



**wohnungsgenossenschaft
neukölln eG**

gegründet 1901

Bericht über das
Geschäftsjahr 2025



Neue Wohnanlage Haselhorst

Lagebericht 2025	2
1. Grundlagen des Unternehmens	2
2. Strategie und Ziele	2
3. Wirtschaftsbericht	2
a) Deutschland	2
b) Berlin	3
c) Sonstiges	3
4. Geschäftsverlauf der Genossenschaft	4
a) Instandhaltung	4
b) Finanzierungsmaßnahmen	5
c) Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	5
5. Lage der Genossenschaft	6
a) Vermögens- und Kapitalstruktur	6
b) Finanzlage	7
c) Ertragslage	8
6. Prognosebericht	9
7. Chancen- und Risikomanagement	11
8. Klimaschutz und Nachhaltigkeit	13
9. Gesamtaussage	14
10. Unsere Genossenschaft auf einen Blick	15
11. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung	15
Bilanz zum 31. Dezember 2025	16
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	18
Anhang des Jahresabschlusses 2025	19
1. Allgemeine Angaben	19
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	20
3.1. Bilanz	20
3.2. Gewinn- und Verlustrechnung	21
4. Sonstige Angaben	22
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	24
Bericht des Aufsichtsrates	25

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft bewirtschaftete im Jahr 2025 4.382 Wohneinheiten, 20 Einheiten in Eigennutzung, 34 Gewerbeeinheiten sowie 618 Garagen und Stellplätze.

Mit ihren verbleibenden 6.099 Mitgliedern gehört die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG weiterhin zu den großen Berliner Genossenschaften.

2. Strategie und Ziele

Das Jahr 2025 war für die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG von zahlreichen Herausforderungen und bedeutenden Entwicklungen geprägt. Vor dem Hintergrund der weiterhin angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt verfolgte die Genossenschaft konsequent ihr Ziel, ihren Mitgliedern dauerhaft bezahlbaren und sicheren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Mittelpunkt standen dabei zwei wesentliche strategische Maßnahmen: Zum einen konnte die Integration der im Bestand neu aufgenommenen Wohnanlage in Berlin-Haselhorst im Herbst 2025 erfolgreich abgeschlossen werden. Zum anderen wurde im Oktober 2025 mit dem Ausbau der Dachgeschosswohnungen im dritten Bauabschnitt in Berlin-Mariendorf begonnen.

Diese Projekte bilden zugleich die Grundlage für die weitere Entwicklung im Jahr 2026. Dann werden sowohl die Fortführung des Dachgeschossausbaus mit insgesamt 37 neuen Wohnungen als auch die nachhaltige Bewirtschaftung der 407 Einheiten in Haselhorst im Fokus stehen.

3. Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

a) Deutsche Wirtschaft 2025 mit verhaltener Erholung

Nach zwei Rezessionsjahren hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nur leicht erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr um nur 0,2 Prozent, und 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 angestiegen 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 noch einmal zugelegt (Dezember: 3,7 %).

Wohnungswirtschaft 2025 mit Mieten auf Inflationsniveau

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 %).

Prognose 2026: Verhaltene Wachstum

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2026 in einer unsicheren Ausgangslage. Im Jahres-

verlauf wird jedoch mit einem verhaltenen Wachstum von 1,0 Prozent gerechnet. Weil dieses jedoch vor allem auf staatlichen Investitionen beruht, kann der Anstieg noch nicht als Trendwende gewertet werden.

b) Berlin: Robustes Wachstum in bewegten Zeiten

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 Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einer Belebung (+1,0 %). Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 Prozent und damit etwas stärker als im Vorjahr (2024: 1,6 %).

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

Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr leicht gewachsen (+0,14 %) und lag am 31. Oktober 2025 bei 3.700.299 Personen.

2025 dürfte die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach bisher kontinuierlichem Rückgang wieder deutlich steigen; von Januar bis November 2025 nahm sie um 31,7 Prozent zu. Die

Preise für den Neubau von Wohngebäuden legten auch 2025 von einem hohen Niveau aus weiter zu (+4,1 %).

c) Sonstiges

Seit mehr als 13 Jahren besteht nunmehr der durch den Vorstand ins Leben gerufene Förderfonds, welcher unbürokratisch soziale Projekte und Einrichtungen unterstützt, wie zum Beispiel Kindertagesstätten zur Eingliederung von Kindern mit einer Behinderung, andere Kindertagesstätten, Schulen, ein Jugendhaus und mehrere Frauenprojekte. Bei einem der Frauenprojekte, die wir unterstützen, handelt es sich um den Verein ZUFF (= Zufluchtwohnungen für Frauen). Der Verein bietet Wohnungen mit insgesamt 31 Plätzen für Frauen aus Not- und Gewaltsituationen an.

Seit 2018 ist die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG aktives Fördermitglied bei Silbernetz e.V. und unterstützt den gemeinnützigen Verein regelmäßig mit Geldspenden. Silbernetz ist ein einzigartiges Hilfs- und Kontaktangebot für ältere Menschen in Deutschland, das speziell eine hierfür eingerichtete Telefonhotline anbietet.

Wir fördern das aktive Genossenschaftsleben und den Austausch der Mitglieder untereinander, indem wir mit Geldspenden die Hoffeste in den jeweiligen Wohnanlagen sowie die durch die Genossenschaft organisierte jährliche Seniorenfahrt unterstützen. Darüber hinaus organisiert die Genossenschaft die jährlichen Kinder- und Winterfeste, die für unsere Mitglieder kostenfrei sind, sowie einen Hofflohmarkt und regelmäßige Seniorentreffs im Apartmenthaus Bremen.

4. Geschäftsverlauf

a) Instandhaltung

Bautätigkeiten im Jahr 2025

	T€
1. WE 8 Leykestr. Instandsetzung Zaun erstes Drittel Innenhof	22,1
2. WE 13 Spenerstr. / Melanchthonstr. Abdichtung einer Kelleraußenwand	23,2
3. WE 20 Fuldst. 22, 23, 23 A Leitungs- und Zähleranpassung gesamt /Elektro	115,1
4. WE 39 Skarbinastr. 48 – 62 komplette Sanierung der Flachdächer, 2. Teil	520,6
5. WE 40 Lindauer Allee 73-75 ungerade Sanierung / Erneuerung Heizungszuleitungen	151,8
6. WE 44 Westphalweg / Prühßstr. / Illzacher Weg Erneuerung der Treppenhausfenster	69,4
7. WE 44 Westphalweg / Prühßstr. / Illzacher Weg Modernisierung Balkone	512,5
8. WE 45 Westphalweg / Prühßstr. Malermäßige Instandsetzung Fassade	89,8
9. WE 45 Westphalweg / Prühßstr. Aufgänge Malerarbeiten Treppenhäuser	92,5
10. WE 45 Westphalweg / Prühßstr. Modernisierung Balkone	1.752,6
11. WE 45 Westphalweg / Prühßstr. Erneuerung Kellerelektrik	70,0
12. WE 46 Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr. Erneuerung Außenanlagen (Müllplatz und Fahrradabstellplätze)	77,5
13. WE 52 / 53 Thomasstr. / Ilsestr. / Jonasstr. / Selkestr. Fortführung Erneuerung der Elektrik in den verbleibenden Treppenhäusern	42,9
14. Diverse Balkoninstandsetzungen	132,8

Darüber hinaus erfolgt die Fortführung von Fassadenausbesserungen, Dachinstandhaltungen, Sanierung von Fußböden sowie Verkehrssicherungsarbeiten an den Außenanlagen und Baumbeständen. Weitere z.T. kleinteilige Maßnahmen sind in unserer Planung berücksichtigt.

