



WER BEI UNS WOHT, BLEIBT OFT EIN LEBEN LANG

Einladung zur Mitgliederversammlung 2026 / Geschäftsbericht 2025



96. Ausgabe - Juni 2026



Einladung zur Mitgliederversammlung am Freitag, dem 26. Juni 2026,

in der Aula der Carlo-Schmid-Oberschule,
Lutoner Straße 15, 13581 Berlin.

*(Fahrverbindung: Autobus M 32
bis Magistratsweg/Brunsbütteler Damm und
Umstieg in den Autobus 131 bis Lutoner Straße)*

Einlass 17:30 Uhr - Beginn 18:30 Uhr

TAGESORDNUNG:

1. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2024
2. Vorlage der Geschäftsberichte 2025^{*1}
a) des Vorstands und b) des Aufsichtsrats.
3. Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und die Verwendung des Bilanzgewinns 2025
4. Beschlussfassungen über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025
a) des Vorstands und b) des Aufsichtsrats.
5. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern.

Eine Erweiterung der Tagesordnung ist nur gemäß § 33 der Satzung möglich.

^{*1} Der vollständige Geschäftsbericht mit dem durch den Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss 2025 (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und der Lagebericht des Vorstands) sowie den Bemerkungen des Aufsichtsrats wird unseren Mitgliedern entsprechend § 39 unserer Satzung über die Gartenstadt aktuell (Mitgliederzeitung) zur Kenntnis gegeben.

Zutritt zur Versammlung haben nur Mitglieder unter Vorlage des Mitgliedsausweises in Verbindung mit einem Personaldokument sowie gesetzliche Vertreter und Bevollmächtigte gemäß § 31 der Satzung. In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Stimmrecht soll möglichst vom Mitglied selbst ausgeübt werden. Es kann für die Dauer einer Mitgliederversammlung auf eine andere geschäftsfähige Person schriftlich übertragen werden. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als ein Mitglied vertreten. Bevollmächtigte können nur Mitglieder der Genossenschaft oder Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Eltern bzw. volljährige Kinder des Mitgliedes sein. Teilen sich die Elternteile das Sorgerecht, so bedarf es der Zustimmung (Unterschrift) beider Elternteile auf der Vollmacht.

Diese Vollmachten sollten möglichst am 26. Juni 2026, bis 12:00 Uhr, in der Verwaltung vorliegen.

13591 Berlin, den 08. Juni 2026

Lukas Dumke

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Inhaltsverzeichnis

Bericht des Aufsichtsrats	Seite 4
LAGEBERICHT 2025	
Grundlagen des Unternehmens (Geschäftsmodell – Ziele und Strategien – Organisation)	Seite 5
Wirtschaftsbericht (Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen – Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs)	Seite 6
Wirtschaftliche Lage (Finanzlage – Vermögenslage – Ertragslage)	Seite 11
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	Seite 16
JAHRESABSCHLUSS 2025	
Bilanz zum 31. Dezember 2025	Seite 19
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025	Seite 20
ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2025	
Allgemeine Angaben	Seite 20
Bilanzierungs- u. Bewertungsgrundsätze	Seite 20
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2025	Seite 21
Mitgliederbewegungen	Seite 22
Sonstige Pflichtangaben	Seite 22
Organe der Genossenschaft	Seite 23
Anlagespiegel	Seite 24
Übersicht zu den Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	Seite 25
ALLGEMEINES	
Videoüberwachung außerhalb der eigenen Wohnung	Seite 26
Veranstaltungskalender	Seite 26
In stillem Gedenken	Seite 27
Ehrentafel	Seite 27

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte des Vorstandes unserer Genossenschaft im Jahr 2025 auf der Grundlage des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Gartenstadt Staaken eG stets nachhaltig und regelmäßig überwacht. Diese Aufgabe wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand wahrgenommen. Dazu fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr 8 Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand, 1 Sitzung des Aufsichtsrates sowie 5 Ausschusssitzungen (Vorstand und Aufsichtsrat) statt. Soweit für Entscheidungen oder Maßnahmen der Geschäftsführung aufgrund von Gesetzen und der Satzung eine Zustimmung erforderlich war, prüften die Mitglieder des Aufsichtsrates die Beschlussvorlagen in den gemeinsamen Sitzungen.

Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand der Gartenstadt Staaken eG fortlaufend über die geschäftliche Entwicklung, die Liquiditätssituation, die Mitgliederbewegung, die Leerstandsquote sowie die wirtschaftliche Gesamtlage der Genossenschaft informiert. Alle hierbei aufgetretenen Fragen wurden stets offen und konstruktiv erörtert, sodass der Aufsichtsrat jederzeit umfassend im Bilde war. Besonders hervorzuheben ist die kontinuierlich klare und vertrauensvolle Kommunikation zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die ein strukturiertes und transparentes Arbeiten im gesamten Berichtszeitraum ermöglicht hat. Die Informationsweitergabe des Vorstandes ging in allen relevanten Aspekten über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.

In seinen quartalsweise stattfindenden Ausschusssitzungen (Rechnungsprüfungsausschuss) prüfte der Aufsichtsrat gemäß § 38 Abs. 1 GenG und den Regelungen des § 3 (Überwachung des Vorstandes) seiner Geschäftsordnung die laufenden Ausgaben (Rechnungen) der Genossenschaft. In diesen Prüfungen wurden durch den Aufsichtsrat zudem einzelne Prüfungsschwerpunkte gesetzt. Die hierfür erforderlichen Unterlagen wurden vom Vorstand und von den Mitarbeitern der Genossenschaft aufgearbeitet, dem Aufsichtsrat vorgelegt und erläutert.

Neben der Prüfung der laufenden Ausgaben wurden quartalsweise auch die Wohnungsvergaben überprüft und stichprobenartig nachvollzogen.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr befassten sich Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam mit einer Reihe strategisch bedeutsamer Themen für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft.

Nach Abschluss der Überarbeitung der Vergabegrundsätze für Wohnungen und Häuser stand die Erarbeitung von Grundsätzen zur Überlassung von Garagen im Mittelpunkt der Beratungen. Ziel war es, transparente und nachvollziehbare Regelungen zu schaffen, die den aktuellen Anforderungen gerecht werden und eine faire Vergabe der vorhandenen Garagen sicherstellen. Nach intensiver Beratung konnten die neuen Grundsätze verabschiedet werden und bilden künftig die Grundlage für die Vergabe von Garagen innerhalb unserer Genossenschaft.

Ein weiterer Schwerpunkt der gemeinsamen Beratungen war die fortschreitende Digitalisierung unserer Verwaltungs- und Vermietungsprozesse. Nach der Einführung der digitalen Wohnungsbewerbung und der Veröffentlichung freier Wohnungen über das Internet wurden die ersten Erfahrungen ausgewertet und die weiteren Entwicklungsschritte erörtert. Vorstand und Aufsichtsrat werden die praktische Anwendung der neuen Verfahren weiterhin eng begleiten, um die Transparenz und Effizienz der Vergabeprozesse dauerhaft sicherzustellen.

Ein wichtiges und regelmäßig wiederkehrendes Thema sind zudem die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft sowie die damit verbundenen Um- und Anschlussfinanzierungen. So stand im abgelaufenen Geschäftsjahr die Anschlussfinanzierung eines IBB-Darlehens mit einer ursprünglichen Darlehenssumme von 1.378.000,00 Euro auf der Tagesordnung. Die Restschuld dieses Darlehens beträgt zum 30.11.2025 insgesamt 710.451,26 Euro. Aufgrund der in den kommenden Jahren auslaufenden Zinsbindungen weiterer Darlehen werden sich Vorstand und Aufsichtsrat auch künftig intensiv mit den Entwicklungen am Kapitalmarkt und den sich daraus ergebenden Finanzierungsmöglichkeiten befassen, um die langfristige wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft sicherzustellen.

Von besonderer Bedeutung waren darüber hinaus die Beratungen zur zukünftigen Verwaltungssoftware der Genossenschaft. Bereits vor längerer Zeit hatte die Aareon Deutschland GmbH angekündigt, den Support für die von unserer Verwaltung genutzte Software perspektivisch einzustellen, um die Einführung ihres Nachfolgeproduktes am Markt voranzutreiben.

Zusätzliche Dynamik erhielt diese Entwicklung durch erhebliche Veränderungen auf dem Markt für wohnungswirtschaftliche Software. So wurde die Aareon Deutschland GmbH zwischenzeitlich an ein amerikanisch-kanadisches Beteiligungsunternehmen veräußert. Bereits zuvor hatte Aareon die Haufe-Lexware Real Estate AG übernommen. Durch diese Entwicklung ist eine erhebliche Marktkonzentration entstanden, wodurch sich die Marktstellung des Eigentümers unserer bisherigen Software deutlich verstärkt hat.

Vor diesem Hintergrund haben sich Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam darauf verständigt, einen Wechsel des Softwareanbieters vorzunehmen und künftig die Software Wowi-Port einzusetzen. Ziel dieser Entscheidung ist es insbesondere, mögliche Abhängigkeiten von einem marktherrschenden Anbieter und den damit verbundenen Risiken hinsichtlich der zukünftigen Preisgestaltung möglichst zu vermeiden. Darüber hinaus bestanden innerhalb der Verwaltung bereits seit längerer Zeit Vorbehalte hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der eingesetzten Software sowie der Qualität des dazugehörigen Supports. Der geplante Anbieterwechsel stellt daher aus Sicht von Aufsichtsrat und Vorstand eine konsequente und zukunftsorientierte Entscheidung dar, die die Handlungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft langfristig stärken soll.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand seinen ihm obliegenden Pflichten vollumfänglich und mit der dafür notwendigen Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters nachgekommen ist. Der Aufsichtsrat wurde über alle wesentlichen Vorgänge, die Einfluss auf die Entwicklung unserer Genossenschaft haben oder haben könnten, informiert.

Die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) ist in Verbindung mit der Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 Handelsgesetzbuch vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt worden. Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG wurde erteilt. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben und wird ordnungsgemäß geführt. Der Vorstand wurde unmittelbar nach Beendigung der Prüfung mündlich über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Den Inhalt des schriftlichen Prüfungsberichts hat jedes Mitglied des Aufsichtsrats gemäß § 58 Abs. 3 Satz 2 GenG zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht 2024 in seiner Sitzung vom 08.06.2026 eingehend besprochen und ohne Beanstandungen zur Kenntnis genommen. Über das Prüfungsergebnis wird in der Mitgliederversammlung berichtet.

Die Zusammensetzung des Vorstandes hat sich im Geschäftsjahr 2025 nicht geändert. Vorstandsmitglieder waren bzw. sind Herr Raik Hirsch (hauptamtliches Vorstandsmitglied), Herr Andreas Schindler (nebenamtliches Vorstandsmitglied) und Herr Michael Koch (nebenamtliches Vorstandsmitglied). Alle Vorstandsmitglieder sind für die gemeinsame Wahrnehmung ihrer Aufgaben in gleicher Weise und in gleichem Umfang zuständig und verantwortlich.

Die Mitgliederversammlung 2025 fand am 27.06.2025 in der Aula der Carlo-Schmid-Oberschule statt. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst und sowohl der Aufsichtsrat als auch der Vorstand wurden für das Geschäftsjahr 2024 entlastet.

Gemäß § 24 Abs. 4 unserer Satzung scheidet jährlich ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates aus. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Markus Rudath, Gert Wuttig und Henning Busse endet mit Ablauf der Mitgliederversammlung. Eine Wiederwahl der ausscheidenden und wieder zur Wahl antretenden Mitglieder des Aufsichtsrats ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung empfohlen.

Der vorliegende Lagebericht wurde dem Aufsichtsrat zu-

sammen mit dem Jahresabschluss 2025 und dem dazugehörigen Anhang rechtzeitig zur Prüfung übersandt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 08.06.2026 wurden diese Unterlagen ausführlich besprochen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 938.569,71 Euro ab. Hiervon wurden zum Bilanzstichtag (31.12.2025) 100.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den verbleibenden Jahresüberschuss (Bilanzgewinn) in Höhe von 838.569,71 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Bestandsgefährdende Risiken in Bezug auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems fortlaufend bewertet und sind aus Sicht des Aufsichtsrates ebenso wie die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dargestellt. Die Liquidität der Genossenschaft war zu jedem Zeitpunkt gewährleistet. Die Prognose des Vorstandes zur künftigen Entwicklung der Genossenschaft erscheint nachvollziehbar und schlüssig. Auch künftig liegt der Fokus eindeutig auf der Intensivierung der Instandhaltungsmaßnahmen sowie der zwingend erforderlichen Modernisierung zur nachhaltigen Sicherung des Bestandes und zum langfristigen Erhalt der Bausubstanz. Diese Entwicklung wird vom Aufsichtsrat weiterhin aktiv begleitet. Der Vorstand erfährt für seine Bestrebungen zur Substanzverbesserung die uneingeschränkte Unterstützung des Gremiums.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit, die vielfach über das zu erwartende Maß hinausging, und wünscht für die zukünftigen Aufgaben weiterhin viel Erfolg.

