Berufung eines zweiten hauptamtlichen Vorstandes ab 2026 zur Einarbeitung gesichert; ebenso beschloss der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die Nachfolge zur Erteilung der Prokura
- die regelmäßigen Informationen zum Vermietungsstand und den Mietrückständen, Analyse des neuen Mietspiegels 2025 sowie die Entwicklung der Betriebskosten und die Auswirkungen der Grundsteuerreform 2025
- die vielfachen Änderungen/Novellierungen von Gesetzen bzw. die Auswirkungen neuer Gesetze, wie dem Jahressteuergesetz, Schneller-Bauen-Gesetz (Wohnungsbauturbo), Vergesellschaftungsrahmengesetz u.a.
- die Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung von Vertreterstammtischen und die Durchführung der Ordentlichen Vertreterversammlung

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die Geschäfte der Genossenschaft stets korrekt mit der gebotenen Sorgfaltspflicht und hoher Kompetenz geführt wurden. Der Aufsichtsrat erteilte nach Vorabprüfung dem Jahresabschluss 2025 und dem Lagebericht des Vorstandes seine Zustimmung und schlägt der Vertreterversammlung vor, dem vorliegenden Geschäftsbericht zuzustimmen, den Jahresabschluss 2025 festzustellen und den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 zu entlasten.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2025 ist dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft besondere Anerkennung und ein herzliches Dankeschön auszusprechen. Ein besonderer Dank gilt auch allen Ehrenamtlichen, die sich in unserer Genossenschaft engagieren und die besonderen Vorzüge des genossenschaftlichen Miteinanders erlebbar gemacht haben.

Berlin, 23.01.2026



Sieglinde Erban

Vorsitzende des Aufsichtsrates



**Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang zum Jahresabschluss**

**2025**

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

<b>Aktiva</b>	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,00	392,22
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten		86.778.512,15	88.862.815,15
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten		2.105.731,00	2.163.630,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		101.121,00	147.439,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	511,29		511,29
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>99.996,00</u>	100.507,29	99.996,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		89.085.871,44	91.274.783,66
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Unfertige Leistungen</b>		4.215.653,64	4.485.925,20
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	6.904,05		17.572,25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>12.065,74</u>	18.969,79	857,85
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		3.650.311,58	3.158.427,04
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		7.884.935,01	7.662.782,34
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		57.598,02	48.938,96
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<u>97.028.404,47</u>	<u>98.986.504,96</u>

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

<b>Passiva</b>	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	94.395,00		103.695,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.039.300,00		4.001.790,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile 3.565,00 Euro; Vorjahr: 3.565,00 Euro	<u>6.510,00</u>	4.140.205,00	3.875,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG		27.505.867,11	27.505.867,11
2. Gesetzliche Rücklage		1.464.996,41	1.310.641,50
3. andere Ergebnismrücklagen		11.795.773,40	10.283.728,07
<b>III. Bilanzgewinn des Geschäftsjahres</b>			
1. Jahresüberschuss		1.543.549,06	1.680.050,37
2. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		-154.354,91	-168.005,04
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>46.296.036,07</u>	<u>44.721.642,01</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen		114.000,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen		263.412,10	495.244,41
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		44.731.944,28	48.262.867,51
2. Erhaltene Anzahlungen		5.176.242,69	5.121.329,99
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	181.069,67		179.967,11
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	195.396,28	376.465,95	131.825,41
4. Sonstige Verbindlichkeiten		70.303,38	73.628,52
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<u>97.028.404,47</u>	<u>98.986.504,96</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung

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

	<u>Geschäftsjahr</u>		<u>Vorjahr</u>
	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>	<i>Euro</i>
<b>Umsatzerlöse</b>			
1. aus der Bewirtschaftungstätigkeit	14.186.889,15		13.527.166,69
2. aus anderen Lieferungen und Leistungen	405,00	14.187.294,15	326,86
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-297.445,56	646.876,68
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		98.654,10	133.167,75
<b>Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit</b>		<u>-6.288.673,28</u>	<u>-6.583.609,13</u>
<b>Rohergebnis</b>		7.699.829,41	7.723.928,85
<b>Personalaufwand</b>			
1. Löhne und Gehälter	-1.232.001,71		-1.161.605,14
2. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung <i>davon für Altersversorgung 2025 = 53.375,69 Euro</i> <i>Vorjahr = 50.587,02 Euro</i>	-320.478,95	-1.552.480,66	-283.674,47
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-2.405.290,09	-2.411.721,29
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-431.085,94	-376.000,38
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>		13.970,72	15.778,63
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		3.999,84	3.999,84
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		19.502,18	8.363,51
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-1.265.834,31	-1.271.365,84
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<u>-260.473,68</u>	<u>-151.759,49</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.822.137,47</b>	<b>2.095.944,22</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		<u>-278.588,41</u>	<u>-415.893,85</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.543.549,06</b>	<b>1.680.050,37</b>
<b>Einstellungen in die gesetzlichen Rücklage</b>		-154.354,91	-168.005,04
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>		<b><u>1.389.194,15</u></b>	<b><u>1.512.045,33</u></b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2025