Geplante Bautätigkeiten im Jahr 2026

	T€
1. WE 5 Fuldastr. 14, 15 Dämmung Giebelwand	146,0
2. WE 6 Boddinstr. 22 / Mainzer Str. 37, 38 Instandsetzung von Balkonen	100,0
3. WE 7 Donaust. 108, 109 Instandsetzung von Balkonen	130,0
4. WE 8 Leykestr. Instandsetzung Zaun zweites Drittel Innenhof	30,0
5. WE 18 / 43 Paul-Schneider-Str. / Gallwitzallee / Kameradenweg Instandsetzung von Balkonen	120,0
6. WE 43 Paul-Schneider-Str. / Gallwitzallee / Kameradenweg Sanierung der Gauben	33,0
7. WE 22 Otto-Suhr-Allee 110, 112 Energetische Dachsanierung	410,0
8. WE 23 Fuldastr. 26-30 Erneuerung der Kellerelektrik	60,0
9. WE 32 Ossastr. 30-31 Erneuerung der Kellerelektrik	60,0
10. WE 23 / 31 / 32 Instandsetzung von Balkonen	200,0
11. WE 33 / 34 Instandsetzung von Balkonen	60,0
12. WE 37 Mariendorfer Weg 21 Modernisierung Aufzüge	165,0
13. WE 45 Westphalweg / Prühßstr. Aufgänge Anstrich Fassade	80,0
14. WE 44 Westphalweg / Prühßstr. / Illzacher Weg Erneuerung Kellerelektrik	90,0
15. WE 44 Westphalweg / Prühßstr. / Illzacher Weg neue Briefkästen	26,0
16. WE 44 Westphalweg / Prühßstr. / Illzacher Weg Anstrich Fassade	118,0
17. WE 44 Westphalweg / Prühßstr. / Illzacher Weg Malerarbeiten Treppenhäuser	66,0

18. WE 46 Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr. Erneuerung Außenanlagen (Müllplatz und Fahrradstellplätze)	225,0
19. WE 46 Andlauer Weg / Westphalweg / Prühßstr. Feuerwehruzufahrt	200,0
20. WE 47 Beermanstr. 14 Sanierung Elektrik (Strang, Hauslicht und Keller)	250,0
21. WE 52 Zweite Hälfte Maler- und Bodenbelagsarbeiten Treppenhäuser	227,0

b) Finanzierungsmaßnahmen

Das Sachanlagevermögen der Genossenschaft ist (neben dem Finanzierungsanteil des Eigenkapitals) ganz überwiegend durch Darlehen bei Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Allianz Lebensversicherung AG) finanziert.

Gegenüber fünf Geschäftsbanken ging die Genossenschaft 13 Darlehensverbindlichkeiten ein. Diese valutieren zum 31.12.2025 mit T€ 65.892,0. Darin enthalten sind vier passivierte Aufwandsdarlehen mit Restvaluten von T€ 18,6 sowie mit T€ 51,8 aufgelaufener Kapitaldienst.

Diese werden fast ausschließlich mit festen Annuitäten getilgt.

Das Darlehen gegenüber der Allianz Lebensversicherung AG valutierte am 31.12.2025 mit T€ 1.554,4 und wird mit fixer Annuität getilgt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Darlehen insgesamt mit T€ 1.156,5 planmäßig getilgt. Zwei Darlehen wurden im Geschäftsjahr planmäßig zurückgezahlt (T€ 196,7). Demgegenüber wurden zwei Darlehen neu aufgenommen (T€ 48.398,1). Sämtliche Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert. Die Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt (+T€ 316,7). Grund dafür sind die Darlehensneuaufnahmen. Anschlussfinanzierungen aufgrund auslaufender Zinsbindung stehen für die nächsten Jahre nicht an bzw. sind bereits erfolgt. Liquiditätsrisiken erwarten wir nicht.

c) Entwicklung Personal- und Sozialbereich

Zum 31.12.2025 beschäftigte die Genossenschaft unverändert zwei hauptamtliche Vorstände; die Zahl der Mitarbeitenden lag mit 50 leicht unter dem Vorjahreswert von 51, wurde jedoch durch eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau und einen Auszubildenden zum Anlagenmechaniker ergänzt, sodass sich die Gesamtzahl der Beschäftigten gegenüber 2024 insgesamt leicht erhöhte.

Für die Fortbildung der Mitarbeiter wendete unsere Genossenschaft 2025 insgesamt T€ 5,0 auf.



Dach in der Skarbinastr. 48 - 62

5. Lage der Genossenschaft

a) Vermögens- und Kapitalstruktur

Gegliedert nach Fristigkeiten stellt sich die Vermögens- und Kapitalstruktur unserer Genossenschaft wie folgt dar:

AKTIVA	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	121.293,7	97,5	70.453,1	95,0
Finanzanlagen	1,6	0,1	1,6	0,1
Langfristiger Bereich insgesamt	121.295,3	97,6	70.454,7	95,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Unfertige Leistungen, Übrige Vorräte	16,4	0,1	72,7	0,1
Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände	1.879,5	1,5	462,0	0,6
Liquide Mittel	1.151,9	0,8	3.185,7	4,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	3.047,8	2,4	3.720,4	4,9
Aktiva insgesamt	124.343,1	100,0	74.175,1	100,0

PASSIVA	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	52.089,4	41,9	51.104,3	68,9
Fremdkapital	67.446,3	54,3	20.394,9	27,5
Langfristiger Bereich insgesamt	119.535,7	96,2	71.499,2	96,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	399,9	0,3	124,0	0,2
Verbindlichkeiten	4.015,0	3,2	2.167,9	2,9
Dividendenausschüttung	392,5	0,3	384,0	0,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich insgesamt	4.807,4	3,8	2.675,9	3,6
Passiva insgesamt	124.343,1	100,0	74.175,1	100,0

Vorstehend sind der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in verkürzter und zusammengefasster Form dargestellt. Die unfertigen Leistungen wurden mit den erhaltenen Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Umlagen und die Verbindlichkeiten aus Kautionen mit den entsprechenden Bankguthaben saldiert.

Das Bilanzvolumen ist im Geschäftsjahr um T€ 50.168,0 gestiegen. Hauptgrund hierfür ist der Erwerb einer Wohnanlage mit ca. 400 Wohnungen (T€ 42.701,7), der Dachgeschoss-Ausbau (T€ 5.641,1) und der Anbau von Balkonen (T€ 3.266,6) sowie die Zunahme bei den Anlagen im Bau (1.601,6) bei Abnahme der Liquidität (2.039,9).

Dem stehen planmäßige Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (T€ 2.492,9) gegenüber.

Der Vermögensaufbau zum 31.12.2025 ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögen und Schulden weitgehend ausgeglichen.

Das langfristig gebundene Vermögen der Genossenschaft ist im Berichtsjahr zum Großteil durch das zur Verfügung stehende Eigen- und langfristige Fremdkapital finanziert.