Berlin, den 08.06.2026



Lukas Dumke
Vorsitzender des Aufsichtsrats

LAGEBERICHT 2025

I. Grundlagen des Unternehmens Geschäftsmodell

Der satzungsgemäße Zweck (§ 2 der Satzung vom 30.06.2008) der Gartenstadt Staaken eG ist

die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvergung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten,

erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Ziele und Strategien

Dem Satzungszweck und Förderauftrag folgend sieht die Genossenschaft ihre Hauptaufgabe in der Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Um diesem Ziel gerecht zu werden, investiert die Genossenschaft den überwiegenden Teil ihrer Einnahmen in den Erhalt, die Sanierung und die Modernisierung ihrer Bausubstanz. Das geschieht vorrangig über Komplettinstandsetzungen freiwerdender Häuser und Wohnungen. Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen dienen der Herstellung der Vermietbarkeit nach heutigen Maßstäben sowie dem Abbau des Instandhaltungsrückstaus. Gleichzeitig lassen sich so auch höhere Einnahmen im Rahmen der Neuvermietung erzielen, die dann wieder investiert werden können.

Zudem haben und werden wir unsere Investitionen in die energetische Sanierung von Dächern und Heizungsanlagen weiterhin verstärken. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die erste hybride Heizungsanlage (Wärmepumpen / Gas) im Objekt Heidebergplan 5 - 6 / Am Krug 12 eingebaut. In den Geschäftsjahren 2026 bis 2027 sollen weitere Anlagen Am Heideberg 12 / Am Heideberg 2 – 10 und Am Heideberg 1 - 9 folgen.

Parallel dazu werden Zug um Zug weitere Gebäude unseres Bestandes und deren technische Anlagen energetisch analysiert. Im Zuge dieser Analyse wird eine Einordnung der Gebäude hinsichtlich ihrer Energieverbrauchswerte (Endenergieverbrauch und Primärenergieverbrauch) vorgenommen. Eine solche Einordnung war bisher nicht erforderlich, da denkmalgeschützte Gebäude keine entsprechenden Nachweise (Energiepässe) brauchten.

Anhand dieser Einordnung werden verschiedene wirtschaftliche, umweltverträgliche und nutzungsgerechte Lösungen zur energieeffizienten Gebäudemodernisierung durchgerechnet, die zur Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes führen. Auf der Grundlage der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der vorhandenen finanziellen Mittel wird dann entschieden, welche einzelnen Maßnahmen (z.B. Wärmepumpe / Photovoltaik / Dämmung der oberen Geschossdecke / neue Fenster etc.) im Einzelnen oder zusammen umgesetzt werden bzw. umgesetzt werden müssen.

Im Anschluss daran erfolgt die technische Gebäudeplanung mit der anschließenden Umsetzung der

Maßnahmen. Um die Planungskosten möglichst gering zu halten, wurde ein Rahmenvertrag mit einem Ingenieurbüro für Technische Gebäudeausrüstung und Energieberatung für mehrere Projekte abgeschlossen. Zudem werden wir dazu übergehen, Einzelheizungen (z.B. Gasetagenheizungen / Nachtspeicheröfen) durch zentrale Anlagen zu ersetzen.

Auf Grund des Alters und des baulichen Zustandes unserer Wohnungen und Häuser sowie der Tatsache, dass der überwiegende Teil unserer Gebäude und Außenanlagen unter Denkmalschutz steht, versucht die Genossenschaft, größere Bauvorhaben über Fördergelder und / oder entsprechende, zinsgünstige Kredite zu finanzieren.

Organisation

Die Gartenstadt Staaken eG ist im Genossenschaftsregister unter Nr. 94 GnR 38 B beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen.

Der Vorstand besteht unserer Satzung entsprechend aus drei Personen, die Mitglieder unserer Genossenschaft sind. Sie werden vom Aufsichtsrat für eine Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt, wobei ihre Wiederbestellung zulässig ist.

Unser Aufsichtsrat besteht aus neun Personen, die Mitglieder unserer Genossenschaft sind. Sie werden von der Mitgliederversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt, wobei ihre Wiederwahl zulässig ist.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Allgemein - Rahmenbedingungen

Nachdem die deutsche Wirtschaft noch überraschend gut ins Jahr 2026 gestartet war, verdichten sich inzwischen die Anzeichen für eine spürbare konjunkturelle Abschwächung. Der Anstieg der Energiepreise auf Grund des Iran-Krieges und der damit verbundenen Blockade der Straße von Hormus hat die Teuerungsrate im April auf 2,9 Prozent getrieben - den höchsten Stand seit Januar 2024 - und der Krieg sorgt nach wie vor für Furcht vor weiterhin steigenden Energie- und Rohstoffpreisen. Fachleute rechnen auch in den kommenden Monaten mit einer deutlich erhöhten Inflationsrate. Wie lange der Inflationsschub andauern und wie stark er ausfallen wird, hängt von der weiteren Entwicklung des Konflikts im Nahen Osten ab.

Auf Grund des Energiepreisschocks rechnet die

Bundesbank aktuell mit einer allenfalls leichten Expansion der deutschen Wirtschaft im weiteren Verlauf des Jahres, insbesondere weil staatliche Mehrausgaben für Infrastruktur, Klimaneutralität und Verteidigung ausgeweitet und zunehmend nachfragewirksam werden.

Allgemein - Deutschland

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

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut 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 gestiegen und lagen bei + 3,2 Prozent. 2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0 Prozent. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 nochmal zugelegt (Dezember: 3,7 Prozent).

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 Prozent).

Allgemein - Wohnungswirtschaft (Deutschland)

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (Teil der gesamten Immobilienwirtschaft) ist ein zentraler Stabilitätsanker und steuert einen jährlichen Wertschöpfungsbeitrag von über 385 Milliarden Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Der Immobiliensektor insgesamt macht damit fast 20 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung aus.

Deutschland wächst und braucht deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum. Das hat auch die aktuelle Bevölkerungsprognose des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) bestätigt. So bleiben die Wohnungsneubaubedarfe in den kommenden Jahren mit rund 320.000 Wohneinheiten p. a. weiterhin hoch (2025 bis 2030).

Die hohe Nachfrage und das knappe Angebot an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungszentren führen

darüber hinaus zu sozialen Herausforderungen. Denn nicht nur einkommensschwache Haushalte, sondern auch Haushalte mit mittlerem Einkommen geraten bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum zunehmend unter Druck.

Allgemein - Berlin

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

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

Allgemein - Wohnungswirtschaft (Berlin)

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

Allgemein - Berlin-Spandau

Die Arbeitslosenquote in Spandau lag im April 2026 mit 10,9 Prozent auf demselben Niveau wie im Vergleichsmonat des Vorjahres. Im Vergleich dazu lag die Arbeitslosenquote in Gesamtberlin im April 2026 bei 10,6 Prozent. Spandau liegt damit nur unwesentlich über dem Berliner Durchschnitt. Jedoch lag der Anteil an Leistungsempfängern nach SGB II mit 8,0 Prozent (Stand April 2026) deutlich über dem Gesamtberlins mit 6,2 Prozent.

Allgemein - Wohnungswirtschaft (Berlin-Spandau)

Laut dem IBB Wohnungsmarktbericht 2025 kam es

2025 nach zwei Jahren mit starken Anstiegen erstmals zu einer Stagnation der mittleren Angebotsmiete in Berlin. Der Median lag bei 15,78 EUR/m² und damit nur 0,04 EUR/m² bzw. 0,3 Prozent über dem Wert (15,74 EUR/m²) von 2024. Im Vergleich dazu lag die Angebotsmiete in Spandau 2025 bei 12,50 EUR/m², womit Spandau zu den günstigsten Bezirken zählte. Spandau ist traditionell ein Bezirk, der durch innerstädtische Umzüge wächst.

Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Das verfügbare Einkommen pro Einwohner nahm lt. IBB Wohnungsmarktbericht 2025 innerhalb von zehn Jahren um 28,3 Prozent zu und stieg damit stärker als die ortsübliche Vergleichsmiete. Es blieb jedoch deutlich hinter der dynamischen Entwicklung der Angebotsmieten zurück. Damit wird der Wohnungswechsel für viele Haushalte tendenziell eine zunehmende Belastung.

Trotzdem der Wohnungsbestand in den letzten 10 Jahren um 8,2 Prozent wuchs, während das Bevölkerungswachstum lediglich um 4,7 Prozent zulegte, blieben die angespannten Marktbedingungen bestehen, was auf ein Fortbestehen des strukturellen Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage hindeutet.

Es ist daher nach wie vor davon auszugehen, dass mit einer Entlastung der Wohnungsmarktsituation - vor allem im mittleren Segment - trotz vieler Wohnungsneubauaktivitäten vorerst nicht zu rechnen ist. Somit müssen wir davon ausgehen, dass die Mietpreise in diesem Bereich auch 2026 weiter steigen, zumindest aber stagnieren werden.

2. Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

Aus der Hausbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2025 verwaltete die Genossenschaft insgesamt 1.474 Mieteinheiten:

1.160	Wohnungen
2	Gästewohnungen
29	gewerbliche Einheiten
283	Stellplätze/Sonstiges

Unser Wohnungsbestand (Anzahl der Wohnungen) sowie die Anzahl der Gewerbeeinheiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 41 Wohnungen neu vermietet, 3 davon in der Wohnanlage Maulbeerallee. Zudem wurde eine Gewerbeeinheit neu vermietet.

Trotz der angespannten Wohnungsmarktlage erfordert die Vermietungssituation weiterhin große Anstrengungen, insbesondere im Bereich der Investitionen. Zum 31.12.2025 standen in unserer Genossenschaft 25 Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser leer, 2 davon in der Maulbeerallee. Die Leerstandsquote betrug 2,11 Prozent. Zudem standen 5 Gewerbeeinheiten leer.

Bei den Leerständen handelt es sich nicht um strukturelle Leerstände. Sie sind u.a. den notwendigen Instandhaltungen und langwierigen rechtlichen Klärungsprozessen (Erbfolge) geschuldet.

Forderungsmanagement

Die Mietforderungen der Genossenschaft sind im Vergleich zum Vorjahr marginal gesunken und betrugen am Bilanzstichtag vor der Pauschalwertberichtigung 71,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 72,0 Tsd. Euro). Nach der Pauschalwertberichtigung betrugen diese noch 69,6 Tsd. Euro (Vorjahr: 69,9 Tsd. Euro).

Im Vergleich zu den Vorjahreswerten fällt auf, dass sich die Forderungen gegenüber früheren Mietern um rund 15,3 Tsd. Euro verringert haben und die Forderungen aus der lfd. Vermietung um ca. 15,0 Tsd. Euro gestiegen sind. Die Reduzierung der Forderungen aus Vermietung resultiert vornehmlich aus der Abschreibung von uneinbringlichen Forderungen aus Rückbauverpflichtungen ehemaliger Mieter bzw. deren Erben. Der Anstieg der Forderungen aus der lfd. Vermietung beruht vornehmlich auf Leistungen, die die Genossenschaft im Auftrag der Nutzer an Fremddienstleister (Architektenleistungen für die Errichtung eines Wintergartens) vergeben hat und für die die Genossenschaft einen Zahlungsausgleich mit den Nutzern vereinbart, aber noch keine Zahlungen erhalten hat.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Mietforderungen in Höhe von rund 58,2 Tsd. Euro (Vorjahr: 86,7 Tsd. Euro) abgeschrieben. Für die zum Geschäftsjahresende aufgelaufenen Mietforderungen in Höhe von 71,7 Tsd. Euro (nach Einzelwertberichtigung) wurden von uns Pauschalwertberichtigungen in Höhe von 3 Prozent = 2,1 Tsd. Euro vorgenommen.

