

BERICHT  
ÜBER DAS  
GESCHÄFTSJAHR

20  
25

## DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT BEROLINA IM ÜBERBLICK

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Verwalteter Bestand</b>		
Wohnungen	3.913	3.896
Garagen/Stellplätze	529	529
gewerbliche Einheiten	18	18
sonstige Einheiten	159	157
<b>Verbleibende Mitglieder</b>	5.209	5.171
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	37	33
<b>Umsatzerlöse (in Mio. €)</b>	27,72	26,86
<b>Bauvolumen (in Mio. €)</b>	9,8	11,1
<b>Jahresüberschuss (in Mio. €)</b>	5,17	5,01
<b>Anlagevermögen (in Mio. €)</b>	139,2	139,4
<b>Eigenkapital (in Mio. €)</b>	125,5	120,2
<b>Bilanzsumme (in Mio. €)</b>	163,9	166,3

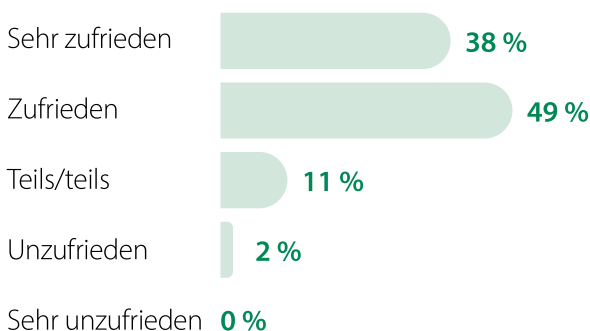
# INHALT

<b>A</b>	<b>EINFÜHRUNG DES VORSTANDES</b>	<b>2</b>
	Sicher und bezahlbar wohnen	2
	Wohnungsbestand und Vermietung	4
	Mitglieder, Soziales und Gemeinschaft	6
	Nah an den Mitgliedern – verlässlich im Alltag	8
	Berliner Klimaziele und der Beitrag der BEROLINA	9
	Technischer Zustand und Investitionsstrategie	11
	Drei Organe – ein Ziel	12
	Unsere Wurzeln. Unsere Zukunft. Unsere Gemeinschaft.	14
<b>B</b>	<b>STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025</b>	<b>16</b>
<b>C</b>	<b>LAGEBERICHT</b>	<b>18</b>
	<b>1 Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>18</b>
	<b>2 Wirtschaftsbericht</b>	<b>19</b>
	2.1 Rahmenbedingungen	19
	2.2 Geschäftsverlauf	20
	2.3 Darstellung der Lage	24
	<b>3 Risikomanagement</b>	<b>25</b>
	<b>4 Chancen und Prognose</b>	<b>28</b>
<b>D</b>	<b>JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025</b>	<b>30</b>
<b>E</b>	<b>ANHANG</b>	<b>33</b>
	I Allgemeine Angaben	33
	II Bilanzierungs-/Bewertungsmethoden/Erläuterungen Bilanz und GuV	33
	III Sonstige Angaben	37
	IV Anlagen	40

## Sicher und bezahlbar wohnen

Sicheres und bezahlbares Wohnen ist für die BEROLINA kein abstraktes Ziel, sondern gelebter Alltag. In einem angespannten Berliner Wohnungsmarkt, in dem bezahlbarer Wohnraum zunehmend knapper wird, ist das alles andere als selbstverständlich. Unsere Mitglieder sollen langfristig und verlässlich wohnen können, unabhängig von Herkunft oder Einkommen.

Unsere Quartiere sind seit vielen Jahren lebendige Orte des Miteinanders. Nachbarschaft, Respekt und Zusammenhalt zeigen sich in gezielten Angeboten, persönlichen Ansprechpartnern vor Ort und einer offenen, direkten Kommunikation. Die Ergebnisse der Mitgliederbefragung 2025 bestätigen unseren Kurs: 86 % der Bewohnerinnen und Bewohner sind zufrieden oder sehr zufrieden mit der BEROLINA. Besonders geschätzt werden die Wohnqualität und die Betreuung durch unsere Mitarbeitenden. Kritische Rückmeldungen, etwa zur Sicherheit in den Häusern, zur Hausreinigung oder zu digitalen Informationsangeboten, nehmen wir als Hinweise ernst.



*Mitgliederbefragung – Wohnzufriedenheit*

Wirtschaftlich steht die BEROLINA auf einem stabilen Fundament: Ein positives Jahresergebnis, gesicherte Liquidität und gezielte Investitionen in den Bestand prägten das Jahr 2025. Geringe Fluktuation, stabile Nachbarschaften und anhaltend hohe Nachfrage kennzeichnen die Lage.