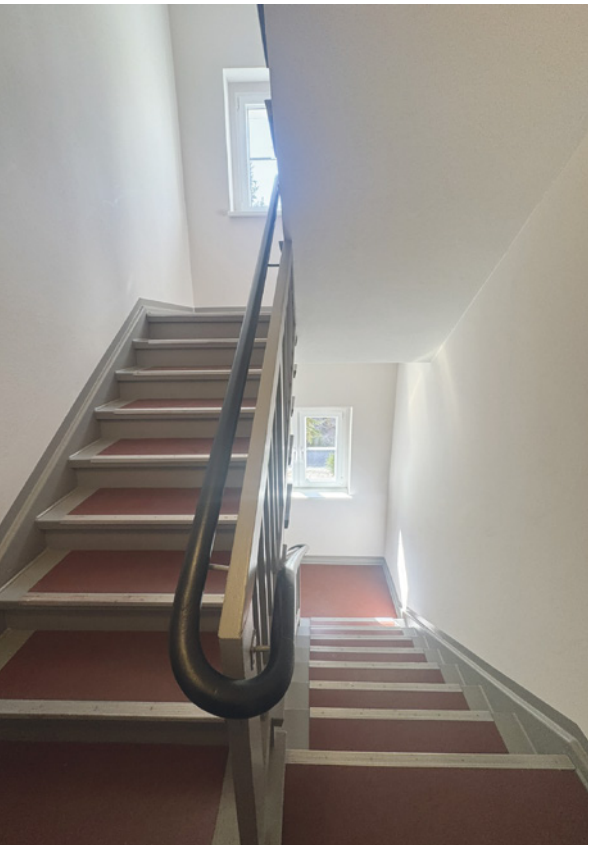
b) Finanzlage

Zum 31.12.2025 weist die Genossenschaft liquide Mittel von T€ 1.265,8 auf, von denen T€ 113,8 Mietkautionen betreffen, welche nicht frei verfügbar sind.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2025 uneingeschränkt nachkommen.



Neue Dachgeschosswohnungen in Mariendorf, zweiter Bauabschnitt



Saniertes Treppenhaus in Mariendorf, zweiter Bauabschnitt

c) Ertragslage

Die Erfolgsrechnung ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

	2025		2024	
	T €	%	T €	%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	23.305,2	101,1	22.348,1	102,2
Bestandsveränderung	-357,9	-1,6	-969,5	-4,4
Sonstige Erträge	110,5	0,5	487,9	2,2
Insgesamt	23.057,8	100,0	21.866,5	100,0
Betriebskosten und Grundsteuer	6.773,5	29,4	6.951,0	31,8
Instandhaltungsaufwand	7.821,1	33,9	6.882,3	31,5
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	421,7	1,8	0,0	0,0
Personalaufwendungen	2.632,7	11,4	2.437,5	11,1
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.492,9	10,8	2.313,6	10,6
Zins- und ähnliche Aufwendungen	668,7	2,9	352,0	1,6
Sonstige Aufwendungen	1.000,1	4,3	871,4	4,0
Insgesamt	21.810,7	94,5	19.807,8	90,6
Betriebsergebnis	1.247,1		2.058,7	
Beteiligungs- und sonstige Zinserträge	0,1		0,1	
Andere Zinsaufwendungen	0,0		0,0	
Zins- und Beteiligungsergebnis	0,1		0,1	
Ergebnis vor Körperschaftsteuer	1.247,2		2.058,8	
Körperschaftsteuer	0,0		128,0	
Jahresüberschuss	1.247,2		1.930,8	

Die Erfolgsrechnung für das Jahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.247,2 um T€ 683,6 niedriger als im Vorjahr. Ursache dafür sind vornehmlich gestiegene Instandhaltungsaufwendungen.

Der Zinsaufwand belastet im Geschäftsjahr 2025 die Netto-Kalmmieten mit 4,5 %, der Anteil des Kapitaldienstes insgesamt (ohne Darlehensrückführungen) liegt bei 10,9 %.

6. Prognosebericht

Die Rahmenbedingungen blieben im Geschäftsjahr 2025 anspruchsvoll und werden voraussichtlich auch 2026 von Unsicherheiten geprägt sein. Für Deutschland wird zwar eine verhaltene Erholung erwartet, zugleich bestehen jedoch erhebliche Belastungsfaktoren fort. Insbesondere geopolitische Spannungen wirken sich weiter auf Energiepreise, Lieferketten, Investitionsbereitschaft und Konsumklima aus. Auch die Entwicklung von Inflation, Energie- und Stromkosten bleibt ein wichtiger Unsicherheitsfaktor für die Wohnungswirtschaft und die privaten Haushalte.

Daher stehen für die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG weiter die Sicherung bezahlbaren Wohnraums, die nachhaltige Entwicklung des eigenen Bestandes, die energetische Entwicklung der Gebäude sowie eine stabile und sozial ausgewogene Bewirtschaftung im Mittelpunkt. Die Geschäftstätigkeit ist unverändert durch eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin geprägt. Gerade im unteren und mittleren Preissegment bleibt der Wohnungsmarkt angespannt, während die Neubautätigkeit hinter dem tatsächlichen Bedarf zurückbleibt. Genossenschaftliche Wohnungen mit dauerhaft stabilen Nutzungsentgelten werden daher auch künftig besonders nachgefragt bleiben.

Im Geschäftsjahr 2025 konnten wichtige strategische Vorhaben umgesetzt beziehungsweise weiterentwickelt werden. Im zweiten Bauabschnitt in Mariendorf wurden alle 38 Dachgeschosswohnungen sowie 170 neue Balkone an den Bestandswohnungen fertiggestellt. Die Dachgeschosswohnungen sind vermietet. Damit konnte zusätzlicher Wohnraum im Bestand geschaffen und die Wohnqualität für bestehende Mitglieder verbessert werden.

Der dritte Bauabschnitt in Mariendorf wurde im Oktober 2025 begonnen. Vorgesehen sind 37 Dachgeschosswohnungen sowie rund 200 neue Balkone an den Bestandswohnungen. Die Fertigstellung ist

nach aktueller Planung für den Sommer 2028 vorgesehen. Aufgrund der weiter anspruchsvollen Rahmenbedingungen im Baugewerbe, insbesondere bei Baukosten, Kapazitäten, Materialverfügbarkeit und Finanzierung, bleibt eine Überwachung von Kosten, Terminen und Bauabläufen erforderlich. Durch die Vereinbarung eines festen Preises je Quadratmeter verfügt die Genossenschaft über eine hohe Planungs- und Finanzierungssicherheit. Das Risiko wesentlicher Kostensteigerungen wird hierdurch begrenzt; eine enge Projektsteuerung sowie die Kontrolle von Baufortschritt, Qualität und Terminen bleiben dennoch erforderlich.

Ein weiteres wichtiges Ereignis des Jahres 2025 war der Ankauf der Wohnanlage in Haselhorst mit 407 Einheiten. Der Erwerb wurde 2025 vollständig abgewickelt. Seit Oktober 2025 stehen die Mieteinnahmen aus diesem Bestand der Genossenschaft zur Verfügung. Die Integration der neuen Wohnanlage in Verwaltung und Bewirtschaftung ist abgeschlossen. Aufgrund des vergleichsweise geringen Digitalisierungsgrades der übernommenen Bestände war der Prozess mit erheblichem organisatorischem und administrativem Aufwand verbunden. Aus der Bewirtschaftung der neuen Wohnanlage sind aktuell keine besonderen Herausforderungen erkennbar; insbesondere wird derzeit nicht mit nennenswertem Leerstand gerechnet.

