



Geschäftsbericht

2025





Inhalt

05	Grußwort
06	Das Jahr in Zahlen
08	Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025
10	Lagebericht
28	Fluktuation
30	Investitionen und Instandhaltung
34	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025
36	Gewinn-und-Verlust-Rechnung
38	Anhang
44	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
46	Organe der Genossenschaft
48	Jubilarinnen und Jubilare 2025
48	Neue Mitglieder 2025
49	Verstorbene Mitglieder 2025
50	Impressum

25

GRUSS WORT

Liebe Baugenossinnen und Baugenossen der GEWIWO, liebe Leserinnen und Leser,

mit diesem Geschäftsbericht blicken wir auf das Geschäftsjahr 2025 zurück. Aufgrund der aktuellen – insbesondere weltpolitischen – Rahmenbedingungen liegt 2025 gefühlt schon eine Ewigkeit zurück. Da wir Menschen in solchen Zeiten geneigt sind, die Vergangenheit zu verklären, sollte uns bewusst sein, dass auch das Berichtsjahr keine einfachen Rahmenbedingungen aufzuweisen hatte.

Ein Jahresabschluss spiegelt den wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg eines Jahres wider. So gesehen war es für die GEWIWO ein erfolgreiches Jahr, das wir in diesem Geschäftsbericht darstellen. Es liegt im Selbstverständnis einer Wohnungsbaugenossenschaft, nachhaltig zu agieren und das Handeln an langfristigen Zielen zu orientieren. Insofern stellt jeder Jahresabschluss auf diesem Weg nur eine Etappe dar. Viel entscheidender für uns als GEWIWO ist daher die Frage, welchen Beitrag das Geschäftsjahr 2025 für diese langfristigen Ziele geleistet hat. Diesbezüglich können wir auf das Erreichte stolz sein.

So konnten wir 2025 drei energetische Sanierungsmaßnahmen abschließen, die dazu beitragen, dass wir unsere Klimaziele bis 2045 erreichen können. Mit den drei Objekten Lindauer Allee, Tessenowstraße/Roedernallee und Medebacher Weg verfügt die GEWIWO nunmehr über die ersten Bauteile, die aufgrund des Einbaus von Wärmepumpen fossilfrei – somit CO₂-frei – energetisch beheizt werden.

Mit dem Rückerwerb einer Wohnung in unserem Bauteil An den Fließtalhöfen/Alt-Hermsdorf konnten wir eine vor über 30 Jahren getroffene geschäftspolitische Entscheidung zur Privatisierung genossenschaftlichen Wohnungsbestandes erfolgreich korrigieren. Im Spätsommer 2025 wurde die damit einhergehende Wohneigentümergeinschaft aufgelöst. Das heißt, wir können jetzt über unseren Bestand in diesem Bauteil allein entscheiden, ohne dass wir auf die Zustimmung eines Dritten angewiesen sind. Ein weiterer positiver Nebeneffekt ist, dass jetzt auch die Kosten für die GEWIWO entfallen, die für die Verwaltung eines Bestandes nach dem WEG aufzubringen sind.

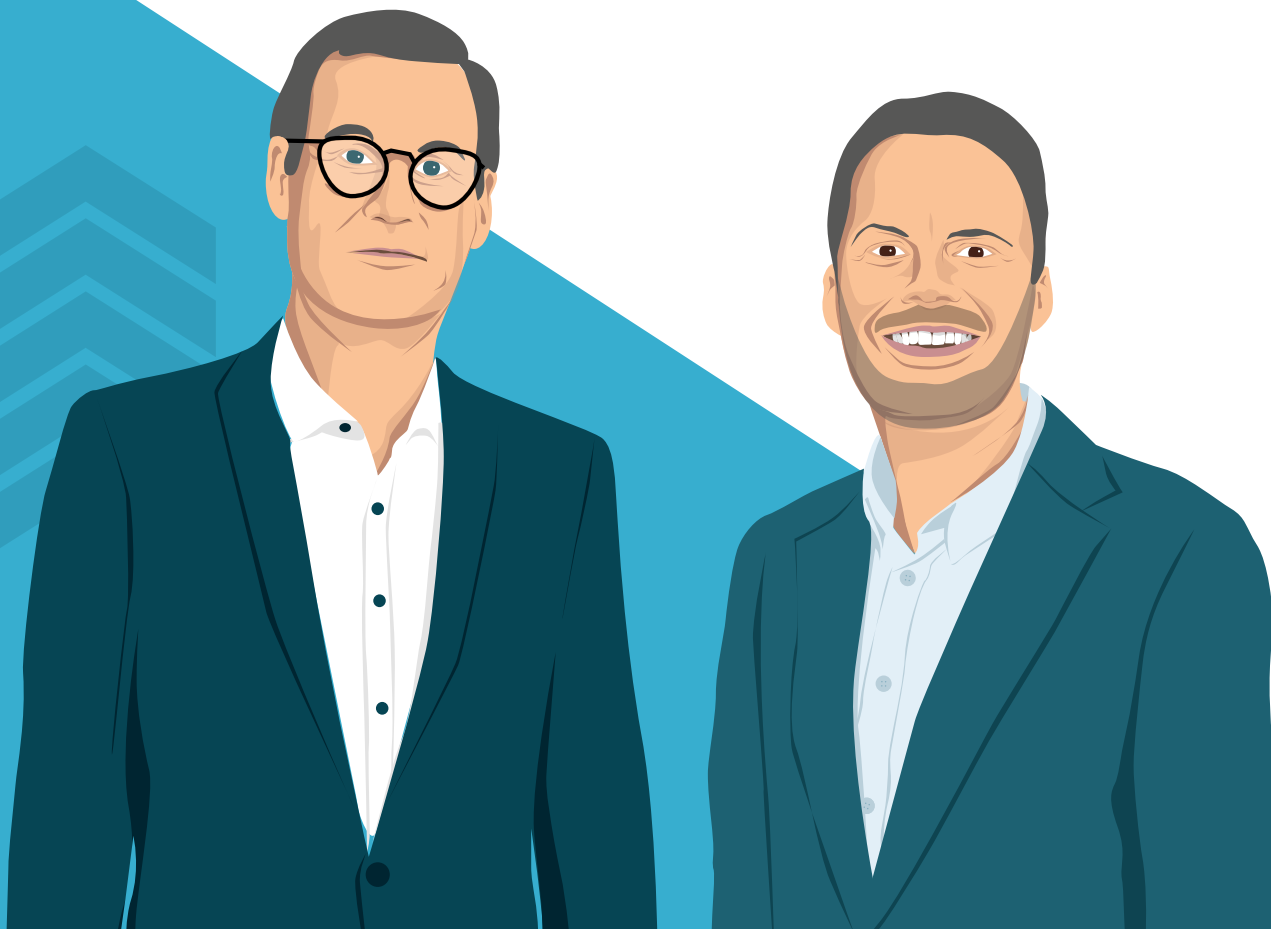
Unser digitales Dienstleistungsangebot haben wir in 2025 ausgeweitet. Mit der Einführung unseres Mitgliederportals „MeineGEWIWO“ und der Online-Wohnungsbewerbung kommen wir dem veränderten Nutzungsverhalten unserer aktuellen und potenziellen Mitglieder und Kunden nach. Zusatzgewinn für alle ist, dass wir seit der Einführung der beiden Portale noch zielgerichteter auf die Anliegen unserer Nutzerinnen und Nutzer bzw. Mitglieder und Kunden eingehen können.

Das in 2025 Erreichte, ist nicht der Verdienst Einzelner, sondern eine Teamleistung. Unser Dank als Vorstand gilt daher für das Engagement und gute Miteinander unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Vertreterversammlung sowie unseren Mitgliedern.

Es grüßt Sie recht herzlich
Ihr Vorstand

Frank-Peter Pollenske

Sebastian Griesse



2025

Das Jahr in Zahlen



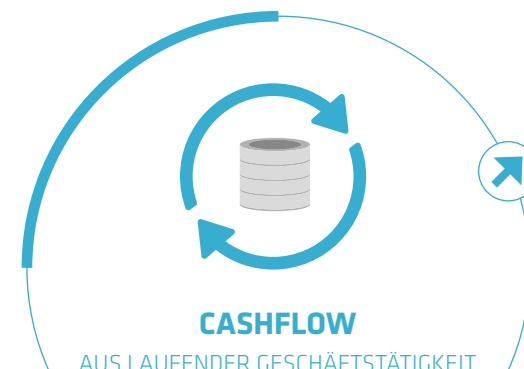
82.224.300,39 €

Vorjahr: 82.046.359,81 €



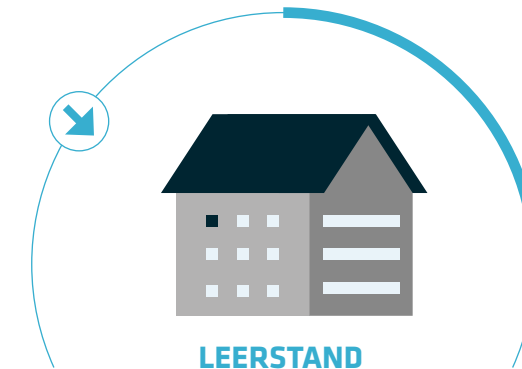
3.386.870,66 €

Vorjahr: 1.476.720,48 €



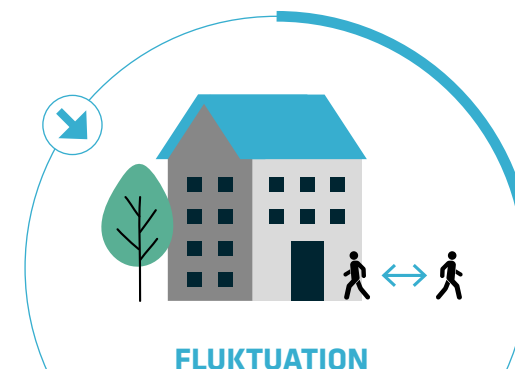
5.730.900 €

Vorjahr: 4.177.200 €



1,77 %

Vorjahr: 2,06 %



4,41 %

Vorjahr: 5,22 %



45,9 %

Vorjahr: 41,9 %



4.636

Vorjahr: 4.694



3.609.307,60 €

Vorjahr: 4.704.025,04 €

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025



Im Geschäftsjahr 2025 hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig vom Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte über die Lage, die Entwicklung und über wichtige Ereignisse der Genossenschaft informieren lassen und darüber diskutiert.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben gem. § 25 Absätze 1 bis 3 der Satzung u. a. in nachfolgend genannten Sitzungen wahrgenommen:

- › 7 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand gem. § 29 der Satzung
- › 3 alleinige Sitzungen des Aufsichtsrats gem. § 27 der Satzung
- › 7 Sitzungen des Vorstands des Aufsichtsrats
- › 3 Sitzungen des Finanz- und Prüfungsausschusses
- › 8 Sitzungen des Bau- und Wohnungsausschusses
- › 1 Sitzung der Gesellschafterversammlung der GEWIWO VB GmbH

In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurde u. a. über folgende Themen berichtet, beraten und ggf. beschlossen:

- › Jahresabschluss 2024
- › Finanz- und Erfolgsplan 2025
- › Instandhaltungs- und Sanierungsplanung
- › Quartalsabschlüsse
- › Berichte aus den Ausschüssen

Besonderen Raum nahmen dabei die Beratungen über die Bauteilsanierungen Lindauer Allee, Medebacher Weg und Roedernallee/Tessenowstraße ein. Auch über Probleme in den Neubauten der Techowpromenade wurde laufend beraten. Hier stellt sich die Situation weiterhin als unbefriedigend dar.

In den alleinigen Sitzungen wurden u. a. Vorstandsangelegenheiten beraten.



Die ordentliche Vertreterversammlung fand im Berichtsjahr am 24.06.2025 im Hermann-Ehlers-Haus, 13437 Berlin statt.

Von den im Jahr 2025 ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern kandidierten Herr Breckenfelder und Herr Woelffling erneut und wurden wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Weiterhin wurde Herr Frieze neu in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Stuff ist seit 2024 Vorsitzender des Aufsichtsrats.

Im Jahr 2026 scheiden turnusmäßig Frau John, Frau Klawitter und Herr Szkola aus. Eine Wiederwahl von Frau John, Frau Klawitter und Herrn Szkola ist möglich.



Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2025 und der Lagebericht 2025 wurden vom Finanz- und Prüfungsausschuss am 02.06.2026 geprüft und am 09.06.2026 in gemeinsamer Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand in Anwesenheit des Wirtschaftsprüfers beraten und gebilligt. Zuvor hatte der Wirtschaftsprüfer in der Sitzung darüber berichtet, dass die Buchführung in 2025 den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht. Der Jahresabschluss 2025 entspricht weiterhin den gesetzlichen Erfordernissen und der Lagebericht gibt ein zutreffendes Bild der Situation der Genossenschaft wieder. Es wird für 2025 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands angeschlossen, für 2025 keine Dividende auszuschütten, da aufgrund der stark gestiegenen Kosten für Instandsetzungen und Investitionen, trotz derzeit guter Liquiditätslage der Genossenschaft, der Bildung zusätzlicher Rücklagen Vorrang eingeräumt werden soll.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorschlag zur Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns für das Jahr 2025 zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.



Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 erneut unter schwierigen Bedingungen geleistete erfolgreiche und engagierte Arbeit und dies gleichermaßen auch für das erste Halbjahr 2026.

Allen Mitgliedern, den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern, allen Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern dankt der Aufsichtsrat für ihre Arbeit und für das Engagement in unserer GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Berlin, den 30. Juni 2026

› *Eckhard Stuff*

gez. Eckhard Stuff

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

a. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG (nachfolgend auch GEWIWO) wurde 1924 gegründet und ist beim Amtsgericht Charlottenburg unter Nr. GnR 48 B in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Bestände unserer Genossenschaft befinden sich in dem im Nordwesten Berlins gelegenen Bezirk Reinickendorf in Wittenau, Tegel, Hermsdorf, Reinickendorf und Waidmannslust. Die Satzung sieht keine territoriale Begrenzung vor. Im Bestand der Genossenschaft befinden sich zum 31.12.2025 insgesamt 2.092 Wohnungen mit 137.085,82 m² Wohnfläche, 6 Ladengeschäfte mit 497,09 m² Nutzfläche, 4 Praxen mit 730,98 m² Nutzfläche, 4 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 717,12 m² sowie 535 Stellplätze, sowohl ebenerdig als auch in Garagen bzw. Tiefgaragen einschließlich 14 Motorradstellplätzen.

Die GEWIWO ist an der GEWIWO VB GmbH zu 100 % beteiligt. Das Stammkapital beläuft sich auf 51.200,00 €. Zwischen der GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG und der GEWIWO VB GmbH besteht ein notariell beglaubigter Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Dieser wurde am 01.07.2021 in das Handelsregister eingetragen. Diese Gesellschaft erbringt Hauswartdienstleistungen für unseren eigenen Bestand sowie für Dritte und wurde mit der WEG Verwaltung der drei Wohneigentumsgemeinschaften betraut, bei denen die GEWIWO Mehrheits-eigentümerin ist. Am 31.12.2025 wurden 105 Wohneinheiten, 56 Tiefgaragenstellplätze und 26 Stellplätze verwaltet. Darüber hinaus erfolgt noch in Einzelfällen die Sondereigentumsverwaltung. Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Nach der gültigen Satzung in der Fassung vom 28.06.2021 ist Zweck unserer Genossenschaft, vorrangig eine gute, sichere und

sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft sicherzustellen.

b. Strategie und Ziele

Die Bewirtschaftung und die Entwicklung unserer eigenen Bestände von 2.106 Wohn- und Gewerbeeinheiten bilden das Kerngeschäft unserer Genossenschaft.

