

Lagebericht

2025



Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang einschließlich
· Anlagenspiegel
· Verbindlichkeitspiegel

Berlin Brandenburgische
Wohnungsbaugenossenschaft eG

Berlin Brandenburgische
Wohnungsbaugenossenschaft eG
Mehrower Allee 53 A
12687 Berlin



Neubau Oranienburg · Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 15

Lagebericht
der Berlin Brandenburgischen
Wohnungsbaugenossenschaft eG
für das Geschäftsjahr 2025
(01.01.2025 - 31.12.2025)

Berlin, 11.06.2026



Berlin · Templin · Oranienburg



Templin · Straße des Friedens 1-3

1. Grundlagen des Unternehmens



1.1. Geschäftsmodell

Aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 02.07.2025 wurde die Wohnungsbaugenossenschaft »Uckermark« Templin eG auf die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG verschmolzen. Die Verschmelzung erfolgte rückwirkend zum 01.01.2025.

Zum Bestand der Genossenschaft gehörten am 31.12.2025 drei Wohnanlagen in Berlin im Stadtbezirk Marzahn/Hellersdorf mit 3.435 eigenen Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, diversen Stellplätzen sowie eine Wohnanlage in Oranienburg mit 112 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und weiteren Stellplätzen. Durch die Verschmelzung sind im Jahr 2025 in Templin und Umland 1.096 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten sowie Garagen und Stellplätze hinzugekommen. Darüber hinaus verfügt unsere Genossenschaft über eigene Büros, einen Mietertreff sowie Gäste- und Ferienwohnungen. Außerdem werden für Dritte 26 Eigentumswohnungen in 3 Eigentümergemeinschaften verwaltet.

Am 31.12.2025 setzte sich der Bestand an bewirtschafteten Einheiten in der Genossenschaft wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2025	
	Anzahl der Einheiten	Wohn-/Nutzfläche
Wohnungen	4.643	289.009,90
Gewerbeeinheiten	29	4.496,66
	4.672	293.506,56
Gäste- und Ferienwohnungen	7	421,35
Eigengenutzte Einheiten	10	1.569,12
Garagen/Stellplätze	1.170	
	5.859	295.497,03

Der Geschäftssitz befindet sich in 12687 Berlin, Mehrower Allee 53 A. Am Standort Templin, in der Zehdenicker Str. 10 wird die ehemalige Geschäftsstelle der WBG »Uckermark« Templin eG als Niederlassung der BBWBG eG weitergeführt.

1.2. Ziele und Strategien

Die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG wurde am 01. Januar 1982 als AWG Berliner Handel gegründet. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der Mitglieder der Genossenschaft. 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. Beteiligungen sind zulässig.

Mit dem aktuellen Klimaschutzgesetz wurden die Ziele zur CO2-Reduktion auch für den Gebäudesektor deutlich angehoben. Bis 2045 soll Deutschland klimaneutral werden. Diese gesetzlich verankerten langfristigen Ziele haben erhebliche wirtschaftliche, technische und organisatorische Auswirkungen und stellen unsere Genossenschaft vor komplexe Herausforderungen. Deshalb ist es wichtig, den eigenen Bestand gut zu kennen, detaillierte Informationen, z.B. über Energieverbräuche und CO2-Emissionen, zu erfassen und diese gezielt zu analysieren.

Unser Immobilienbestand und die Art der Energieversorgung stellt sich wie folgt dar:

	Berlin	Oranienburg	Templin	Gesamt
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.453	113	1.106	4.672
Nutzfläche in m²	223.626,53	5.908,35	60.719,94	290.254,82
Versorgung mit Fernwärme/Nahwärme	100,00%	90,8%	62,0%	91,9%
Versorgung mit Gas/Öl	0,0%	9,2%	38,0%	8,1%

Für das Jahr 2025 haben wir die Energieverbräuche und CO2-Emissionen für unseren Bestand ermittelt und diese den Werten von 2024 gegenübergestellt:

	Berlin	Oranienburg	Templin	Gesamt
Energiegehalt in kWh in 2024	16.912.722	593.189	4.905.791	22.411.702
Energiegehalt in kWh in 2025	18.276.737	633.587	5.074.401	23.984.725
durchschnittlicher Energieverbrauch in kWh/m²/a in 2024	75,63	100,40	80,79	77,21
durchschnittlicher Energieverbrauch in kWh/m²/a in 2025	81,73	107,24	83,57	82,63
durchschnittliche CO ₂ -Emissionen in in kg/m²/a für 2024	16,24	21,84	14,96	16,08
durchschnittliche CO ₂ -Emissionen in in kg/m²/a für 2025	17,38	23,73	16,17	17,26
Immobilien mit Energieeffizienzklasse A, B und C für Verbrauch 2024	97,8%	44,9%	88,6%	94,8%
Immobilien mit Energieeffizienzklasse A, B und C für Verbrauch 2025	89,7%	26,1%	81,7%	86,7%

2. Wirtschaftsbericht

Die Werte zeigen, dass sich unser Gebäudebestand bereits heute in einem guten energetischen Zustand befindet. Die höheren Verbrauchswerte für 2025 resultieren überwiegend aus kälteren Außentemperaturen im Vergleich zum Vorjahr. In 2025 hatten wir in Berlin und Brandenburg einen vergleichsweise kalten Februar sowie einen Kälteeinbruch im November mit Frost und Schneefall. Damit kam es zu einem gestiegenen Heizbedarf. Die CO₂-Emissionen haben sich auch aufgrund eines höheren Emissionsfaktors erhöht.

Die Genossenschaft ist damit auf einem guten Weg, aber noch nicht am Ziel. Damit wir die Zielsetzung »CO₂-Neutralität« erreichen können, wird es notwendig sein, einen Klimapfad zu entwickeln. Es müssen Strategien erarbeitet werden, welche Maßnahmen zielführend sind, um Einsparziele zu erreichen, welchen Herausforderungen wir uns dabei stellen müssen und wie unser Wohnraum dennoch bezahlbar und sozialverträglich bleibt.



Niederlassung Templin



2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

Das Brandenburger Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum preisbereinigt um 1,0 % zurückgegangen. Für das ganze Jahr rechnen die Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einem Rückgang um 0,3 %. Dagegen erhöhten sich die Verbraucherpreise in Brandenburg 2025 im Jahresdurchschnitt um 2,4 %. Die Teuerung schwächte sich damit nur leicht ab (2024: 2,5 %).

Die Beschäftigung entwickelte sich 2025 dennoch stabil. Die Zahl der Brandenburger Erwerbstätigen hielt sich bei 1,15 Millionen. Die Arbeitslosigkeit stieg 2025 um 0,3 Prozentpunkte auf 6,4 % und liegt damit knapp im deutschen Durchschnitt (6,3 %). Die Einkommen (Reallöhne) sind im dritten Quartal 2025 in Brandenburg nur leicht um 1,6 % im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen.

Die Baupreise im Land Brandenburg lagen im November 2025 im Durchschnitt um +4,7 % über denen des Vorjahres. Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Von Januar bis November 2025 ist die Zahl der Baugenehmigungen in Brandenburg erneut gesunken. Es wurden 10,4 % weniger Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt als im Vorjahreszeitraum.

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2026 in einer unsicheren Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird jedoch mit einem verhaltenen Wachstum von 0,6 % gerechnet. Weil dieses jedoch vor allem auf staatlichen Investitionen beruht, kann der Anstieg noch nicht als Trendwende gewertet werden.

2.2. Geschäftsverlauf

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit der Rechnungslegung gemäß § 264 Abs. 1 HGB wurde in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergänzend eine Darstellung der addierten Werte beider Genossenschaften zum 01.01.2025 aufgenommen. Die Vergleichszahlen umfassen daher die zusammengefassten Vermögens-, Schulden- und Eigenkapitalwerte sowie die addierten Erträge und Aufwendungen beider Genossenschaften.

Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich 2025 um 873,5 Tsd. EUR auf 31.280,1 Tsd. EUR. Die darin enthaltenen Sollmieten stiegen um 292,4 Tsd. EUR auf 21.574,2 Tsd. EUR. Die Erhöhung der Sollmieten resultiert zum einen aus der Steigerung der Umsätze im Zuge der Neuvermietung und zum anderen durch moderate Mietanpassungen.