Die Baufinanzierungen bleiben ein wichtiger Einflussfaktor. Aktuell zeigt sich der Markt für Baufinanzierungen im Vergleich zu den Jahren 2024 und 2025 wieder spürbar teurer, aber gleichzeitig deutlich stabiler und aktiver. Für den Ankauf der Wohnanlage in Haselhorst wurde ein Förderdarlehen in Höhe von 38,4 Mio € der IBB aufgenommen. Für den Dachgeschossausbau in Mariendorf wurde im April 2026 zudem ein Darlehen der Berliner Volksbank in Höhe von 6,49 Mio € aufgenommen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft bleibt insgesamt stabil. Nach den vorliegenden Zahlen für 2025 betragen die Umsatzerlöse aus

Bewirtschaftung rund T€ 23.305. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf rund T€ 1.247; der Bilanzgewinn beträgt rund T€ 1.554. Der Zinsaufwand hat sich durch neue Finanzierungen erhöht und beträgt rund T€ 669. Die Bilanzsumme stieg vor allem aufgrund des Ankaufs der Wohnanlage in Haselhorst auf rund T€ 131.647. Das Eigenkapital beträgt rund T€ 52.585.

Für das Jahr 2026 geht die Genossenschaft trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen davon aus, ihre zentralen Vorhaben planmäßig fortführen zu können. Im Mittelpunkt stehen die Fortführung des dritten Bauabschnitts in Mariendorf, die nachhaltige Bewirtschaftung der neu erworbenen Wohnanlage in Haselhorst sowie die laufende Instandhaltung und energetische Entwicklung des Bestandes. Vor dem Hintergrund von Inflation, volatilen Energiepreisen, steigenden Stromkosten und wirtschaftlichen Belastungen vieler Haushalte kommt einer wirtschaftlichen Bestandsbewirtschaftung und der Stabilisierung der Betriebskosten weiter Bedeutung zu.

Für das neue Jahr sowie den Prognosezeitraum 2026 - 2030 geht die Genossenschaft auf Basis der aktuellen Finanzplanung weiter von positiven Jah-

resergebnissen und gesicherter Liquidität aus. Diese Einschätzung steht unter Vorbehalt der weiteren politischen, gesamtwirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung. Die Steuerung bleibt am Mitgliederinteresse ausgerichtet. Kosten, Termine und Qualität bleiben im Blick. Fördermöglichkeiten fließen in die Planung ein. Zudem bleibt die Planung tragfähig.

Insgesamt sieht sich die Genossenschaft aufgrund ihrer stabilen wirtschaftlichen Basis, der hohen Nachfrage und ihrer dauerhaft ausgerichteten Bestandsstrategie gut aufgestellt, um auch unter anspruchsvollen Rahmenbedingungen ihre Ziele weiterzuverfolgen.

Genossenschaftliche Entwicklung

Die Genossenschaft verfolgt auch künftig das Ziel, ihren Mitgliedern sicheren, bezahlbaren und dauerhaft verfügbaren Wohnraum bereitzustellen. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes kommt dem genossenschaftlichen Geschäftsmodell hohe Bedeutung zu. Die Genossenschaft verbindet wirtschaftliche Stabilität mit nachhaltiger Entwicklung und einer mitgliederorientierten Bewirtschaftung.

Ein Schwerpunkt liegt weiter in der behutsamen Erweiterung und Verbesserung des eigenen Bestandes. Mit dem Dachgeschossausbau in Mariendorf schafft die Genossenschaft zusätzlichen Wohnraum, ohne neue Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig erhöhen neue Balkone die Wohnqualität und Attraktivität der Bestandswohnungen. Die 2025 angestoßenen Planungs-, Genehmigungs- und Finanzierungsprozesse bilden hierfür eine wichtige Grundlage. Eine frühzeitige Einbindung von Architekten, Genehmigungsbehörden und Finanzierungspartnern bleibt für einen störungsfreien Projektablauf wichtig.

Der Ankauf der Wohnanlage in Haselhorst mit 407 Einheiten ist ein weiterer Baustein der dauerhaften Bestandsstrategie. Durch den Erwerb konnte der Bestand erweitert und genossenschaftlicher Wohnraum gesichert werden. Die Förderung des Landes Berlin war ein wichtiger Faktor für die erfolgreiche Umsetzung des Ankaufs. Nach der Übernahme steht nun die nachhaltige Bewirtschaftung und Einbindung im Vordergrund. Hierzu zählen insbesondere die Fortführung der Verwaltung, die technische Bestandsaufnahme sowie die Digitalisierung der Verwaltungs- und Objektinformationen.

Auch in den kommenden Jahren wird die Genossenschaft in Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung investieren. Ziel ist es, den Wert des Bestandes dauerhaft zu erhalten, die Wohnqualität für die Mitglieder zu sichern und den Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Die Höhe der künftigen Aufwendungen wird dabei weiter wesentlich von der Entwicklung der Bau-, Material- und Rohstoffpreise beeinflusst.

Energetische Maßnahmen erfolgen unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Vorgaben sowie der Leistungsfähigkeit der Genossenschaft und ihrer Mitglieder. Wie bisher sollen energetische Fassadenmodernisierungen nicht über Mieterhöhungen an die Mitglieder weitergegeben werden. Zudem

prüft die Genossenschaft regelmäßige Zuschuss- oder Fördermöglichkeiten.

Neben der energetischen Weiterentwicklung gewinnt die Anpassung der Wohnungen an veränderte Bedürfnisse weiter an Bedeutung. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der wachsenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen hat die Genossenschaft beschlossen, 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss und Hochparterre vorrangig mit Duschen auszustatten. Damit wird das Angebot besser zugänglicher Wohnungen erweitert.

Die Mitgliederentwicklung wird weiter als stabil eingeschätzt. Aufgrund der hohen Nachfrage nach bezahlbarem und dauerhaft sicherem Wohnraum ist davon auszugehen, dass die Attraktivität der Genossenschaft als verlässlicher Anbieter bestehen bleibt. Die Genossenschaft wird daher weiter darauf ausgerichtet sein, bestehende Mitglieder dauerhaft zu binden und neuen Mitgliedern im Rahmen der Möglichkeiten Zugang zu genossenschaftlichem Wohnraum zu eröffnen.

Insgesamt bleibt die genossenschaftliche Entwicklung auf eine ausgewogene Verbindung von Stabilität, sozialer Verantwortung, nachhaltiger Entwicklung und Mitgliederorientierung ausgerichtet. Die Genossenschaft sieht sich damit gut positioniert, ihre Aufgaben auch in einem herausfordernden Umfeld erfolgreich fortzuführen.

7. Chancen- und Risikomanagement
Risikomanagement

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird wesentlich durch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin bestimmt. Diese Nachfrage wird durch lokale wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie gesamtwirtschaftliche, regulatorische und gesellschaftliche Entwicklungen beeinflusst. Daher ist die Genossenschaft den typischen Chancen und Risiken ausgesetzt.