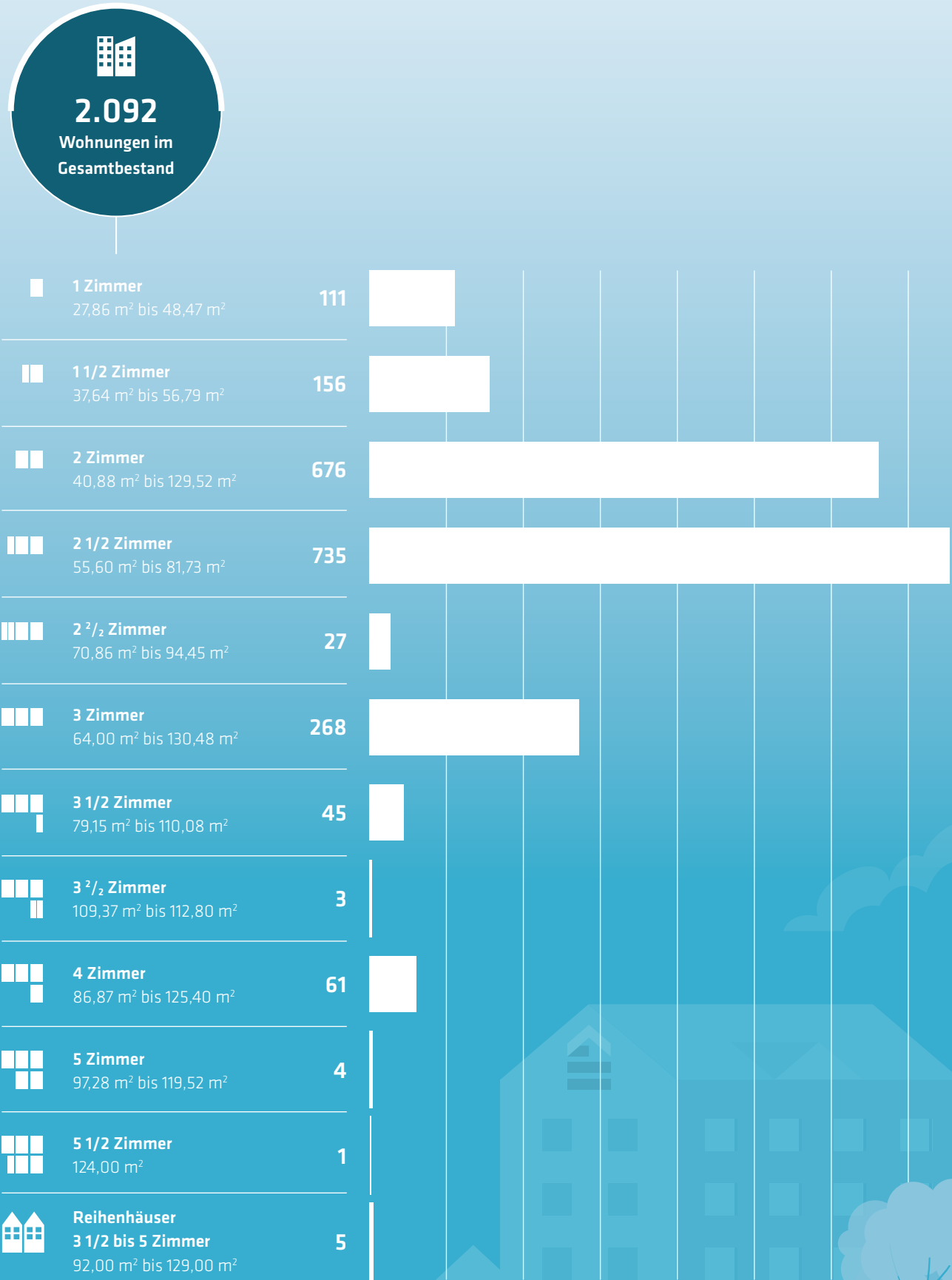
Die Geschäftspolitik der GEWIWO ist darauf ausgerichtet, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten, ihren Bestand wirtschaftlich zu modernisieren und ökologisch zukunftsfähig auszurichten, um ihren Förderauftrag nachhaltig erfüllen zu können. Entsprechend unseres genossenschaftlichen Auftrags sollen auch mittel- bis langfristig Neubauten sowie der Zukauf von Objekten unser Angebot für unsere Mitglieder ergänzen.

GEWIWO-BESTAND ZUM 31.12.2025



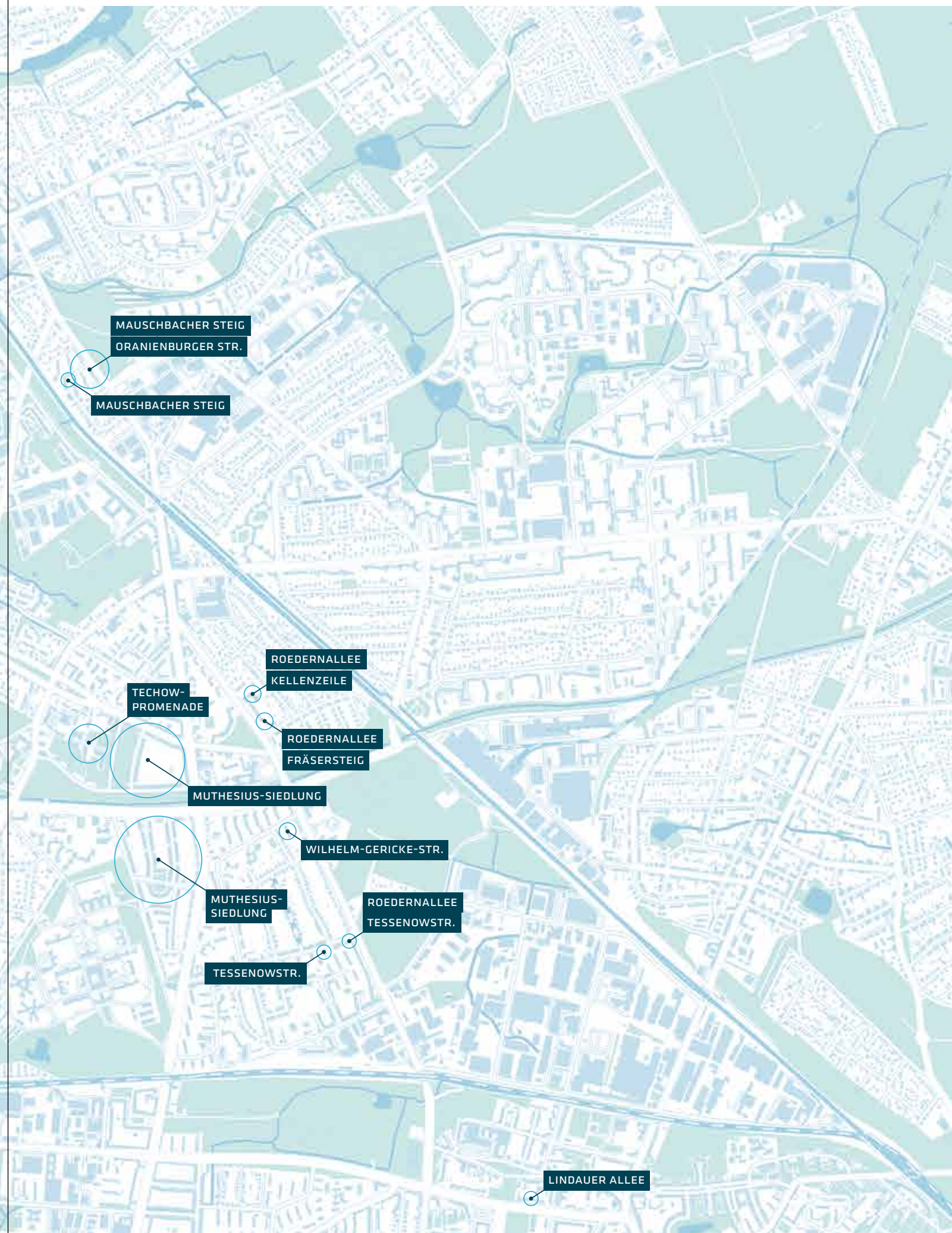
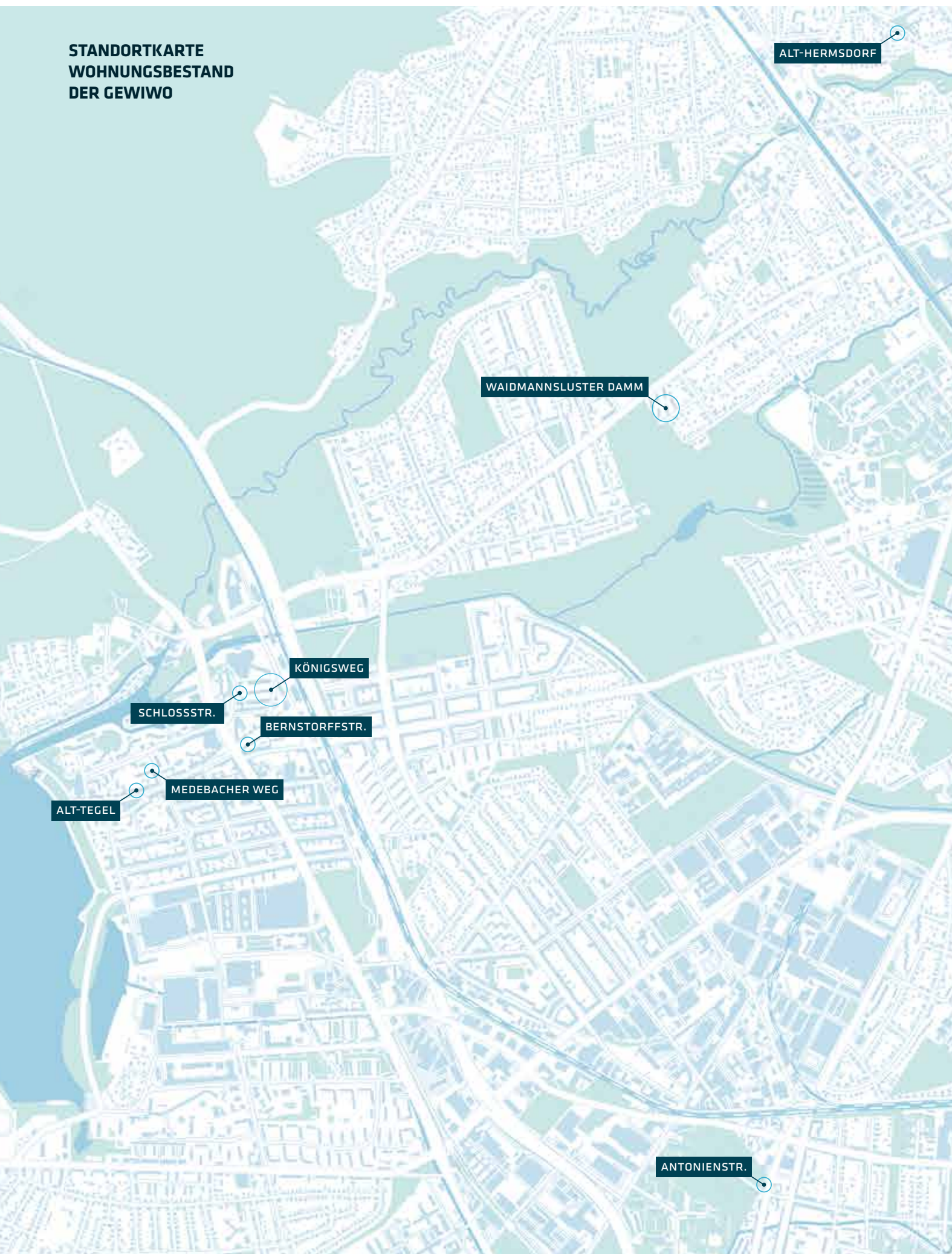
ÜBERSICHT WOHNUNGS-GESAMTBESTAND DER GEWIWO

Anzahl der Wohneinheiten, aufgeschlüsselt nach Wohnungsgrößen



Stand: 31. Dezember 2025

STANDORTKARTE WOHNUNGSBESTAND DER GEWIWO



B. WIRTSCHAFTSBERICHT

a. 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 insbesondere 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 Vollzeitanteil gesunken ist.

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2 %. Die Einkommen (Reallöhne) konnten in 2025 um 1,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen. 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 noch mal zugelegt (Dezember: 3,7 %).

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

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobilien-dienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtent-

wicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Mrd. €.

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2026 in einer unsicheren Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird jedoch mit einem verhaltenen Wachstum von 1,0 % gerechnet. Weil dieses jedoch vor allem auf staatlichen Investitionen beruht, kann der Anstieg noch nicht als Trendwende gewertet werden.

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist in 2025 um 1,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen, womit das Berliner Wachstum deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt. 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 %).

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 in 2025 erneut weiter an (+2,9 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist 2025 leicht gegenüber dem Vorjahr gewachsen (+16.499 Personen) und lag Ende 2025 bei 3.913.644 Personen. 2025 ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach bisher kontinuierlichem Rückgang mit mehr als 13.750 wieder deutlich gestiegen; gegenüber dem Vorjahr um 40,7 %. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden legten auch 2025 von einem hohen Niveau aus weiter zu (+4,1 %).

Im Rahmen der Neubelegung vermietet die GEWIWO ihre Wohnungen zurzeit nur an Mitglieder. Die Vermietungen entfallen im Wesentlichen auf Mitglieder, die im Rahmen der Vermietung erstmals als Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen werden. Ein kleinerer Teil entfällt auf langjährige Mitglieder, die teilweise innerhalb des Bestandes umziehen, in der Mehrzahl aber erstmals bzw. wieder eine Wohnung bei der GEWIWO beziehen. Zum Stichtag 31.12.2025 lagen unverändert zum Vorjahr eine Vielzahl an Wohnungsbewerbungen vor, die noch nicht mit einem passenden Angebot versorgt werden konnten.

Um sicherzustellen, dass die GEWIWO die Anforderungen der Datenschutz-Grundver-

ordnung (DSGVO) einhält, bedient sie sich eines externen Datenschutzbeauftragten.

Der Mangel an Fachkräften wirkt sich auch immer mehr auf die Leistungsfähigkeit der beauftragten Dienstleister aus. Dies zeigt sich insbesondere in längeren Bearbeitungszeiten bzw. werden Aufträge sehr zeitverzögert abgearbeitet.

Auch als Genossenschaft gelingt es uns inzwischen wegen des Fachkräftemangels nicht mehr, frei werdende Arbeitsplätze, trotz attraktiver Arbeitsbedingungen, zeitnah neu zu besetzen. Aus diesem Grund wird die Digitalisierung unserer Prozesse mit Nachdruck vorangetrieben, um die dadurch entstehenden Lücken möglichst gering zu halten bzw. kompensieren zu können.

b. Geschäftsverlauf, Umsatzentwicklung

Schwerpunkte der GEWIWO waren im Berichtszeitraum im Wesentlichen die Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes sowie der Abschluss der energetischen Sanierungen der Objekte Roedernallee 157/Tessenowstraße 26 sowie Medebacher Weg 37, 37 A-C.