Die Leerstandsverluste sanken ggü. dem Vorjahr um 30,7 Tsd. EUR auf 215,8 Tsd. EUR.

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation in der Genossenschaft ist stabil. Der Wohnungsleerstand ist aufgrund der hohen Nachfrage sehr gering. Die offizielle Leerstandsquote für Leerstände ab 3 Monate betrug am Berichtsjahresende 0,30 %. Das waren 14 Wohnungen - davon 7 Wohnungen, die aufgrund des geplanten Abrisses in Oranienburg leergezogen wurden.

Die Fluktuationsquote ist um 0,87 % gesunken und betrug im Berichtsjahr 4,87 %.



Abstimmung zur Verschmelzung in Berlin



Abstimmung zur Verschmelzung in Berlin

Sollmieten, Leerstandsverluste
sowie Leerstands- und Fluktuationsquoten zum
01.01.2025 und 31.12.2025



Mit der Vermietung von bezahlbarem Wohnraum tragen wir zur Versorgung aller Gesellschaftsschichten in Berlin und Brandenburg bei. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,88 EUR/m² liegen wir weiterhin weit unter dem Mittelwert des Berliner Mietspiegels.

Laufende Instandhaltung, Instandsetzung und Investitionen

Im Berichtsjahr wurden für Instandsetzungen und für laufende Instandhaltungen unserer Wohnanlagen 8.103,7 Tsd. EUR aufgewandt. Die Hauptpositionen waren Wohnungs-instandsetzungen im Zuge der Neuvermietung mit den Gewerken Maler/Belag, Heizung/Sanitär, Fenster/Türen und Elektro sowie die Instandsetzung der Dächer, Fassaden, Aufzüge, Haustechnik und Brandschutzanlagen. In den Instandhaltungsaufwendungen von 8.103,7 Tsd. EUR sind Kosten für den Straßenausbau in der Ringstraße in Templin in Höhe von 352,9 Tsd. EUR enthalten, denen Kostenerstattungen in Höhe von 244,8 Tsd. EUR gegenüberstehen. Die Kostenerstattungen wurden als sonstige betriebliche Erträge verbucht.

Für das Neubauprojekt Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 in Oranienburg sind 2025 Baukosten in Höhe von 4.211,9 Tsd. EUR angefallen. Der Bau wurde im Dezember 2025 fertiggestellt. Mit den Bauvorbereitungskosten der Vorjahre ergeben sich Gesamtkosten für den Neubau in Höhe von 4.818,8 Tsd. EUR. Damit wurden die geplanten Baukosten nur minimal um 0,32 % überschritten.

Für die Modernisierung des Gebäudes in Templin, Weg der Solidarität 4-6, wurden in den Vorjahren 823,4 Tsd. EUR aufgewendet, im Berichtsjahr weitere 29,5 Tsd. EUR. Die Modernisierung konnte in 2025 abgeschlossen werden. Die Gesamtkosten betragen 852,9 Tsd. EUR.

Für Balkonanbau, Aufzugsumbau und Modernisierung der Giebelfassade in der Cecilienstraße 166-170 in Berlin sind im Berichtsjahr Planungskosten und Gebühren in Höhe von 205,7 Tsd. EUR angefallen. Der Beginn der Modernisierungsmaßnahme erfolgte im 1. Quartal 2026.

Weiterhin sind bis zum Jahr 2025 kumulierte Baukosten für das Bauvorhaben „Am Mühlentor/Roßschwemme“ in Templin in Höhe von 1.991,4 Tsd. EUR angefallen. Die Baumaßnahme wurde im 1. Quartal 2024 begonnen und soll im 2. Quartal 2026 abgeschlossen werden.

Der Übergang des Grundstückseigentums durch die Verschmelzung unterliegt der Grunderwerbsteuer. Laut vorläufigem Grunderwerbsteuerbescheid vom 16.03.2026 beträgt die Grunderwerbsteuer 4.453,8 Tsd. EUR. Dieser Betrag wurde im Sachanlagevermögen aktiviert.

Maßnahmen zur Energie- und Ressourceneinsparung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden an mehreren Bestandsobjekten gezielte Maßnahmen zur energetischen Sanierung und nachhaltigen Modernisierung umgesetzt, um den CO₂-Ausstoß langfristig zu reduzieren und die Energieeffizienz des Immobilienbestandes zu verbessern. Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnten die geplanten Investitionen jedoch nur in begrenztem Umfang realisiert werden.

Im Rahmen der durchgeführten Maßnahmen wurden an einem Objekt sämtliche Hauseingangstüren erneuert, um sowohl energetische als auch funktionale Verbesserungen zu erzielen. In einem weiteren Objekt erfolgte der Austausch der Fenster, wodurch eine Optimierung des Wärmeschutzes und eine Senkung des Energieverbrauchs erreicht werden soll.

Darüber hinaus wurde an einem weiteren Standort die Außenanlage umfassend neugestaltet. Hierzu zählten insbesondere die Neuanlage mit winterbeständigen und pflegearmen Pflanzen.

Bei der energetischen Fassadensanierung setzen wir weiterhin auf ALUCOBOND® Fassadenplatten, da durch deren Einsatz das alte Wärmedämmverbundsystem nicht entfernt und entsorgt werden muss, was nicht nur wirtschaftlich, sondern auch ressourcenschonend ist. Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt beim Einsatz von ALUCOBOND® ist die Kombination aus Isolation, Lüftung und Feuchtigkeitsregulierung. Mit diesem energieeffizienten und nachhaltigen Fassadensystem leisten wir einen wertvollen Beitrag zur Energieeinsparung.

In allen Treppenhäusern und Gemeinschaftsräumen wird seit langem LED-Beleuchtung eingesetzt. Zusätzlich wird das Kellerlicht über Bewegungsmelder gesteuert. Bei allen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen liegt der Fokus auf möglichen Energieeinsparungen.

Unser Neubau in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 in Oranienburg, welcher im Jahr 2025 errichtet wurde, wurde nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes 2020 als sogenanntes Niedrigstenergiegebäude geplant und gebaut. Das Ziel ist ein sehr geringer Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung. Die Mindestanforderungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien für die Wärme/Kälteerzeugung, für Wärmeschutz und sommerlichen Hitzeschutz wurden weit übertroffen. Der Primärenergiebedarf liegt bei 41,6 kWh/m²a.



Anke Junker-Füchsel
und Jeannette Schröder

2.3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldanteilen ausgeglichen.

Der Anstieg der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem Zuwachs im Anlagevermögen und dem Zuwachs im Eigenkapital.

Die Entwicklung des Eigenkapitals und des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Zusammensetzung des Eigenkapitals

	31.12.2025 Tsd. EUR	01.01.2025 Tsd. EUR	Veränderungen Tsd. EUR
Geschäftsguthaben	8.378,4	8.399,4	-21,0
Kapitalrücklage	113,0	113,0	0,0
Sonderrücklage	64.240,0	64.240,0	0,0
Gesetzliche Rücklage	39.899,5	39.899,5	0,0
Ergebnisrücklagen	17.172,3	13.341,3	3.831,0
Bilanzgewinn	1.651,6	2.179,3	-527,7
Eigenkapital gesamt	131.454,8	128.172,5	3,282,3

Zusammensetzung des Anlagevermögens

	31.12.2025 Tsd. EUR	01.01.2025 Tsd. EUR	Veränderungen Tsd. EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	25,3	34,6	-9,3
Grund und Boden	40.290,3	39.624,1	666,2
Gebäude	123.917,1	119.578,8	4.338,3
Außenanlagen	2.920,2	2.616,0	304,2
Betriebs- und Geschäftsausstattung	498,4	398,4	100,0
Anlagen im Bau	2.476,9	2.011,2	465,7
Bauvorbereitungskosten	558,3	909,4	-351,1
Finanzanlagen	3,4	3,4	0,0
Anlagevermögen gesamt	170.689,9	165.175,9	5.514,0

Das Anlagevermögen ist durch das Eigenkapital und durch langfristige Kredite voll gedeckt. Im kurzfristigen bzw. mittelfristigen Bereich standen den Verbindlichkeiten genügend liquide Mittel gegenüber.