Kernkennziffern der geplanten Unternehmensentwicklung

		2025	2026	2027	2028	2029
Umsatzerlöse ohne Betriebskostenumlagen	T€	15.658,4	15.297,9	15.377,1	15.456,7	15.536,7
Instandhaltungsaufwand	T€	7.821,1	8.257,0	8.377,0	8.387,0	8.387,0
Zinsaufwand	T€	668,7	540,0	540,0	540,0	540,0
Anteil Zinsaufwand an der Nettokaltmiete	%	4,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Tilgung und Ablösung von Krediten	T€	1.353,2	1.600,0	1.600,0	1.600,0	1.600,0
Liquide Mittel	T€	1.265,8	2.779,4	2.753,4	2.628,6	2.402,8
Jahresüberschuss	T€	1.247,2	1.172,6	1.079,0	1.080,2	1.089,2

Zur frühzeitigen Erkennung, Bewertung und Steuerung von Risiken verfügt die Genossenschaft über ein Risikomanagementsystem. Es ist fester Bestandteil der Unternehmensführung und wird weiterentwickelt. Wesentliche Instrumente sind insbesondere:

- ein Kennzahlensystem zur Beurteilung einzelner Unternehmensbereiche, u. a. Leerstand, Instandhaltungsaufwendungen und Liquidität,
- eine regelmäßig aktualisierte mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung,
- fortlaufende Soll-Ist-Vergleiche zur Identifikation von Abweichungen,
- eine Liquiditätsüberwachung zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit sowie
- eine regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Durch diese Instrumente kann die Genossenschaft wichtige Entwicklungen frühzeitig erkennen und bei Bedarf Gegenmaßnahmen einleiten.

Risiken

Die Rahmenbedingungen für Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bleiben anspruchsvoll. Gestiegene Kosten für Baumaterialien und Bauleistungen können zu höheren Investitions- und Instandhaltungsaufwendungen führen. Zudem können Materialengpässe, Kapazitätsprobleme, Witterungseinflüsse oder notwendige Anpassungen in der Bauplanung Bauverzögerungen verursachen.

Diesen Risiken begegnet die Genossenschaft insbesondere beim Dachgeschossausbau in Mariendorf durch sorgfältige Planung, verlässliche Partnerschaften und modulare Bauweisen. Dies trägt dazu bei, Bauabläufe zu stabilisieren, Verzögerungsrisiken zu reduzieren und die Planungs- und Kostensicherheit zu erhöhen.

Ein weiteres Risiko ergibt sich aus Anforderungen an Verwaltung und Bewirtschaftung des Bestandes. Dies betrifft insbesondere neue oder erworbene Immobilien, deren technische, kaufmän-

nische und administrative Integration zusätzliche Ressourcen binden kann. Auch zunehmende Anforderungen an energetische Standards, Dokumentations- und Rechtspflichten erhöhen den Verwaltungsaufwand.

IT- und Cyberrisiken haben infolge des Cyberangriffs im April 2026 an Bedeutung gewonnen. Die Genossenschaft führt die eingeleiteten Maßnahmen zur Stärkung der IT-Sicherheit fort.

Die Wohnungswirtschaft ist zudem in besonderem Maße von regulatorischen Änderungen betroffen. Neue Anforderungen in den Bereichen Energieeffizienz, Klimaschutz, CO₂-Bepreisung oder Fördermittel können Planung und Durchführung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen. Energetische Maßnahmen können erhebliche Investitionen erfordern. Gleichzeitig bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen Förderlandschaft und der dauerhaften Kostenverteilung zwischen Wohnungsunternehmen, Mitgliedern/Mietern und öffentlicher Hand.

Im Bereich Klimaschutz steht die Wohnungswirtschaft vor erheblichen Herausforderungen. Die Klimaschutzziele erfordern eine schrittweise Reduzierung der CO₂-Emissionen im Bestand. Hierfür sind Gebäudebetrachtungen, dauerhafte Investitionsplanungen und tragfähige Dekarbonisierungsstrategien erforderlich. Maßnahmen wie zusätzliche Dämmungen, die Optimierung technischer Anlagen, Photovoltaik, alternative Heizsysteme oder die Umstellung auf CO₂-ärmere Versorgung können erhebliche Mittel erfordern.

Die Genossenschaft wird diese Entwicklungen weiter beobachten und notwendige Maßnahmen unter Berücksichtigung ihrer Leistungsfähigkeit, der Fördermöglichkeiten und der sozialen Verträglichkeit für ihre Mitglieder prüfen.

Chancen

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin ist weiter hoch. Vor dem Hintergrund ge-

stiegener Zinsen, hoher Baukosten und rückläufiger Bautätigkeit bleibt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen begrenzt. Für die Genossenschaft ergeben sich daraus stabile Rahmenbedingungen für die Vermietung bezahlbarer Genossenschaftswohnungen.

Eine wichtige Chance liegt in der weiteren Entwicklung des eigenen Bestandes. Da der Erwerb geeigneter und wirtschaftlicher Grundstücke in Berlin schwierig bleibt, kommt der Nachverdichtung im Bestand Bedeutung zu. Der Dachgeschossausbau in Mariendorf bietet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Im dritten Bauabschnitt der Wirtschaftseinheit 44 sollen weitere 37 neue Genossenschaftswohnungen entstehen.

Auch energetische Maßnahmen bieten Chancen. Durch gezielte Investitionen in Energieeffizienz, Gebäudetechnik und erneuerbare Energien können dauerhaft Betriebskosten stabilisiert, CO₂-Emissionen reduziert und die Zukunftsfähigkeit des Bestandes gestärkt werden. Bei größeren Maßnahmen prüft die Genossenschaft regelmäßig, ob Förderprogramme genutzt werden können. Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen können den Eigenmitteleinsatz reduzieren und Investitionsspielräume erhalten.

Im Zusammenhang mit der Dachsanierung der Wohnanlage Skarbinastraße 48–62 wurden Fördermittel beantragt. Die beantragten Mittel sind noch nicht abgerufen und werden nach Vorliegen der Voraussetzungen in Anspruch genommen.

Die Genossenschaft sieht ihre besondere Stärke weiter in der Bereitstellung bezahlbarer und sozial verantwortbarer Wohnraumangebote. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,82 EUR/m² (Stand 28.05.2026) leistet sie einen Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Aus heutiger Sicht bestehen weiter gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung. Wesentliche Risiken, die das Kerngeschäft der Vermietung beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

8. Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Klimaschutz und Nachhaltigkeit haben für die Genossenschaft eine hohe Bedeutung. Der Gebäudesektor steht vor der Aufgabe, Energieverbrauch und CO₂-Emissionen dauerhaft deutlich zu reduzieren. Für die Genossenschaft bedeutet dies, den Bestand energetisch weiterzuentwickeln und dabei ökologische Anforderungen, Wirtschaftlichkeit und soziale Verträglichkeit in Einklang zu bringen.

Die Genossenschaft hat begonnen, ihren Bestand energetisch zu verbessern. Im Rahmen von Neuvermietungen werden alte Fenster sukzessive durch Wärmeschutzfenster ersetzt. Darüber hinaus wurden Gebäude, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll, mit Wärmedämmungen versehen. Auch künftig wird die Genossenschaft ihre Wohnanlagen unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, gesetzlichen Vorgaben und wirtschaftlichen Möglichkeiten energetisch prüfen und bei Bedarf modernisieren.

Herausforderungen bestehen bei denkmalgeschützten Wohnanlagen. Energetische Maßnahmen sind dort regelmäßig mit Planungsaufwand, Genehmigungserfordernissen und höheren Kosten verbunden. Die Genossenschaft wird daher weiter sorgfältig abwägen, welche Maßnahmen technisch umsetzbar, wirtschaftlich vertretbar und mit dem Denkmalschutz vereinbar sind.

Heizungsanlagen werden regelmäßig überprüft, eingestellt und nach Stand der Technik betrieben. Zudem testet die Genossenschaft digitale Lösungen zur Steuerung und Optimierung von Wärmeerzeugung, Verbrauch und Wartung. Ziel ist es, den Energieeinsatz effizienter zu gestalten und Verbräuche besser steuern zu können.