Von den Starkregenereignissen des Sommers 2017 waren auch die in 2015 und 2016 fertiggestellten Neubauten in der Techowpromenade (BT 142, 143 und 145) betroffen. Die in den Objekten entstandenen Schäden sind nach unserer Ansicht auf Planungs-, Ausführungs- bzw. Überwachungsfehler im Bauablauf zurückzuführen. Ebenso sind erhebliche weitere Baumängel zutage getreten. Da dieses durch die verantwortlichen Baufirmen nach wie vor bestritten

wird, hat die GEWIWO bereits 2017 gerichtliche Beweissicherungsverfahren eingeleitet. Die Beweisaufnahmen durch einen gerichtlich bestellten Gutachter sind nach wie vor nicht abgeschlossen. Wir gehen davon aus, dass sich diese noch längere Zeit hinziehen und gerichtliche Auseinandersetzungen folgen werden. Dieser gesamte Komplex belastet die GEWIWO sowohl personell als auch wirtschaftlich. Wir sind zuversichtlich, dass wir einen großen Teil unserer Forderungen aus Mietminderungen, Anwaltskosten etc. gegen die Firmen durchsetzen werden, dasselbe gilt für die Kosten der Mängelbeseitigung.

Das Jahr 2025 war, wie die Vorjahre, geprägt von Sanierungsarbeiten an leerstehenden Wohnungen und der laufenden Instandhaltung. Trotz bestehender Rahmenverträge mit Handwerksfirmen ist es nicht gelungen, die Preisanstiege in 2025 abzufedern. Aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung mussten auch wir wieder Preissteigerungen akzeptieren. Der Fachkräftemangel und hohe Krankstände bei unseren Vertragsfirmen wirken sich auch auf unsere Dienstleistungsqualität gegenüber unseren Nutzern aus. Die Dauer von Wohnungssanierungen und Reparaturarbeiten ist daher nicht mehr planbar. Infolgedessen sind die Zeiten des Leertands bei zu sanierenden Wohnungen deutlich länger als in früheren Jahren, was wiederum Einnahmeverluste zur Folge hat. Das spüren auch unsere Nutzerinnen und Nutzer in Form längerer Wartezeiten bei Reparaturen. Wie in den letzten Jahren versuchen wir, mit „Paketvergaben“ die Wohnungssanierungen zeitlich und wirtschaftlich zu optimieren.



Zwischen April 2023 und Spätsommer 2025 erfolgte die energetische Sanierung des BT 111 Medebacher Weg. Für diese Maßnahme bestehen Fördermittelzusagen in Höhe von rd. 2 Mio. €, von denen wir 1,5 Mio. € bereits im Rahmen von Tilgungszuschüssen bewilligt bekommen haben. Für die verbliebenen 0,5 Mio. € liegt uns noch keine Aussage des Fördermittelgebers vor. Aufgrund der Verzögerung bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme prüfen wir, ob die Möglichkeit besteht, die Verursacher für die Verzögerung bei einer möglichen Fördermittelversagung in Anspruch nehmen zu können.

Neben den Investitionen in die Sanierungsvorhaben Lindauer Allee, Medebacher Weg und Roedernallee/Tessenowstraße wurden 2025 darüber hinaus rd. 3,6 Mio. € in die laufende Instandhaltung und Modernisie-

rung unserer genossenschaftlichen Bestände investiert.

Die Umsatzerlöse aus dem Kerngeschäft der Vermietungstätigkeit sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Dieser Anstieg erklärt sich u. a. aus den Nachwirkungen der Anpassung der Nutzungsgebühren im Frühjahr 2024. Weiterhin sind höhere Nutzungsentgelte im Rahmen der Neuvermietung nach umfassender Sanierung sowie vereinzelt Modernisierungszuschläge zu verzeichnen. Der Anstieg wäre noch höher ausgefallen, wenn nicht die Mietminderungen infolge von Sanierungsmaßnahmen bzw. die längeren Leerstände bei der Sanierung von Wohnungen gegenteilig gewirkt hätten.

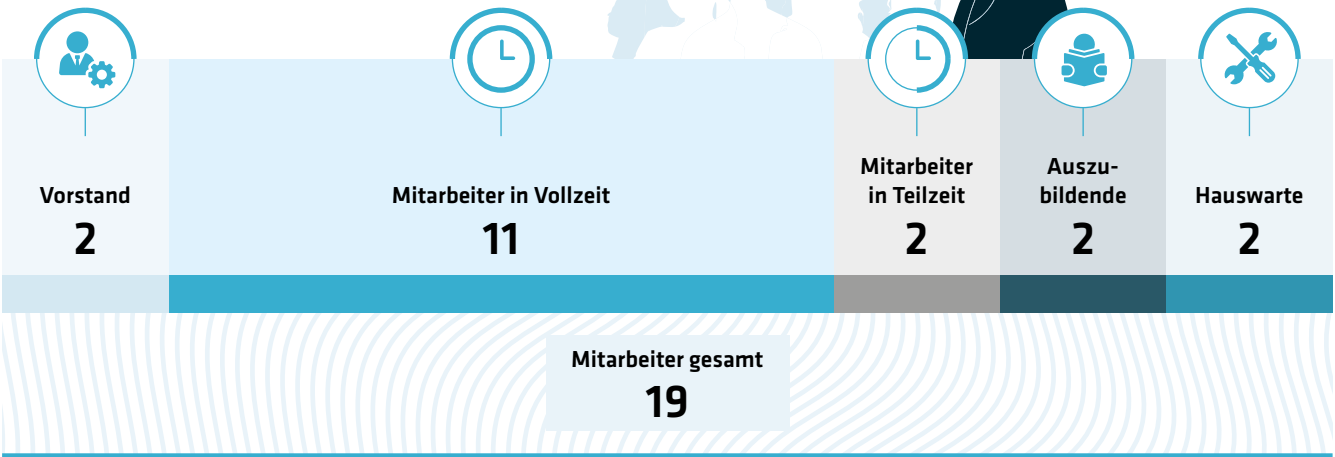
In den letzten Jahren hat es sich bewährt, dass wir nur noch Sprechstunden nach

Vereinbarung anbieten. Das hat zu einer erheblichen Steigerung der Dienstleistungsqualität geführt. Auch den Mitgliedern und Kunden können wir durch diese persönliche Ansprache deutlich besser gerecht werden. Weiterhin haben wir das Dienstleistungsangebot und die Dienstleistungsqualität seit Mitte 2025 für unsere Kunden durch ein digitales Mitgliederportal erweitert. Abgerundet wird dieses Serviceangebot durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI), die wir als sogenannte Bot-Lösungen einsetzen, um noch zielgerichteter und auch außerhalb unserer Öffnungszeiten auf die Anliegen unserer Nutzer und Mitglieder reagieren zu können.

Der Geschäftsverlauf des Berichtsjahres entwickelte sich weitgehend in der Kontinuität der Vorjahre.

Rund
3,6 Mio. €
Investitionen in die
laufende Instandhaltung
und Modernisierung
der Bestände
in 2025

ANZAHL DER GEWIWO-MITARBEITER IM JAHR 2025



c. Personalwesen

Neben dem Vorstand waren 2025 elf Vollzeit- und zwei Teilzeitbeschäftigte sowie zwei Auszubildende für die GEWIWO tätig. Weiterhin gehören Ende 2025 zwei Hauswarte zur GEWIWO.

Am Ende der ordentlichen Vertreterversammlung 2025 ist Herr Frank Auswitz aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Herr Fabian Frieze.

Es gehört zum genossenschaftlichen Grundverständnis der GEWIWO, eine tarifgebundene Arbeitgeberin zu sein. Insofern ist die Geschlechterverteilung in der Belegschaft Spiegelbild der jeweils bei Einstellung vorhandenen Auswahl an Bewerberinnen und Bewerbern.

Zum Stichtag 31.12.2025 stellt sich die Verteilung wie folgt dar:

	WEIBLICH	MÄNNLICH
VORSTAND	0 %	100 %
KAUFMÄNNISCHE ANGESTELLTE	67 %	33 %
HAUSWARTE	50 %	50 %
AUSZUBILDENDE	0 %	100 %
AUFSICHTSRAT	22 %	78 %

Es liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob sich in der o. g. Aufstellung Personen befinden, die sich keiner dieser Geschlechtskategorien zugehörig fühlen.

Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft und erhöhte sich zum 01.02.2025 um 2,6 %. Zum 01.01.2026 erfolgte eine weitere Erhöhung um 3,1 % und ab 01.02.2027 steigen die Löhne und Gehälter um weitere 2,3 %. Wir gehen davon aus, dass die nächsten Gehaltsanpassungen höher ausfallen werden. Dieses wurde bereits in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Trotz der guten tariflichen Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird es, aufgrund des Fachkräftemangels infolge der sehr niedrigen Geburtenraten der letzten Jahrzehnte, immer schwieriger, Stellen wieder zu besetzen. Aus diesem Grund digitalisiert die GEWIWO seit geraumer Zeit wiederkehrende Arbeitsprozesse, um

die verbleibenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Routinearbeiten zu entlasten und so noch mehr für den Kunden, sprich unsere Mitglieder und Nutzer, da sein zu können.

Für die GEWIWO ist die regelmäßige Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine wichtige Voraussetzung für den dauerhaften Erfolg der Genossenschaft. Wir legen daher Wert darauf, dass diese regelmäßig Fort- und Weiterbildungen besuchen, um den wachsenden Herausforderungen gerecht werden zu können.

Bei der GEWIWO besteht eine Betriebsvereinbarung zur Altersvorsorge. In dieser hat sich die GEWIWO verpflichtet, in einem sogenannten Matching-Modell die Altersvorsorge der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch einen entsprechenden Zuschuss zu unterstützen.

Dank der hohen Motivation und des großen Engagements unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten wir auch das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich abschließen.

C. LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Zum 31.12.2025 standen 37 Wohneinheiten leer, dies sind sechs weniger als zum Vorjahresstichtag. Die übrigen Wohnungen befanden sich größtenteils in der Sanierung.

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich der energetischen Sanierung, Modernisierung und Instandsetzung bzw. -haltung des eigenen Bestandes getätigt. Damit wollen wir sicherstellen, dass auch künftig eine gute Vermietbarkeit der Wohnimmobilien gegeben ist.

Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein, ist die GEWIWO weiterhin dabei, ihre Prozesse zu vereinheitlichen und zu digitalisieren. Ziel ist es, mit der Digitalisierung zum einen die Qualität unserer Leistung zu stabilisieren und zum anderen durch die Automatisierung von Prozessen dem Fachkräftemangel zu begegnen und dabei gleichzeitig unsere Dienstleistungsqualität zu erhöhen.

a. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 war für die GEWIWO ein zufriedenstellendes Jahr. Der Jahresüberschuss in Höhe von 3.386,9 T€ wird maßgeblich durch die Zuschreibungen im Anlagevermögen und durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Ergebnis liegt um 1.910,2 T€ über dem des Vorjahres. Die teilweise Aufholung von außerplanmäßigen Abschreibungen auf Objekte aus den Vorjahren sowie die Bildung von Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten wirken sich im Jahresüberschuss einmalig aus.

Die Umsatzerlöse sind mit 15,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr (15,5 Mio. €) um rd. 2,6 % angestiegen, was im Wesentlichen

auf die Erhöhung der Nutzungsgebühren im Vorjahr und in der Neuvermietung zurückzuführen ist.

Die GEWIWO legt besonderen Wert darauf, ihren Bestand instand zu halten und sukzessive zu modernisieren. So ist das Auftragsvolumen im Mehrjahresvergleich auf hohem Niveau stabil geblieben.

Für das BT 133 (Baujahr 1997) Schlossstraße 7/8 und Königsweg 23–31 besteht ein Erbbaurechtsvertrag mit dem Land Berlin. Dieses hat zum 01.01.2025 eine Erhöhung des Erbbauzinses um 20 % für den nicht geförderten Wohnungsbau erklärt. Anders als zuletzt blieb ein Erhöhungsverlangen für den sozialen Wohnungsbau, der bis 31.12.2029 einer Belegungsbindung unterliegt, aus.



Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um die geleisteten Regeltilgungen verringert. Der Zinsaufwand ist durch die Kreditaufnahmen in den Vorjahren und im Vergleich zu den in den Jahren davor höheren Zinsen angestiegen. Die Prolongatio-

nen aus den Jahren der Niedrigzinsphase wirken sich hier noch positiv dämpfend aus.

Die Ertragslage ist, wie auch in den Vorjahren, als stabil zu bezeichnen.

b. Vermögens- und Finanzlage

Die Kapitalstruktur der GEWIWO ist ausgewogen. Das langfristige Vermögen ist in voller Höhe durch langfristiges Kapital finanziert. Die Eigenkapitalquote bezogen auf das Bilanzvolumen beträgt 45,9 % (Vorjahr: 41,9 %). Die Eigenkapitalrendite vor Steuern liegt mit 9,4 % (Vorjahr: 4,5 %) über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Bei Prolongationen oder Umschuldungen wurden die Zinsen für langfristige Darlehen aufgrund des Zinsniveaus der letzten Jahre sehr langfristig bzw. bis zur Volltilgung der Darlehen gesichert. Für die GEWIWO bedeutet dies eine große Liquiditätsmäßige Planungssicherheit.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch Tilgungen in Höhe von insgesamt 3.885 T€ (Vorjahr: 4.312 T€) gegenüber dem Niveau des Vorjahresstichtages entsprechend verringert.

Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen werden sich im Bereich der Abschreibungen auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen ergeben.

Die Liquiditätslage unserer Genossenschaft ist angemessen; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu

KENNZAHLEN ZUM 31.12.2025

ANLAGEVERMÖGEN

72,9 Mio. €
Vorjahr: 68,1 Mio. €

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten zum einen den Aufwand für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses; zum anderen die Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit Baumaßnahmen bzw. erwartete Nachforderungen aus Baumaßnahmen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr entfällt auf die Rechtsstreitigkeiten bzw. die erwarteten Nachforderungen.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten enthalten.

Das langfristige Vermögen in Höhe von 73,0 Mio. € wird durch Eigenmittel in Höhe von 36,1 Mio. € und langfristige Objektfinanzierungsmittel in Höhe von 39,5 Mio. € vollständig gedeckt. Darüber hinaus ergibt sich eine rechnerische Kapitalreserve von 2,6 Mio. €.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Der Vorstand der GEWIWO beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft als zufriedenstellend.

erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Sicherheiten zur Verfügung, um Fremdkapital aufnehmen zu können. Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Das Bilanzvolumen ist von 78,3 Mio. € auf 78,7 Mio. € gestiegen.

Anlagevermögen

Die GEWIWO weist zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 72,9 Mio. € (Vorjahr: 68,1 Mio. €) aus. Dies entspricht einem Anteil von 92,7 % (Vorjahr: 86,8 %) des Bilanzvolumens. Die Veränderungen des Anlagevermögens resultieren im Wesentlichen aus den Aktivierungen der Investitionen für zwei komplexe energetische Sanierungsmaßnahmen, der Aufholung von außerplanmäßigen Abschreibungen der Vorjahre bei zwei Objekten sowie den planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen, die gegenläufig wirken.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, welches sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der GEWIWO mit 9,2 Mio. € (Vorjahr: 14,0 Mio. €) bilanziert. Der Rückgang des Umlaufvermögens ist wesentlich Folge der Abnahme des Bestandes an Flüssigen Mitteln.