Der Zuwachs des Eigenkapitals resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2025 ausgeglichen.

Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und verfügt über ausreichende Liquiditätsreserven.

Die liquiden Mittel entwickelten sich wie folgt:

31.12.2025	01.01.2025
20.607,0 Tsd. EUR	21.817,0 Tsd. EUR

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte im Berichtsjahr aus Eigenmitteln.

Durch die Streuung des Kreditportfolios (52.701,4 Tsd. EUR) ist die Genossenschaft nicht von einzelnen Darlehensgebern abhängig. Zum 31.12.2025 umfasst das Kreditportfolio 24 festverzinsliche Darlehen. Die Darlehen verteilen sich auf 8 Darlehensgeber. Die Zinsbindungsfristen sind bis ins Jahr 2038 gestaffelt. Alle Kredite sind dinglich besichert.

Alle Darlehen werden im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin hoch getilgt. Die Tilgungsleistung 2025 betrug 3.654,7 Tsd. EUR.

Die Grundbücher sind geordnet, die Sicherheiten optimiert und enge Zweckbestimmungen vereinbart. Die Genossenschaft verfügt über mehrere unbelastete Grundstücke.

Ertragslage

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.303,3 Tsd. EUR ab. Das positive Jahresergebnis ist durch den guten Vermietungsstand geprägt. Mit 21.574,2 Tsd. EUR bilden die Sollmieten den Hauptteil der Umsatzerlöse.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr um 827,6 Tsd. EUR auf 1.653,1 Tsd. EUR gestiegen. Dieser Anstieg resultiert aus höheren Versicherungsentschädigungen, Kostenerstattungen für den Straßenausbau in der Ringstraße in Templin und Erträgen aus Nachaktivierungen nach einer Außenprüfung des Finanzamtes Angermünde für den Standort Templin.

Im Jahr 2025 ist das Zinsniveau gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Da wir in den Vorjahren mit unseren Darlehensgebern sehr gute Festzinssätze vereinbart haben, konnte einer weiteren Erhöhung der Zinsaufwendungen entgegengewirkt werden. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 42,6 Tsd. EUR gesunken und betrugen im Berichtsjahr 1080,0 Tsd. EUR.

Aufgrund der Grundsteuerreform 2022 haben sich in 2025 erstmalig die Grundsteuern gegenüber den Vorjahren verändert. Für unseren Immobilienbestand reduzierten sich die Grundsteuern ab 01.01.2025 um 256,8 Tsd. EUR.

Die Vermietungssituation in unserer Genossenschaft ist stabil.

Die Genossenschaft wurde von der Deutschen Bundesbank auf Grundlage des Jahresabschlusses 2024 zum wiederholten Male als »notenbankfähig« eingestuft.



Treffen mit erstmals gewählten Vertretern

2.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote (Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme) sind durch die erwirtschafteten Jahresüberschüsse weiter gestiegen:

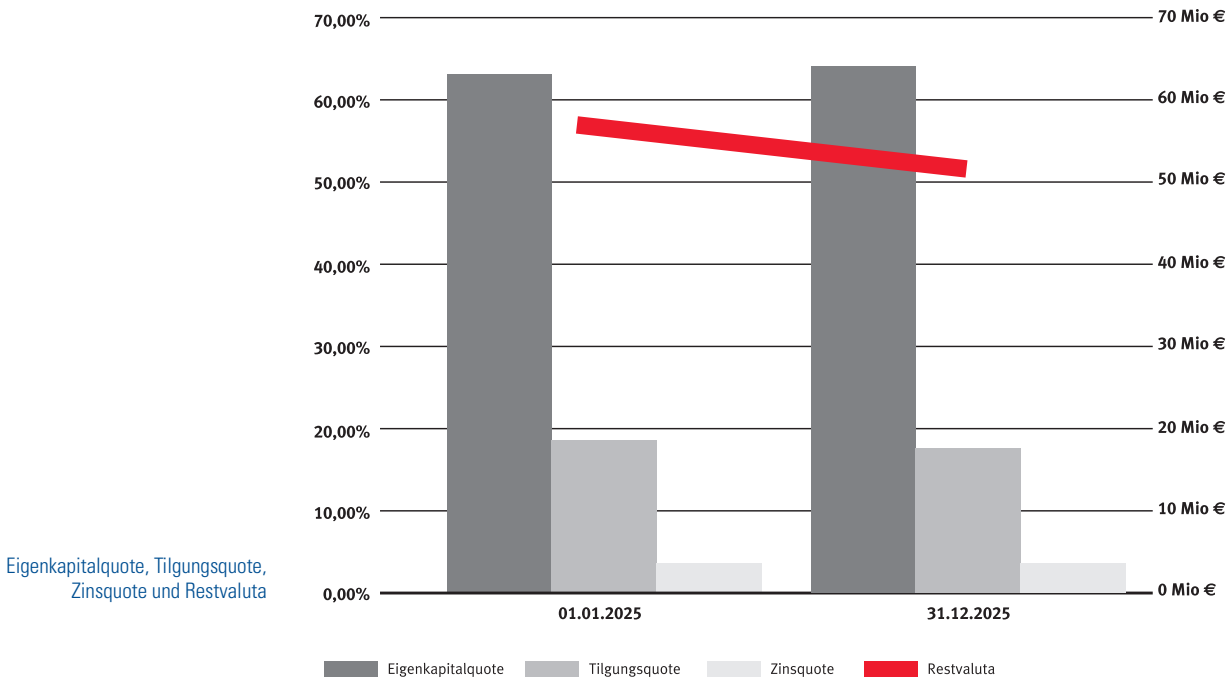
	31.12.2025	01.01.2025
Eigenkapital	131.454,8 Tsd. EUR	128.172,5 Tsd. EUR
Quote	64,93 %	64,75 %

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen und somit die Zinsquote (Verhältnis Zinsaufwand zur Jahresnettokaltmiete) hat sich gegenüber dem Vorjahr wieder reduziert:

	31.12.2025	01.01.2025
Zinsen	1.080,0 Tsd. EUR	1.122,6 Tsd. EUR
Quote	5,06 %	5,34 %

Die planmäßige Tilgungsleistung verbunden mit der Tilgungsquote (Verhältnis Tilgung zur Jahresnettokaltmiete) bleibt zwecks einer zügigen Entschuldung auf hohem Niveau:

	31.12.2025	01.01.2025
Tilgung	3.654,7 Tsd. EUR	3.862,5 Tsd. EUR
Quote	17,12 %	18,38 %



2.5. Gesamtaussage

Im Geschäftsjahr 2025 setzte die Genossenschaft ihre positive wirtschaftliche Entwicklung weiter fort. Vermietungsergebnisse und die Entwicklung der Nutzungsgebühren verliefen planmäßig. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Der Vorstand der BBWBG eG beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf des Berichtsjahres positiv. Wesentliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der BBWBG eG bestanden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht. Der Vorstand erwartet bei stabiler Finanzlage für das aktuelle Geschäftsjahr 2026 wiederum die Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht



Prognosebericht

Die **Geschäftstätigkeit** der Genossenschaft wird sich weiterhin auf die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen konzentrieren. Aber auch die sukzessive Erweiterung des Wohnungsbestandes im Oranienburger Quartier steht weiter im Fokus.

Die Genossenschaft verfügt über eine 5-jährige Finanz- und Erfolgsplanung, die jährlich fortgeschrieben und vierteljährlich durch Soll-Ist-Vergleiche überprüft wird. Für die nächsten 5 Jahre werden weiterhin positive Geschäftsergebnisse erwartet.

Die **Ertragslage** wird maßgeblich durch die erzielten Mieterlöse unter Abzug der Erlösschmälerung für Leerstand sowie den Zins- und Instandsetzungsaufwand bestimmt. Aktuell gibt es fluktuationsbedingt leerstehende Wohnungen, die auf Grund notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen noch nicht wieder vermietet werden können. Der Vorstand schätzt ein, dass die Vermietungssituation auf dem jetzigen Niveau stabil bleibt.