Die Geltendmachung unserer Forderungen im Rahmen des Mahn- und Klagewesens stellt sich unverändert als kosten- und arbeitsintensiv dar. Dabei wird in erster Linie das Ziel verfolgt, gerichtliche Auseinandersetzungen möglichst zu vermeiden, um ein Anwachsen der Forderungen zu verhindern und eine gütliche Einigung erzielen zu können, die es dem Schuldner ermöglicht, seine Verbindlichkeiten gegenüber unserer Genossenschaft abtragen zu können.

Kann keine Einigung erzielt werden oder werden Ratenzahlungsvereinbarungen nicht eingehalten, leiten wir nach Möglichkeit zuerst das gerichtliche Mahnverfahren ein.

Die Entwicklung der Forderungen aus der Vermietung in den letzten 5 Jahren (abzüglich Wertberichtigungen) stellt sich wie folgt dar:

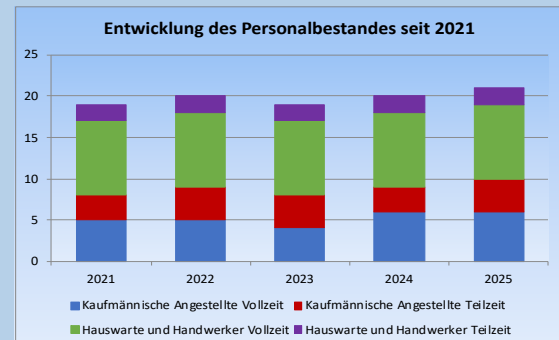
Entwicklung der Forderungen aus der Vermietung seit 2021



Entwicklung im Personalbereich

Im Personalbereich gab es im Vergleich zum Vorjahr nur eine kleine Veränderung. Die Lohnbuchhaltung wird vorübergehend von einer Mitarbeiterin in

Teilzeit (geringfügige Beschäftigung) erledigt. So beschäftigte die Genossenschaft zum Bilanzstichtag 15 Mitarbeiter in Voll- und 6 Mitarbeiter in Teilzeit. In der Verwaltung waren 1 Mitarbeiterin aus dem Bereich Buchhaltung sowie 1 Mitarbeiter aus dem Bereich EDV / Hausverwaltung in Teilzeit beschäftigt. Im gewerblichen Bereich waren 1 Hauswart und 1 Reinigungskraft teilzeitbeschäftigt.



Instandhaltung

Unseren Planungen entsprechend war die Ausgabenseite im abgelaufenen Geschäftsjahr in erster Linie von unseren Aufwendungen für die notwendigen Instandsetzungen unserer Wohnungen und Einfamilienhäuser vor der Neuvermietung sowie von der energetischen Modernisierung der Heizungsanlage im Heidebergplan 5 - 6 / Am Krug 12 sowie der Dachsanierung (Dämmung) am Kirchplatz 2-3 geprägt.

Instandhaltungskosten

	2025	2024
Dachdecker (*1)	128.255,08 Euro	56.195,16 Euro
Maurerarbeiten (*2)	272.706,89 Euro	231.859,30 Euro
Tischlerarbeiten (*3)	149.369,84 Euro	185.455,36 Euro
Klempner- und Rohrlegerarbeiten (*2)	96.671,14 Euro	78.049,88 Euro
Elektroarbeiten (*2)	98.513,77 Euro	94.155,88 Euro
Malerarbeiten (*2)	268.656,74 Euro	255.795,47 Euro
Heizungsreparaturen und Modernisierungen (*4)	375.949,88 Euro	157.389,68 Euro
Bad- und andere Modernisierungen (*3)	60.943,87 Euro	155.248,38 Euro
Rauchwarnmelder Installation (*5)	358,69 Euro	101,16 Euro
Rauchmelderinstandhaltung	3.717,95 Euro	4.087,39 Euro
Diverse Arbeiten (*6)	215.516,23 Euro	288.959,68 Euro
Materialverbrauch	65.063,87 Euro	60.036,23 Euro
Raumkosten Instandhaltungswerkstatt	7.520,89 Euro	10.193,97 Euro
	1.743.244,84 Euro	1.577.527,54 Euro
Lohnanteil Regiebetrieb	250.043,33 Euro	260.872,59 Euro
Verwaltungskostenanteil	432.398,15 Euro	403.101,11 Euro
	2.425.686,32 Euro	2.241.501,24 Euro

*1) Die Kosten für die Dachdeckerarbeiten haben sich 2025 im Vergleich zu 2024 deutlich erhöht. Das lag im Wesentlichen daran, dass wir das Dach am Kirchplatz 2-3 gedämmt (Aufsparrendämmung) und die Eindeckung erneuert haben. Die für diese Baumaßnahme hier ausgewiesenen Kosten stellen den nicht aktivierungsfähigen Anteil an den Gesamtkosten für die Dacherneuerung dar. Die Dachdeckerkosten, die der energetischen Sanierung zuzuordnen sind, wurden als Zugänge im Anlagevermögen erfasst.

*2) Die gestiegenen Kosten für die Maurer-, die Klempner- und Rohrleger-, die Elektro- und die Malerarbeiten sind im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass in diesen Gewerken mehr Leistungen erbracht wurden.

*3) Die Aufwendungen für die Tischlerarbeiten sowie für die Bad- und andere Modernisierungen sind gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 deutlich gesunken, da in diesen Gewerken weniger Leistungen erbracht wurden.

*4) Die Kosten für Heizungsreparaturen und Modernisierungen sind vorrangig auf Grund des Einbaus einer hybriden Heizungsanlage (Wärmepumpen / Gas) im Objekt Heidebergplan 5 - 6 / Am Krug 12 deutlich gestiegen.

*5) Die Kosten für den Einbau von Rauchwarnmeldern entstanden auch 2025 fast ausschließlich für den Austausch defekter Geräte oder Nachrüstungen.

*6) In dieser Position sind u.a. folgende Kosten erfasst: Bauendreinigungen, Abriss- und Rückbauarbeiten, Planungsleistungen, Glaserarbeiten, kleinere Fliesenlegerarbeiten (Instandhaltung), Fußbodenlegerarbeiten und die Kosten für das Stellen von Containern für die Bauschuttentsorgung. Der deutliche Rückgang dieser Kosten (- 73,5 Tsd. Euro) resultiert überwiegend aus den gesunkenen Planungsleistungen (- 40,15 Tsd. Euro) sowie den geringeren Aufwendungen für die Abriss- und Rückbauarbeiten (- 24,11 Tsd. Euro).

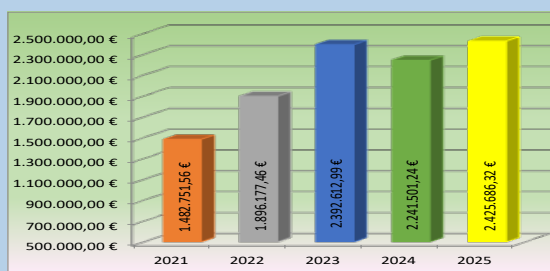
In Bezug auf den Geldabfluss (Liquidität) bilden die Instandhaltungskosten nur einen Teil unserer tatsächlichen Aufwendungen für die Maßnahmen an und in unseren Wohnungen und Häusern ab, da ein großer Teil dieser Maßnahmen aktivierungsfähig ist (2025: 1.181,6 Tsd. Euro).

Die Kosten für solche Maßnahmen werden nicht als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sondern fließen in das Anlagevermögen ein. Dadurch erfolgt keine Ergebnisminderung. Gleichwohl müssen diese Maßnahmen auch finanziert (Eigen- oder Fremdmittel) werden, was direkte Auswirkungen auf unsere Liquidität hat.

Die Aufwendungen für Instandhaltung (ohne Lohn- und Verwaltungskostenanteil) sind im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um rund 165,7 Tsd. Euro gestiegen.

Dementsprechend wurden im Geschäftsjahr 2025 rund 31,92 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche für die Instandhaltung aufgewendet. Das sind 2,42 Euro je m² Wohn- und Nutzfläche mehr als im vorherigen Geschäftsjahr (2024 = 29,50 Euro je m²).

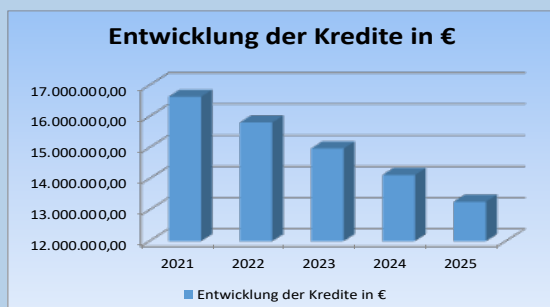
Entwicklung der Instandhaltungskosten der letzten 5 Jahre (2021 bis 2025)



Kreditentwicklung

Die Genossenschaft konnte ihre Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten im Geschäftsjahr 2025 durch planmäßige Tilgung um insgesamt 857.290,17 Euro (6,07 Prozent; 2024: 5,66 Prozent) abbauen. Das Darlehen der Investitionsbank Berlin vom 01.12.2018 in Höhe von 1.378.000,00 Euro musste auf Grund der auslaufenden Zinsbindung refinanziert werden.

Entwicklung der Kredite seit 2021

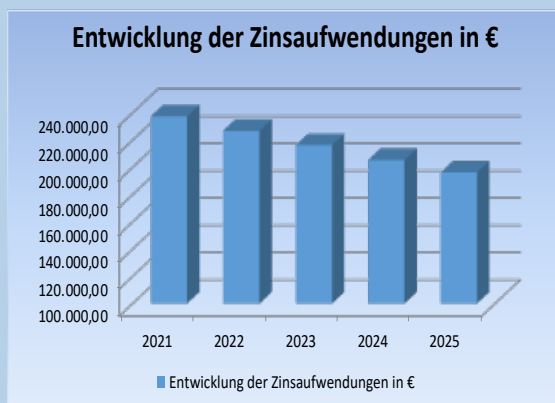


Darlehensübersicht

1. Darlehen vom 01.10.2015 in Höhe von 2.869.955,65 Euro
Investitionsbank Berlin
Zinssatz von 2,01 % p.a.
bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 4,70 p.a.
Zinsbindung bis zum 30.09.2030
2. Darlehen vom 01.03.2017 in Höhe von 332.000,00 Euro
Investitionsbank Berlin
Zinssatz von 1,82 % p.a.
bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 2,5 % p.a.
Zinsbindung bis zum 31.10.2030
3. Darlehen vom 01.06.2017 in Höhe von 594.000,00 Euro
Investitionsbank Berlin
Zinssatz von 1,87 % p.a.
bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 3,0 % p.a.
Zinsbindung bis zum 30.11.2031
4. Darlehen vom 01.10.2017 in Höhe von 6.826.073,41 Euro
bei der Investitionsbank Berlin
Zinssatz von 1,79 % p.a. bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 3,2 % p.a.
Tilgungsbeginn für das Darlehen war der 30.10.2017
Zinsbindung bis zum 30.11.2031
5. Darlehen vom 01.01.2018 in Höhe von 1.800.000,00 Euro
Investitionsbank Berlin
Zinssatz von 0,00 % p.a.
bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 5,56 % p.a.
Zinsbindung bis zum 31.12.2026
6. Darlehen vom 19.10.2018 in Höhe von 1.600.000,00 Euro
Investitionsbank Berlin
zu einem Zinssatz von 0,15 % p.a.
bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 3,37 % p.a.
Zinsbindung bis zum 31.10.2027
7. Darlehen vom 01.12.2018 in Höhe von 1.378.000,00 Euro
Investitionsbank Berlin
zu einem Zinssatz von 0,15 % p.a.
bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 5,81 % p.a.
Zinsbindung bis zum 30.11.2025
Die Darlehensrestschuld wurde nach Ablauf der Zinsbindung durch Darlehen Nr. 11 refinanziert.