Ein weiterer Baustein der Strategie ist der Ausbau erneuerbarer Energien. Die im Jahr 2019 begonnene Kooperation mit BürgerEnergie Berlin wurde auch 2025 fortgeführt.

Neben den bestehenden Photovoltaikanlagen auf den Objekten Fuldastraße/Ossastraße sowie

Spenerstraße/Melanchthonstraße befindet sich auch die Photovoltaikanlage auf den Dächern des Objekts Mariendorfer Weg 21 in Betrieb. Über Installation und Inbetriebnahme dieser Anlage wurde bereits im Jahr 2024 berichtet. Im Geschäftsjahr 2025 kamen keine weiteren Photovoltaikanlagen hinzu.

Auch künftig wird die Genossenschaft mit BürgerEnergie Berlin und weiteren Unternehmen prüfen, ob zusätzliche Dachflächen geeignet sind. Aktuell befinden sich u. a. die Objekte Skarbinastraße 48–62 sowie Otto-Suhr-Allee 110–112 in der Prüfung. Dabei sind insbesondere bauliche Voraussetzungen, erforderliche Dachsanierungen, notwendige Genehmigungen sowie Maßgaben von Stromnetz Berlin zu berücksichtigen. Die Umsetzung weiterer Projekte hängt maßgeblich von diesen Rahmenbedingungen ab.

Der Hausstrom für Gemeinschaftsflächen, insbesondere Hausflure, Kellerbereiche und technische Anlagen, wird bereits vollständig aus Ökostrom bezogen.

Nachhaltigkeitsaspekte werden die Wohnungswirtschaft künftig weiter prägen. Auch wenn für Genossenschaften die Versorgung der Mitglieder mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum im Mittelpunkt steht, gewinnen ökologische, soziale und wirtschaftliche Anforderungen auch für Finanzierung, Berichtswesen und dauerhafte Unternehmenssteuerung an Bedeutung.

Die Genossenschaft wird den eingeschlagenen Weg einer schrittweisen und verantwortungsvollen Entwicklung fortsetzen. Dabei steht das Ziel im Vordergrund, Klimaschutz wirtschaftlich umzusetzen und die Mitglieder nicht unangemessen zu belasten.

9. Gesamtaussage

Das Jahr 2025 war für die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG ein Jahr wichtiger Umsetzungsschritte und strategischer Weiterentwicklung. Mit der erfolgreichen Integration des neu übernommenen Wohnbestandes in Berlin-Haselhorst sowie dem Beginn des dritten Bauabschnitts des Dachgeschossausbaus in Berlin-Mariendorf konnten wesentliche Vorhaben zur Sicherung und Erweiterung bezahlbaren Wohnraums vorangebracht werden. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelte sich weiterhin stabil und positiv. Aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum in Berlin ist weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Der nachhaltig geringe Leerstand und die stabile Vermietungssituation bestätigen unsere Strategie einer bedarfsgerechten Bestandspflege, einer sozial ausgewogenen Bewirtschaftung und moderater Nutzungsentgelte. Die solide wirtschaftliche Basis, die langfristig ausgerichtete Bestandsentwicklung sowie das klare Bekenntnis zu sicherem und bezahlbarem Wohnraum stärken die Position der Genossenschaft als verlässlicher Akteur auf dem Berliner Wohnungsmarkt auch in einem weiterhin herausfordernden Umfeld.

Berlin, den 19.05.2026
Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG

10. Unsere Genossenschaft auf einen Blick

		2000	2010	2015	2024	2025
Bilanzsumme	T€	69.764,3	90.456,4	81.106,0	81.842,9	131.646,9
Mieteinheiten (Wohnungen, Gewerbe, Garagen gewichtet)		3.372	4.021	4.017	4.055	4.479
Mitglieder		4.052	4.866	4.995	5.994	6.099
Geschäftsguthaben	T€	2.989,8	4.038,9	4.796,5	6.541,8	6.664,5
Rücklagen	T€	13.472,9	8.166,3	17.192,5	42.925,4	44.263,0
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	T€	12.724,9	18.204,3	19.733,6	22.348,1	23.305,2
Bau- und Instandhaltungsleistungen	T€	3.227,9	4.120,9	4.160,3	6.882,3	7.821,1
Bilanzgewinn	T€	310,2	549,7	844,6	2.021,1	1.554,4
Dividende		6 %	6 %	6 %	6 %	6 %
Mitarbeiter (im Durchschnitt)		69	62	61	49	51

11. Entstehung und Verwendung der Unternehmensleistung

	2025			2025	
	T€	%		T€	%
Entstehung			Verwendung		
Nutzungsgebühren und Mieten	23.305,2	97,7	Instandhaltungen	7.821,1	32,8
Übrige Erträge	110,7	0,5	Betriebskosten	6.214,2	26,1
			andere Lieferungen und Leistungen	421,8	1,8
			Darlehensgeber (Zinsen)	668,7	2,8
			Abschreibungen	2.492,8	10,5
			Personalaufwendungen	2.632,6	11,0
			Öffentliche Hand (Steuern)	560,1	2,3
			Übrige Aufwendungen	1.357,3	5,7
			Dividende	392,5	1,6
			Einstellung in Ergebnissrücklagen	1.030,0	4,3
Gewinnvortrag	437,1	1,8	Vortrag auf neue Rechnung	261,9	1,1
	23.853,0	100,0		23.853,0	100,0

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
		13,00	96.383,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.617.552,66		60.332.858,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	31.322,53		34.106,53
Technische Anlagen und Maschinen	13,02		13,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.454,51		111.653,51
Anlagen im Bau	11.479.344,61		9.877.747,40
Bauvorbereitungskosten	0,00	121.293.687,33	332,85
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	1.560,00	1.560,00
Anlagevermögen insgesamt		121.295.260,33	70.454.654,42
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.189.931,29		7.547.786,28
Andere Vorräte	16.369,55	7.206.300,84	72.717,09
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	133.834,97		120.767,46
Forderung aus Lieferungen und Leistungen	1.154,41		2.068,59
Sonstige Vermögensgegenstände	1.744.573,11	1.879.562,49	339.210,76
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten		1.265.750,68	3.305.742,80
Umlaufvermögen insgesamt		10.351.614,01	11.388.292,98
Bilanzsumme		131.646.874,34	81.842.947,40

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	102.300,00		62.400,00
der verbleibenden Mitglieder	6.664.536,00		6.541.800,00
aus gekündigten Anteilen	900,00	6.767.736,00	3.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 8.364,00 (Vorjahr: € 3.600,00)			
Kapitalrücklage		458.014,14	450.414,14
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.180.000,00		7.050.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 130.000,00 (Vorjahr: € 200.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	20.225.000,00		20.225.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	16.400.000,00	43.805.000,00	15.200.000,00
Davon für das Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	437.131,05		290.357,63
Jahresüberschuss	1.247.244,55		1.930.780,19
Einstellung in Ergebnisrücklagen	130.000,00		200.000,00
		1.554.375,60	
Eigenkapital insgesamt		52.585.125,74	51.554.051,96
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	399.923,64	399.923,64	124.047,18
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.891.952,59		18.767.830,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.554.390,43		1.627.118,06
Erhaltene Anzahlungen	8.895.371,14		8.349.967,35
Verbindlichkeiten aus Vermietung	998.358,94		869.848,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.041.662,65		309.565,99
Sonstige Verbindlichkeiten	280.089,21	78.661.824,96	240.518,32
davon aus Steuern: € 19.459,19 (Vorjahr: € 18.373,39)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.113,01 (Vorjahr: € 1.950,51)			
Bilanzsumme		131.646.874,34	81.842.947,40