### Herausforderungen im Wandel

Die Genossenschaft agiert in einem Umfeld, das sich spürbar wandelt. Gesellschaftlich prägen demografischer Wandel, Migration, wachsende Vielfalt, veränderte Lebensentwürfe, steigende soziale Ungleichheiten und neue Anforderungen an Teilhabe und Zusammenhalt die Entwicklung. Der politische Druck zu Reformen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Pflege und Altersvorsorge nimmt zu; zugleich haben Investitionen in Infrastruktur und Wohnungsbau bereits seit längerer Zeit besonderes Gewicht. Im ökologischen Bereich stehen Energiewende, Dekarbonisierung sowie der Ausgleich zwischen Klimaschutz, Versorgungssicherheit und Wirtschaftlichkeit im Fokus.

Gesetzliche Änderungen im Mietrecht, in der Förderpolitik und im Klimaschutz werden die Rahmenbedingungen nachhaltig beeinflussen. Aktuelle Initiativen reichen von Vorgaben für bezahlbare Mieten über den Aufbau eines Wohnungs- und Mietenkatasters bis hin zu strengeren Regulierungen bei Modernisierung und Maßnahmen gegen Spekulation. Neben einzelnen Eingriffen ist vor allem deren Gesamtwirkung mit Risiken für die wirtschaftliche Stabilität und zusätzlicher Bürokratiebelastung verbunden. Mit Blick auf die Berliner Abgeordnetenhauswahl 2026 ist davon auszugehen, dass wohnungspolitische Themen eine zentrale Rolle spielen werden.

Berlin wächst in den kommenden Jahren von rund 3,7 Millionen Einwohnern (2024) voraussichtlich auf bis zu 4,0 Millionen Einwohner. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch. Gleichzeitig steigen Kosten für Bau, Energie, Dienstleistungen und Finanzierung. Soziale Gegensätze verschärfen sich: Während Hochqualifizierte von steigenden Einkommen profitieren, geraten einkommensschwächere Haushalte unter wachsenden Druck. Das durchschnittliche Nettohaushaltseinkommen der BEROLINA-Mitglieder von 2.500 € monatlich erfordert deshalb eine Bewirtschaftung, die die finanzielle Leistungsfähigkeit bewusst berücksichtigt.

## Strategie und Ausblick

Die langfristige Entwicklung der BEROLINA erfordert einen ganzheitlichen Ansatz: Bestandssicherung und Modernisierung, Klimaschutz und Energieeffizienz, soziale Verantwortung sowie digitale und organisatorische Weiterentwicklung, verbunden mit der Flexibilität, auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren.

Wir danken unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, unseren Mitarbeitenden für ihren täglichen Einsatz und den genossenschaftlichen Gremien für

ihre engagierte Zusammenarbeit. Im Jubiläumsjahr zum 70-jährigen Bestehen gilt: Wohnen muss sicher sein, bezahlbar bleiben und Menschen zusammenbringen.



Frank Schrecker

Carla Kaiser

Vorstand



Blick in die Annenstraße / Heinrich-Heine-Straße

## Wohnungsbestand und Vermietung

Der langfristige Erfolg der BEROLINA beruht auf einer vorausschauenden Bewirtschaftung des Wohnungsbestands. Eine konsequent an den Bedürfnissen der Mitglieder ausgerichtete Verwaltung hält Wohnraum bezahlbar, erhält Gebäude nachhaltig und schafft die Grundlage für stabile Nutzungsentgelte.

In der Befragung 2025 bewerteten über 90 % der Mitglieder die Aussagen als zutreffend oder voll zutreffend, dass die BEROLINA auf wirtschaftliche Stabilität achtet und gute Wohnungen zu fairen Nutzungsentgelten bereitstellt. Rund ein Drittel wünscht sich, dass Hinweise künftig stärker berücksichtigt werden. Diesen Wunsch nehmen wir auf.

Durch den Zugang von 17 Neubauwohnungen in Berlin-Adlershof umfasst der Wohnungsbestand zum Jahresende 2025 insgesamt 3.913 Wohnungen, von denen rund 80 % in zentralen Berliner Lagen liegen. Zum Jahresende waren 99,6 % des Bestands vermietet oder vertraglich gebunden. Entstehende Leerstände gehen überwiegend auf Sanierungsarbeiten vor der Wiedervermietung zurück und betragen durchschnittlich 34 Tage pro Wohnung.