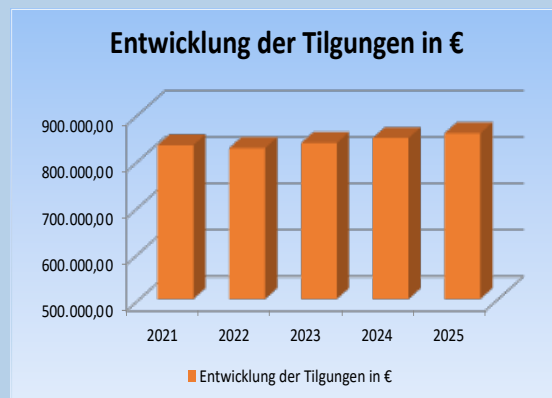
8. Darlehen vom 01.10.2019 in Höhe von 223.000,00 Euro
Investitionsbank Berlin
zu einem Zinssatz von 0,15 % p.a.
bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 11,04 % p.a.
Zinsbindung bis zum 30.09.2028
9. Darlehen vom 01.12.2019 in Höhe von 3.414.035,25 Euro
Investitionsbank Berlin
zu einem Zinssatz von 1,93 % p.a.
bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 3,2 % p.a.
Zinsbindung bis zum 30.11.2031
10. Darlehen vom 01.07.2020 in Höhe von 1.000.000,00 Euro
bei der Investitionsbank Berlin
zu einem Zinssatz von 0,74 % p.a.
bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 3,0 % p.a.
Zinsbindung bis zum 30.09.2028
11. Darlehen vom 01.12.2025 in Höhe von 710.451,26 Euro
bei der Investitionsbank Berlin
zu einem Zinssatz von 3,38 % p.a.
bei einem anfänglichen Tilgungssatz von 9,8 % p.a.
Zinsbindung bis zum 31.08.2034

Entwicklung der Zinsaufwendungen seit 2021



Die Zinsaufwendungen sind durch planmäßige Tilgung und erhaltene Tilgungszuschüsse seit 2020 stetig gesunken. In 2025 von 205.274,12 Euro im Vorjahr auf 196.132,23 Euro. Dementsprechend sind die Tilgungsleistungen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 weiter gestiegen.

Entwicklung der Tilgungen seit 2021



Für das Geschäftsjahr 2026 sind bisher keine weiteren Kreditaufnahmen geplant. Dementsprechend wird die Höhe des zu leistenden Kapitaldienstes (Summe aus Zins und Tilgung) auch in 2026 aller Voraussicht nach konstant bleiben. Dabei werden die Zinsaufwendungen sinken, während die Tilgungsleistungen weiter zunehmen.

Da jedoch die Zinsbindungen für die Darlehen

5. vom 01.01.2018 in Höhe von 1.800.000,00 Euro bei der Investitionsbank Berlin zum 31.12.2026
6. vom 19.10.2018 in Höhe von 1.600.000,00 Euro bei der Investitionsbank Berlin zum 31.10.2027

auslaufen und der Leitzins nach den zwischenzeitlichen Anpassungen der EZB (Europäische Zentralbank) aktuell über dem seinerzeitigen Niveau liegt, können wir nicht ausschließen, dass sich die Kapitalkosten ab 2027 erhöhen. Da wir für die Darlehen jedoch eine hohe anfängliche Tilgungsrate vereinbart hatten, gehen wir vom jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass der zu erwartende Anstieg moderat ausfallen wird.

III. Wirtschaftliche Lage

1. Finanzlage

Unsere liquiden Mittel betrugen zum Bilanzstichtag (31.12.2025) rund 1.785,3Tsd. Euro. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr somit um 64,5 Tsd. Euro reduziert. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2025 jederzeit fristgerecht nachkommen.

2. Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31. Dezember				Veränderungen
	2025		2024		
	Tsd.Euro	%	Tsd.Euro	%	Tsd.Euro
AKTIVA					
Langfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	24.686,6	91,1	24.365,1	90,7	321,5
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	24.686,6	91,1	24.365,1	90,7	321,5
Mittel und kurzfristiger Bereich					
Vorräte, geleistete Anzahlungen und Mietforderungen	598,5	2,2	627,1	2,3	-28,6
Liquide Mittel	1.785,3	6,6	1.849,8	7,0	-64,5
Übriges Umlaufvermögen	25,5	0,1	31,7	0,1	-6,2
	2.409,3	8,9	2.508,6	9,3	-99,3
	27.095,9	100,0	26.873,7	100,0	222,2
PASSIVA					
Langfristiger Bereich					
Eigenkapital	12.816,8	47,3	11.887,6	44,2	929,2
Fremdkapital	13.265,6	49,0	14.122,8	52,6	-857,2
	26.082,4	96,3	26.010,4	96,8	72,0
Mittel und kurzfristiger Bereich					
Fremdmittel	1.013,5	3,7	863,3	3,2	150,2
Bilanzsumme	27.095,9	100,0	26.873,7	100,0	222,2

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich die Bilanzsumme um 222,2 Tsd. Euro erhöht.

Die Sachanlagen (24.686,6 Tsd. Euro) erhöhten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 um insgesamt 321,5 Tsd. Euro. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die Zugänge im Anlagevermögen (1.206,3 Tsd. Euro - unsaldiert) zurückzuführen. Diese resultieren vornehmlich aus den aktivierungsfähigen Kosten, die sich aus der Sanierung einzelner Wohnungen nach Nutzerwechsel ergeben sowie den restlichen Kosten des Einbaus einer

hybriden Heizungsanlage im Heidebergplan 5 - 6 / Am Krug 12 und der energetischen Ertüchtigung des Daches am Kirchplatz 2-3. Den genannten Zugängen standen die planmäßigen Abschreibungen der abnutzbaren Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens in Höhe von 882,4 Tsd. Euro gegenüber.

Die Abnahme der uns zur Verfügung stehenden liquiden Mittel um 64,5 Tsd. Euro gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Cashflow. Dieser stellt sich wie folgt dar:

	zum 31.12.2025	zum 31.12.2024
	Tsd. Euro	Tsd. Euro
Jahresüberschuss	938,6	996,9
(+) Abschreibungen	882,4	822,6
(+/-) Veränd. Geschäftsguthaben verbleibende und ausgeschiedene Mitglieder	-9,3	14,3
(+) Aufnahme Fremdkapital	0,0	0,0
(-) Invest. Anlagevermögen	-1.203,8	-1.219,1
(+) Abgang Finanzanlagen	0,0	0,0
(-) Tilgung Darlehen	-857,3	-847,2
(+/-) Veränd. Rückstellungen / Verbindlichkeiten (aus Lief. U. Leist., sonst. Verb.)	150,1	-268,3
(+/-) Vorräte, Mietforderungen, sonstiges Umlaufvermögen	34,8	40,3
(=)	-64,5	-460,5

Das in Vorräten, geleisteten Anzahlungen und Mietforderungen gebundene kurzfristige Vermögen hat sich gegenüber 2024 um 28,6 Tsd. Euro reduziert, was vor allem auf eine deutliche Reduktion (-30,2 Tsd. Euro) der Vorratsbestände an Heizmaterial zurückzuführen ist.

Das übrige Umlaufvermögen beinhaltet im wesentlichen Versicherungsforderungen, Steuererstattungsansprüche und debitorische Kreditoren. Die Verringerung dieser Position ist vor allem durch einen zum Bilanzstichtag gesunkenen Ausweis von debitorischen Kreditoren verursacht (-7,3 Tsd. Euro).

Der Zuwachs an Eigenkapital (+ 929,2 Tsd. Euro) resultiert aus dem positiven Jahresergebnis 2025 abzüglich der gesunkenen Geschäftsguthaben (- 9 Tsd. Euro), verursacht durch ausgeschiedene Mitglieder. In Folge dieses Zuwachses stieg der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme um 3,1 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr auf 47,3 Prozent.

Die langfristigen Fremdmittel nahmen im Geschäftsjahr 2025 auf Grund planmäßiger Tilgungen um 857,3 Tsd. Euro auf insgesamt 13.266 Tsd. Euro ab.

Im kurzfristigen Bereich haben sich unsere Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag um 149,8 Tsd. Euro im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Der Anstieg resultiert vor allem aus höheren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Jahresende (+62,9 Tsd. Euro) sowie aus gestiegenen Verbindlichkeiten aus der Vermietung, hier vor allem aus der Betriebskostenabrechnung (+21,8 Tsd. Euro) und aus einem Anstieg der Erhaltenen Anzahlungen (+49,8 Tsd. Euro). Außerdem bestanden am Jahresende Verbindlichkeiten für Sozialabgaben gegenüber den Krankenkassen (+32,6 Tsd. Euro).

Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (24.686,6 Tsd. Euro) wird vollständig vom langfristig zur Verfügung stehenden Kapital (26.082,8 Tsd. Euro) gedeckt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

Jahresüberschuss

Wir schließen das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 938,57 Tsd. Euro ab. Unser Geschäftsergebnis liegt somit rund 204,89 Tsd. Euro unter unseren Erwartungen (Prognose aus Mai 2025). Dass diese nicht erfüllt wurden, hat mehrere Ursachen.

Hauptauschlaggebend dafür war, dass wir uns auf Grund personeller Engpässe im Bereich der Buchhaltung dazu entschieden haben, die bereits für 2025 geplanten Anpassungen unserer Dauernutzungsgebühren auf das Geschäftsjahr 2026 zu verschieben.

Zudem konnten wir 2025 rund 210 Tsd. Euro weniger an Leistungen aktivieren, als wir angenommen haben

und unsere Abschreibungen stiegen insbesondere durch die Fertigstellung der Bauvorhaben: Am Heideberg 5-6/Am Krug 12 und Am Kirchplatz 2-3 um rund 70 Tsd. Euro.

Durchschnittliche Dauernutzungsgebühren (Durchschnittsmieten)

Für die Wohnungen und Häuser unserer Genossenschaft (Gesamtbestand) lag die Durchschnittsmiete (Dauernutzungsgebühr) zum Ende des Geschäftsjahres (31.12.2025) bei rund 5,74 Euro/m² nettokalt. Dabei stellt sich die Einnahmesituation in den einzelnen Segmenten höchst unterschiedlich dar.

So lag die Durchschnittsmiete (Dauernutzungsgebühr) in der „alten Gartenstadt“ zum 31.12.2025 bei rund 5,45 Euro/m² nettokalt. Der Median lag 2025 in diesem Bereich bei 4,80 Euro/m² nettokalt. In diesen Durchschnittswerten (Dauernutzungsgebühren) wurden auch die Neuvermietungen mit deutlich höheren Dauernutzungsgebühren berücksichtigt. Betrachtet man hiervon losgelöst nur die Einfamilienhäuser, so lagen die Durchschnittsmieten (Dauernutzungsgebühren) hier zum 31.12.2025 bei 5,21 Euro/m² nettokalt. Knapp 42 Prozent unserer Einfamilienhausnutzer zahlen unter 4,00 Euro/m² nettokalt, rund 30 Prozent unter 5,00 Euro/m² nettokalt.

Diese Zahlen berücksichtigen die in 2025 entstandenen Betriebskosten. Denn diese führten bei den von uns zum großen Teil vereinbarten Bruttokaltmieten zu einem Absinken der Nettokaltmieten, da die Betriebskosten bei diesen Verträgen nicht abgerechnet werden, sondern „inklusive“ sind. So betrug der Anteil der Betriebskosten, die die Genossenschaft auf Grund von vereinbarten Bruttokaltmieten und Pauschalen 2025 nicht abrechnen konnte ca. 715 Tsd. €.

Im Vergleich dazu lag die Durchschnittsmiete (Dauernutzungsgebühr) in der Wohnanlage „Maulbeerallee“ zum 31.12.2025 bei rund 7,06 Euro/m² nettokalt.

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch die Neuvermietungen im Rahmen der Fluktuation. Daher konnten wir einen Zuwachs in Höhe von 167,4 Tsd. Euro bei den Sollmieten (ohne Berücksichtigung der Erlöse aus Sondereinrichtungen) gegenüber den Sollmieten (ohne Berücksichtigung der Erlöse aus Sondereinrichtungen) aus dem Geschäftsjahr 2024 verzeichnen.

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten abzüglich der Erlösschmälerungen in Höhe von 133,0 Tsd. Euro betrugen insgesamt 6.066,6 Tsd. Euro. Die Erlöse aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sowie den Sondereinrichtungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 6,4 Tsd. Euro auf insgesamt 469,3 Tsd. Euro. Die Gesamterlöse aus der Hausbewirtschaftung beliefen sich somit auf 6.535,9 Tsd. Euro.

Die Erlösschmälerungen sind gegenüber dem Vorjahr um 19,97 Tsd. Euro gesunken. In den Erlösschmälerungen sind auch die Minderungen der Dauernutzungsgebühren auf Grund von Bauarbeiten mit inbegriffen.