### 1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG hat ihren Sitz in Berlin-Altglienicke und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Registernummer 443 B eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurden beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

### 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

#### Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

#### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert. Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu historischen Anschaffungskosten/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen linearen Abschreibungen entsprechen der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800 Euro netto werden im Zugangsjahr in voller Höhe aufwandswirksam in Abgang gebracht. Es wurde die Abschreibungsregelung für Computersoft- und Hardware genutzt.

#### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Genossenschaft besitzt Beteiligungen in Höhe von 511,29 Euro an der Gesellschaft für Versicherung und Vermögensbildung mbH und andere Finanzanlagen in Höhe von 99.996,00 Euro bei der Berliner Volksbank eG.

#### Umlagevermögen

In der Position - Unfertige Leistungen- sind in Höhe von 4.215,7 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Im Geschäftsjahr wurden als uneinbringbar eingeschätzte Forderungen in Höhe von 3,3 T€ abgeschrieben. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält Ausgaben, die vor dem Bilanzstichtag entstanden, aber einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

### Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Es wurden Steuerrückstellungen für das Geschäftsjahr 2024 und 2025 gebildet, da die geleisteten Vorauszahlungen nicht ausreichend sind.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für Steuerberatung und JAB-Prüfung	40.500,00 Euro
Rückstellungen für Steuerzahlungen	114.000,00 Euro
Rückstellung für JAB-Personalkosten	11.000,00 Euro
Rückstellungen für Betriebs- und Heizkosten	165.300,00 Euro
Rückstellungen für Archivierungskosten	7.702,93 Euro
<u>Rückstellung für Ausgleichszahlungen</u>	<u>38.909,17 Euro</u>
Gesamt	377.412,10 Euro

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 44,7 Mio. € durch Grundpfandrechte besichert.

Der Bilanzgewinn aus dem Jahr 2024 in Höhe von 1.512.045,33 Euro wurde nach Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung am 11.06.2025 den anderen Ergebnismittelveränderungen zugeordnet.

### Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 37,8 T€ Erträge früherer Jahre enthalten, die sich in erster Linie aus nachträglich gezahlten Versicherungsentschädigungen ergeben. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 4,4 T€ periodenfremde Aufwendungen enthalten. Diese resultieren aus nachträglich geltend gemachten Aufwendungen, die keine Betriebskosten darstellen.

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind geringe Erträge aus der Abzinsung enthalten.

Durch die Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen gemäß §4 Fördergebietsgesetz in den Jahren 1994 - 2004 wurde das Jahresergebnis um 85,6 T€ positiv beeinflusst.

## 3. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden zum Bilanzstichtag keine finanziellen Verpflichtungen außerhalb der Bilanz, die für dessen Beurteilung von Bedeutung sind.

### Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

## Geschäftsguthaben

Die gezeichneten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahre 2025 um 37,5 T€ erhöht. Ende 2025 waren die Mitglieder mit insgesamt 26.083 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt.

<u>Mitgliederbewegung</u>		<u>Mitgliederanzahl</u>
Stand am 31.12.2024		2.848
durch Tod früherer Jahre	-5	
Zugänge 2025		116
Abgänge 2025		63
durch Kündigung	32	
durch Übertragung	1	
durch Tod	29	
<u>durch Ausschluss</u>	1	
Stand am 31.12.2025		2.896

Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschüsse zur Konkursmasse zu leisten. Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

## Mitarbeiter

Neben dem Vorstand waren im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigt:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Angestellte	8	9
- Hausmeister / Haushandwerker	9	9
Gesamt	<b>17</b>	<b>18</b>

Bei den Angestellten wurde die Arbeitszeit von drei Teilzeitarbeitskräften mit zwei Vollzeitstellen berechnet. Darüber hinaus wurde in der Geschäftsstelle ab 08/2025 eine Auszubildende eingestellt.