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	23.305.192,21		22.348.129,64
		23.305.192,21	
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-357.854,99	-969.484,39
Sonstige betriebliche Erträge		110.502,20	487.861,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	14.049.080,43		13.199.356,35
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	421.759,96	14.470.840,39	0,00
Rohergebnis		8.586.999,03	8.667.150,30
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.163.328,67		2.016.160,37
b) Soziale Abgaben	469.328,72	2.632.657,39	421.366,50
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.492.854,11	2.313.584,06
Sonstige betriebliche Aufwendungen		985.572,59	851.482,13
Erträge aus anderen Finanzanlagen		62,40	62,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		86,28	23,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		668.737,40	352.042,12
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.807.326,22	2.712.600,99
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	128.031,88
Sonstige Steuern		560.081,67	653.788,92
Jahresüberschuss		1.247.244,55	1.930.780,19
Gewinnvortrag		437.131,05	290.357,63
Einstellung in Ergebnismrücklagen		130.000,00	200.000,00
Bilanzgewinn		1.554.375,60	2.021.137,82

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer GnR 150 B.

Der Abschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung aufgestellt.

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

Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2024 wurden unverändert übernommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Wesentliche außerordentliche Geschäftsvorfälle sowie wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge haben sich im Geschäftsjahr 2025 nicht ergeben.

Nach dem Bilanzstichtag wurde die IT-Infrastruktur der Genossenschaft im April 2026 Ziel eines Cyberangriffs, bei dem Daten und Systeme verschlüsselt wurden. Die Genossenschaft hat umgehend externe IT- und Datenschutzexpertise eingebunden, Wiederherstellungsmaßnahmen eingeleitet und Maßnahmen zur Stärkung der IT-Sicherheit umgesetzt.

Nach Angaben der Täter sollen Daten abgeflossen sein; dies konnte bislang nicht abschließend verifiziert werden. Die Prüfung dauert an. Die wesentlichen Geschäftsprozesse konnten fortgeführt bzw. wiederhergestellt werden; Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Fortführung der Geschäftstätigkeit bestehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände (Anwendungssoftware für die EDV-Anlage) wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die handelsrechtliche Restnutzungsdauer der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten wurde 1991 an die steuerliche Restnutzungsdauer angepasst und auf 40 bzw. 50 Jahre begrenzt.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Gebäuden sind nicht um gewährte Investitionszuschüsse gemindert worden. Die Abschreibung von nachträglichen Herstellungskosten für Gebäude (z. B. Modernisierungskosten) erfolgt über die Restnutzungsdauer.

Die Nutzungsdauer der Nichtwohngebäude wurde auf 50 Jahre geschätzt bzw. nach den steuerrechtlich zulässigen Sätzen abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden über einen Zeitraum von fünf Jahren, die Betriebs- und Geschäftsausstattung über einen Zeitraum von drei bis zehn Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert über 250,00 Euro und bis 800,00 Euro werden sofort in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 250,00 Euro werden direkt als Aufwand gebucht.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Vorräte wurden zu Einstandspreisen nach der FIFO-Methode bewertet.

Die Unfertigen Leistungen sind umlagefähige, noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen.

Zweifelhafte Forderungen wurden wertberichtigt, uneinbringliche Forderungen abgeschrieben.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Zum Anlagevermögen wird auf den Anlagenspiegel, Seite 23, verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Zu- und Abgänge ergaben sich im Berichtsjahr nicht.

Sachanlagen

Die Zugänge im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte betreffen mit T€ 42.701,7 den Erwerb der Wohnanlage in Berlin Haselhorst, mit T€ 5.641,1 den Dachgeschossausbau in der Wohnanlage Berlin Mariendorf sowie mit T€ 3.266,6 den Anbau von Balkonen in gleicher Wohnanlage.

Abgänge ergaben sich im Geschäftsjahr nicht.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten ergaben sich im Geschäftsjahr keine Zu- und Abgänge.

Zu- und Abgänge bei den Technische Anlagen und Maschinen ergaben sich nicht.

Der Zugang im Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung entfällt auf den Erwerb eines Rasentraktors (T€ 11,8), von drei PKW (T€ 92,8), dreizehn

Laptops (T€ 21,3) sowie geringwertigen Wirtschaftsgütern (T€ 7,2).

Die Abgänge betreffen mit T€ 55,2 zwei PKW sowie mit T€ 7,2 Geringwertige Wirtschaftsgüter.

Im Posten Anlagen im Bau enthalten sind T€ 43,0 Kosten für noch nicht fertiggestellte Außenanlagen sowie T€ 11.436,3 für den zweiten und dritten Bauabschnitt des Dachgeschossausbaues einschließlich des Anbaus von Balkonen in unserer Wohnanlage in Mariendorf.

Finanzanlagen

Ausgewiesen werden die Anteile an der Berliner Volksbank eG (T€ 1,6).

Umlaufvermögen

Die Unfertigen Leistungen enthalten die umlagefähigen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten:

	T€
Heizkosten	2.062,6
Aufzugskosten	134,3
andere Betriebskosten	4.993,0

Die Abrechnung erfolgt 2026.
Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält insbesondere T€ 1.080,9 Instandhaltungsrücklage, T€ 283,8 Forderungen an das Finanzamt sowie T€ 206,1 Forderungen an Versicherungen.

Im Posten Flüssige Mittel sind T€ 113,8 Mietkautionen enthalten.

Bei nahezu allen Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen liegt die Restlaufzeit unter einem Jahr.

Rechnungsabgrenzungsposten

Rechnungsabgrenzungsposten sind nicht auszuweisen.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen sind nicht auszuweisen.
Die Sonstigen Rückstellungen enthalten T€ 240,3 für die Jubiläumsfeier der Genossenschaft, T€ 33,8 für die Rückforderung gezahlter Heizkosten-Zuschüsse, T€ 41,3 für die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 und 2025, T€ 10,0 für Steuerberatungskosten, T€ 35,7 für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, T€ 18,0 für Beiträge zur Berufsgenossenschaft sowie T€ 20,8 für die Erstellung des Jahresabschlusses 2025.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entwickelten sich wie folgt:

	T€
Stand 01.01.2025	18.722,6
Zugang	48.398,1
Tilgung	1.083,8
Abgang	196,7
Zinsabgrenzung	51,7
Stand 31.12.2025	65.891,9

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern beinhaltet Darlehen der Allianz Lebensversicherungs-AG.

	T€
Stand 01.01.2025	1.627,1
Zugang	0,0
Tilgung	72,7
Stand 31.12.2025	1.554,4

In den Erhaltenen Anzahlungen sind von den Wohnungsnutzern gezahlte Umlagenvorschüsse passiviert. Diesen Umlagenvorschüssen stehen abrechnungsfähige Kosten unter dem Posten Unfertige Leistungen gegenüber.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten insbesondere Verbindlichkeiten

aus Bau- und Instandhaltungsleistungen einschließlich der Sicherheitseinbehalte.

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitenspiegel, Seite 24, verwiesen.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind enthalten:

	T€
Mieten u. ä. (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Räume)	15.658,4
abgerechnete Umlagen	7.646,8

Die Bestandsveränderung ergibt sich aus der Bestandsminderung (abgerechnete umlagefähige Betriebskosten des Vorjahres) und der Bestandserhöhung aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere T€ 57,8 Zuschüsse für Energiesparmaßnahmen, T€ 27,7 Erträge aus der Auflösung steuerlicher Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie T€ 4,8 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten nur von Dritten bezogene Leistungen:

	T€
Betriebskosten	6.214,2
Instandhaltungskosten	7.821,1
Andere Aufwendungen	13,8

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen u. a. Kosten für die EDV, Prüfungskosten, Raumkosten des Büros, Post- und Fernspreckgebühren sowie Bankspesen.