Erlöse aus Lieferungen und Leistungen / Sonstige betriebliche Erträge

Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen sind um rund 0,5 Tsd. Euro zurückgegangen. Sie beinhalten ausschließlich die Erträge aus dem Verkauf der Marken für die Gartenabfallsäcke. Unsere sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 106,1 Tsd. Euro gestiegen.

In den sonstigen Erträgen sind rund 85,5 Tsd. Euro an Erträgen aus Fördermitteln (Festsetzungsbescheid vom 10.07.25), rund 5,56 Tsd. Euro Guthaben aus einem Wärmelieferungsvertrag sowie rund 19,1 Tsd. Euro aus Nutzungsentschädigungen wegen nicht vertragsgerechter Rückgabe der Mietsache erfasst.

Betriebskosten

Die Betriebskosten beliefen sich 2025 auf rund 1.242,6 Tsd. Euro. Das entspricht einem Anstieg von rund 51,1 Tsd. Euro (+4,81 %) im Vergleich zum Vorjahr (1.191,5 Tsd. Euro). Dieser Anstieg ist vor allem den überproportional gestiegenen Strom-, Gas- und Ölpreisen zuzuschreiben.

Die Tarife für die Be- und Entwässerung blieben zwar unverändert, aber auf Grund der gestiegenen Verbräuche haben sich die Kosten merklich erhöht (+19,2 Tsd. Euro).

Wie bereits erwähnt, haben sich die Aufwendungen für die Beheizung der Wohnungen (+40,07 Tsd. Euro) auf Grund der Entwicklungen auf den Weltmärkten deutlich erhöht.

Die Berliner Stadtreinigung (BSR) hat ihre Gebühren ab 2025 um durchschnittlich 4,9 Prozent erhöht. Für uns stiegen daher die Kosten für die Müllabfuhr um rund 14,17 Tsd. Euro und für die Straßenreinigung um rund 1,5 Tsd. Euro. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden wieder zwei Sperrmüllaktionen statt.

Die Aufwendungen für die Hausreinigung in der Maulbeerallee sind erwartungsgemäß zurückgegangen (-12,3 Tsd. Euro), da weniger personelle Ausfallzeiten kompensiert werden mussten.

In den Kosten für den Schornsteinfeger sind die Gebühren für die Feuerstättenschauen berücksichtigt worden.

Trotz einer guten Schadensquote mussten wir auch 2025 eine Anpassung der Versicherungsbeiträge für die Wohngebäude- und Haftpflichtversicherung von rund 2,2 Tsd. Euro hinnehmen. Leider gibt es in dieser Versicherungssparte kaum noch Anbieter, sodass sich auch keine angemessene Alternative anbot.

Deutliche Erhöhungen bei den TÜV-Gebühren (+1,67 Tsd. Euro) sowie geringfügige Erhöhungen bei den Wartungskosten (+1,67 Tsd. Euro) führten zu einem Anstieg der Aufzugskosten.

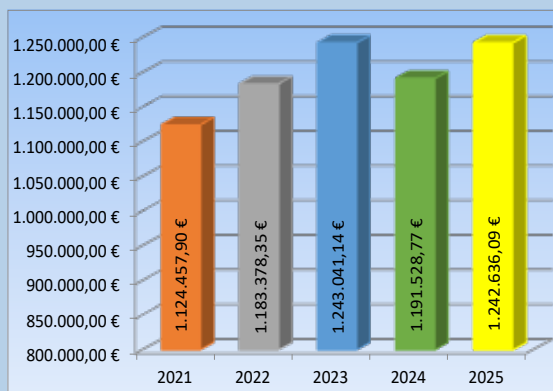
Mehrausgaben waren zudem bei der Grünanlagenpflege und den Baumfällungen (+2,8 Tsd. Euro) sowie der Schädlingsbekämpfung (+0,7 Tsd. Euro) zu verzeichnen.

Die sonstigen Betriebskosten sind 2025 im Vergleich zum Vorjahr um rund 12,5 Tsd. Euro gesunken. Das lag vor allem an den rückläufigen Aufwendungen für die Wartungen der Gasheizungen (- 6,00 Tsd. Euro). Hier mussten Wartungen auf Grund von Personalproblemen bei unserem Dienstleister ins Geschäftsjahr 2026 verschoben werden. Zudem sanken die Strom- und Heizkosten für unsere Leerstandswohnungen um knapp 3,96 Tsd. Euro und wir hatten keine Aufwendungen für Reparaturen an unserer Klimaanlage (- 1,35 Tsd. Euro).

Nach der globalen Energiekrise (2021-2023), die 2021 durch die COVID-19-Pandemie ausgelöst wurde und durch den Ukrainekrieg eskalierte, kam es mit dem Irakkrieg und der damit verbundenen Schließung der Straße von Hormus zum dritten Preisschock innerhalb weniger Jahre. Zwar stabilisierten sich die Preise immer wieder, blieben jedoch auf einem vergleichsweise hohen Niveau stehen. Wir gehen daher nicht davon aus, dass sich diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren in unseren Betriebskosten widerspiegeln wird.

Betriebskosten	2025	2024
Be- und Entwässerung	527.230,90 Euro	508.011,06 Euro
Heizungen	77.219,79 Euro	37.148,70 Euro
Straßenreinigung; Schnee- und Eisbeseitigung	67.245,13 Euro	65.705,04 Euro
Müllabfuhr	231.188,81 Euro	217.017,98 Euro
Hausreinigung	8.654,58 Euro	20.990,75 Euro
Ungezieferbekämpfung	3.999,50 Euro	3.273,50 Euro
Grünanlagen / Baumfällungen	29.530,49 Euro	26.678,23 Euro
Beleuchtung	38.683,82 Euro	40.067,11 Euro
Schornsteinfeger	77.537,68 Euro	78.288,37 Euro
Sach- und Haftpflichtversicherungen	94.994,99 Euro	92.832,28 Euro
Kabelfernsehgebühren	0,00 Euro	5.943,97 Euro
Aufzugskosten	39.928,83 Euro	36.807,89 Euro
Waschküchen / Gästewohnung	2.179,87 Euro	2.405,39 Euro
Wartung Rauchwarmelder	22.511,79 Euro	22.101,90 Euro
Sonstige Betriebskosten	21.729,91 Euro	34.256,60 Euro
	1.242.636,09 Euro	1.191.528,77 Euro
Instandhaltungskosten	1.743.244,84 Euro	1.577.527,54 Euro
Vermietungskosten	0,00 Euro	0,00 Euro
	2.985.880,93 Euro	2.769.056,31 Euro

Entwicklung der Betriebskosten seit 2021



Personalaufwand

Der Personalaufwand (Löhne und Gehälter einschließlich Sozialabgaben für Vorstand, Büro, Instandhaltungswerkstatt, Hauswarte, Hausreinigung und Pflege der Grünanlagen) ist im Vergleich zum Vorjahr um 40,88 Tsd. Euro gestiegen. Das resultiert in erster Linie aus den Tarifierhöhungen zum 01.02.2025 (+ 2,6 Prozent).

Für die Mehrzahl der Mitarbeiter/innen besteht zur Altersversorgung eine Direktversicherung.

Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2025		2024	
	Tsd.Euro	%	Tsd.Euro	%
ENTSTEHUNG durch:				
Nutzungsgebühren und Ähnliches	6.528,7	96,8	6.383,1	98,1
alle übrigen Erträge	218,9	3,2	120,6	1,9
UNTERNEHMENSLEISTUNG	6.747,6	100,0	6.503,7	100,0
VERBRAUCH für				
Nutzungsberechtigte				
Betriebskosten	1.242,7	18,4	1.191,5	18,3
Instandhaltungskosten	1.743,2	25,8	1.577,5	24,4
Vermietungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0
	2.985,9	44,3	2.769,0	42,7
Darlehensgeber				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	196,1	2,9	205,3	3,2
Mitarbeiter				
Löhne, Gehälter, Sozialabgaben	1.271,4	18,8	1.230,6	18,9
öffentliche Hand				
Steuern	170,0	2,5	170,7	2,6
Genossenschaft				
Abschreibungen	882,4	13,1	822,6	12,6
übrige Aufwendungen	303,2	4,5	308,6	4,7
Eigenkapital	938,6	13,9	996,9	15,3
VERWENDUNG	6.747,6	100,0	6.503,7	100,0

Die Nutzungsgebühren (96,8 Prozent der Unternehmensleistung) deckten 2025 zusammen mit den übrigen Erträgen in Höhe von 218,9 Tsd. Euro die Betriebskosten, die Instandhaltungsleistungen, die Vermietungskosten, die Kapitalkosten sowie die Aufwendungen für unsere Mitarbeiter/innen.

Des Weiteren gingen 170,0 Tsd. Euro davon als Steuern an den Staat zurück. Die öffentliche Hand erhält darüber hinaus die von den Mitarbeitern und

Mitarbeiterinnen zu entrichtende Lohnsteuer und die nicht abzugsfähigen Umsatzsteuerbeträge, die in den Betriebs-, Bau- und Instandhaltungskosten sowie in den übrigen Aufwendungen enthalten sind.

In Form von Abschreibungen verbrauchte die Genossenschaft 882,4 Tsd. Euro, für die übrigen Aufwendungen 303,2 Tsd. Euro sowie 938,6 Tsd. Euro für die Stärkung des Eigenkapitals.

IV. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir erneut mit einem Jahresüberschuss. Dieser wird sich voraussichtlich auf ca. 799 Tsd. Euro belaufen. Nach unserer mittelfristigen Wirtschaftsplanung (Prognose / Hochrechnung) erwarten wir für die nächsten Jahre die folgende Ergebnis- und Liquiditätsentwicklung:

	2026	2027	2028	2029	2030
Jahresüberschuss	799.209 €	837.751 €	1.065.386 €	1.104.361 €	1.216.384 €
Liquidität	1.083.963 €	393.769 €	198.821 €	76.803 €	150.370 €

Diese Prognose ist jedoch nur erreichbar, wenn die derzeitigen Rahmenbedingungen (Inflation, Energie- und Baupreise, Fachkräftemangel etc.) stabil bleiben und wir dementsprechend alle geplanten Arbeiten umsetzen können.

Der Rat der Europäischen Union hat die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden novelliert. Die Neufassung ist zum 28.05.2024 in Kraft getreten. Demnach wird es nun doch keine individuellen Sanierungspflichten für Wohngebäude geben, sondern allgemeine Vorgaben zur Reduktion des Energieverbrauchs über den gesamten Wohngebäudebestand.

Zudem wird das ursprünglich angedachte Aus (2040) von Heizkesseln, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, nur noch als „indikatives Ziel“ beschrieben. Damit bekommen die Mitgliedsstaaten Spielräume zur Erreichung des Gesamtziels eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050.

Diese Entwicklungen sind für uns positiv, heißen jedoch nicht, dass wir unsere Strategie in Bezug auf die erforderliche, energetische Sanierung unserer Bestände ändern können. Zwar werden nunmehr keine gebäudespezifischen Mindestvorgaben für die Gesamtenergieeffizienz eingeführt, dennoch soll mit der überarbeiteten Richtlinie eine schrittweise Renovierung des Bestands forciert werden.

Daher haben wir in unsere Planungen (bis 2030) für energetische Sanierungen (Heizungsanlagen / Dämmung) finanzielle Eigenmittel in Höhe von rund 2,00 Mio. Euro eingerechnet, die zum überwiegenden Teil aus den derzeit zur Verfügung stehenden liquiden Mitteln gedeckt sowie dem laufenden Geschäftsbetrieb erwirtschaftet werden sollen. Wir rechnen hier zudem mit Fördermitteln in Höhe von ca. 313 Tsd. Euro. Mehr ist ohne die Aufnahme von Fremdkapital nicht möglich.

Darüber hinaus rechnen wir mit weiterhin steigenden Kosten für die lfd. Instandhaltung sowie die Betriebskosten.

Personalmangel, lange Bearbeitungszeiten oder sich verändernde Bedingungen bei Förderanträgen können zu zeitlichen Verschiebungen geplanter Investitionen führen, was Auswirkungen auf die von uns erstellte Prognose haben kann.