**3.913**  
Wohnungen gesamt

**99,6%**  
Vermietungsquote

**4,5%**  
Fluktuation

**34 Tage**  
Ø Leerstand je Wohnung

### Bestand und Vermietung

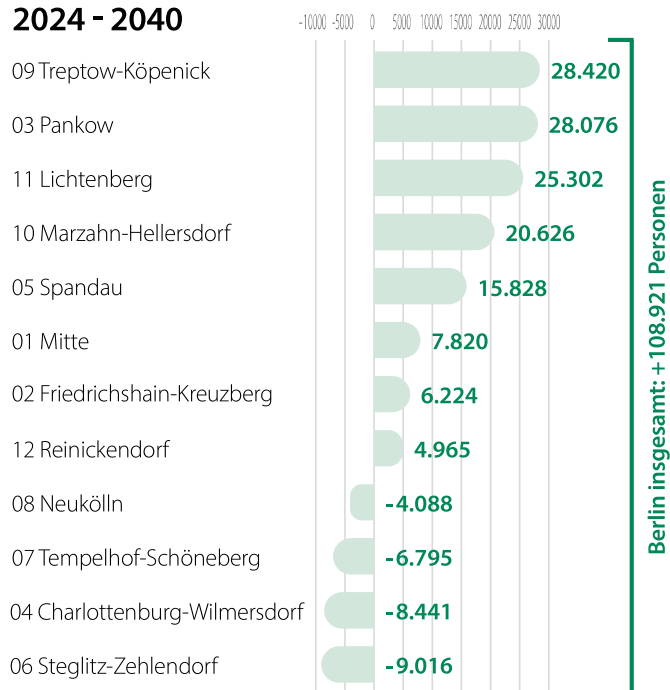
Die Fluktuation ist mit 175 Kündigungen und einer Quote von 4,5 % erneut unter dem langjährigen Durchschnitt von 5,0 % geblieben. Der Anteil altersbedingter Kündigungen liegt bei 48 % und hat weiter zugenommen. Freiwerdende Wohnungen werden in der Regel umfassend saniert.

### Wohnungsvergabe und Nachfrage

Die Nachfrage übersteigt das verfügbare Angebot weiterhin deutlich; Wohnungsangebote

über kommerzielle Portale erfolgen im Regelfall nicht. Die Vergabe richtet sich nach genossenschaftlichen Grundsätzen: Mitglieder haben Vorrang, die Entscheidung berücksichtigt Wartezeit, Wohnbedarf und soziale Kriterien. Angesichts des weiteren Bevölkerungswachstums ist kurz- und mittelfristig mit einem anhaltenden Nachfrageüberhang für BEROLINA-Standorte zu rechnen.

### ABSOLUTES WACHSTUM DER BEZIRKE 2024 - 2040



Bevölkerungsprognose Berlin 2024-2040 |

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, November 2025

Neben Wohnungen stellt die Genossenschaft Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen und Pkw bereit. Die Mitgliederbefragung 2025 ergab einen erhöhten Bedarf an Pkw-Stellplätzen. Da die verfügbaren Flächenkapazitäten nicht erweiterbar sind, kann dieser Bedarf nicht vollständig gedeckt werden. Im Innenstadtbereich mit Parkraumbewirtschaftung können Anwohnerinnen und Anwohner beim zuständigen Bezirksamt eine Parkberechtigung beantragen; für pflegende Angehörige ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 StVO möglich.

Zur Förderung des Fahrradverkehrs streben wir einen Ausbau der Fahrradabstellplätze auf zwei Stellplätze je Wohnung an, die Hälfte davon in Innen- oder Außenbereichen in unmittelbarer Hausnähe.

## Nutzungsentgelte

Nutzungsentgelte werden so gestaltet, dass sie der Einkommensstruktur unserer Mitglieder gerecht werden. Der hohe Anteil an Haushalten mit Renteneinkommen und begrenzten finanziellen Spielräumen erfordert eine maßvolle Anpassungspolitik, sowohl bei Neuvermietungen als auch im laufenden Vertragsverhältnis. Das folgt unmittelbar aus unserem genossenschaftlichen Förderauftrag.

Im Geschäftsjahr wurden 251 Zustimmungsvorgänge zur Nutzungsentgeltanpassung gemäß § 558 BGB versandt; mit einer Ausnahme wurden alle Zustimmungen erteilt. In Objekten mit umfassenden Modernisierungsarbeiten wurden Erhöhungen gemäß § 559 BGB unterhalb der gesetzlichen Möglichkeiten vorgenommen. Um in Einzelfällen eine Überforderung der Haushalte zu vermeiden und die Leistbarkeit zu sichern, wird Unterstützung angeboten.