Über diesen Posten wurde eine Rückstellung für die Jubiläumsfeier der Genossenschaft im Jahr 2026

gebildet (T€ 300,0). Daneben sind Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von T€ 63,2 enthalten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag sind für das Geschäftsjahr 2025 nicht zu zahlen.

Die Sonstigen Steuern sind ganz überwiegend Grundsteuern.

4. Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2025 war die Genossenschaft mit 30 Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Die Haftsumme je Geschäftsanteil beträgt € 52,00.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der neben dem Vorstand im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Angestellte	7	6
Technische Angestellte	4	0
Hauswarte, Regiebetrieb, Hausverwalter	23	10
Arbeitnehmer insgesamt	34	16
Auszubildende	2	

Mitgliederbewegung

	Mitglieder
Mitgliederbestand am 1. Januar 2025	5.994
Zugang	211
Abgang	106
Mitgliederbestand am 31. Dezember 2025	6.099

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 122.736,00 (Vorjahr € 141.687,15) erhöht.

Es sind 22.243 Geschäftsanteile mit insgesamt € 6.672.900,00 gezeichnet. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Der Gesamtbetrag der Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um € 128.400,00 erhöht.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Sami Natal
Ronny Jeremias

Aufsichtsrat

Michael Saupe – Vorsitzender –
Gabriela Schelletter – stellv. Vorsitzende –
Karsten Grabenhorst – Schriftführer –
Wolfgang Behrendt
Prof. Dr. Aleksandar Zaklan
Michael Holtz

Vertreterversammlung

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 26. Juni 2025 wurde über die Regularien für das Geschäftsjahr 2024 beschlossen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Prüfungsverband gem. §§ 53 ff GenG
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Berlin, den 29. April 2026

Der Vorstand

Natal Jeremias

Anlagenpiegel 2025

	Anschaffungs-/ bzw. Herstell- ungskosten	2025	€	Zugänge	2025	€	Abgänge	2025	€	Umbuchungen	2025	€	Anschaffungs-/ bzw. Herstell- ungskosten	01.01.2025	€	Kumulierte Abschreibungen	2025	€	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	2025	€	31.12.2025	€	Abschrei- bungen auf Abgänge	2025	€	Kumulierte Abschreibungen	2025	€	Buchwert	31.12.2025	€	Buchwert	31.12.2024	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände																																			
Sachanlagen																																			
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.156.909,12	42.701.692,58					0,00			8.907.735,35			179.766.337,05	67.824.051,01					2.324.733,38			0,00					70.148.784,39			109.617.552,66			60.332.858,11		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.778,99	0,00					0,00			0,00			115.778,99	81.672,46					2.784,00			0,00					84.456,46			31.322,53			34.106,53		
Technische Anlagen und Maschinen	38.340,53	0,00					0,00			0,00			38.340,53	38.327,51					0,00			0,00					38.327,51			13,02			13,02		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	516.912,62	135.252,73					64.606,49			0,00			587.558,86	405.259,11					68.966,73			52.121,49					422.104,35			165.454,51			111.653,51		
Anlagen im Bau	9.877.747,40	10.509.332,56					0,00			-8.907.735,35			11.479.344,61	0,00					0,00			0,00					0,00			11.479.344,61			9.877.747,40		
Bauvorbereitungskosten	332,85	229.637,67					0,00			-222.970,52			0,00	0,00					0,00			0,00					0,00			0,00			332,85		
	138.706.021,51	53.575.915,54					64.606,49			-222.970,52			191.987.360,04	68.349.310,09					2.396.484,11			52.121,49					70.693.672,71			121.293.687,33			70.356.711,42		
Finanzanlagen																																			
Andere Finanzanlagen	1.560,00	0,00					0,00			0,00			1.560,00	0,00					0,00			0,00					0,00			1.560,00			1.560,00		
	1.560,00	0,00					0,00			0,00			1.560,00	0,00					0,00			0,00					0,00			1.560,00			1.560,00		
Anlagevermögen insgesamt	139.048.843,03	53.575.915,54					64.606,49			-222.970,52			192.330.181,56	68.594.188,61					2.492.854,11			52.121,49					71.034.921,23			121.295.260,33			70.454.654,42		

per 31. Dezember 2025

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte zum Vergleich in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Siche- rung*)
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.891.952,59 (18.767.830,46)	1.739.110,21 (1.750.184,97)	4.583.132,35 (2.543.059,21)	59.569.710,03 (14.474.586,28)	65.891.952,59 (18.767.830,46)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.554.390,43 (1.627.118,06)	74.410,67 (72.727,63)	315.265,90 (308.135,07)	1.164.713,86 (1.246.255,36)	1.554.390,43 (1.627.118,06)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	8.895.371,14 (8.349.967,35)	8.895.371,14 (8.349.967,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	998.358,94 (869.848,08)	998.358,94 (869.848,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.041.662,65 (309.565,99)	1.041.662,65 (309.565,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	280.089,21 (240.518,32)	280.089,21 (240.518,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	78.661.824,96 (30.164.848,26)	13.029.002,82 (11.592.812,34)	4.898.398,25 (2.851.194,28)	60.734.423,89 (15.720.841,64)	67.446.343,02 (20.394.948,52)	

*) GPR = Grundpfandrecht

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende, die sechs v. H. der am 1. Januar 2025 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben beträgt:	392.508,00 €
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen:	900.000,00 €
3. Vortrag auf neue Rechnung:	261.867,60 €
Bilanzgewinn	1.554.375,60 €

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand im Geschäftsjahr 2025 über den Geschäftsverlauf und die Lage der Genossenschaft unterrichtet. In seinen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Jahresabschluss und der Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2025 wurden vom Aufsichtsrat nach Kenntnisnahme gebilligt und angenommen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) wurde für das Geschäftsjahr 2024

durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. durchgeführt.

Für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Berlin, im Mai 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Saupe

Im Jahr 2025 erfuhren wir vom Ableben folgender Mitglieder

In stiller Trauer

Jutta Baya	Ariana Kage	Gisela Paczkowski
Gabriele Bergner	Mara Keller	Bruno Pfeffer
Renate Brademann	Sylvia Köhler	Anita Penski
Bernhard Breetz	Peter Konrad	Hans van der Sande
Liane Brendike	Fredy Krause	Johanna van der Sande
Wolfgang Bressel	Axel KuncI	Heinz Sander
Emma Csillak	Anneliese Lachmann	Ruth Sasse
Robert Csik	Brunhild Liebing	Christian Schröter
Brunhilde Fiebach	Walter Lipp	Hildegard Schulze
Bianka Graetsch	Antonios Makellarakis	Marlies Srbeny-Ritter
Renate Griep	Magdalena Malyga	Peter Suckrow
Peter Grosser	Dragutin Marovic	Irmtraud Wackes
Dennis Hirte	Heidemarie Masur	Gerhard Wächter
Melanie Holzapfel	Stanislawa Mausolf	Vera Wanke
George Ibeka	Ronald Müller	Ingrid Wendt
Willy Jacobs	Uwe Neumann	
Thomas Jahn	Paul Ossowski	