2. Chancen und Risikobericht

Der Vorstand der Genossenschaft hat bereits in den vergangenen Jahren ein angemessenes Risikomanagementsystem entwickelt. Das in Anlehnung an § 91 Abs. 2 AktG eingerichtete Überwachungssystem ist nach Feststellung des gesetzlichen Prüfungsverbandes geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen. Dieses Risikomanagementsystem wird den jeweiligen aktuellen Rahmenbedingungen entsprechend angepasst und fortgeführt.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit mittelfristig nicht zu befürchten. Jedoch bedarf es hinsichtlich des baulichen Zustandes unserer Gebäude weiterhin größter Anstrengungen. Zudem sorgen die nach wie vor nicht stabilen Material- und Energiepreise, verbunden mit den derzeit immer noch herrschenden Versorgungsengpässen sowie dem Mangel an Handwerksbetrieben in fast allen Bereichen, weiterhin für Probleme bei der Kalkulation der zu erwartenden Baukosten. Die mit dieser Situation einhergehenden Unsicherheiten führen dazu, dass wir nach wie vor nicht alle geplanten Investitionen umsetzen können bzw. wollen.

CO2 Steuer - „Fit for 55“ – Maßnahmenpaket der EU zur Umsetzung des Green Deal

Seit Anfang 2025 kostet die Tonne CO2 deutschlandweit 55 Euro. Galt im abgelaufenen Geschäftsjahr noch ein gesetzlich festgelegter CO2-Preis, wird er seit dem 01.01.2026 in einem vorgegebenen Preiskorridor ermittelt. Künftig bildet sich der CO2-Preis über den Handel mit Emissionshandelszertifikaten in einer Spanne zwischen 55 Euro und 65 Euro je Tonne CO2.

Jedoch gibt es nur eine begrenzte Menge an Zertifikaten. So sollen es nach einem Beschluss der EU-Kommission

aus dem vergangenen Jahr etwas über einer Milliarde Zertifikate sein. Da die CO₂-Emissionen in den Sektoren Verkehr und Gebäude derzeit noch immer ein Stück weit über der Menge an CO₂-Zertifikaten liegen, trifft dann wohl ein knappes Angebot auf eine voraussichtlich höhere Nachfrage.

Den Anstieg werden wir dann an den Heizkostenabrechnungen merken. Das Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN) geht derzeit davon aus, dass der CO₂-Preis zu Erhöhungen von bis zu etwa 0,22 Cent je kWh bei Erdgas führen wird.

Langfristig lässt sich dieses Problem nur durch den Umstieg auf klimafreundliche Alternativen lösen, zumal sich die Menge der Zertifikate, die verkauft werden sollen, von Jahr zu Jahr reduzieren wird, bis sie bei null liegt.

Leider lassen sich die CO₂ Kosten in denkmalgeschützten Bereichen nur mit einem hohen Aufwand senken. Da unsere Bestände zudem im unteren Preissegment liegen und sich Investitionen in energetische Sanierungen auf Grund der Mietpreisbremse kaum noch amortisieren, fehlen die Gelder am Ende im Instandhaltungsbudget.

Die meisten unserer Häuser und Wohnungen dürfen auf Grund des bestehenden Denkmalschutzes - mit Ausnahme der oberen Geschossdecke und der Kellerdecke (sofern vorhanden) - nicht gedämmt werden. Alternative Maßnahmen, wie die Innendämmung, sind wirtschaftlich nicht darstellbar und führen zu Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Mietsache. Daher bleibt der Genossenschaft zum Erreichen des vorgegebenen Ziels eigentlich nur der Einbau effizienter Heizungen, die mit einem Höchstmaß an regenerativen Energien betrieben werden können.

Für uns heißt das, dass wir in den kommenden Jahren (bis 2030) weiterhin in neue Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen investieren müssen. Gleichwohl müssen wir in Anlagen investieren, die es uns ermöglichen, den für den Heizungs- und Warmwasserverbrauch erforderlichen Strom selbst zu produzieren. Dazu wird es aller Voraussicht nach notwendig, die bisherigen Einzelheizungen (Gasetagenheizungen) zu zentralen Einheiten zusammen zu fassen, da die Kosten sonst zu hoch werden.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt hat mit der gesamtstädtischen Wärmeplanung für das Land Berlin begonnen, zu der das Land durch das 2024 in Kraft getretene Wärmeplanungsgesetz für die Kommunen verpflichtend ist. Soweit wir den ersten Entwürfen entnehmen konnten, besteht – mit Ausnahme der Wohnanlage in der Maulbeerallee – keine Möglichkeit die Gartenstadt an das öffentliche Fernwärmenetz anzuschließen.

Baupreisentwicklung

Laut dem Statistischen Bundesamt lagen die Preise für Ausbauarbeiten im Februar 2026 um 3,8 Prozent über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen

und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,2 Prozent. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen die Preise um 5,4 Prozent zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 Prozent.

Nachdem die Nahostkrise (Iran-Krieg) erneut gezeigt hat, welche schwerwiegenden Folgen die deutsche Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen hat, könnte 2025 die Nachfrage nach ökologischen Heizsystemen sowie Photovoltaikanlagen wieder deutlich anziehen.

Diese Entwicklung ist für uns mit höheren Aufwendungen verbunden, die kompensiert werden müssen. Die Weiterführung der bereits praktizierten Priorisierung von Instandhaltungsmaßnahmen ist somit unausweichlich.

Entwicklung der Mieteinnahmen

Der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2026 weist spürbare Anstiege bei den Bestandsmieten aus. Da wir unsere Investitionen in die energetische Verbesserung unseres Bestandes nach und nach deutlich erhöhen müssen, gehen wir mittelfristig von insgesamt steigenden Dauernutzungsgebühren aus. Denn damit sich die hohen Investitionskosten für die Erneuerung der Heizungsanlagen und die Dämmung von Dächern bzw. oberen Geschossdecken zumindest in Teilen amortisieren, werden wir die dafür notwendigen Aufwendungen als Modernisierungskosten auf die Nutzungsgebühren umlegen müssen, was dann wieder zu höheren Dauernutzungsgebühren (Mieten) führen wird.

Um die stark steigenden Kosten der letzten Jahre (z.B. Personalkosten / CO₂ Abgabe / Instandhaltungskosten) kompensieren zu können, werden 2026 Anpassungen bei den Nutzungsgebühren erforderlich sein.

Zinsen

Die Bauzinsen für zehnjährige Zinsbindungen für Immobiliendarlehen liegen derzeit zwischen 3,5 Prozent und 4 Prozent. Durch die vermehrte Aufnahme von Staatsschulden steigen jedoch die Renditen an den Anleihenmärkten. Dadurch könnte es sein, dass sich die Bauzinsen auch 2026 zwischen 3,5 Prozent und 4 Prozent bewegen.

Da wir für unsere zwei bis zum 31.10.2027 aus der Zinsbindung fallenden Darlehen jedoch hohe anfängliche Tilgungssätze vereinbart haben, gehen wir zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass uns Entwicklungen in diesem Rahmen zukünftig nicht all zu hoch belasten werden, wenn es darum geht, den laufenden Kapitaldienst zu bedienen.

Trotzdem sind die gestiegenen Zinsen für uns nicht unproblematisch, da sich diese Mehrbelastungen in Verbindung mit den hohen Baupreisen nicht alleine über Mehreinnahmen im Rahmen der Neuvermietung kompensieren lassen. Zudem werden wir auch zukünftig auf Fremdkapital angewiesen sein. Denn unabhängig davon, wie und unter welchen Rahmenbedingungen (Fristen / Ausnahmen für denkmalgeschützte Gebäude) wir zukünftig gesetzliche Vorgaben im Bereich der energetischen Sanierung umsetzen müssen, ist für uns klar, dass wir umfangreich in die Modernisierung (Heizungsanlagen / Dämmung) unseres Bestandes investieren müssen. Die daraus resultierenden Mehrbelastungen lassen sich aller Wahrscheinlichkeit nach jedoch nur langfristig finanzieren.

Denn über kurzfristige Einsparungen oder Anpassungen der Dauernutzungsgebühren wird sich keine ausreichende Liquidität akquirieren lassen, die es uns ermöglicht, solche Projekte umzusetzen. Dabei ist uns klar, dass Fremdfinanzierungen zu mehr Verbindlichkeiten und damit in der Betrachtung zum Gesamtkapital zu einer schlechteren Eigenkapitalquote führen. Daher müssen wir auch weiterhin versuchen, zusätzliche „Einnahmequellen“ (z.B. Fördermittel) zu akquirieren.

Um- und Einbauten bei überschuldetem Erbe

Bereits in den letzten Geschäftsjahren haben wir darauf aufmerksam gemacht, dass die überschuldeten Nachlässe einiger unserer Nutzer und die damit verbundenen Erbausschlagungen für uns ein nicht unerhebliches finanzielles Risiko darstellen. Dabei fällt für uns der Ausfall der Dauernutzungsgebühren (Erlösschmälerungen), der bis zur endgültigen Klärung darüber entsteht, wer Erbe wird bzw. ob die Erbschaft angenommen wird oder nicht, ebenso ins Gewicht wie die Tatsache, dass die Häuser und Wohnungen oftmals mit Um- und Ausbauten hinterlassen werden, deren Beseitigung notwendig und kostenintensiv ist. Denn viele dieser Um- und Einbauten wurden nicht sach- und fachgerecht ausgeführt. Sie wurden bau- oder denkmalschutzrechtlich nicht genehmigt und wären auch im Nachhinein nicht genehmigungsfähig.

Die Schäden, die z.B. durch eine unsachgemäße Dämmung entstehen, reichen oft bis tief ins Holz. Nicht isolierte Außenterrassen führen zu Mauerwerksfeuchte, mit Wohnraum überbaute Treppenhäuser stellen eine Gefahr in Bezug auf den Brandschutz dar. Eine Weitervermietung selbst unter der Maßgabe, dass der neue Nutzer die Umbauten übernimmt, verbietet sich. Die Folge daraus ist, dass die Gartenstadt den Rückbau auf eigene Kosten vornehmen muss. Die dafür notwendigen Mittel müssen somit in der Instandhaltung eingespart oder aus zusätzlichen Einnahmen aus unse-

ren Dauernutzungsgebühren generiert werden. Auf Grund der Erfahrungen der letzten Jahre müssen wir davon ausgehen, dass wir hier weiterhin mit jährlichen Kosten im mittleren, 6-stelligen Bereich rechnen müssen. Dafür könnten wir mehr Wohnungen oder Häuser komplett sanieren.

Fördermittel / Kappungsgrenzen

In wie weit wir unter den derzeit gegebenen Rahmenbedingungen und den herrschenden Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftige Entwicklung (Preisstabilität / US-Zölle) unsere langfristigen Ziele erreichen können, wird im Wesentlichen auch davon abhängen, dass und in welchem Umfang wir Fördermittel und zinsgünstige Darlehen für die erforderlichen Veränderungen in unserem Bestand erhalten.

Die für Dauernutzungsgebühren unter 7,00 Euro/m² geltende Kappungsgrenze, die festlegt, dass sich die monatliche Dauernutzungsgebühr nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 2,00 Euro/m² erhöhen darf, schränkt die Möglichkeiten zur Sanierung unserer Bestände erheblich ein. Denn gerade in denkmalgeschützten Beständen sind die Kosten für energetische Sanierungen hoch. Wenn die Refinanzierung dieser Kosten über die Dauernutzungsgebühren jedoch begrenzt ist, muss genau abgewogen werden, welche Maßnahmen in diesem Rahmen wirtschaftlich darstellbar sind. Auf Grund der hohen Baukosten werden wir daher auch mehr Eigenmittel für energetische Sanierungen aufbringen müssen.

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu nennen. Sämtliche langfristige Darlehen, die die Genossenschaft bei der Investitionsbank Berlin (IBB) aufgenommen hat, sind dinglich gesichert.