Die Forderungen aus Vermietung bewegen sich mit 0,35 % der Umsätze auf niedrigem Niveau. In enger Kooperation mit *teamwohnbalance - soziale Dienste für Wohnungsbaugenossenschaften als Schuldnerberatung* konnte auch 2025 sichergestellt werden, dass keine Wohnungsäumung notwendig war.

Die Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2024 wurden fristgemäß abgerechnet. Kostensteigerungen ergaben sich sowohl bei den Heiz- und Warmwasserkosten als auch bei den übrigen Betriebskosten, hauptsächlich durch das Auslaufen der Energiepreisdeckelung und die reduzierte Mehrwertsteuer auf Energielieferungen zum Jahresende 2023.

Die Widerspruchsquote bei den Betriebskostenabrechnungen liegt unter 0,5 %; alle Einwände konnten vollständig geklärt werden. Für den Stromliefervertrag und die Altpapierentsorgung wurden mehrjährige Preisbindungen neu verhandelt.

Die Grundsteuerreform trat zum 1. Januar 2025 in Kraft. In innerstädtischen Lagen mit geringer Bebauungsdichte waren teils erhebliche Steuererhöhungen zu verzeichnen; bei wesentlichen Erhöhungen von mehr als 10 € je Wohnung und Monat wurde eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung empfohlen, von der rund 75 % der Betroffenen Gebrauch gemacht haben.



## Mitglieder, Soziales und Gemeinschaft

45 % der volljährigen Mitglieder sind 60 Jahre und älter, davon 1.208 Personen über 75 Jahre; viele Haushalte leben überwiegend von Renteneinkommen. Diese Struktur schafft einen hohen Bedarf an bezahlbarem, barrierearmem und altersgerechtem Wohnraum sowie an Unterstützung im Alltag, von Hilfe in Haushalt und Pflege bis hin zu Angeboten für soziale Teilhabe.

### Sozialarbeit und Unterstützung

Die genossenschaftliche Sozialarbeit ist fest in der Geschäftsstelle verankert: Planstellen für Soziales und Nachbarschaftsförderung gehören dauerhaft zum Aufgabenprofil. Sie unterstützen Mitglieder in besonderen Lebenslagen, bei gesundheitlichen oder psychischen Problemen, bei Zahlungsrückständen oder komplexen Antragsverfahren. Die BEROLINA arbeitet mit Pflegediensten, freien Trägern, sozialpsychiatrischen Diensten, Amtsgerichten, Wohlfahrtsverbänden und weiteren Fachdiensten zusammen. Ein Schwerpunkt liegt auf der Unterstützung bei Anträgen, etwa für Kranken- und Pflegekassen, Wohngeld oder Sozialhilfe.

Als Treffpunkte dienen die Gemeinschaftsräume „Jakob“ in der Neuen Jakobstraße und „Frieda“ in Adlershof, die sich mit kulturellen und sozialen Angeboten etabliert haben. Der Nachbarschaftsfonds stärkt die Quartiere direkt: 2025 wurden 22 Projekte mit insgesamt 4.745 € gefördert, für Hausfeste, Gemeinschaftsgärten, Sportgeräte, Naturschutz oder Ausstattung von Gemeinschaftsflächen in den Wohnanlagen.