Die **Mietentwicklung** im Bestand ist in der Planung sehr vorsichtig bewertet worden. Laut mittelfristiger Planung erwarten wir für die Folgejahre eine leichte Steigerung der Umsätze im Zuge der Neuvermietung und moderater Mietanpassungen. Für das Planjahr 2026 sind Sollmieten in Höhe von 21.925,3 Tsd. EUR kalkuliert.

Der durchschnittliche Leerstandsverlust ist in den kommenden Jahren mit 1,53 % der Sollmieten angesetzt worden. Bei der Erstvermietung des Neubaus sind höhere Erlösschmälerungen kalkuliert.

Bei der geplanten **Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit** wird sich der Schwerpunkt in Berlin weiterhin auf die Maßnahmen wie Dach- und Fassadensanierung sowie auf die Modernisierung der Haustechnik und der Aufzüge konzentrieren. Zu den Maßnahmen in Templin gehören die Strangsanierung in der Dargersdorfer Straße, die Instandsetzung der Heizungsstränge und Heizungsanlagen sowie der Austausch von Treppenhausefenstern. Im Rahmen von Mieterwechseln werden die technisch notwendigen Maßnahmen grundsätzlich fortgeführt. Die Aufwendungen für **Instandhaltung und Instandsetzung** sind für das Planjahr 2026 mit 7.070,2 Tsd. EUR geplant. Darin enthalten sind Abrisskosten in Höhe von 400 Tsd. EUR für das Gebäude in der Oranienburger Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 17/19.

Auf dem Gelände der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 21/23 sollen zwei weitere Neubauten entstehen. Die dafür notwendigen Planungsleistungen belaufen sich auf insgesamt 1.094,3 Tsd. EUR. Für das Jahr 2026 sind davon 311,6 Tsd. EUR eingeplant. Die Bau- und Baunebenkosten wurden nach ersten Kostenschätzungen mit 25.000,0 Tsd. EUR angesetzt, welche auf die Jahre 2026-2029 aufgeteilt wurden.

Die städtebauliche Vereinbarung wurde infolge der durch die Stadt Oranienburg im Mai 2018 beschlossenen Folgekostenrichtlinie im Januar 2022 unterzeichnet. Daraus ergeben sich Verpflichtungen in Höhe von ca. 267,4 Tsd. EUR, welche innerhalb von 8 Wochen nach Erhalt der Baugenehmigung für eines der zwei geplanten viergeschossigen Wohngebäude in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 21/23 zur Zahlung fällig ist. Der Bauantrag wurde im März 2026 gestellt.

Für das Jahr 2026 ist die Modernisierung des gesamten Objektes in der Cecilienstraße 166-170 geplant. Es sollen 40 Balkone ersetzt und 80 neue Balkone angebaut, die Aufzüge barrierefrei umgebaut, die Elektrik modernisiert

und eine Fassadensanierung durchgeführt werden. Die Modernisierungskosten belaufen sich auf ca. 6.000,0 Tsd. EUR. Die Finanzierung soll aus Eigenmitteln erfolgen.

Im Zuge der Verschmelzung der WBG »Uckermark« Templin eG mit der BBWBG eG, welche rückwirkend zum 01.01.2025 wirksam wurde, erfolgte die Übertragung des Vermögens der WBG »Uckermark« auf die BBWBG. Auf diesen Ertragswert ist Grunderwerbsteuer in Höhe von 6,5 % an das Finanzamt Angermünde abzuführen. Die Zahllast wurde auf 6.000,0 Tsd. EUR geschätzt und für das Planjahr 2026 berücksichtigt.

Der **Personalaufwand** berücksichtigt die tariflichen Lohnsteigerungen. Da die Tarifverhandlungen zur Tarifrunde 2026/2027 noch nicht abgeschlossen waren, wurden für 2026 und die Folgejahre Tarifsteigerungen von 2,5 % kalkuliert.

Der Kapitaldienst ist zu den aktuell vereinbarten Zins- und Tilgungssätzen angesetzt worden. Die Fremdkapitalzinsen für die laufenden Verbindlichkeiten reduzieren sich weiter. Die Tilgungsleistungen bleiben auf hohem Niveau.

Die **Vermögenslage** wird auch zukünftig hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen sein.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnen wir mit einem Jahresergebnis von ca. 3.200,0 Tsd. EUR.

Risiken und Chancen

Die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG hat aufgrund der abgewogenen Investitionspolitik der vergangenen Jahre, dem außerordentlichen Engagement der Mitarbeiter, der Stabilität der Mitgliederstruktur und der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum die Chance, sich kontinuierlich im Sinne der Mitgliederförderung weiter zu entwickeln.

Das innerbetriebliche Kontrollsystem ist seit vielen Jahren fest installiert. Umfangreiche Analysen der eigenen Entwicklung, Marktbeobachtung und Kennziffernvergleiche bilden die Basis für strategische Entscheidungen. Der Vorstand ist der Auffassung, dass durch dieses Kontroll- und Berichtssystem alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet bzw. eingeleitet werden können.

Der anhaltende Krieg in der Ukraine und der derzeitige Krieg in Nahost bedingen einen erwarteten weiteren starken Anstieg der Energiepreise, der auch die Wohnungswirtschaft unter anhaltenden Druck stellt. Preissteigerungen sind insbesondere bei den in der Herstellung energieintensiven Baustoffen wie Stahl und Beton zu erwarten. Die gestörten Lieferketten führen gleichzeitig zu geringerer Energiesicherheit. In der Folge ist von höherer Inflation und steigenden Zinsen auszugehen. Inwiefern die erwarteten Preisentwicklungen und Unsicherheiten zum Tragen kommen, wird in der Folge von der Intensität und Dauer der bestehenden politischen Spannungen abhängen und kann nicht abschließend prognostiziert werden. Die Entwicklungen werden durch unser Unternehmen eng beobachtet, um ggf. notwendige Maßnahmen rechtzeitig ergreifen zu können.



Templin · Ringstraße 5-6



Templin · Lychener Straße

Branchenrisiko

Die Wohnungswirtschaft wird stark durch politische und juristische Bedingungen beeinflusst. Die Begrenzung der Mietsteigerung bei Neuverträgen und die Reduzierung der Modernisierungumlagen aufgrund der Mietpreisbremse beschränken die Mietpreisbildung und beeinflussen die Rentabilität einzelner Maßnahmen und die des Gesamtunternehmens. Diese Risiken lassen sich nur schwer kalkulieren.

Aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Lage in Deutschland ist davon auszugehen, dass sich die daraus ergebenden Folgen auch auf die Einkommensverhältnisse und die Zahlungsfähigkeit der Mieter auswirken werden. Das Zahlungsverhalten der Mieter lässt sich daher nur schwer prognostizieren. Ein umfassendes und konsequentes Forderungsmanagement mindert das Risiko von Forderungsausfällen. Bei Leistungsstörungen setzt frühzeitig eine umfassende Betreuung der Schuldner ein.

Dem Risiko des demografischen Wandels trägt unser Unternehmen seit Beginn der Modernisierung Rechnung. Im Ergebnis des nachhaltigen und barrierefreien Bauens - gekoppelt mit Investitionen in den vorhandenen Bestand wie die Nachrüstung von Aufzügen und die Reduzierung vorhandener Schwellen und Barrieren - ist unsere Genossenschaft für die Zukunft gut aufgestellt und marktfähig.

IT-Risiken/Datenschutz

Der Systemadministrator der Genossenschaft wird in allen Hard- und Softwarebelangen durch eine externe Fachfirma unterstützt. Es ist ein wirksames Überwachungssystem im Einsatz, durch das Risiken von Systemangriffen und möglichen Datenverlusten frühzeitig entgegengewirkt wird. Die vorhandenen Sicherungssysteme werden auch durch einen externen Datenschutzbeauftragten regelmäßig auf Effizienz und Qualität geprüft. Die Anforderungen der Datenschutzgrundverordnung werden umgesetzt.

Klimaschutz

Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, liegt noch nicht vor. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne aktuelle vorliegende Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde bereits durchgeführt. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Für den Standort Templin sehen wir Risiken für eine geplante Klimastrategie in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, so dass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann. Weitere Risiken resultieren aus der Verfügbarkeit alternativer Techniken, z.B. Wärmepumpen für unseren gasversorgten Gebäudebestand.