Eigenkapital

Das Eigenkapital von 36,1 Mio. € (Vorjahr: 32,8 Mio. €) der GEWIWO beträgt 45,9 % (Vorjahr: 41,9 %) des Bilanzvolumens. Der Anstieg resultiert aus dem Jahresüberschuss 2025.

UMLAUFVERMÖGEN

9,2 Mio. €
Vorjahr: 14,0 Mio. €

EIGENKAPITAL

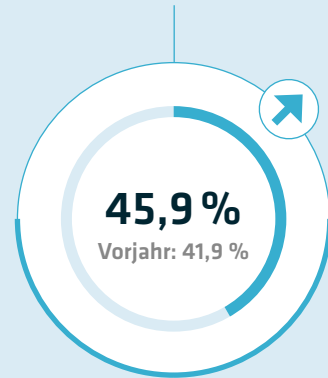
36,1 Mio. €
Vorjahr: 32,8 Mio. €

c. Finanzielle Leistungsindikatoren

EIGENKAPITALRENTABILITÄT
VOR ERTRAGSTEUERN



EIGENKAPITALQUOTE
LT. VERMÖGENSLAGE



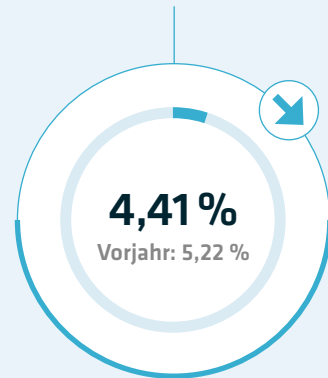
Ø-BUCHWERT
ANLAGEVERMÖGEN



LEERSTANDSQUOTE



FLUKTUATIONSQUOTE



FREMDKOSTEN
INSTANDHALTUNG JE M²



Ø-ZINS DARLEHEN



FREMDKAPITALDIENST
OHNE SONDERTILGUNG ZUR
NETTOKALTMIETE



RESTSCHULDEN



d. Gesamtaussage

Das Handeln der GEWIWO ist an ihrem Förderauftrag, vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder zu gewährleisten, ausgerichtet. Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg bilden unsere moderaten Dauernutzungsgebühren und eine große Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder.

Auch in 2025 ist es der GEWIWO gelungen, ihrem Förderauftrag gerecht zu werden.

Aufgrund einer insgesamt wirtschaftlich soliden Basis will die GEWIWO auch in den kommenden Jahren mit ihrer Geschäftspolitik dazu beitragen, dass der Wohnungsbestand so weiterentwickelt wird, dass die GEWIWO ihren Mitgliedern zeitgemäßen Wohnraum anbieten kann. Der erfolgreiche

Kurs zielgerichteter Investitionen in den Bestand soll auch in den kommenden Jahren die Grundlage für eine positive wirtschaftliche Entwicklung der GEWIWO bilden. Ob dieses weiter so möglich ist, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab, wie den Auswirkungen des Ukrainekrieges, der Entwicklung der Lieferketten, der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, den Folgen der Energiewende und vielem mehr.

D. NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

Nachhaltigkeit hat in der Wohnungswirtschaft eine lange Tradition. Ökologische, soziale und ökonomische Verantwortung ist die Grundlage langfristigen Erfolgs.

Die Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, den Gebäudebestand bis 2045 in einen klimaneutralen Zustand zu bringen. Hiervon ist die GEWIWO nicht ausgenommen. Ziel des Vorstands ist es

daher, den Immobilienbestand unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts bis 2045 klimaneutral zu entwickeln.

Seit dem Jahr 2021 lässt die GEWIWO jedes Jahr eine CO₂-Bilanz erstellen. Die Bilanz für 2025 liegt noch nicht vor. Die Aufteilung der Effizienzklassen stellt sich demnach für 2024 wie folgt dar:



	KLIMAKLASSE	ANZAHL	ANZAHL VE	FLÄCHE in m²	FLÄCHE in %
Bauteile	A	3	63	5.054,79	3,64
Bauteile	B	1	59	3.974,26	2,86
Bauteile	C	7	167	12.125,68	8,72
Bauteile	D	10	621	39.859,73	28,67
Bauteile	E	12	1.135	72.662,72	52,26
Bauteile	F	3	61	5.353,83	3,85
Bauteile	G	0	0	0,00	0,00
		2.106		139.031,01	100,00

Die energetisch sanierten Objekte Medebacher Weg und Tessenowstraße/Roedernallee werden erstmals ab 2025 aufgrund der Umstellung der Energieversorgung in der CO₂-Bilanz mit einer besseren Energieklasse berücksichtigt.

Zu beachten ist, dass sich in den Klimaklassen E und F 10 Bauteile befinden, die unter Denkmalschutz stehen.

Die GEWIWO hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an zwei Objekten energeti-

sche Sanierungsmaßnahmen zur CO₂-Reduzierung abgeschlossen. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und die Heizungsanlagen auf einen anderen Energieträger umgestellt.

Bis zum Jahr 2030 sollen die Objekte der Klimaklasse F energetisch ertüchtigt werden.

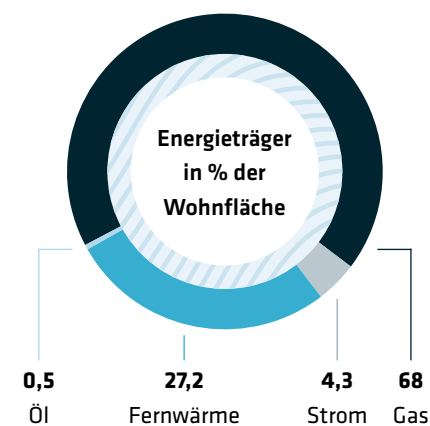
Vom Bestand der GEWIWO werden 55,9 % über dezentrale Heizsysteme, wie Gasetaugenheizung, elektrische Speicherheizung und Durchlauferhitzer versorgt. Für die

dezentral versorgten Wohnungen liegen keine Verbrauchsdaten vor, dementsprechend wurden Annahmen getroffen.

Rechnerisch betrug der CO₂-Ausstoß 2024 des Bestandes der GEWIWO umgerechnet auf die Treibhausgasemissionen 3.568 t/a (25,32 kg/qm/a), witterungsbereinigt 4.257 t/a (30,21 kg/qm/a). Hierbei entfielen auf die direkten Emissionen (Scope 1) 2.630 t/a (klimabereinigt: 3.174 t/a) und die indirekten Emissionen (Scope 2) 999 t/a (klimabereinigt: 1.143 t/a).



Die Energieträger teilen sich auf unseren Wohnungsbestand wie folgt auf:



Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen alle Gebäude, die sich aktuell in der Klimaklasse F befinden, durch eine energetische Sanierung oder die Umstellung des Energieträgers in eine deutlich bessere Energieklasse hochgestuft werden. Für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 sind in der Planung zwei Bauteile für die energetische Sanierung vorgesehen.

Bezüglich der CO₂-Umlage ergibt sich nach dem Stufenmodell (Umlage zwischen 10 % und 60 %) eine Belastung für das Unternehmen im Jahr 2026 von 90 T€. Die hieraus resultierenden Belastungen wurden im langfristigen Wirtschaftsplan berücksichtigt.

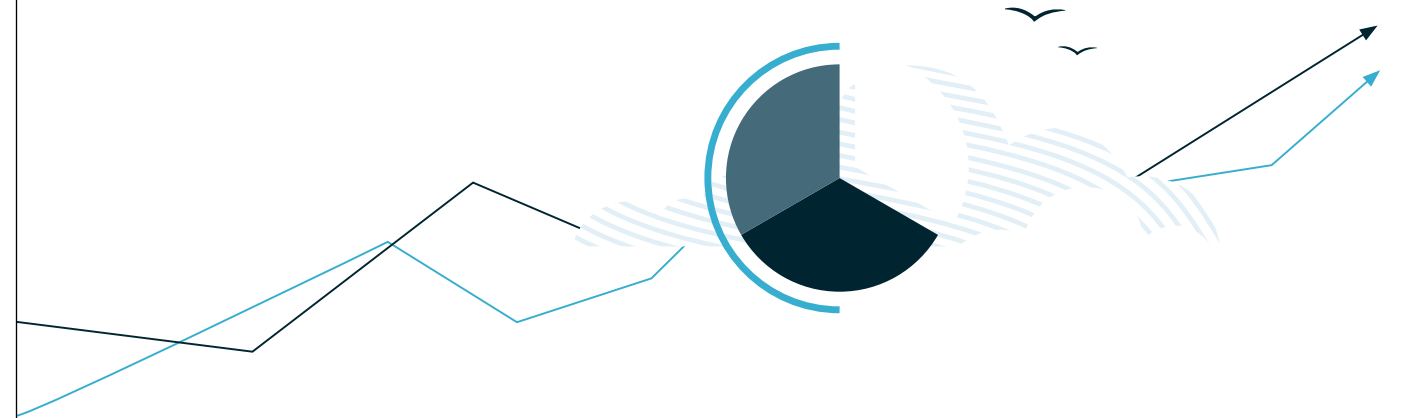
Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Grundlage für die Klimastrategie der GEWIWO bilden die ermittelten CO₂-Emissionen der Objekte aus der Klimabilanz. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Ein hieraus resultierender Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, soll bis Ende des Jahres 2026 erstellt werden. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele aufgrund der mietrechtlichen Rahmenbedingungen ohne weitere Förderprogramme finanziell eine große Herausforderung darstellen. Eine Finanzierung der Klimainvestitionen durch Mietererhöhungen scheitert derzeit an den rechtlichen Rahmenbedingungen.

Einen weiteren Aspekt unserer Risikobetrachtungen stellen die physischen Klimarisiken dar. Hierzu zählen sowohl akute Risiken aus Extremwetterereignissen (z. B. Starkregen, Sturm, Hagel, Überschwem-

mungen) als auch chronische Risiken infolge langfristiger klimatischer Veränderungen (insbesondere kontinuierlicher Temperaturanstieg, häufigere Hitzeperioden und veränderte Niederschlagsmuster). Für uns können sich hieraus insbesondere Risiken – soweit sie nicht versicherbar sind – für den Gebäudebestand und die Bewirtschaftung ergeben, etwa durch Gebäudeschäden an Dach- und Fassadenflächen; Feuchtigkeitseinträge in Folge von Starkregenereignissen; Überlastung von Entwässerungssystemen; Schäden an technischen Anlagen sowie Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit und Wohnqualität (z. B. Überhitzung von Wohnungen). Darüber hinaus können erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse, temporäre Mietausfälle bzw. Leerstandsrisiken nach Schadensereignissen sowie steigende Versicherungsprämien oder eingeschränkte Versicherbarkeit einzelner Risiken eintreten.

Die Genossenschaft plant, im kommenden Geschäftsjahr die BT 62 Rathauspromenade 60/76 und BT 129 Roederanlee 70/Kellenzeile 15 C, 15 D energetisch zu sanieren. Hier werden u. a. neben den Gebäudehüllen auch die Fenster erneuert und die Heizstationen optimiert. Die Maßnahmen werden insgesamt zu einer deutlichen Reduzierung des Energieverbrauchs führen.



E. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Während die infolge des Überfalls von Russland auf die Ukraine befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen so nicht eingetreten sind, hat der Konflikt zwischen den USA und dem Iran am Persischen Golf zu erheblichen Lieferengpässen und Preissteigerungen geführt. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Lage in den kommenden Monaten und Jahren entwickeln wird.

Die GEWIWO hat in 2023 Gas- und Stromlieferverträge zu vergleichsweise günstigen Konditionen abgeschlossen, die aber deutlich über dem Vorkrisenniveau vor 2022 liegen und Ende 2026 auslaufen. In 2026 ist es trotz des Konflikts am Persischen Golf gelungen, günstige Lieferverträge für die Jahre 2027 bis 2030 für „grünes“ Gas und „grünen“ Strom abzuschließen. Die Konditionen liegen dabei unter den bisherigen, sodass die Nutzer bis Ende 2030 eine gleichbleibende Belastung bei den Energiekosten erwarten können.

Trotz aller Vorkehrungen kann es infolge der aktuellen weltpolitischen Lage zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung kommen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mieter mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen können.

Darüber hinaus ist eine weitere Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben könnte.

Ferner besteht nach wie vor das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswir-

kungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Hier kann es zu Verzögerungen und zur Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

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

Die anhaltend gute Nachfrage in Berlin nach Wohnraum lässt auch für 2026, unter den gegebenen Rahmenbedingungen, eine relativ stabile Entwicklung für die Wohnungswirtschaft erwarten. Für die GEWIWO sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie, soweit es uns wirtschaftlich möglich ist, fortzufahren, da die Nachfrage nach energetisch modernisierten Wohnungen groß ist und sich die Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Aufgrund erheblicher Kostensteigerungen und finanzieller Herausforderungen infolge der notwendigen Umstellung des Bestandes auf fossilfreie Energie werden wir auch in Zukunft eine Anpassung der Nutzungsgebühren vornehmen müssen. Die Erfahrung der Vergangenheit zeigt aber, dass dies von Seiten der Nutzer verstanden und akzeptiert wird.

Auch für die kommenden Jahre erwarten wir eine stabile Nachfrage nach Wohnraum. Demzufolge wird nicht mit nennenswerten Leerständen und Mietausfällen gerechnet.

Durch die Umschuldung der Aufwandsdarlehen im Jahr 2017 laufen die Bindungswirkungen aus der Wohnungsbauförderung für die betroffenen Bestände (200 WE)

spätestens am 31.12.2029 aus. Ab diesem Zeitpunkt ist die GEWIWO frei bei der Vergabe dieser Wohnungen. Verzögerungen beim Abschluss neuer Dauernutzungsverträge aufgrund der Notwendigkeit von Wohnberechtigungsscheinen entfallen dann ebenfalls.

Die Ertragskraft der Genossenschaft wird auch in 2026 gewährleistet, dass wir unseren Bestand auf dem finanziellen Niveau der letzten Jahre instand halten und energetisch modernisieren können.

Durch die bestehenden Darlehensverträge wird auch für 2026 mit keiner die Ertragskraft beeinträchtigenden Belastung aus den Verpflichtungen gegenüber Kreditinstituten gerechnet. Die sich abzeichnende Entwicklung am Kapitalmarkt lässt erwarten, dass in nächster Zeit bei den Finanzierungen mit einem gleichbleibenden Zinsniveau zu rechnen ist.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der dort zugrunde gelegten Prämissen erwartet der Vorstand für 2026 einen Jahresfehlbetrag von rd. 1,5 Mio. €. Die Erträge aus Dauernutzungsgebühren werden nach Erlösschmälerung rd. 12,1 Mio. € betragen. Die Aufwendungen für Instandhaltungen sollen bei 7,4 Mio. € liegen, was auch den Jahresfehlbetrag erklärt. Investitionen sind u. a. in die Sanierung des BT 62 Rathauspromenade 60/76 einschließlich des Verwaltungssitzes unserer Genossenschaft mit 6,8 Mio. € und des BT 129 Roederanlee 70/Kellenzeile 15 C, 15 D mit 4,6 Mio. € geplant.

Die GEWIWO verfügt über ein Risikohandbuch, das die Grundlage für das Risikomanagementsystem bildet. Es besteht u. a. aus dem Internen Kontrollsystem (IKS), dem



Controlling und einem Risikofrühwarnsystem. Der Unternehmensführung liegt eine langfristige Wirtschaftsplanung zugrunde.