Die Darlehen sind darüber hinaus grundsätzlich mit langfristigen Zinsbindungsfristen vereinbart. Die Kreditarrangements werden kontinuierlich überwacht und gegebenenfalls frühzeitig umgeschuldet oder getilgt. Bis 10/27 läuft die Zinsbindung von 2 unserer Darlehen aus. Hier müssen wir also mittelfristig mit höheren Belastungen rechnen. Da wir für die auslaufenden Darlehen jedoch hohe anfängliche Tilgungssätze vereinbart hatten, gehen wir zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass der zu erwartende Anstieg moderat ausfallen wird.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva		Geschäftsjahr		Vorjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	Passiva	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen									
Immaterielle Vermögensgegenstände			67.939,00	58.518,50					
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		24.060.680,99		23.707.730,94				47.675,00	58.425,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		161.266,51		172.447,45				2.704.153,22	2.702.728,22
Technische Anlagen und Maschinen		0,51		0,51					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		47.987,00		64.702,00					
Anlagen im Bau		348.693,07		340.220,27					
Bauvorbereitungskosten		0,00	24.618.628,08	21.521,50					
Anlagevermögen insgesamt			24.686.567,08	24.365.141,17					
Umlaufvermögen									
Andere Vorräte									
Unfertige Leistungen		464.071,93		476.165,43				896.918,38	713.952,37
Andere Vorräte		56.151,45		81.053,41				938.569,71	996.918,38
Geleistete Anzahlungen		8.672,00	528.895,38	0,00				-996.918,38	-813.952,37
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände									
Forderungen aus Vermietung davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 EUR (2024: 0,00 EUR)		69.578,04		69.864,52					
Sonstige Vermögensgegenstände		25.415,10	94.993,14	30.417,01					
Flüssige Mittel									
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten			1.785.340,85	1.849.798,26				13.265.522,65	14.122.812,82
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			130,90	1.291,15				540.102,73	491.283,49
								59.281,88	37.458,49
								247.449,73	184.465,60
								58.884,79	23.729,41
Bilanzsumme			27.095.927,35	26.873.730,95				27.095.927,35	26.873.730,95

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	Geschäftsjahr 2025		2024
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		6.535.881,19	6.342.082,79
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.945,00	5.470,00
Erhöhung oder			
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 12.093,50	35.488,31
Sonstige betriebliche Erträge		202.115,80	96.047,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
für Hausbewirtschaftung		- 2.985.880,93	- 2.769.056,31
Rohergebnis		3.744.967,56	3.710.032,40
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 1.025.937,48		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 245.508,37	- 1.271.445,85	- 1.230.560,34
davon für Altersvorsorgung			
2025 = 2.460,82 EUR (2024 = 2.646,87 EUR)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 882.391,83	- 822.569,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 303.221,94	- 308.611,08
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen			
des Finanzanlagevermögens	0,00		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.757,70	16.757,70	24.572,54
davon aus Abzinsung 2025 = 78,88 EUR (2024 = 389,84 EUR)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 196.132,23	- 205.274,12
davon aus Aufzinsung 2025 = 0,00 EUR (2024 = 0,00 EUR)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		1.108.533,41	1.167.589,59
Sonstige Steuern		- 169.963,70	- 170.671,21
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		938.569,71	996.918,38
Einstellung des Jahresüberschusses			
in die Ergebnismrücklagen		- 100.000,00	- 100.000,00
Bilanzgewinn / Bilanzverlust		838.569,71	896.918,38

Anhang des Jahresabschlusses 2025

Allgemeine Angaben

Die Gartenstadt Staaken eG, Am Heideberg 12, 13591 Berlin, hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Nr. 94 GnR 38 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

A) Bilanzierungs- u. Bewertungsgrundsätze

Die bisher angeschafften wohnungswirtschaftlichen EDV-Programme (Immaterielle Vermögensgegenstände) werden jährlich linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig und linear, bei Alt- sowie Neubauten werden die Abschrei-

bungen in Höhe von 2 Prozent von den Herstellungskosten vorgenommen.

Unsere Wohnungen und Einfamilienhäuser werden, nachdem die Nutzer ausgezogen oder verstorben sind, umfassend saniert. Es werden neue Bäder und Heizungen eingebaut sowie Elektroanlagen neu installiert. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um wesentliche Verbesserungen, da die zeitgemäße Erneuerung und Anpassung des Wohnungsbestandes an die gestiegenen Anforderungen des Marktes den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen. Das Gebäude wird mit diesen Maßnahmen auf einen höheren Standard gebracht. Diese Kosten wurden als Herstellungskosten aktiviert und zeitanteilig mit 5 Prozent p.a. abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Netto-Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 250,00 Euro, aber nicht mehr als 800,00 Euro betragen, wurden im Anschaffungsjahr 2025 sofort vollständig abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 250,00 Euro wurden im Anschaffungsjahr als Aufwand gebucht.

Im Umlaufvermögen sind die anderen Vorräte mit den Anschaffungskosten bzw. den durchschnittlichen Einstandspreisen (Reparaturmaterial) bewertet.

Rückstellungen wurden für Aufwendungen gebildet, die am Abschlussstichtag wahrscheinlich waren, aber hinsichtlich ihrer Höhe bzw. des Zeitpunktes ihres Eintritts unbestimmt sind. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Es bestanden zum 31.12.2025 Mietkautionen bei der Aareal Bank AG in Höhe von 190.403,65 Euro, die nicht bilanziert werden.

B) Erläuterungen zum Jahresabschluss 2025

BILANZ

Der Bilanzposten **Immaterielle Vermögensgegenstände** im **ANLAGEVERMÖGEN** weist EDV-Programme für die Finanz- und Mietenbuchhaltung

sowie die im Geschäftsjahr 2025 fertiggestellte neue Homepage aus. Die in den Vorjahren als geleistete Anzahlungen erfassten Entwicklungskosten der Homepage in Höhe von 52.062,50 Euro sowie die im Geschäftsjahr 2025 entstandenen Kosten in Höhe von 23.242,19 Euro wurden im Geschäftsjahr 2025 aktiviert und werden nunmehr planmäßig abgeschrieben.

Die Zugänge bei den **Sachanlagen** in Höhe von insgesamt 1.183.025,55 resultieren im Wesentlichen aus Aufwendungen für die Sanierung von Wohnungen sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Im **UMLAUFVERMÖGEN** werden noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten als **unfertige Leistungen** ausgewiesen.

Die **Vorräte** an Heizöl werden nach der Fifo-Methode, das Reparaturmaterial mit den durchschnittlichen Einstandspreisen bewertet. Der Bestand des Reparaturmaterials wurde für das Geschäftsjahr 2025 mit einem 3-Jahres-Durchschnittswert ermittelt. Die Fifo – Methode („First in – first out“) ist eine Verbrauchsfolgebewertung. Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass bei der Bewertung des Heizölbestandes davon ausgegangen wurde, dass das Heizöl, welches zuerst gekauft wurde, auch als erstes wieder verbraucht wurde.

Forderungen aus Vermietung bestanden in Höhe von 69.578,04 Euro und sind im Vergleich zum Vorjahr um 286,48 Euro gesunken. Diese Forderungen resultieren vornehmlich aus Ansprüchen, die sich aus vertraglich vereinbarten Rückbauverpflichtungen ehemaliger Nutzer bzw. deren Erben ergeben haben.

Es bestanden außerdem **sonstige Forderungen** gegenüber Versicherungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen aus aufgelaufenen Zinsen sowie Vorauszahlungen von Kapitalertrag- und einbehaltener Zinsabschlagsteuer und aus Erstattungen von Arbeitgeberaufwendungen.

Unsere **liquiden Mittel** betrugen zum Bilanzstichtag (31.12.2025) 1.785.340,85 Euro. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr somit um 64.457,41 Euro verringert.

Im **EIGENKAPITAL** haben sich die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** um 1.425,00 Euro erhöht und die Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder um 10.750,00 Euro reduziert.

Ergebnisrücklagen – Der Bilanzgewinn des Vorjahres (2024) in Höhe von 896.918,38 Euro wurde gemäß dem Beschluss der Mitgliederversammlung 2025 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Aus dem Jahresüberschuss 2025 in Höhe von 938.569,71 Euro werden zum Bilanzstichtag (31.12.2025) 100.000,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage eingestellt.

Steuerrückstellungen - Für das Geschäftsjahr 2025 war keine Ertragsteuer-Rückstellung zu bilden.

In den **sonstigen Rückstellungen** sind Prüfungskosten, Urlaubsrückstellungen, Kosten für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen sowie der Beitrag für die Berufsgenossenschaft enthalten.

Die **VERBINDLICHKEITEN gegenüber Kreditinstituten** wurden planmäßig getilgt. Zum Bilanzstichtag betrugen diese 13.265.522,65 Euro. Im Vergleich zum Vorjahr haben sie sich um 857.290,17 Euro verringert.

Als **erhaltene Anzahlungen** werden die Vorschüsse unserer Nutzungsberechtigten für Heizungs- und Betriebskosten ausgewiesen, die im Jahr 2026 im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen mit den unfertigen Leistungen des Umlaufvermögens verrechnet werden.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** enthalten im Wesentlichen die am 31.12.2025 vorausgezählten Nutzungsgebühren.

Als **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** werden Rechnungen für Bau-, Instandhaltungs- und Betriebskosten ausgewiesen, die bis zum Bilanzstichtag 31.12.2025 auf Grund des späten Rechnungseingangs nicht mehr ausgeglichen werden konnten.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind u. a. fällige Geschäftsguthaben aus den Vorjahren und Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt ausgewiesen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Eintrittsgelder, Erstattungen für Rückbauverpflichtungen, erhaltene Kfw-Fördermittel und Nutzungsentschädigungen sowie Erstattungen nach dem Aufwendungsausgleichsgesetz (aus Lohnfortzahlungen) enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen

für Gebäude	850.501,16 Euro
Betriebs-, Geschäftsausstattung und Software	31.890,67 Euro
	<u>882.391,83 Euro</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Verbandsbeiträge, Prüfungskosten, Abschreibungen auf Forderungen, Rechtsanwalts- und Notarkosten sowie sächliche Verwaltungsaufwendungen zugeordnet.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den Sonstigen Zinsen sind die Zinserträge aus

Festgeldkonten, Verfahrenskosten sowie aus der Abzinsung von Rückstellungen für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen enthalten.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen weisen ausschließlich die Hypothekenzinsen aus.

Sonstige Steuern

In den sonstigen Steuern sind die Grundsteuer, die Kraftfahrzeug- und die Übernachtungssteuer enthalten.

C) Mitgliederbewegung

Stand am 01. Januar 2025	2.642
Zugänge	53
Abgänge	52
Stand am 31. Dezember 2025	<u>2.643</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.425,00 Euro erhöht. Es wurden 2.643 Geschäftsanteile mit insgesamt 2.709.075,00 Euro gezeichnet. Zum 31.12.2025 betrugen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 2.704.153,22 Euro. Satzungsgemäß hatten die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Ein Geschäftsanteil beträgt 1.025,00 Euro.

D) Sonstige Pflichtangaben

Die Genossenschaft ist Mitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., in der Lentzeallee 107, in 14195 Berlin, der als gesetzlicher Prüfungsverband u. a. die jährliche Pflichtprüfung der Genossenschaft vornimmt. Wir gehören im Verbandsbereich der Ständigen Konferenz der Genossenschaften an.

Außerdem ist die Genossenschaft Mitglied des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt/Main, Mitglied der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln und Mitglied im Ring der Wohnungsbaugenossenschaften, Köln. Zudem sind wir Vertragspartner der SCHUFA Holding AG.

Ergebnisverwendung

Wir schließen das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 938.569,71 Euro. Davon wurden bereits 100.000,00 Euro in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den verbleibenden Jahresüberschuss (Bilanzgewinn) in Höhe von 838.569,71 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Den Beschluss über die Verwendung des Jahresüberschusses fasst die Mitgliederversammlung 2026.

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat:

Zeitraum (2025):	Name:	Tätigkeit:	Funktion:
01.01.25 - 31.12.25	Carsten Anlauf	Bankfachwirt	stellv. Vorsitzender
01.01.25 - 31.12.25	Wolfgang Bendt	Rentner	
01.01.25 - 31.12.25	Henning Busse	Konferenztechniker	stellv. Schriftführer
01.01.25 - 31.12.25	Lukas Dumke	Handelsfachwirt	Vorsitzender
01.01.25 - 31.12.25	Detlev Horn	Dipl. Ing. Tiefbau i.R.	
01.01.25 - 31.12.25	Angelika Larisch	Rentnerin	Schriftführerin
01.01.25 - 31.12.25	Marion Mertens	Kaufm. Angestellte	
01.01.25 - 31.12.25	Markus Rudath	gewerblicher Mitarbeiter bei der BSR	
01.01.25 - 31.12.25	Gert Wuttig	Rentner	

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 fand am 27.06.2025 als Präsenzveranstaltung statt.