Eine Finanzierung der Klimamaßnahmen durch Mietererhöhungen erscheint im Hinblick auf unsere Unternehmensstrategie nur begrenzt möglich.

Preisänderungsrisiko

Seit Anfang 2023 wird die in 2021 eingeführte CO₂-Steuer je Sanierungsstand der Wohngebäude anteilig auch auf die Vermieter umgelegt. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises bei den fernwärmeversorgten Gebäuden und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser Kostenanstieg wird die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft aber nicht wesentlich beeinflussen. Dem Risiko von steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstieges der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnen wir mit einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung. Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich erhöhten Mietausfällen gegenüber den Vorjahren zu rechnen ist.

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs- und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Unsere geplanten Projekte wurden unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) auch auf ihre Wirtschaftlichkeit hin überprüft. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen weiterhin gegeben.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann.

Wir werden diese – zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren – Risiken laufend beobachten und - soweit möglich - Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Zinsänderungsrisiko:

Das Kreditportfolio umfasst 24 festverzinsliche Darlehen mit Zinsbindungsfristen bis ins Jahr 2038. Die Genossenschaft verfügt damit über eine solide Finanzierungsstruktur und ist langfristig finanziert. Liquiditätsreserven dämpfen das Risiko. Außerdem konnten mit den Darlehensgebern sehr gute Festzinssätze vereinbart werden. Damit hat die Genossenschaft die Chance, bei den Neubauinvestitionen mit einem hohen Eigenkapitalanteil die Neuaufnahme von Fremdmitteln zu optimieren.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzierungsinstrumenten

Wesentliche Finanzierungsinstrumente sind neben den eigenen liquiden Mitteln die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Derivative Zinsinstrumente sind nicht vereinbart.

Berlin, 11.06.2026

Berlin Brandenburgische
Wohnungsbaugenossenschaft eG



Jörg-Peter Schulz

Vorstand



Jeannette Schröder



Vorstand Jörg-Peter Schulz
und Jeannette Schröder

AKTIVA

	EUR	31.12.2025 EUR	EUR	01.01.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
▶ Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte		25.362,00		34.607,00	33.817,00
II. Sachanlagen					
▶ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	167.127.617,45			161.818.808,92	130.484.947,51
▶ Bauten auf fremden Grundstücken		1,00		1,00	0,00
▶ Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		498.374,92		398.425,41	73.163,93
▶ Anlagen im Bau		2.476.852,75		2.011.237,69	279.766,52
▶ Bauvorbereitungskosten		558.277,61		909.351,40	909.351,40
		170.661.123,73		165.137.824,42	131.747.229,36
III. Finanzanlagen					
▶ Beteiligungen		3.443,34		3.443,34	2.984,31
Anlagevermögen insgesamt		170.689.929,07		165.175.874,76	131.784.030,67
B Umlaufvermögen					
I. Vorräte					
▶ Unfertige Leistungen		9.846.051,28		9.838.050,85	7.867.223,61
▶ Andere Vorräte		35.215,90		36.122,62	29.472,39
		9.881.267,18		9.874.173,47	7.896.696,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
▶ Forderungen aus Vermietung		169.149,82		195.522,57	148.115,00
▶ Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00		300,00	300,00
▶ Sonstige Vermögensgegenstände		892.768,67		754.511,99	266.100,52
		1.061.918,49		950.334,56	414.515,52
III. Flüssige Mittel					
▶ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.606.974,67		21.816.966,96	19.736.388,92
		31.550.160,34		32.641.474,99	28.047.600,44
C Rechnungsabgrenzungsposten					
▶ Andere Rechnungsabgrenzungsposten		214.880,05		129.693,90	107.315,69
		214.880,05		129.693,90	107.315,69
Bilanzsumme		202.454.969,46		197.947.043,65	159.938.946,80

PASSIVA

	EUR	31.12.2025 EUR	EUR	01.01.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben					
▶ der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		338.825,00		367.050,00	233.400,00
▶ der verbleibenden Mitglieder		8.036.168,70		8.024.506,20	6.210.456,20
▶ aus gekündigten Geschäftsanteilen		3.425,00		7.850,00	6.650,00
- Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 4.447,90 (Vorjahr: EUR 4.272,90)		8.378.418,70		8.399.406,20	6.450.506,20
II. Kapitalrücklage		112.971,36		112.971,36	112.971,36
III. Ergebnisrücklagen					
▶ Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG		64.239.964,28		64.239.964,28	59.880.006,15
▶ Gesetzliche Rücklage		39.899.487,47		39.899.487,47	30.103.172,66
- davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr eingestellt: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)					
▶ Andere Ergebnisrücklagen		17.172.317,87		13.341.342,08	6.267.148,36
- davon aus Jahresüberschuss laufendes Geschäftsjahr eingestellt: EUR 1.651.662,23 (Vorjahr: EUR 1.784.949,81)		121.311.769,62		117.480.793,83	96.250.327,17
IV. Bilanzgewinn					
▶ Jahresüberschuss		3.303.324,46		4.358.627,13	3.569.899,62
▶ Einstellung in die Ergebnisrücklagen		-1.651.662,23		-2.179.313,57	-1.784.949,81
		1.651.662,23		2.179.313,56	1.784.949,81
Eigenkapital insgesamt		131.454.821,91		128.172.484,95	104.598.754,54
B Sonderposten					
▶ Zuschuss		27.919,37		28.694,37	0,00
C Rückstellungen					
▶ Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		924.453,00		986.337,00	986.337,00
▶ Steuerrückstellungen		4.453.832,00		0,00	0,00
▶ Sonstige Rückstellungen		716.368,73		672.153,81	630.090,52
		6.094.653,73		1.658.490,81	1.616.427,52
D Verbindlichkeiten					
▶ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		50.357.013,14		53.847.646,96	44.756.844,55
▶ Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		2.427.291,84		2.590.673,48	0,00
▶ Erhaltene Anzahlungen		10.149.394,84		9.834.062,10	7.908.367,08
▶ Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		719.903,41		698.317,75	463.593,08
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.110.164,58		1.009.530,58	533.675,59
▶ Sonstige Verbindlichkeiten		1.830.067,99		106.709,31	60.851,10
- davon aus Steuern:		113.639,97			
EUR 60.343,25 (Vorjahr: EUR 30.856,49)					
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:					
EUR 367,26 (Vorjahr: EUR 314,85)					
		64.877.407,78		68.086.940,18	53.723.331,40
E Rechnungsabgrenzungsposten		166,67		433,34	433,34
Bilanzsumme		202.454.969,46		197.947.043,65	159.938.946,80

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. - 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr 2024	Vorjahr
	2025		beide	2024
	EUR	EUR	Genossenschaften	EUR
I. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	31.280.101,14		30.406.571,66	23.788.127,84
b) aus Betreuungstätigkeit	19.434,00		19.770,14	0,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.635,75	31.329.170,89	72.258,45	72.258,45
II. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.000,43	30.498.600,25	23.860.386,29
III. Sonstige betriebliche Erträge		1.653.076,69	289.287,31	312.815,05
IV. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			825.486,20	513.259,07
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		17.366.577,55	16.015.761,27	12.449.889,52
Rohergebnis		15.623.670,46	15.597.612,49	12.236.570,89
V. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.051.410,03		2.606.287,87	2.007.784,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	637.203,60	3.688.613,63	545.218,96	417.687,27
- davon für Altersversorgung: EUR 45.871,41 (Vorjahr: EUR 34.491,85)				
VI. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.533.801,26	3.151.506,83	2.425.471,60
VII. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.466.188,54	4.910.301,68	3.908.961,92
VIII. Erträge aus Beteiligungen		31.894,80	1.316.524,87	912.654,48
IX. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		160.260,53	36.984,79	28.796,32
X. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.080.038,07	257.435,00	221.734,03
- davon aus Abzinsung: EUR 20.319,00 (Vorjahr: EUR 19.812,00)			1.122.597,73	864.684,47
XI. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		158.924,74	864.684,47	49.919,16
Ergebnis nach Steuern		3.888.259,55	190.723,36	4.325.409,61
XII. Sonstige Steuern		584.935,09	841.750,68	755.509,99
Jahresüberschuss/-verlust		3.303.324,46	4.358.627,13	3.569.899,62
XIII. Einstellungen aus Jahresüberschuss in die				
- gesetzliche Rücklage		0,00	0,00	0,00
- andere Rücklagen		1.651.662,23	2.179.313,57	1.784.949,81
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		1.651.662,23	2.179.313,56	1.784.949,81



A. Allgemeine Angaben

Die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Berlin im Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf und ist beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg im Genossenschaftsregister unter der Register-Nr.: 493 B eingetragen. Die Genossenschaft ist beim Finanzamt für Körperschaften III von Berlin mit der Steuernummer 29/661/00196 angemeldet.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel).