Für die GEWIWO sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Berlin wird laut Prognose renommierter Institute auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, sodass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbezieher*innen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Diese Entwicklung birgt Chancen und Risiken gleichermaßen.

Die GEWIWO sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüs-

se müssen ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten bzw. zu verbessern und ihn energetisch so weiterzuentwickeln, dass er den Anforderungen der Zukunft gerecht wird.

Die GEWIWO verfügt über überwiegend kleine bis mittelgroße Wohnungen, die besonders für kleinere Haushaltsgrößen geeignet sind. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird auch künftig mit einer guten Vermietbarkeit des Bestandes gerechnet.

Daneben ist mit immer mehr Haushalten zu rechnen, die ihre Miete nicht aus eigener Kraft aufbringen können. Sollte die öffentliche Hand nicht dafür Sorge tragen, dass auskömmliche Mieten auch für diese Nachfragegruppe gewährleistet sind, wird die GEWIWO überprüfen müssen, ob und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen sie diesen Mietern Wohnraum zur Verfügung stellen kann und wird.

Auch im Jahr 2026 wird weiter mit Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnsteigerungen eine große Rolle. In Kombination

mit Lieferengpässen, Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Dies wird durch die etablierten Pauschalpreiskataloge, die in 2026 überarbeitet und neu ausgeschrieben werden, zum Teil abgemildert, doch kommt es teilweise trotzdem zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus den Lieferengpässen, Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund der gestiegenen Baukosten, aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Sollte es aufgrund der vorgenannten Entwicklung zu Engpässen oder Wartezeiten bei einzelnen Gewerken kommen, hat dieses zwangsläufig Auswirkung auf die Leerstandszeiten von Sanierungswohnungen. Die GEWIWO versucht, dem durch partnerschaftliche und faire Zusammenarbeit mit den Firmen vorzubeugen. Das Rahmenpreisabkommen für verschiedene Gewerke sichert eine gewisse Preisstabilität.



Die GEWIWO hat bis 2016 das Neubauvorhaben Techowpromenade mit 141 Wohneinheiten realisiert. Der zweite und dritte Bauabschnitt weisen erhebliche Mängel auf, die insbesondere, aber nicht nur, durch die Starkregenereignisse im Jahr 2017 offensichtlich wurden. Zur Wahrung ihrer Rechte musste die GEWIWO gerichtliche Beweissicherungsverfahren anstrengen, die derzeit noch nicht abgeschlossen sind. Infolge dieser Verfahren wurden und sind durch die GEWIWO schon die Kosten für Mietminderungen und die rechtliche Durchsetzung ihrer Ansprüche zu tragen. Inwiefern diese am Ende weiterbelastet werden können, kann derzeit nicht beurteilt werden. Es wird damit gerechnet, dass sich den Beweissicherungsverfahren auch noch entsprechende Gerichtsverfahren anschließen werden. Voraussichtlich wird die gesamte Thematik die GEWIWO auch noch die nächsten Jahre begleiten.

Wirtschaftliche Risiken bestehen durch weitere Belastungen, die sich durch weitgehende Anforderungen an das energetische und umweltschonende Bauen, z. B.

durch entsprechende Vorschriften und Gesetzgebungen, sowohl im Bestand als auch beim Neubau ergeben können.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird der Wettbewerb um Fachkräfte auch in der Branche der Wohnungswirtschaft weiter zunehmen. Es besteht die Gefahr, dass frei werdende Stellen nicht ohne Weiteres wieder adäquat besetzt werden können. Um dem vorzubeugen, bildet die GEWIWO selber aus.

Das im langfristigen Vergleich relativ geringe Zinsniveau der letzten Jahre hat die GEWIWO genutzt, sich bei planmäßig gleichbleibender Liquiditätsbelastung schneller zu entschulden. Bei den aktuellen Zinsen am Kapitalmarkt ist mit einer stärkeren Liquiditätsbelastung zu rechnen, wenn Kreditverträge zu schlechteren Zinskonditionen verlängert werden müssen.

Die gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen

analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Den Risiken durch anwachsende Mietrückstände, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einem straffen Forderungsmanagement und einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit gegenüber den Vorjahren erheblich erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Die geplanten Jahresergebnisse könnten nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder die Annahmen über die Entwicklung der Dauernutzungsgebühren oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.



Zusammenfassende Darstellung Risiko

Quantitative Angaben zum Einfluss des Konfliktes zwischen den USA und dem Iran am Persischen Golf und des Krieges zwischen Russland und der Ukraine auf die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft sind nach wie vor nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer dieser Konflikte und den daraus folgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da dieser Planumsatz bereits mit Dauernutzungsverträgen hinterlegt ist und auf Basis von Vergangenheitserfahrungen eine Basisnachfrage auch bei einem deutlichen Konjunkturabschwung gegeben ist.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere Genossenschaftswohnungen, vor allem im niedrig- und mittelpreisigen Segment, ist auf dem für die GEWIWO

relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die geringe Leerstandsquote und die umfangreiche Warteliste für unsere Wohnungen bestätigt.

Fast alle Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch langfristige Verträge gesichert, sodass hier mit keiner nennenswerten Ergebnisbelastung gerechnet wird.

Inwiefern die GEWIWO durch die baulichen Mängel beim Neubauvorhaben Techowpromenade wirtschaftlich belastet werden wird, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Sollte die GEWIWO für die Kosten der Mängelbeseitigung am Ende allein aufkommen müssen, stehen hierfür ausreichend liquide Mittel zur Verfügung bzw. wäre die GEWIWO in der Lage, nach Bedarf Fremdmittel in Anspruch zu nehmen.

Durch ausreichend liquide Mittel kann die GEWIWO auch bei nachlassender Nachfrage flexibel reagieren und verfügt daher über eine starke Marktposition.



F. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Wesentliche originäre Finanzinstrumente umfassen bei der GEWIWO kurzfristige Verbindlichkeiten, Guthaben bei und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Forderungen werden systematisch überwacht. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich Objektfinanzierungen.

Die Fokussierung auf ausgewählte Finanzinstitute bei gleichzeitiger Beachtung der Risikoverteilung soll auch künftig erfolgreich fortgesetzt werden.

Für die Immobilienwirtschaft als anlagenintensiv und damit auch kreditintensiv

Wirtschaftsbereich bleibt es von Bedeutung, wie sich die Vergabe von Krediten, insbesondere hinsichtlich der Margengestaltung und der Finanzierbarkeit, entwickelt. Auch wenn es aufgrund der Marktgegebenheiten derzeit von untergeordneter Bedeutung sein mag, wird perspektivisch die Frage des Beleihungsauslaufs sowie des Eigenkapitalanteils bei der Einräumung von Krediten wieder an Bedeutung gewinnen.

Um hierauf eingestellt zu sein, ist es für die GEWIWO von strategischer Bedeutung, die Grundbuchbelastungen an dem Ziel „ein Objekt, eine Bank“ auszurichten. In den letzten Jahren ist es gelungen, die komplexe Beleihungsstruktur in den Grundbüchern aufzubrechen. Ein Teil des Bestandes der GEWIWO ist inzwischen

lastenfrei. In den Folgejahren wird mit weiteren Löschungsbewilligungen gerechnet, da belastende Kredite endgetilgt bzw. umgeschuldet werden. Infolgedessen werden Objekte lastenfrei. Mögliche Kredit- oder Finanzierungsrisiken der gegenwärtig bestehenden Finanzierungen erscheinen infolgedessen aus heutiger Sicht für die GEWIWO beherrschbar.

Spekulative bzw. derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Berlin, den 13. Mai 2026

Frank-Peter Pollenske

Frank-Peter Pollenske
Vorstand

Sebastian Gries

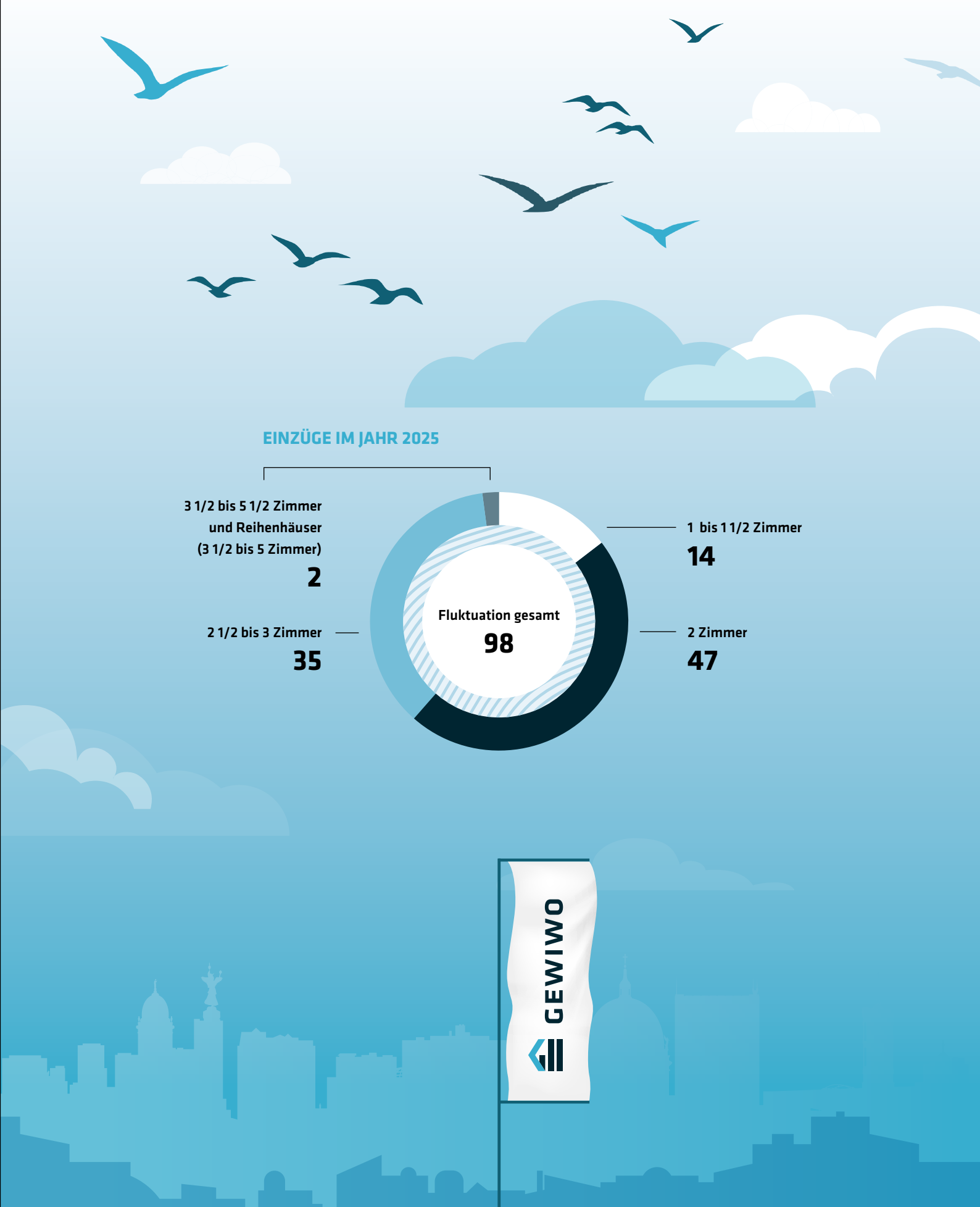
Sebastian Gries
Vorstand



Fluktuation

ÜBERSICHT FLUKTUATION GEWIWO

ZAHL DER ZIMMER	ANZAHL DER EINHEITEN	MIETFLÄCHE	FLUKTUATION					
			2025	2024	2023	2022	2021	2020
1	111	27,86 m² bis 48,47 m²	14	20	16	16	25	22
1 ½	156	37,64 m² bis 56,79 m²						
2	676	40,88 m² bis 129,52 m²	47	45	31	23	37	37
2 ½	735	55,60 m² bis 81,73 m²	35	38	50	36	50	43
2 ¾	27	70,86 m² bis 94,45 m²						
3	268	64,00 m² bis 130,48 m²						
3 ½	45	79,15 m² bis 110,08 m²	2	1	4	4	1	5
3 ¾	3	109,37 m² bis 112,80 m²						
4	61	86,87 m² bis 125,40 m²						
5	4	97,28 m² bis 119,52 m²						
5 ½	1	124,00 m²						
Reihenhäuser 3 ½ bis 5	5	92,00 m² bis 129,00 m²						
Summe	2.092		98	104	101	79	113	107



Investitionen und Instandhaltung

INVESTITIONSKOSTEN

Angaben in T€ und €/m² Wohnfläche p. a.

BAUTEIL	STRASSE	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
30	Elsenpfuhlstr. 38-40 / 42-60, inkl. Dachausbau	218,5 22,1	446,4 45,1	466,6 47,1	260,4 26,3	252,9 25,5	314,8 31,8	418,9 42,3	192,7 19,5
40	Jansenstraße 4-20	45,4 14,2	99,2 31,1	70,5 22,1	92,4 28,9	148,4 46,5	125,4 39,3	164,3 51,5	104,6 32,8
50	Im Wolfsgartenfeld 1/3, 5-25	231,0 25,8	417,2 46,6	288,3 32,2	148,3 16,6	648,7 72,4	512,6 57,2	621,5 69,4	320,5 35,8
60	Treutelstraße 3-11, Rathauspromenade 30-58, Elsenpfuhlstraße 32/34, inklusive Dachausbau	147,4 19,6	214,5 28,5	236,7 31,4	90,5 12,0	222,4 29,5	269,7 35,8	237,0 31,5	210,0 27,9
61	Elsenpfuhlstraße 37-41, Jansenstraße 9-13	96,6 35,6	104,9 38,7	94,9 35,0	54,9 20,2	62,8 23,1	88,2 32,5	137,1 50,5	29,3 10,8
62	Rathauspromenade 60-76	34,8 17,0	34,9 17,1	15,1 7,4	48,7 23,8	90,7 44,4	6,9 3,4	18,6 9,1	13,3 6,5
70	Großer Hof, Taldorfer Weg 1-12, Jathoweg 1-27, Alt-Wittenau 78-85 A	422,0 23,1	567,1 31,1	414,9 20,5	365,5 20,0	404,3 22,1	289,5 15,9	578,7 31,7	452,8 24,8
72	Kleiner Hof, Alt-Wittenau 74-77, Jathoweg 1-27, Techowpromenade 2-32, Taldorfer Weg 13-16	418,2 31,5	436,6 32,9	601,6 41,0	360,7 27,2	478,7 36,0	337,1 25,4	417,9 31,5	487,3 36,7
110	Alt-Tegel 30, inklusive Dachausbau	13,9 10,8	11,0 8,6	59,1 46,0	29,6 23,0	24,8 19,3	67,1 52,2	68,6 53,4	12,6 9,8
111	Medebacher Weg 37, 37 A-C	166,8 55,3	63,8 21,2	63,2 20,9	63,5 21,0	29,4 9,8	47,3 15,7	65,5 21,7	85,6 28,4
112	Roedernallee 64-69, Fräsersteig 1	407,8 41,3	825,1 83,5	418,2 42,3	374,5 37,9	257,1 26,0	364,3 36,9	419,1 42,4	147,2 14,9
114	Roedernallee 157, Tessenowstraße 26	18,5 15,0	6,0 4,8	7,5 6,0	2,3 1,8	10,1 8,1	25,1 20,3	67,8 54,8	24,3 19,6
115	Waidmannsluster Damm 82-88 A, Bondickstraße 31-35	179,1 38,1	253,8 54,0	537,0 114,3	340,3 72,4	82,3 17,5	289,0 61,5	196,7 41,9	216,6 46,1
116	Wilhelm-Gericke-Straße 3-8 C	262,7 30,6	144,5 16,8	214,8 25,0	534,5 62,2	204,8 23,8	482,8 56,2	530,0 61,7	229,5 26,7
117	Mauschbacher Steig 28-47, Oranienburger Straße 151-158, inklusive Dachausbau	330,0 28,9	541,0 47,3	485,8 42,5	487,9 42,7	408,7 35,8	234,2 20,5	199,3 17,4	244,9 21,4
118	Rathauspromenade 28, Elsenpfuhlstraße 13/15	8,9 5,2	23,7 13,7	8,3 4,8	27,5 15,9	32,2 18,7	36,1 20,9	24,0 13,9	14,4 8,4
119	Lindauer Allee 26/26 A	15,5 8,5	12,7 7,0	39,8 21,9	25,4 14,0	88,6 48,7	11,2 6,2	25,0 13,7	15,3 8,4