## Nachtragsbericht

Es gibt keine Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung für die Genossenschaft, die nach dem Abschlussstichtag 31.12.2025 vorgefallen sind.

## Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.543,5 T€ ab. Gemäß § 41 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 154,4 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.389,1 T€ in die anderen Ergebnismittel einzustellen.

## Organe

### Mitglieder des Vorstandes

Frau Marion Dawurske	hauptamtlich
Herr Karsten Krasemann	ehrenamtlich

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Frau Sieglinde Erban	Vorsitzende	EU - Rentnerin
Herr Falk Rothe	stellv. Vorsitzender	Rechtsanwalt
Herr Martin Fiebig	Schriftführer	Lehrer
Frau Gudrun Lipke	Aufsichtsratsmitglied	kaufmännische Mitarbeiterin
Frau Doreen Schneider	Aufsichtsratsmitglied	Immobilienkauffrau
Frau Kerstin Makowka	Schriftführerin	Assistentin Leiter Marketing - bis 11.06.2025
Herr David Urban-Feyer	Aufsichtsratsmitglied	Kaufmann f. Bürokommunikation - ab 11.06.2025

### Zuständiger Prüfungsverband

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

#### Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG ist Mitglied

- im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Lentzeallee 107 in 14195 Berlin – von ihm wird die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt
- in der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft e.V. (BBA), Hauptstr. 78 - 79 in 12159 Berlin
- im GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Mecklenburgische Str. 57 in 14197 Berlin
- im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., P.-Müller-Str. 16 in 40468 Düsseldorf
- der Industrie- und Handelskammer Berlin, Fasanenstr. 85 in 10623 Berlin
- Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.

Die Wohnungsgenossenschaft Altglienicke eG ist Gesellschafter der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV), Landsberger Str. 262 in 12623 Berlin.

Berlin, 23.01.2026



Dawurske  
Vorstand



Franzke  
Vorstand

## Anlagespiegel 2025

	Anschaffungs- Herstellungskosten		Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Anschaffungs- Herstellungskosten		Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwerte	
	01.01.2025	31.12.2025				01.01.2025	31.12.2025					31.12.2025	31.12.2025
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	35.894,13	0,00	0,00	0,00	0,00	35.894,13	35.501,91	392,22	0,00	0,00	35.894,13	0,00	392,22
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.526.093,06	208.542,90	0,00	0,00	0,00	148.734.635,96	59.663.277,91	2.292.845,90	0,00	0,00	61.956.123,81	86.778.512,15	88.862.815,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten oder anderen Bauten	2.496.550,03	0,00	0,00	0,00	0,00	2.496.550,03	332.920,03	57.899,00	0,00	0,00	390.819,03	2.105.731,00	2.163.630,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	691.437,34	7.834,97	1.770,69	1.770,69	0,00	697.501,62	543.998,34	54.152,97	1.770,69	1.770,69	596.380,62	101.121,00	147.439,00
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Beteiligungen	511,29	0,00	0,00	0,00	0,00	511,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	511,29	511,29
2. Andere Finanzanlagen	99.996,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.996,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.996,00	99.996,00
	151.850.481,85	216.377,87	1.770,69	1.770,69	0,00	152.065.089,03	60.575.698,19	2.405.290,09	1.770,69	1.770,69	62.979.217,59	89.085.871,44	91.274.783,66

### Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2025

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt Euro	davon			Art der Sicherung
		Restlaufzeit		Euro	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	44.731.944,28 [48262867,51]	2.091.932,90 [2212987,86]	8.732.003,35 [9265968,97]	33.908.008,03 [36783910,68]	44.731.944,28 Grundbuch
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	5.176.242,69 [5121329,99]	5.176.242,69 [5121329,99]			
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	181.069,67 [179967,11]	55.048,93 [52120,43]		126.020,74 [127846,68]	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	195.396,28 [131825,41]	63.970,33 [38411,94]	131.425,95 [93413,47]		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	70.303,38 [73628,52]	33.419,79 [38611,11]		36.883,59 [35017,41]	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>50.354.956,30</b>	<b>7.420.614,64</b>	<b>8.863.429,30</b>	<b>34.070.912,36</b>	<b>44.731.944,28</b>