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

Aufgrund des Verschmelzungsvertrages vom 02.07.2025 wurde die Wohnungsbaugenossenschaft »Uckermark« Templin eG gemäß den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes (UmwG) auf die Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG verschmolzen. Die Verschmelzung erfolgte handelsrechtlich rückwirkend zum 01.01.2025. Die Übernahme erfolgte zu Buchwerten. Aufgrund der Verschmelzung sind die Vorjahreszahlen nicht vergleichbar, daher wurde gemäß § 264 Abs. 1 HGB in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ergänzend eine Darstellung der addierten Werte beider Genossenschaften zum 01.01.2025 bzw. für das Geschäftsjahr 2024 aufgenommen. Dabei wurden einheitliche Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze angewendet. Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen aus Geschäftsbeziehungen zwischen den beteiligten Genossenschaften gab es bis zum 31.12.2024 nicht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßig linearer Abschreibungen über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer bewertet. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Aktivierungen von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden in Anlehnung an die steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften und die IDW-Stellungnahme IDW RS IFA 1 vorgenommen.

Abschreibungen auf Zugänge des **Sachanlagevermögens** erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Netto-Anschaffungskosten von 250,00 EUR bis 800,00 EUR sind zum Jahresende in voller Höhe der Anschaffungskosten abgeschrieben worden.

Finanzanlagen sind in Höhe der Anschaffungskosten bilanziert.

Unfertige Leistungen betreffen die noch nicht abgerechneten Umlagen für kalte Betriebskosten sowie für Heiz- und Warmwasserkosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Leerstandes sowie nicht umlagefähiger Positionen.

Andere Vorräte (Reparaturmaterial) sind zu Anschaffungspreisen einzeln bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert ausgewiesen. Ausfallrisiken der Forderungen aus Vermietung sind durch Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für einen bestimmten Zeitraum nach dem Stichtag betreffen.

Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Für die Bewertung der Pensionsrückstellungen wurden Gutachten von Sachverständigen herangezogen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Bestehende interne Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Standorten Berlin und Templin zum 31.12.2025 wurden eliminiert.



Abstimmung zur Verschmelzung in Templin

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Zugänge im **Sachanlagevermögen** stellen sich wie folgt dar:

Die Übernahme des Anlagevermögens der Wohnungsbaugenossenschaft »Uckermark« Templin eG aufgrund der Verschmelzung erfolgte rückwirkend zum 01.01.2025 als Zugang im Anlagevermögen mit dem Buchwert in Höhe von 33.391,8 Tsd. EUR.

Der Übergang des Grundstückseigentums durch die Verschmelzung unterliegt der Grunderwerbsteuer. Da zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch kein endgültiger Grunderwerbsteuerbescheid vorlag, wurde der vorläufige Grunderwerbsteuerbescheid vom 16.03.2026 in Höhe 4.453,8 Tsd. EUR berücksichtigt. 3.787,6 Tsd. EUR wurden als Wohngebäude und 666,2 Tsd. EUR als Grund und Boden aktiviert.

Für den Neubau in Oranienburg, Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 mit 14 Wohneinheiten sind im Berichtsjahr Baukosten in Höhe von 4.211,9 Tsd. EUR angefallen. Mit den Bauvorbereitungskosten der Vorjahre in Höhe von 606,9 Tsd. EUR ergeben sich Gesamtkosten für den Neubau in Höhe von 4.818,8 Tsd. EUR. Davon wurden 4.380,7 Tsd. EUR auf Wohngebäude und 438,1 Tsd. EUR auf Außenanlagen umgebucht. Der Bau wurde im Dezember 2025 fertiggestellt. Die Vermietung der 14 Wohneinheiten erfolgte ab Januar 2026.

Im Berichtsjahr wurde auf dem Spielplatz im Wohnhof Cecilienstraße/Garzauer Straße in Berlin eine Doppelschaukel errichtet. Insgesamt wurden dafür 9,2 Tsd. EUR aufgewendet.

Für die Modernisierung des Gebäudes in Templin, Weg der Solidarität 4-6, wurden in den Vorjahren 823,4 Tsd. EUR aufgewendet, im Berichtsjahr weitere 29,5 Tsd. EUR. Die Modernisierung konnte in 2025 abgeschlossen werden. Die Gesamtkosten betrugen 852,9 Tsd. EUR. Davon wurden 825,5 Tsd. EUR als Wohngebäude und 27,4 Tsd. EUR als Außenanlagen aktiviert.

Im Zeitraum 28.04.2025 bis 28.05.2025 hatte das Finanzamt Angermünde für die Niederlassung Templin eine Außenprüfung für die Jahre 2019 bis 2022 vorgenommen. Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass Aufwendungen in dem Prüfungszeitraum in Höhe von 564,4 Tsd. EUR hätten aktiviert werden müssen. Deshalb mussten im Berichtsjahr 393,8 Tsd. EUR auf Wohngebäude und 136,0 Tsd. EUR auf Außenanlagen als nachträgliche Herstellungskosten nachaktiviert werden. 34,6 Tsd. EUR wurden bei den sonstigen Sachanlagen nachaktiviert.

Der Ausweis in der Bilanz erfolgte abzüglich anteiliger planmäßiger Abschreibungen.

Bei den unter Anlagen im Bau ausgewiesenen Kosten sind Planungskosten in Höhe von 485,4 Tsd. EUR für Balkonanbau, Aufzugsumbau und Modernisierung der Giebelfassade in der Cecilienstraße 166-170 enthalten. Der Beginn



Abstimmung zur Verschmelzung in Templin

der Modernisierungsmaßnahme erfolgte im 1. Quartal 2026. Weiterhin sind Baukosten für das Bauvorhaben »Am Mühlentor/Roßschwemme« in Templin in Höhe von 1.991,4 Tsd. EUR enthalten. Die Baumaßnahme wurde im 1. Quartal 2024 begonnen und soll im 2. Quartal 2026 abgeschlossen werden.

Auf dem Gelände der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 23 in Oranienburg sollen zwei weitere Neubauten entstehen. In den Vorjahren waren Bauvorbereitungskosten in Höhe von 302,5 Tsd. EUR angefallen, im Berichtsjahr in Höhe von 255,8 Tsd. EUR. Somit belaufen sich die **Bauvorbereitungskosten** insgesamt auf 558,3 Tsd. EUR. Der Baubeginn ist für das 4. Quartal 2026 geplant.

Zur Entwicklung anderer Positionen des **Anlagevermögens** wird auf den Anlagenspiegel zum 31.12.2025 verwiesen.

Unter den **Vorräten im Umlaufvermögen** sind im Posten **Unfertige Leistungen** ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst. Diesen stehen die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber. **Andere Vorräte** beinhalten Materialbestände, die per Inventur zum Bilanzstichtag ermittelt wurden.