BAUTEIL	STRASSE	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
122	Jansenstraße 21	2,9 4,8	8,0 13,3	7,6 12,6	10,5 17,5	4,3 7,1	3,0 5,0	19,3 31,9	3,1 5,1
123	Am Nordgraben 10-12	15,5 14,9	7,9 7,5	9,8 9,4	11,1 10,7	18,3 17,6	3,9 3,7	9,9 9,5	6,6 6,3
124	Am Nordgraben 13-15	17,2 16,9	15,7 15,4	39,4 38,7	8,4 8,3	15,6 15,3	3,3 3,2	23,3 23,0	4,8 4,8
127	Tessenowstraße 25 A	11,1 9,6	12,0 10,3	26,3 22,6	5,0 4,3	11,7 10,1	31,2 26,8	8,8 7,6	11,9 10,2
129	Roedernallee 70, Kellenzeile 15 C/15 D	40,5 24,9	21,9 13,5	29,8 18,4	29,9 18,4	10,4 6,4	21,5 13,2	18,6 11,4	20,2 12,5
130	Mauschbacher Steig 27 A	9,4 6,3	14,2 9,6	35,2 23,8	47,2 31,9	44,3 29,9	4,8 3,2	65,7 44,4	85,1 57,5
131	Mauschbacher Steig 33 A	35,9 58,5	2,6 4,2	3,2 5,3	4,9 7,9	7,8 12,7	3,9 6,3	2,6 4,3	3,3 5,3
132	Mauschbacher Steig 35 A	24,8 25,0	58,5 59,0	11,1 11,2	8,7 8,8	13,5 13,7	22,6 22,8	9,7 9,8	9,9 10,0
133	Königsweg 23-31	21,0 6,2	69,0 20,3	15,8 4,7	4,2 1,2	11,0 3,2	15,3 4,5	26,7 7,8	58,5 17,2
134	Antonienstraße 34 W	4,4 4,8	7,5 8,3	18,2 20,1	55,2 61,1	10,9 12,1	16,3 18,1	20,0 22,1	7,8 8,6
136	Alt-Hermsdorf 9/9 A-D, An den Fließtalhöfen 2/56	30,6 9,4	40,0 12,3	45,4 14,0	19,8 6,1	18,1 5,6	20,4 6,3	364,4 112,3	368,3 113,5
138	Königsweg 6/8/12	11,1 10,9	36,6 35,7	10,6 10,4	14,0 13,6	4,5 4,4	13,9 13,6	24,0 23,4	25,6 25,0
140	Königsweg 5-7	10,7 6,0	43,8 24,4	11,1 6,2	11,4 6,4	12,9 7,2	10,8 6,0	51,5 28,7	89,4 49,8
141	Techowpromenade 19/21	29,1 9,9	29,5 10,0	52,2 17,8	39,3 13,4	8,3 2,2	18,2 4,7	33,9 8,8	9,9 2,6
142	Techowpromenade 13/15	39,2 9,3	83,1 19,7	108,4 25,7	23,0 5,5	18,5 3,9	44,7 9,5	46,7 9,9	33,5 7,1
143	Techowpromenade 17	11,8 11,7	20,9 20,7	13,3 13,2	14,6 14,5	2,4 2,6	38,4 40,4	12,3 12,9	19,5 20,5
145	Techowpromenade 11	12,7 5,7	20,5 9,2	39,3 17,6	10,3 4,6	9,6 4,4	66,7 30,6	30,5 14,0	41,3 19,0
146	Bernstorffstraße 4	7,7 10,5	10,1 13,6	2,9 4,0	1,9 2,5	6,9 9,3	6,9 9,4	0,5 0,7	- -
Summe der Investitionskosten		3.352,5	4.704,0	4.502,2	3.626,0	3.676,1	3.847,2	4.958,5	3.599,6
Gesamtdurchschnitt pro m² Wohnfläche		24,0	33,7	31,6	26,0	26,1	27,3	35,2	25,7

KLEININSTANDHALTUNG

Angaben in T€

GEWERKE	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Maurerarbeiten/Putzarbeiten	0,9	1,9	4,2	5,8	11,9	28,7	13,5	0,6
Fliesenarbeiten/Trockenbau	23,6	43,0	63,4	106,1	8,6	20,1	12,7	21,7
Beschlag- und Metallbauarbeiten	37,9	28,2	36,2	34,0	38,1	46,3	49,0	33,7
Dachdecker- und Klempnerarbeiten	35,7	60,9	48,0	99,0	39,6	37,6	40,0	29,1
Tischlerarbeiten inklusive Fenstertausch	143,9	157,6	334,9	289,6	130,7	124,7	168,6	165,6
Rollladenarbeiten	14,0	25,7	22,0	13,5	10,9	6,4	8,0	8,9
Glaserarbeiten	4,4	3,9	8,6	6,2	6,4	7,6	9,7	8,8
Malerarbeiten/Trockenbau	139,9	196,3	187,3	192,9	114,5	190,4	240,0	174,7
Bodenbelagsarbeiten	3,1	13,6	26,5	25,8	11,0	11,0	29,4	13,0
Heizungsarbeiten	174,8	192,8	198,8	311,4	76,5	50,3	54,1	82,1
Sanitärarbeiten	297,3	338,8	347,4	367,9	374,5	324,3	300,5	291,6
Elektroarbeiten	108,1	99,5	127,5	164,7	94,3	108,2	134,0	83,6
Außenanlagen/Grünflächen	109,2	32,4	45,8	51,1	80,4	80,2	116,3	43,0
Instandhaltung Heizungen	89,0	66,0	59,2	54,1	64,4	64,5	51,2	65,3
Sonstige	245,0	317,5	168,6	97,1	139,9	148,3	141,1	41,7
Summe	1.426,6	1.578,1	1.678,3	1.819,3	1.201,7	1.248,6	1.368,1	1.063,4

GROSSE, STÄNDIG WIEDERKEHRENDE, BAUTEILÜBERGREIFENDE INSTANDHALTUNG

Angaben in T€

MASSNAHME	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Fensteraußenanstriche, nur Treppenhäuser	10,1	15,4	68,3	16,5	53,4	37,6	48,6	33,1
Instandhaltung Aufzüge	24,1	428,4	194,1	35,7	21,0	21,0	21,2	9,4
Erneuerung von Gasetagenheizungen	213,6	268,5	473,7	233,8	297,5	313,5	381,3	253,6
Erneuerung der Elektroanlagen in den Wohnungen	113,0	231,3	195,9	128,6	194,4	165,1	114,6	112,5
Wohnungs- und Badmodernisierungen	1.433,0	2.086,9	1.438,1	1.160,4	1.360,6	1.392,6	1.442,8	1.255,0
Fenstererneuerungen	95,2	124,2	98,1	109,4	132,2	*	*	*
Rohrverstopfungen	42,5	47,7	32,4	26,5	27,2	29,7	26,9	26,9
Summe	1.931,5	3.202,4	2.500,6	1.710,9	2.086,3	1.959,5	2.035,4	1.690,5

* Nicht gesondert erfasst



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

Angaben in €

	31. DEZEMBER 2025	31. DEZEMBER 2025	31. DEZEMBER 2024	31. DEZEMBER 2024
A. ANLAGEVERMÖGEN				
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		51.771,00		73.179,00
<i>II. Sachanlagen</i>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.619.248,62		54.935.212,82	
2. Technische Anlagen und Maschinen	14.610,00		17.489,00	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.028,00		79.882,00	
4. Anlagen im Bau	164.372,88		12.861.925,54	
5. Bauvorbereitungskosten	29.055,22		29.055,22	
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	72.895.314,72	2.001,78	67.925.566,36
<i>III. Finanzanlagen</i>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.200,00		51.200,00	
2. Andere Finanzanlagen	10.720,00	61.920,00	10.720,00	61.920,00
		73.009.005,72		68.060.665,36
B. UMLAUFVERMÖGEN				
<i>I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte</i>				
1. Unfertige Leistungen	3.559.355,54		3.738.399,28	
2. Andere Vorräte	88.626,75	3.647.982,29	132.643,07	3.871.042,35
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>				
1. Forderungen aus Vermietung	203.446,25		96.776,09	
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	39.632,41		51.103,48	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.579.432,45	1.822.511,11	1.335.561,93	1.483.441,50
<i>III. Flüssige Mittel</i>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.741.157,34		8.623.302,13
		9.211.650,74		13.977.785,98
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.643,93		7.908,47
Bilanzsumme		82.224.300,39		82.046.359,81

PASSIVA

Angaben in €

	31. DEZEMBER 2025	31. DEZEMBER 2025	31. DEZEMBER 2024	31. DEZEMBER 2024
A. EIGENKAPITAL				
<i>I. Geschäftsguthaben</i>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	179.500,00		155.536,43	
2. der verbleibenden Mitglieder	5.878.961,05		5.915.617,62	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.000,00	6.077.461,05	13.500,00	6.084.654,05
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.538,95 € (Vorjahr: 6.882,38 €)				
<i>II. Ergebn isrücklagen</i>				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Geschäftsguthaben des Geschäftsjahres eingestellt: 338.687,07 € (Vorjahr: 147.672,05 €)	3.908.544,60		3.569.857,53	
2. Andere Ergebn isrücklagen davon aus dem Geschäftsguthaben des Geschäftsjahres eingestellt: 1.354.748,26 € (Vorjahr: 590.688,19 €)	24.651.806,42	28.560.351,02	22.558.697,92	26.128.555,45
<i>III. Bilanzgewinn des Geschäftsjahres</i>				
1. Jahresüberschuss	3.386.870,66		1.476.720,48	
2. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage	338.687,07		147.672,05	
3. Einstellungen in die anderen Ergebn isrücklagen	1.354.748,26	1.693.435,33	590.688,19	738.360,24
		36.331.247,40		32.951.569,74
B. RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen		948.837,10		323.472,34
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.613.878,74		43.581.239,40	
2. Erhaltene Anzahlungen	4.084.292,07		3.706.829,68	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	225.098,83		376.562,46	
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	783.988,64		964.884,68	
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 16.729,87 € (Vorjahr: 16.956,07 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.344,05 € (Vorjahr: 2.426,19 €)	229.304,38	44.936.562,66	141.801,51	48.771.317,73
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.653,23		0,00
Bilanzsumme		82.224.300,39		82.046.359,81

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2025

Angaben in €

	31. DEZEMBER 2025	31. DEZEMBER 2025	31. DEZEMBER 2024	31. DEZEMBER 2024
1. Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.863.826,20		15.460.332,12	
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.077,14	15.937.903,34	78.558,29	15.538.890,41
2. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		-179.043,74		23.527,73
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.411.536,27		234.000,64
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.904.914,66		8.849.181,35
5. Rohergebnis		9.265.481,21		6.947.237,43
6. Personalaufwand				
a. Löhne und Gehälter	1.080.522,12		1.052.479,68	
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 42.129,41 € (Vorjahr: 39.576,35 €)	280.676,76	1.361.198,88	261.242,88	1.313.722,56
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.995.624,48		2.011.573,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.452.399,27		913.490,80
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag von verbundenen Unternehmen		39.632,41		51.103,48
10. Erträge aus anderen Wertpapieren		214,70		213,75
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		61.163,69		66.531,89
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		909.118,24		769.853,80
13. Ergebnis nach Steuern		3.648.151,14		2.056.446,32
14. Sonstige Steuern		261.280,48		579.725,84
15. Jahresüberschuss		3.386.870,66		1.476.720,48
16. Einstellungen in die gesetzliche Rücklage		338.687,07		147.672,05
17. Einstellungen in die anderen Ergebnismrücklagen		1.354.748,26		590.688,19
Bilanzgewinn des Geschäftsjahres		1.693.435,33		738.360,24



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Reg. Nr. 48 B).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften, des Genossenschaftsgesetzes und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung der GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG sowie der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen aufgestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und -Verlust-Rechnung wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) unverändert angewendet.

Die Wertansätze der Bilanz zum 31.12.2024 wurden unverändert übernommen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Zur Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die entgeltlich erworbenen *Immateriellen Vermögensgegenstände* und die *Sachanlagen* werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Abnutzbare Vermögensgegenstände werden planmäßig linear abgeschrieben. Folgende Nutzungszeiten werden hierbei zugrunde gelegt:

- › Immaterielle Vermögensgegenstände: 3 bis 5 Jahre
- › Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten/Wohngebäuden: 50 bis 80 Jahre
- › Betriebseinrichtungen und Außenanlagen: 5 bis 67 Jahre
- › Technische Anlagen und Maschinen: 5 bis 20 Jahre
- › Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 20 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Die übrigen Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Die *Finanzanlagen* werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die *Unfertigen Leistungen* enthalten die noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs-, Heiz- und Aufzugskosten. Ein angemessener Abschlag für Leerstand und Eigennutzung ist erfolgt.

Die *Anderen Vorräte* betreffen den Bestand an Heizöl in einem Objekt und einen Vorrat an Gasthermen bzw. Durchlauferhitzern.

Die *Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände* werden grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Erkennbare Risiken wurden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die *Flüssigen Mittel* werden zum Nennwert bewertet.

Die *Rückstellungen* wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Die *Verbindlichkeiten* sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und -Verlust-Rechnung

Unter den *Immateriellen Vermögensgegenständen* werden erworbene Softwarelizenzen ausgewiesen.

Auf *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* wurden in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen auf die Anschaffungskosten vorgenommen. Auf diese wurden im Berichtsjahr Wertaufholungen (Grund und Boden 86.820,41 €; Gebäude 1.022.464,09 €) vorgenommen. Es verbleiben außerplanmäßige Abschreibungen auf die Anschaffungskosten (Grund und Boden 488.460,79 €; Gebäude 1.244.062,61 €).