Vorstand:

Zeitraum (2025):	Name:	Tätigkeit:
01.01.25 - 31.12.25	Raik Hirsch	Immobilienfachwirt
01.01.25 - 31.12.25	Andreas Schindler	Bankfachwirt
01.01.25 - 31.12.25	Michael Koch	Rentner / Architekt

Personalbestand:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Angestellte	6	4
Hauswarte und Handwerker	9	2
	15	6
	=====	

Der Vorstand dankt allen Organmitgliedern und Mitarbeitern für ihre guten sachlichen Leistungen und ihr Engagement bei der Lösung gemeinsamer Aufgaben sowie dem Betriebsrat für eine stets offene und faire Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft.

13591 Berlin, den 02.06.2026

Raik Hirsch

als Mitglieder des Vorstandes der Gartenstadt Staaken eG

Michael Koch

Andreas Schindler

Entwicklung des Anlagevermögens 2025

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte		
	Anschaffungs- bzw. Herstellungs- kosten 01.01.25 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung Zugänge + Abgänge - €	Zuschrei- bungen €	Anschaffungs- bzw. Herstellungs- kosten bis 31.12.25 €	Kumulierte Abschreibungen bis 31.12.24 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Auf Abgänge entfallende Ab- schreibungen €	Kumulierte Abschreibungen bis 31.12.25 €	Buchwerte am 31.12.2025 €	Buchwerte Vorjahr €
Immaterielle Vermögens- gegenstände EDV-Programme												
	32.920,80	0,00	0,00	75.304,69	0,00	108.225,49	26.464,80	13.821,69	0,00	40.286,49	67.939,00	6.456,00
	52.062,50	23.242,19	0,00	-75.304,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.062,50
	84.983,30	23.242,19	0,00	0,00	0,00	108.225,49	26.464,80	13.821,69	0,00	40.286,49	67.939,00	58.518,50
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- bauten Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten Technische Anlagen und Maschinen Andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung Anlagen im Bau												
	41.062.558,25	597.843,39	0,00	594.426,88	0,00	42.254.828,52	17.354.827,31	839.320,22	0,00	18.194.147,53	24.060.680,99	23.707.730,94
	281.554,10	0,00	0,00	0,00	0,00	281.554,10	109.106,65	11.180,94	0,00	120.287,59	161.266,51	172.447,45
	15.599,87	0,00	0,00	0,00	0,00	15.599,87	15.599,36	0,00	0,00	15.599,36	0,51	0,51
	282.026,74	1.353,98	3.232,90	0,00	0,00	280.147,82	217.324,74	18.068,98	3.232,90	232.160,82	47.987,00	64.702,00
	361.741,77	583.828,18	2.450,00	-594.426,88	0,00	348.693,07	0,00	0,00	0,00	0,00	348.693,07	361.741,77
	42.003.480,73	1.183.025,55	5.682,90	0,00	0,00	43.180.823,38	17.696.858,06	868.570,14	3.232,90	18.562.195,30	24.618.628,08	24.306.622,67
Anlagevermögen insgesamt	42.088.464,03	1.206.267,74	5.682,90	0,00	0,00	43.289.048,87	17.723.322,86	882.391,83	3.232,90	18.602.481,79	24.686.567,08	24.365.141,17

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. Ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:						
Verbindlichkeiten Stand 31.12.2025	Insgesamt	Davon			gesichert	
		Restlaufzeit		Art der Sicherung	€	€
	€	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.265.522,65 (14.122.812,82)	859.560,55 (853.118,84)	3.504.092,67 (3.477.174,62)	8.901.869,43 (9.792.519,36)	13.265.522,65 (14.122.812,82)	*)
Erhaltene Anzahlungen	540.102,73 (491.283,49)	540.102,73 (491.283,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.281,88 (37.458,49)	59.281,88 (37.458,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	247.449,73 (184.465,60)	247.449,73 (184.465,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	58.884,79 (23.729,41)	58.884,79 (23.729,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	14.171.241,78 (14.859.749,81)	1.765.279,68 (1.590.055,83)	3.504.092,67 (3.477.174,62)	8.901.869,43 (9.792.519,36)	13.265.522,65 (14.122.812,82)	
*) Grundpfandrecht und Abtretung von Miet- und Pachtzinsansprüche						
Vorjahreszahlen in Klammern						

VIDEOÜBERWACHUNG AUSSERHALB DER EIGENEN WOHNUNG

Immer öfter gehen bei uns Beschwerden über private Kameras ein, die die Eingangsbereiche und die Hintertüren unserer Wohnungen und Häuser zum Teil bis in das öffentliche Straßenland überwachen.

Der Einsatz einer Überwachungskamera zur Kontrolle von Bereichen, die außerhalb der Mietwohnung liegen, kann zwar das persönliche Sicherheitsgefühl stärken, ist rechtlich jedoch häufig unzulässig. Deshalb ist das Anbringen von Außenkameras an gemieteten Wohnungen oder Häusern nur unter engen Voraussetzungen erlaubt. Kritisch ist dabei insbesondere die Überwachung von Hauseingängen, Gehwegen, gemeinschaftlich genutzten Bereichen oder angrenzenden Grundstücken, da hierbei die Persönlichkeitsrechte von Mitmietern, Besuchern oder Passanten beeinträchtigt werden können.

Dementsprechend teilen viele Gerichte die Auffassung, dass die pauschale Überwachung des Eingangsbereichs eines Mietshauses das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieter verletzt. So urteilte unter anderem das Landgericht Berlin, dass Mieter verlangen können, nicht beim Betreten oder Verlassen ihrer Wohnung gefilmt zu werden.

Bereits das Gefühl, dauerhaft beobachtet zu werden, kann einen unzulässigen Eingriff in die Persönlichkeitsrechte darstellen. Das Landgericht Berlin entschied hierzu mit Urteil vom 14.08.2018 (Az. 67 S 73/18), dass selbst eine Kamera-Attrappe im Eingangsbereich rechtswidrig sein kann, wenn bei Bewohnern der Eindruck entsteht, überwacht zu werden.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in diesem Zusammenhang entschieden, dass eine Videoüberwachung nur erlaubt sein kann, wenn ein berechtigtes Interesse die Persönlichkeitsrechte der Betroffenen überwiegt und die Überwachung verhältnismäßig ausgestaltet ist.

Ein „berechtigtes Interesse“ bedeutet im juristischen Sinn, dass eine Person einen nachvollziehbaren, sachlichen und rechtlich anerkannten Grund für eine Maß-

nahme hat. Bei einer Überwachungskamera heißt das: Es muss ein konkretes Schutz- oder Sicherheitsbedürfnis bestehen, das stärker wiegt als die Persönlichkeitsrechte der betroffenen Personen. Die Grundlage dafür ergibt sich insbesondere aus Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO und aus den Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG).

Doch was ist ein „berechtigtes Interesse“? Allgemeine Unsicherheit oder ein bloßes Sicherheitsgefühl begründen dieses nicht. Ein „berechtigtes Interesse“ für eine Außenkamera liegt nur vor, wenn konkrete Sicherheitsgründe bestehen.

Viele Gerichte erkennen ein berechtigtes Interesse an, wenn zuvor tatsächlich mehrfach eingebrochen wurde oder konkrete Straftaten dokumentiert sind. Reine Vorsichtsmaßnahmen ohne konkrete Vorfälle reichen dagegen nicht aus.

Nach der aktuellen Rechtsprechung ist der Einsatz von Überwachungskameras in Mehrfamilienhäusern grundsätzlich nur mit ausdrücklicher Zustimmung aller betroffenen Personen zulässig. Bei einem Mieter-/ Nutzerwechsel und Ablehnung durch den neuen Nutzer wäre die Kamera dann auf eigene Kosten wieder zu entfernen.

Selbst die Verbraucherzentrale weist darauf hin, dass Überwachungskameras grundsätzlich nur das eigene Grundstück erfassen dürfen und öffentliche Bereiche oder Nachbarflächen tabu sind.

Wenn Sie eine Kamera an der Wohnungstür, am äußeren Türrahmen, im Hausflur, an der Außenwand oder in anderen gemeinschaftlich genutzten Bereichen installieren möchten, betrifft dies nicht mehr ausschließlich die Nutzung Ihrer Wohnung. Vielmehr werden dadurch auch gemeinschaftliche Bereiche sowie gegebenenfalls die Bausubstanz berührt. Um rechtliche Auseinandersetzungen oder Abmahnungen zu vermeiden empfiehlt es sich daher, vor der Installation die Zustimmung unsererseits einzuholen.

VERANSTALTUNGSKALENDER

Ab September diesen Jahres wollen wir auf unserer Internetseite (www.gartenstadt-staaken.de) einen Veranstaltungskalender hinterlegen. Dort sollen Einzelveranstaltungen sowie auch Veranstaltungsreihen veröffentlicht werden.

Wenn Sie also zukünftig (ab 01.09.2026) über Veranstaltungen der Gartenstadt Staaken informiert

werden möchten, müssen Sie sich auf unseren Internetseiten registrieren lassen, sofern Sie das nicht bereits getan haben. Sind Sie registriert, finden Sie dann unter Ihrem Profil ein entsprechendes Kästchen, in dem Sie Ihr Häkchen setzen müssen, wenn Sie zukünftig über anstehende Veranstaltungen informiert werden wollen.

Seit der letzten Mitgliederversammlung verstarben folgende Mitglieder:

Renate Kelski,
Ingrid Oehlke,
Günter Weber,
Eva Scheding-Zenk,
Renate Flieger,
Heinz Hintze,
Gisela Gutmann,
Ernst Baumert,
Dietmar Krajewski,
Helga Gericke,
Gerda Behr,
Karl-Heinz Held,
Marina Pietsch,
Hans-Joachim Senger,
Bernd Szorys,
Sven Mylius,
Harald Euent,
Sigrid Seemann,
Dagmar Stalla,
Helga Lütcke,
Terence-John Watson,
Hans-Werner Fraas,
Rüdiger Buchmann,
Alfred Kliche,
Marion Schwieger,

ehem. Hackbuschstraße 11
ehem. Am Langen Weg 65
Berlin
Beim Pfarrhof 8
Am Langen Weg 45
Berlin
Hackbuschstraße 39
Torweg 76
Berlin
Eschenwinkel 24
Zwischen den Giebeln 8
Torweg 54
Finkenkruger Weg 34
Am Langen Weg 88
Am Heideberg 5
Am Langen Weg 104
Am Heideberg 20
Am Heideberg 47
Am Kleinen Platz 21
Räcknitzer Steig 3
Finkenkruger Weg 58
Am Langen Weg 49
Am Langen Weg 72
Am Langen Weg 97
Eschenwinkel 43



*Wer im Gedächtnis
seiner Lieben lebt,
der ist nicht tot,
der ist nur fern,
tot ist nur,
wer vergessen wird.*

Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.



EHRENTAFEL

für 50jährige Zugehörigkeit zur Genossenschaft seit dem Jahre 1976

CHRISTIANE REUBNER,	Am Heideberg 5
ANJA KLINGBERG-KELLMANN,	Torweg 61
ROLAND SCHWARTZ,	Finkenkruger Weg 50
MANUELA RICHTER,	Ehra-Lessien
JÖRG LABENSKI,	Am Heideberg 37
CHRISTEL DOERK,	Am Heideberg 37
HARTMUT KNOLL,	Eschenwinkel 51
ANGELIQUE HAGEN,	Am Kurzen Weg 16
SABINE BERTHOLD,	Finkenkruger Weg 28
MARINA SCHOLZ,	Eichholzbahn 100

Den Jubilaren gilt unser besonderer Dank.

Möge es ihnen auch weiterhin vergönnt sein, unserer Gemeinschaft noch recht lange anzugehören.

Die Urkunden werden den Jubilaren vor Eintritt in die Mitgliederversammlung überreicht.

Impressum



WER BEI UNS WOHT, BLEIBT OFT EIN LEBEN LANG

Am Heideberg 12 · 13591 Berlin · Telefon: 030 367 06 20
Fax: 030 367 06 229 · info@gartenstadt-staaken.de

verantwortlich:
Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft

Öffnungszeiten:
Montag und Dienstag 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
Donnerstag 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Sie haben ein Anliegen, welches Sie dem Vorstand persönlich mitteilen wollen?
Vereinbaren Sie einfach telefonisch einen Termin.

Die Text- und Bildrechte liegen bei der Gartenstadt Staaken eG.
Jegliche kommerzielle Verwendung und/oder Weiterverarbeitung der Abbildungen sowie der Texte nur auf Anfrage.