Die zum Bilanzstichtag als uneinbringlich bewerteten **Forderungen aus Vermietung** wurden in Höhe von 86,4 Tsd. EUR abgeschrieben. In der Bilanz werden die **Forderungen aus Vermietung nach** Wertberichtigungen ausgewiesen. Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** und deren Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt	von mehr als 1 Jahr
davon mit einer Restlaufzeit		
Forderungen aus Vermietung	169,1 Tsd. EUR	11,2 Tsd. EUR
Sonstige Vermögensgegenstände	892,8 Tsd. EUR	0,0 Tsd. EUR

Der Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** beinhaltet vor allem:

Forderungen an das Finanzamt	460,0 Tsd. EUR
Forderungen aus der WEG-Verwaltung	235,5 Tsd. EUR
Instandhaltungsrücklage	162,6 Tsd. EUR
für Wohnungseigentümergeinschaften	
Instandhaltungsrücklage der Ferienwohnungen in Nienhagen	13,6 Tsd. EUR

In den Forderungen an das Finanzamt per 31.12.2025 sind die zu erwartenden Steuererstattungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für das Berichtsjahr und für das Jahr 2024 enthalten.

Flüssige Mittel sind neben einem Kassenbestand von 5,4 Tsd. EUR ausschließlich Guthaben auf Giro- und kurzfristigen Anlagekonten bei Kreditinstituten, deren Bilanzausweis durch Saldenbestätigungen zum Bilanzstichtag belegt sind.

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich wie folgt:

	Bestand 31.12.2024	Zugang durch Verschmelzung	Einstellung aus Bilanzgewinn Vorjahr	Einstellung aus Jahresabschluss Geschäftsjahr	Bestand 31.12.2025
	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR	Tsd. EUR
Kapitalrücklage	113,0	0,0	0,0	0,0	113,0
Sonderrücklage gem. § 27 (2) DMBilG	59.880,0	4.360,0	0,0	0,0	64.240,0
Gesetzliche Rücklage	30.103,2	9.796,3	0,0	0,0	39.899,5
Andere Ergebnissrücklagen	6.267,1	7.074,2	2.179,3	1.651,7	17.172,3
Summe	96.250,3	21.230,5	2.179,3	1.651,7	121.311,8

Die Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres entfällt mit 394,4 Tsd. EUR auf die ehem. Wohnungsbaugenossenschaft »Uckermark« Templin eG.

Der Bewertung der **Pensionsrückstellungen** liegen die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck (Heubeck Richttafeln-GmbH) zugrunde. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine indexierte Rentensteigerung von 2,5 % der Vorjahreswerte berücksichtigt.

Der, der Bewertung zu Grunde gelegte, Rechnungszins (durchschn. Marktzins der letzten 10 Jahre) beruht auf dem von der Deutschen Bundesbank für den Monat Dezember 2025 bekanntgegebenen, durchschnittlichen Abzinsungszinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB bei Annahme einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rechnungszins beträgt 2,06 %.

Der, der Bewertung zu Grunde gelegte, Rechnungszins (durchschn. Marktzins der letzten 7 Jahre) zur Ermittlung des Unterschiedsbetrages beruht auf dem, von der Deutschen Bundesbank für den Monat Dezember 2025 bekanntgegebenen, durchschnittlichen Abzinsungszinssatz gemäß § 253 Abs. 6 HGB bei Annahme einer Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Rechnungszins beträgt 2,22 %.

Daraus ergibt sich ein Unterschiedsbetrag von -14,8 Tsd. EUR.

Wie bereits erklärt unterliegt die Verschmelzung der Grunderwerbsteuer. Da zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung noch kein endgültiger Grunderwerbsteuerbescheid vorlag, wurde der vorläufige Grunderwerbsteuerbescheid vom 16.03.2026 in Höhe 4.453,8 Tsd. EUR für die Bildung der Steuerrückstellung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen wurden gebildet für:

Unterlassene Instandhaltung (§ 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB)	234,2 Tsd. EUR
Betriebskosten	225,6 Tsd. EUR
Abschluss- und Prüfungskosten	150,9 Tsd. EUR
Ungewisse Verbindlichkeiten (Rückforderung Entlastungsbeträge BEW)	66,8 Tsd. EUR
Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	17,4 Tsd. EUR
Sonstige Verwaltungskosten	16,0 Tsd. EUR
Urlaub	5,5 Tsd. EUR

Zur Fristigkeit und detaillierten Gliederung der **Verbindlichkeiten**, einschließlich deren Besicherung, wird auf den anliegenden Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025 verwiesen.

In den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind ausschließlich periodisch abgegrenzte Mietzahlungen enthalten.



Treppenhaus Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 15

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung** sind Sollmieten, Gebühren und Umlagen, vermindert um Erlösschmälerungen aufgrund Leerstand, baulicher Maßnahmen, Abriss und Mietminderungen ausgewiesen. Des Weiteren sind darin die Netto-Erlöse aus der Vermietung der Ferien- und Gästewohnungen enthalten.

Bei den **Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um Erträge aus Weiterberechnungen von Eigenanteilen aus Instandsetzungsmaßnahmen auf Mieterwunsch..

Der Posten **Sonstige betriebliche Erträge** beinhaltet vor allem:

Erträge aus Nachaktivierungen nach Außenprüfung 2025 FA Angermünde	564,4 Tsd. EUR
Versicherungsentschädigungen	331,0 Tsd. EUR
Kostenerstattungen für den Straßenausbau in der Ringstraße	244,8 Tsd. EUR
Erträge aus Weiterbelastungen	176,2 Tsd. EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	117,2 Tsd. EUR

Bei den **Erträgen aus Beteiligungen** in Höhe von 31,9 Tsd. EUR handelt es sich um den Ausweis der Netto-Gewinnausschüttung der GVV mbH für das Geschäftsjahr 2025, an der die Genossenschaft beteiligt ist.

Die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** haben sich 2025 um 11,7 Tsd. EUR auf 8.036,2 Tsd. EUR erhöht. Die Mitglieder waren Ende 2025 mit 321.864 Anteilen zu je 25,00 EUR an der Genossenschaft beteiligt. Zum Stichtag 31.12.2025 ergaben sich ausstehende Anteile aller Mitglieder in Höhe von insgesamt 10,6 Tsd. EUR, davon waren 4,4 Tsd. EUR zum 31.12.2025 fällig.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur auf Einzahlung der gezeichneten Geschäftsanteile; eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Durch die Genossenschaft werden treuhänderisch für 3 Eigentümergemeinschaften nicht bilanzierte Bankkonten verwaltet. Für die betreuten Objekte werden zum 31.12.2025 Bankbestände von 233,0 Tsd. EUR verwaltet.

Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft Treuhandkonten für diverse Mietkautionen mit einem Guthaben in Höhe von 126,1 Tsd. EUR zum Jahresende.

Mitarbeiter der Genossenschaft:

Neben zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern betrug die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen im Geschäftsjahr:

	2025
Kaufmännische und techn. Angestellte	26,0
Handwerker / Hauswarte	22,5
	48,5

Mitglieder des Vorstandes

Schulz, Jörg-Peter	Vorstand
Schröder, Jeannette	Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wegeleben, Achim	Aufsichtsratsvorsitzender
Wieckert, Rotraut	stellvertretende Vorsitzende
Beckmann, Bärbel	Schriftführerin
Posinski, Jens	
Schenk, Detlef H.	

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Verbleibende Mitglieder	Gezeichnete Anteile (Stück)
Stand 31.12.2024	4.156	248.603
Zugang im Rahmen der Verschmelzung mit der WBG »Uckermark« Templin eG zum 01.01.2025	1.029	72.780
Zugänge	272	15.624
Abgänge	260	15.143
Tod im Geschäftsjahr	42	2.755
Tod in früheren Jahren	11	624
Kündigung	156	9.329
Ausschluss	42	1.469
Kündigung zusätzlicher Anteile		143
Übertragung	9	823
Stand 31.12.2025	5.197	321.864

Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes bestehen keine Forderungen.

Die Genossenschaft ist Mitglied der Rückgedeckten Unterstützungskasse der Berlin Brandenburgischen Wohnungsbaugenossenschaft e.V.

Zuständiger Prüfungsverband

BBU Verband Berlin Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107 · 14195 Berlin



Vorstand Jörg-Peter Schulz und Jeannette Schröder

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der Berlin Brandenburgischen Wohnungsbaugenossenschaft eG eingetreten.

Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss per 31.12.2025 beträgt 3.303.324,46 EUR.

Entsprechend § 40 (1) unserer Satzung sind bei Aufstellung der Bilanz mindestens 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzlichen Rücklagen einzustellen, bis die gesetzliche Rücklage 50 % des Betrages der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat.