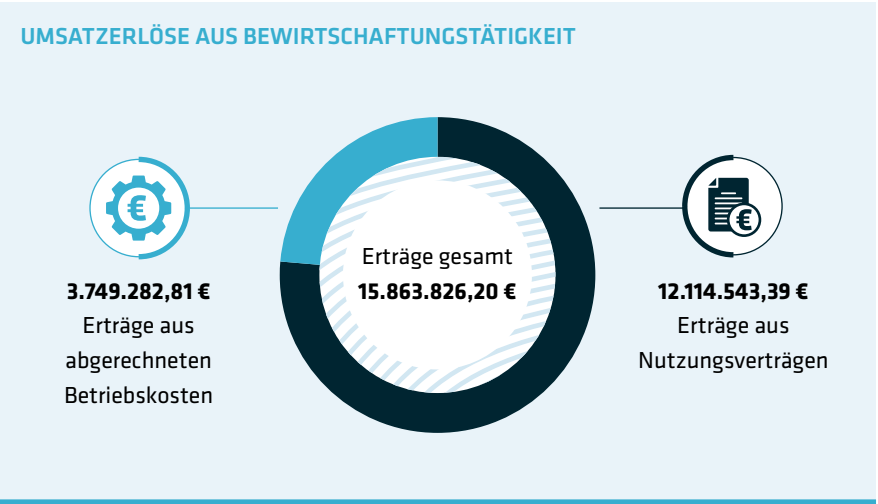
Unter den *Forderungen gegen verbundene Unternehmen* wird der Anspruch aus der Ergebnisabführung 2025 gegenüber der GEWIWO VB GmbH ausgewiesen.

Die *Sonstigen Vermögensgegenstände* beinhalten im Wesentlichen geleistete Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage für die sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Eigentumswohnungen in Höhe von 1.387.393,92 € (Vorjahr: 1.204.530,02 €). Ebenfalls sind hier Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 72.551,50 € enthalten.

In den *Sonstigen Rückstellungen* sind u. a. Rückstellungen für Prozesskosten aus Rechtsstreitigkeiten von 625.717,26 € (Vorjahr: 50.000,00 €), Personalaufwendungen von 80.946,41 € (Vorjahr: 76.392,65 €) sowie die Kosten für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses sowie der Vertreterversammlung von 50.119,71 € (Vorjahr: 69.000,00 €) enthalten.

In der Gewinn- und -Verlust-Rechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Die *Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit* gliedern sich wie folgt:



Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen bestehen u. a. aus den Geschäftsbesorgungserträgen für die GEWIWO VB GmbH.

Die *Sonstigen betrieblichen Erträge* umfassen im Wesentlichen die Erträge aus den Zuschreibungen des Anlagevermögens. Weiterhin sind u. a. Erträge aus Versicherungsentschädigungen, verjährten Verbindlichkeiten, der Auflösung von Rückstellungen und aus der Erstattung von Lohnfortzahlungen enthalten.

Unter den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* werden u. a. Aufwendungen für die EDV, Anwalts-, Gerichts- und Notargebühren, Werbung und sonstige Fremdleistungen ausgewiesen.

D. Nachtragsbericht

Berichtspflichtige Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

E. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweisen Gewinnverwendung aufgestellt.

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.386.870,66 € ab. Gemäß § 40 der Satzung wurde eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage in Höhe von 338.687,07 € und in die anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.354.748,26 € vorgenommen. Es ergibt sich ein Bilanzgewinn von 1.693.435,33 €.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn 2025 von 1.693.435,33 € zur Einstellung in andere Ergebnisrücklagen zu verwenden.

JAHRESÜBERSCHUSS 2025



ANLAGENSPIEGEL
ZUM 31.12.2025

Angaben in €

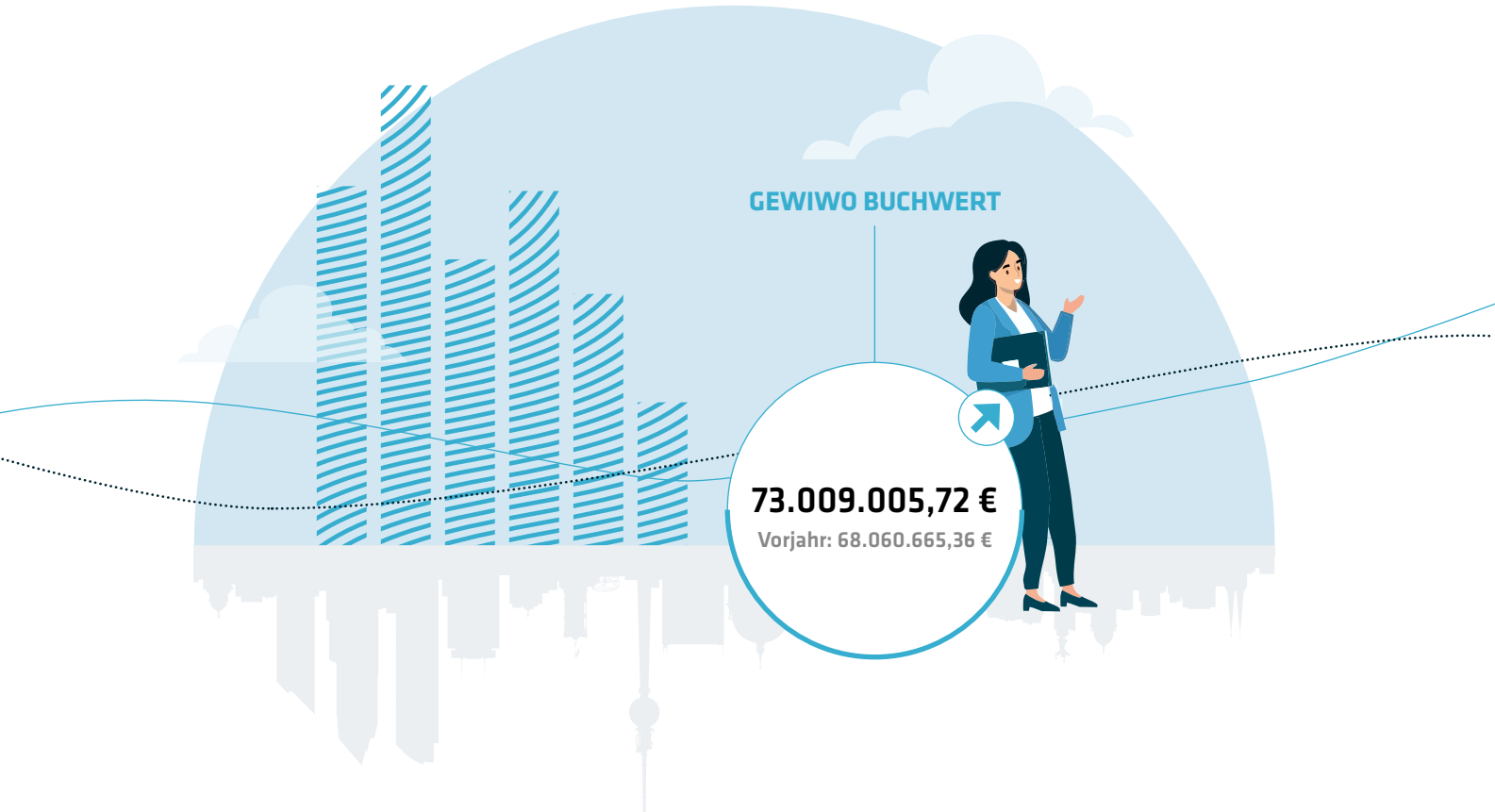
	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 01.01.2025	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGS- KOSTEN 31.12.2025	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 01.01.2025
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	424.729,97	16.316,69	0,00	0,00	441.046,66	351.550,97
	424.729,97	16.316,69	0,00	0,00	441.046,66	351.550,97
II. SACHANLAGEN						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.840.946,56	384.966,74	67.459,39	18.119.469,26	135.277.923,17	61.905.733,74
2. Technische Anlagen und Maschinen	81.756,05	0,00	0,00	0,00	81.756,05	64.267,05
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	379.448,47	21.947,09	18.836,80	0,00	382.558,76	299.566,47
4. Anlagen im Bau	12.861.925,54	5.419.914,82	0,00	-18.117.467,48	164.372,88	0,00
5. Bauvorbereitungskosten	29.055,22	0,00	0,00	0,00	29.055,22	0,00
6. Geleistete Anzahlungen	2.001,78	0,00	0,00	-2.001,78	0,00	0,00
	130.195.133,62	5.826.828,65	86.296,19	0,00	135.935.666,08	62.269.567,26
III. FINANZANLAGEN						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.200,00	0,00	0,00	0,00	51.200,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	10.720,00	0,00	0,00	0,00	10.720,00	0,00
	61.920,00	0,00	0,00	0,00	61.920,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	130.681.783,59	5.843.145,34	86.296,19	0,00	136.438.632,74	62.621.118,23

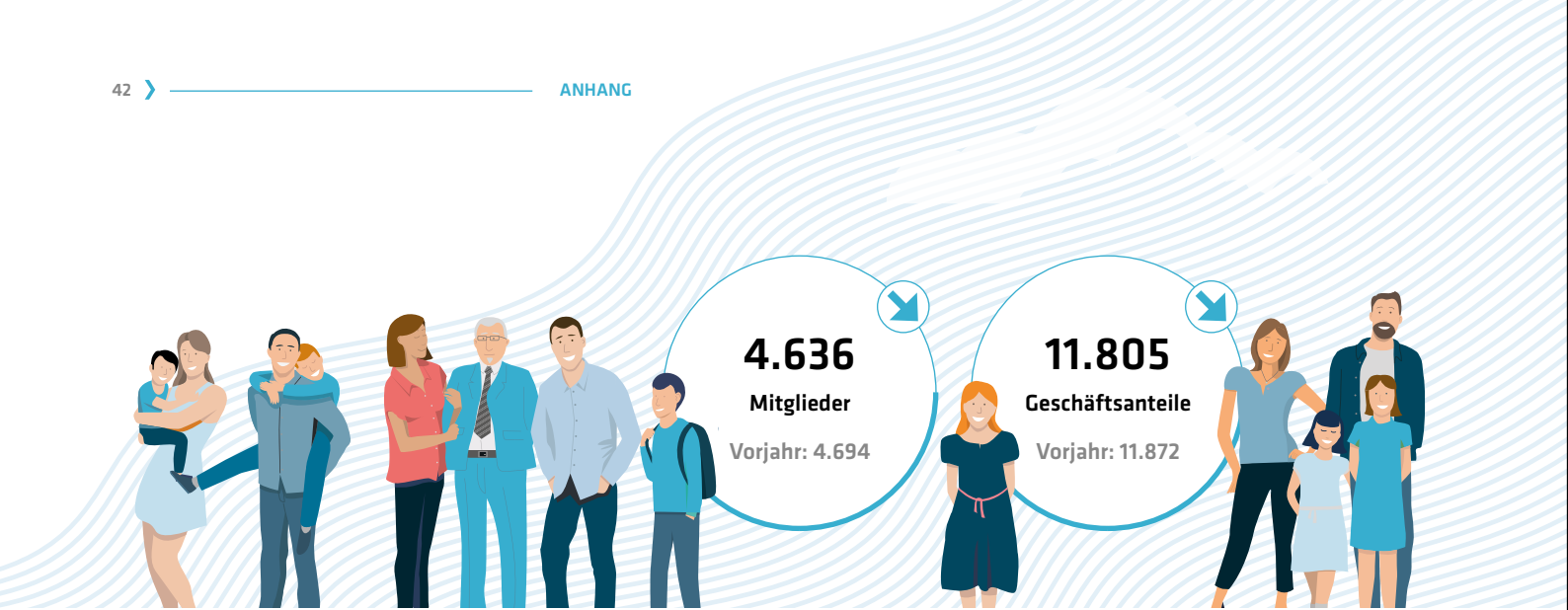
ABSCHREIBUN- GEN DES GE- SCHÄFTSJAHRES	ZUSCHREIBUNGEN	ÄNDERUNG DER ABSCHREIBUNGEN IM ZUSAMMEN- HANG MIT ZUGÄNGEN	ÄNDERUNG DER ABSCHREIBUNGEN IM ZUSAMMEN- HANG MIT ABGÄNGEN	ÄNDERUNG DER ABSCHREIBUNGEN IM ZUSAMMEN- HANG MIT UMBUCHUNGEN	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN 31.12.2025	BUCHWERT 31.12.2025	BUCHWERT 31.12.2024
37.724,69	0,00	0,00	0,00	0,00	389.275,66	51.771,00	73.179,00
37.724,69	0,00	0,00	0,00	0,00	389.275,66	51.771,00	73.179,00
1.921.219,70	1.109.284,50	0,00	58.994,39	0,00	62.658.674,55	72.619.248,62	54.935.212,82
2.879,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.146,05	14.610,00	17.489,00
33.801,09	0,00	0,00	18.836,80	0,00	314.530,76	68.028,00	79.882,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.372,88	12.861.925,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.055,22	29.055,22
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.001,78
1.957.899,79	1.109.284,50	0,00	77.831,19	0,00	63.040.351,36	72.895.314,72	67.925.566,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.200,00	51.200,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.720,00	10.720,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.920,00	61.920,00
1.995.624,48	1.109.284,50	0,00	77.831,19	0,00	63.429.627,02	73.009.005,72	68.060.665,36

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31.12.2025

Angaben in €

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT			
		UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE	GRUNDPFAND- RECHTLICH GESICHERT
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.613.878,74 (43.581.239,40)	3.975.452,37 (4.057.384,15)	13.954.220,03 (14.441.368,54)	21.684.206,34 (25.082.486,71)	39.613.878,74 (43.581.239,40)
2. Erhaltene Anzahlungen	4.084.292,07 (3.706.829,68)	4.084.292,07 (3.706.829,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	225.098,83 (376.562,46)	225.098,83 (376.562,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	783.988,64 (964.884,68)	649.174,75 (726.646,92)	134.813,89 (238.237,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	229.304,38 (141.801,51)	229.304,38 (141.801,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten insgesamt	44.936.562,66	9.163.322,40	14.089.033,92	21.684.206,34	39.613.878,74
(Vorjahr)	(48.771.317,73)	(9.009.224,72)	(14.679.606,30)	(25.082.486,71)	(43.581.239,40)





F. Sonstige Angaben

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der GEWIWO VB GmbH, Berlin beteiligt. Das Stammkapital beträgt 51.200,00 € und ist in voller Höhe gezeichnet. Zwischen der GEWIWO Berlin Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG und der GEWIWO VB GmbH besteht ein notariell beglaubigter Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Dieser wurde am 01.07.2021 in das Handelsregister eingetragen.

Das Ergebnis vor Ergebnisabführung beträgt 39.632,41 € (Vorjahr: 51.103,48 €).

Die GEWIWO hielt 100 Anteile an der Berliner Volksbank eG. Auf diese Anteile erhielt sie in 2025 Erträge nach Steuern in Höhe von insgesamt 208,00 € (Vorjahr: 208,00 €). Diese Beteiligung wurde zum 31.12.2025 beendet.

Die GEWIWO hält 10 Anteile an der Sparda-Bank Berlin eG. Auf diese Anteile erhielt sie in 2025 Erträge in Höhe von 6,70 € (Vorjahr: 5,75 €).

Die GEWIWO hält 10 Anteile an der StadtWatt eG, Berlin.

Personal

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen betrug (Vorjahreswert in Klammern):

BELEGSCHAFT	VOLLZEIT	TEILZEIT
Kaufmännisch	9,00 (6,00)	2,00 (2,75)
Technisch	2,00 (2,00)	0,00 (0,00)
Hauswarte	2,00 (2,75)	0,00 (0,00)
	13,00 (10,75)	2,00 (2,75)

Außerdem wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 2,00 (1,50) Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung und Geschäftsanteile

	MITGLIEDER	ANTEILE
Stand 31.12.2024	4.694	11.872
Zugänge	83	365
Abgänge	141	432
Stand 31.12.2025	4.636	11.805

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2025 um 36.656,57 € verringert und beträgt zum Stichtag 5.878.961,05 €.

Die Haftsumme verringerte sich um 29.000,00 € und beläuft sich zum 31.12.2025 auf 2.318.000,00 €.

Rückständige, fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile zum 31.12.2025 betragen 8.538,95 € (Vorjahr: 6.882,38 €).

Mitgliedschaften

- › BBU Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., 14195 Berlin
- › DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., 50823 Köln
- › Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., 40468 Düsseldorf
- › Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung e. V., 20083 Hamburg
- › Industrie- und Handelskammer zu Berlin, 10623 Berlin
- › BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., 12159 Berlin
- › Sparda-Bank Berlin eG, 10407 Berlin
- › Verein Creditreform Berlin e. V., 10773 Berlin
- › Genossenschaftsforum e. V., 12105 Berlin
- › StadtWatt eG, 12099 Berlin

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

MITGLIEDER DES VORSTANDS

- › Frank-Peter Pollenske
Diplom-Kaufmann
- › Sebastian Griesse
Master of Engineering

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

- › Eckhard Stuff
(Aufsichtsratsvorsitzender)
Redakteur i. R.
- › Artur Szkola
(stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Diplom-Volkswirt
- › Frank Auswitz
Dipl.-Politologe, Bankkaufmann i. R. bis 24.06.2025
- › Wilfried Breckenfelder
Diplom-Kaufmann (FH)
- › Fabian Friese
Kriminalbeamter seit 24.06.2025

- › Katrin John
Kauffrau in der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft
- › Beate Klawitter
Kriminalbeamtin a. D.
- › Jörg Krösien
Versicherungskaufmann
- › Karsten Wenzel
(Schriftführer)
Service Manager
- › Andreas Woelffling
IT-Consultant, Dipl.-Ing. Informatik

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

VORSTAND DES AUFSICHTSRATS

- › Eckhard Stuff
(Vorsitzender)
- › Beate Klawitter
- › Artur Szkola
- › Karsten Wenzel
(Schriftführer)

FINANZ- UND PRÜFUNGAUSSCHUSS

- › Wilfried Breckenfelder
(Vorsitzender)
- › Fabian Friese
(seit 10.07.2025)
- › Katrin John
(Schriftführerin)
- › Jörg Krösien
- › Artur Szkola

BAU- UND WOHNUNGAUSSCHUSS

- › Beate Klawitter (Vorsitzende)
- › Eckhard Stuff
- › Karsten Wenzel (Schriftführer)
- › Frank Auswitz (bis 24.06.2025)
- › Jörg Krösien
- › Andreas Woelffling

Berlin, den 13. Mai 2026

gez. **Frank-Peter Pollenske**
Vorstand

gez. **Sebastian Griesse**
Vorstand

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses (und des Lageberichts). Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 2.092 Wohneinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der GEWIWO VB GmbH, Berlin.

Ferner ist die Genossenschaft mit 100 Geschäftsanteilen (5,2 TEUR) an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Eine weitere Beteiligung besteht an der Sparda-Bank Berlin eG. Die Genossenschaft ist mit zehn Geschäftsanteilen von 0,5 TEUR beteiligt. Des Weiteren wurde eine Beteiligung an der Stadt-Watt eG in 2023 eingegangen. Die Genossenschaft ist mit zehn Geschäftsanteilen mit einem Wert von 5,0 TEUR beteiligt.

Feststellungen der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 entspricht in allen wesentlichen Belangen den für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliedervorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird maßgeblich durch höhere Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit und geringere Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der GEWIWO VB GmbH, Berlin. Das Stammkapital beträgt 51.200,00 €. Die Tochtergesellschaft weist im Berichtsjahr ein Jahresergebnis vor Ergebnisabführung von 39,6 T€ aus. Das Eigenkapital beträgt 87,6 T€. Die Eigenkapitalquote liegt bei 38,9 %.

Aus der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft ergeben sich für die Genossenschaft keine Risiken.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Abs. 2 GenG entsprechen.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Berlin, den 23. Juni 2026

BBU

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

gez. **Frank Fiolka**, Wirtschaftsprüfer
gez. **Eric Buge**, Wirtschaftsprüfer



Organe der Genossenschaft

Stand: Juli 2026

Am 30. Juni 2026 fand im Hermann-Ehlers-Haus die ordentliche Vertreterversammlung 2026 statt. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2025 fest. Aufgrund des Beschlusses der Vertreterversammlung wird der Bilanzgewinn 2025 in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Dem Aufsichtsrat und dem Vorstand wurde von der Vertreterversammlung für das Jahr 2025 Entlastung erteilt.

Mit der Vertreterversammlung 2026 schieden Frau John, Frau Klawitter und Herr Szkola turnusmäßig aus dem Auf-

sichtsrat aus. Alle drei wurden erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Im Juni 2027 scheiden zur nächsten Vertreterversammlung Herr Krösien, Herr Stuff und Herr Wenzel aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist gemäß Gesetz und Satzung zulässig.

Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1
BT 30, BT 124

- > Fiedler, Heinz
- > Hertel, Uwe-Carsten
- > Müller, Angela
- > Richter, Carola (EV)
- > Zimmer, Simone

Wahlbezirk 2
BT 40, 61, 62, 122

- > Borutta, Dennis
- > Gomolka, Pascal (EV)
- > Krause, Carola
- > Liss, Adelheid

Wahlbezirk 3
BT 50, 123

- > Boldin, Birgit
- > Brose, Andreas
- > Nähring, Alexander

Wahlbezirk 4
BT 60, 118

- > Jurgait, Clemens
- > Lessing, Klaus
- > Mollier, Michael (EV)
- > Rietz, Olaf

Wahlbezirk 5
BT 70

- > Burgmann, Lutz
- > Fischer, Helga (EV 1)
- > Fischer, Uwe
- > Maimanakos, Theodoros (EV 2)
- > Meißner, Jana
- > Messer, Jasmin
- > Molzahn, Jürgen

Wahlbezirk 6
BT 72

- > Witzky, Gerhard
- > Zimmermann, Dirk

Wahlbezirk 7
BT 110, 111, 133, 138, 140, 146

- > Lichtenheld, Lutz
- > Scholz, Ina-Maria
- > Winkler, Thomas

Wahlbezirk 8
BT 112, 129

- > Brombach, Johannes
- > Grothe, Marko
- > Schmidt, Manfred
- > Wickenhöfer, Niklas (EV)

Wahlbezirk 9
BT 114, 119, 127, 134

- > Bernhard, Nico

Wahlbezirk 10
BT 115

- > Behrendt, Horst

Wahlbezirk 11
BT 116

- > Göldner, Andreas
- > Hanusch, Christine
- > Prochnow, Michael

Wahlbezirk 12
BT 117, 130, 131, 132, 136

- > Bernhardt, Doris
- > Fehmer, Mirco
- > Spraul, Nicolai
- > Zündorf, Peter

Wahlbezirk 13
BT 141, 142, 143, 145

- > Günter, Horst (EV 1)
- > Köchlin, Jürgen
- > Paulick, Manuela (EV 2)
- > Schulz, Miguel
- > Theers, Christel (EV 3)
- > Votanek, Kathrin

Wahlbezirk 20
Nicht bei der GEWIWO wohnende Mitglieder

- > Abel, Alexandra
- > Braunreuther, Gisela
- > Brockmann, Frank
- > Floeting, Holger
- > Gollnick, Jörg
- > Henselin, Lena
- > Hopf Stefan
- > Hube, Hans-Jürgen
- > Käber, Marco
- > Kirchner, Hermann

- > König, Dirk
- > Lammert, Peter
- > Liedtke-Sandt, Uwe
- > Luckau, Birgit
- > Luckau, Dieter
- > Menzel, Andreas
- > Nehls, Harald
- > Neumann, Ralf
- > Nosek, Andreas
- > Päpflow, Michael
- > Parussel, Thomas
- > Peters, Uwe
- > Pink, Rainer

- > Pöhle, Kai-Oliver
- > Polzehl, Oliver
- > Reiff, Kurt-Anton
- > Reiff-Peters, Sylke
- > Schmidt, Rainer
- > Schönrock, Klaus
- > Schötz, Daniela
- > Schötz, Henrik
- > Vogelsang, Ute
- > Wolf, Carsten
- > Wolf, Detlef
- > Wölfer, Matthias

Aufsichtsrat

Eckhard Stuff
Aufsichtsratsvorsitzender
> Redakteur i. R.
> Aufsichtsratsmitglied seit 2012

Artur Szkola
Stellvertretender Vorsitzender
> Diplom-Volkswirt
> Aufsichtsratsmitglied seit 2017

Wilfried Breckenfelder
> Diplom-Kaufmann (FH)
> Aufsichtsratsmitglied seit 2022

Fabian Frieze
> Kriminalbeamter
> Aufsichtsratsmitglied seit 2025

Katrin John
> Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
> Aufsichtsratsmitglied seit 2021

Beate Klawitter
> Kriminalbeamtin a. D.
> Aufsichtsratsmitglied seit 1999

Jörg Krösien
> Versicherungskaufmann
> Aufsichtsratsmitglied seit 2024

Karsten Wenzel
Schriftführer
> Informatik-Betriebswirt/Service-Manager
> Aufsichtsratsmitglied seit 2015

Andreas Woelffling
> IT-Consultant,
Dipl.-Ing. Informatik
> Aufsichtsratsmitglied seit 2022

Vorstand

Frank-Peter Pollenske
> Diplom-Kaufmann

Sebastian Gries
> Master of Engineering

Jubilarinnen und Jubilare 2025

Im Jahr 2026 feiern zwei Mitglieder 70-jähriges Mitgliedsjubiläum, zwölf Mitglieder können auf ein 60-jähriges, zwölf auf ein 50-jähriges und neun auf ein 40-jähriges Jubiläum zurückblicken. Wir danken für die langjährige Treue und Verbundenheit mit der GEWIWO und gratulieren allen unseren Mitgliedsjubilaren und -jubilaren.

Die bei uns wohnenden Jubilarinnen und Jubilare wurden mit einem Dankschreiben, verbunden mit einer kleinen Aufmerksamkeit, geehrt.

Neue Mitglieder 2025

Eine Genossenschaft lebt vom Miteinander. Auch bei der GEWIWO sind es die Mitglieder, die unsere Gemeinschaft tragen und ihre Entwicklung mitgestalten. Im Jahr 2025 konnten wir 83 neue Mitglieder in unserer Genossenschaft willkommen heißen. Darüber freuen wir uns sehr und sagen: Herzlich willkommen bei der GEWIWO!

Jedes neue Mitglied bereichert unsere Gemeinschaft und trägt dazu bei, dass wir auch in Zukunft gemeinsam viel bewegen können. Mit einer Mitgliedschaft wird man Teil einer Gemeinschaft, die auf Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung setzt. Gemeinsam schaffen wir die Grundlage dafür, unseren Förderauftrag als Wohnungsbaugenossenschaft auch künftig erfolgreich zu erfüllen und die GEWIWO weiterzuentwickeln.



Verstorbene Mitglieder 2025

Wir gedenken unserer im Jahr 2025 verstorbenen 75 Mitglieder.

Ihnen gilt unser Dank für ihre jahrelange Mitgliedschaft und ihr Engagement für unsere GEWIWO.

Namentlich dürfen wir an dieser Stelle folgende Mitglieder nennen:

- > Klaus Bartels
- > Dietmar Becker
- > Ingrid Bollfraß
- > Christel Bormann
- > Gebhard Böttcher
- > Hans-Hermann Bruns
- > Lieselotte Fritsch
- > Ursel Gütt-Hofrichter
- > Monika Häslar
- > Günter Haustein
- > Frank Heise
- > Jupp Hergert
- > Maria Hilpert
- > Jürgen Hopf
- > Sascha Hundsörfer
- > Hans-Peter Irrgang
- > Eva Jung
- > Karin Karbe-Nötzel
- > Brunhilde Keibel
- > Siegfried Kleist
- > Arne König
- > Thomas Kowalski
- > Klaus Jürgen Lenz
- > Evelyne Lösch
- > Günter Matuszewski
- > Bernd Merken
- > Joachim Messer
- > Loretta Mette
- > Werner Mewes
- > Ursula Mey
- > Hans-Jürgen Miels
- > Klaus Plischek
- > Bärbel Romahn
- > Michael Rudolph
- > Waltraut Schmitt
- > Günter Schnieber
- > Armin Schulz
- > Gisela Seele
- > Heinz Dieter Tismer
- > Inge Vogel
- > Manfred Walter
- > Lydia Wegner
- > Enno Wenzel
- > Marion Wolff



Impressum

GEWIWO Berlin
Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Rathauspromenade 68
13437 Berlin

Telefon: (030) 41 40 14-0
E-Mail: info@gewiwo.de
Internet: www.gewiwo.de

Verantwortlich für den Inhalt

Frank-Peter Pollenske
Sebastian Griese

Gesamtgestaltung und Herstellung

unit ZÜRN Werbeagentur GmbH,
Schiffbauerdamm 40 / Büro 2408
10117 Berlin

Bildnachweise

Titel: @unit ZÜRN, (Haus): ©faber14 – stock.adobe.com; S. 02 (Balkonszene): ©GedhangKlutuk, (Balkonpflanzen): ©Vector Juice – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN; S. 04: ©unit ZÜRN; S. 08–09: ©Gstudio – stock.adobe.com; S. 11 (Haus): ©SpicyTruffel, (Baum): ©Astira – stock.adobe.com; S. 14: ©Hengki – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN; S. 16: ©heru – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN; S. 17 (Frau): ©FarzanaAkter – stock.adobe.com; S. 18: ©Gstudio – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN; S. 21 (Fußabdruck): ©VectorMine, (Menschen): ©Vadym – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN; S. 22: ©Gstudio – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN; S. 24–25 (Stadt): ©Astira, (Vögel): ©FyfaMetarial – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN; S. 26 (Fensterszene): ©artbesouro, (Baum): ©Astira, (Häuser): ©Gstudio – stock.adobe.com; S. 27 (Straße): ©pingebat, (Radfahrer): ©Paper Trident, (Bäume): ©Astira, ©Gstudio – stock.adobe.com; S. 28 (Umzugszene): ©Macrovector – stock.adobe.com; S. 29 (Skyline Berlin): ©yurkaimmortal, (Vögel): ©FyfaMetarial, (Fahne): ©SERHII – stock.adobe.com; S. 31: ©Max Kulikov – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN; S. 32–33: ©pathdoc, ©Macrovector – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN; S. 37 (Fensterszene): ©SERHII, (Laterne): ©MstSuborna – stock.adobe.com; S. 40 (Frau): ©Sammy – stock.adobe.com; S. 42: ©Tof – Photographie – stock.adobe.com; S. 43: ©Sufol – stock.adobe.com; S. 44: ©Firoza – stock.adobe.com; S. 45 (Stift): ©4zevar, (Papier): ©VectorMine – stock.adobe.com; S. 48 (Frau): ©Ultra – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN; S. 49 (Fensterszene): ©tr, (Blumen): ©Ednardo, (Vase): ©Tartila – stock.adobe.com, ©unit ZÜRN



PERSÖNLICH. NAH.

GEWIWO Berlin
Wittenauer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Rathauspromenade 68
13437 Berlin

www.gewiwo.de



GEWIWO