Per 31.12.2025 betragen die Verbindlichkeiten gesamt 64.877.407,78 EUR. Die gesetzliche Rücklage beträgt vor Einstellung des Jahresüberschusses 39.899.487,47 EUR. Das entspricht einem Anteil von 61,5 % des Gesamtbetrages der in der Jahresbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten, so dass keine weiteren gesetzlichen Rücklagen mehr zu bilden sind.

Laut Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat über die Ergebnisverwendung per 31.12.2025 im Umlaufverfahren (Zeitraum 29.04.2026 bis 08.05.2026) wurde gemäß der Satzung i. V. m. § 20 GenG beschlossen, 50 % des Jahresüberschusses in Höhe von 1.651.662,23 EUR in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, die restlichen 50 % des Jahresüberschusses in Höhe von 1.651.662,23 EUR ebenfalls in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, 11.06.2026

Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft eG

Jörg-Peter Schulz

Vorstand

Jeannette Schröder



Entwicklung des Anlagevermögens per 31. Dezember 2025

Anschaffungs- und Herstellungskosten						
	Stand am 01.01.2025	Zugang Ver- schmelzung	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	52.860,99	34.507,08	2.796,50	0,00	0,00	90.164,57
Immaterielle Vermögens- gegenstände gesamt	52.860,99	34.507,08	2.796,50	0,00	0,00	90.164,57
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	220.429.512,13	50.619.091,03	5.025.578,39	0,00	5.642.200,25	281.716.381,80
2. Bauten auf fremden und Grundstücken	0,00	3.084,06	0,00	0,00	0,00	3.084,06
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	282.007,29	813.064,84	262.751,67	172.110,99	0,00	1.185.712,81
4. Anlagen im Bau	279.766,52	1.731.471,17	1.289.036,12	0,00	-823.421,06	2.476.852,75
5. Bauvorbereitungskosten	909.351,40	0,00	4.467.705,40	0,00	-4.818.779,19	558.277,61
Sachanlagen gesamt	221.900.637,34	53.166.711,10	11.045.071,58	172.110,99	0,00	285.940.309,03
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	2.984,31	459,03	0,00	0,00	0,00	3.443,34
Finanzanlagen gesamt	2.984,31	459,03	0,00	0,00	0,00	3.443,34
Anlagevermögen insgesamt	221.956.482,64	53.201.677,21	11.047.868,08	172.110,99	0,00	286.033.916,94

Abschreibungen					Buchwerte	
kumuliert 01.01.2025	Zugang Verschmelzung	des Geschäftsjahres	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
19.043,99	33.717,08	12.041,50	0,00	64.802,57	25.362,00	33.817,00
19.043,99	33.717,08	12.041,50	0,00	64.802,57	25.362,00	33.817,00
89.944.564,62	19.285.229,62	5.358.970,11	0,00	114.588.764,35	167.127.617,45	130.484.947,51
0,00	3.083,06	0,00	0,00	3.083,06	1,00	0,00
208.843,36	487.803,37	162.790,65	172.099,48	687.337,90	498.374,92	73.163,93
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.476.852,75	279.766,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	558.277,61	909.351,40
90.153.407,98	19.776.116,05	5.521.760,76	172.099,48	115.279.185,31	170.661.123,73	131.747.229,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.443,34	2.984,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.443,34	2.984,31
90.172.451,97	19.809.833,13	5.533.802,26	172.099,48	115.343.987,88	170.689.929,07	131.784.030,67

 **Verbindlichkeiten
per 31. Dezember 2025**

	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 - 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	50.357.013,14 (44.756.844,55)	3.811.448,35 (2.461.069,72)	13.625.180,45 (9.797.473,97)	32.920.384,34 (32.498.300,86)	Grundpfand- rechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	2.427.291,84 (0,00)	210.180,00 (0,00)	840.720,00 (0,00)	1.376.391,84 (0,00)	Grundpfand- rechte
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	10.149.394,84 (7.908.367,08)	10.149.394,84 (7.908.367,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) aus Vermietung (Vorjahr)	719.903,41 (463.593,08)	719.903,41 (463.593,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.110.164,58 (533.675,59)	759.067,97 (533.675,59)	298.450,02 (0,00)	52.646,59 (0,00)	–
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	113.639,97 (60.851,10)	113.639,97 (60.851,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
- davon aus Steuern (Vorjahr)	60.343,25 (30.856,49)	60.343,25 (30.856,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	64.877.407,78 (53.723.331,40)	15.763.634,54 (11.427.556,57)	14.764.350,47 (9.797.473,97)	34.349.422,77 (32.498.300,86)	–

Bei Auslaufen der Zinsbindungen wird die Prolongation der Darlehen unterstellt.

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2025



Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2025

Der Vorstand unterrichtete im Geschäftsjahr 2025 in vier gemeinsamen Sitzungen den Aufsichtsrat über die wesentlichen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft, wobei grundsätzliche Fragen wie die Verschmelzung und wichtige Geschäftsvorfälle behandelt wurden. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat anhand von Berichten des Vorstandes ein umfassendes Bild über die Lage und Entwicklung des Unternehmens machen. Zu Personalfragen tagte der Aufsichtsrat einmal allein.

Unsere Genossenschaft mit Wohn- und Gewerbeeinheiten in Berlin-Marzahn und Oranienburg und die WBG Uckermark Templin eG, die über Wohn- und Gewerbeeinheiten – vorwiegend in Templin und einem kleinen Teil in den Gemeinden Boitzenburg und Milnersdorf – verfügt, sind rückwirkend zum 01. Januar 2025 verschmolzen.

Ziel der Verschmelzung ist, dass sich die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit erhöht. Die Verschmelzung dient damit auch dem Auftrag gemäß § 1 des Genossenschaftsgesetzes (GenG), den Erwerb und die Wirtschaft der Mitglieder zu fördern. Der Hauptsitz der Berlin Brandenburgischen Wohnungsbaugenossenschaft ist in Berlin Marzahn. In Templin verbleibt die Verwaltung und Bewirtschaftung der dortigen Bestände in Form einer Niederlassung vor Ort.

Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil und finanziell gut aufgestellt. Investitionen in den Bestand und die Realisierung von Neubauvorhaben sichern die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft. Neben der Substanzerhaltung durch Fassaden- und Dachinstandhaltung wurden weitere Aufzugsanlagen modernisiert. Im Zuge der Neuvermietung erfolgte eine umfassende Instandsetzung dieser Wohnungen. In Templin, Weg der Solidarität 4-6 wurde das Gebäude komplett modernisiert. Des Weiteren sind Investitionen in das Bauvorhaben »Am Mühlentor / Roßschwemme« getätigt worden.



Unterzeichnung Verschmelzungsvertrag

In Oranienburg konnte der Neubau in der Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 15 vorfristig fertiggestellt werden, sodass bereits zum 01.01.2026 alle Wohnungen vermietet werden konnten.

Die gesetzliche Prüfung des Unternehmens, in die der Jahresabschluss zum 31.12.2025 einbezogen wurde, führte der Prüfungsverband der Berlin Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. durch. Die Prüfungshandlungen sind abgeschlossen. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis liegt vor.

In Wahrnehmung seiner Kontroll- und Überwachungsfunktion kann der Aufsichtsrat auf Grundlage seiner Tätigkeit feststellen, dass der Vorstand seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten im Berichtsjahr erfüllt hat und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung jederzeit gewährleistet war.

Das Prüfungsergebnis bestätigt, dass Aufsichtsrat und Vorstand ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Der Aufsichtsrat hat die ihm obliegenden Pflichten erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen. Die vom Vorstand vorgenommenen Geschäfte und Maßnahmen stimmen mit den bindenden Beschlüssen überein.

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für das Engagement sowie dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit.



Achim Wegeleben
Aufsichtsratsvorsitzender



Aufsichtsratsvorsitzender Achim Wegeleben

Herausgeber:
Berlin Brandenburgische
Wohnungsbaugenossenschaft eG
Vorstand
Mehrower Allee 53 A
12687 Berlin
Fotos: BBWBG
Frank Ludwig
Layout: Jan Lengert
ZenonDesign