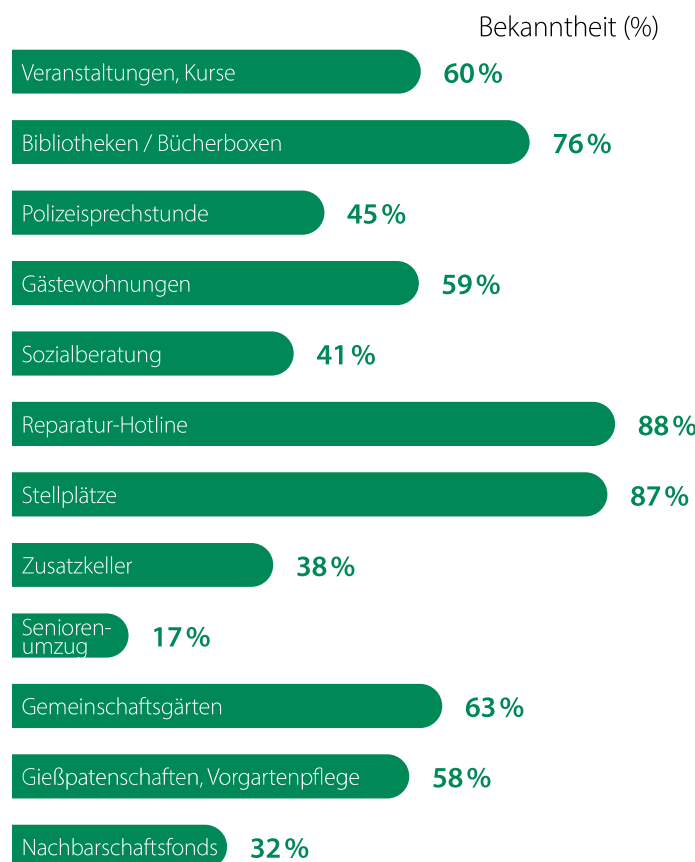
### Mitgliederbefragung 2025

An der Befragung 2025 nahmen 1.282 Mitglieder teil (Rücklaufquote: 33,1 %); die Ergebnisse sind repräsentativ hinsichtlich Wohnstandorten, Wohndauer und Altersstruktur. Der Weiterempfehlungsindex (Net Promoter Score) liegt bei 62 Punkten und damit deutlich über dem

Branchendurchschnitt. Die Mitgliederstruktur ist geprägt von Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie einem hohen Anteil älterer Bewohner. Viele leben bereits langjährig in ihren Wohnungen. Die Einkommensstruktur ist überwiegend moderat; der Anteil der Haushalte mit Sozialleistungsbezug ist gering.

Viele Angebote der Genossenschaft sind bekannt und werden gut bewertet; bei einzelnen Leistungen, etwa Sozialberatung, Senioren-umzug, Zusatzkeller oder Nachbarschaftsfonds besteht noch Informationsbedarf. Die BEROLINA wird die Bekanntheit dieser Angebote gezielt verbessern.

### (MITMACH-)ANGEBOTE DER BEROLINA



Mitgliederbefragung 2025:  
Bekanntheit der BEROLINA-Angebote

Rund ein Drittel der Mitglieder kann sich ehrenamtliches Engagement vorstellen, vor allem in der Nachbarschaftshilfe. Ehrenamtliche pflegen etwa den Kontakt zu Jubilaren durch persönliche Gratulationen. Mit dem vierteljährlichen BEROLINA Journal informiert die Genossenschaft über aktuelle Themen und Angebote.

Die Ergebnisse der Mitgliederbefragung wurden im BEROLINA Journal 4/2025 veröffentlicht; die identifizierten Schwerpunktthemen werden schrittweise bearbeitet. Regelmäßige Mitgliederbefragungen sollen helfen, Bedürfnisse und Erwartungen kontinuierlich zu erfassen und in die strategische Weiterentwicklung einzubeziehen.



## Nah an den Mitgliedern – verlässlich im Alltag

Die Geschäftsstelle verantwortet das operative Kerngeschäft der BEROLINA: Wohnungsvergabe, technische Betreuung, Rechnungswesen und Mitgliederkommunikation. Mit dem Hauptsitz in Berlin-Mitte und einem weiteren Verwaltungsbüro in Berlin-Adlershof sind wir nah an unseren Mitgliedern, mit persönlichen Ansprechpartnern und kurzen Wegen.

### Schwerpunkte 2025

Im Geschäftsjahr standen neben den operativen Aufgaben Jahresabschluss und gesetzliche Prüfung, Wirtschaftsplanung, Gremienarbeit, Vertreterwahl und Mitgliederbefragung sowie Personal- und Arbeitsschutzthemen im Mittelpunkt. Besondere Aufmerksamkeit erforderten die Grundsteuerreform, die Kiezblockinitiative „Nördliche Luisenstadt“, die Auswirkungen des BVG-Modellprojektes auf der U8, Ausschreibungsverfahren, gemeinsame Projek-

te mit der *Stiftung für Mensch und Umwelt Berlin* zur Förderung der Biodiversität durch naturnahe Gestaltung von Flächen als „PikoPark“ und Trittsteinbiotop sowie die Koordinierung von Netzwerkpartnern, Ehrenamtlichen und Veranstaltungen.

### Fachkräfte gewinnen und halten

Qualifiziertes Personal zu gewinnen und langfristig zu binden zählt zu den drängendsten Herausforderungen. Branchenweiter Fachkräftemangel macht Stellenbesetzungen zeitaufwendig; hinzu kommen absehbare Rentenabgänge von Mitarbeitenden, die eine vorausschauende Nachfolgeplanung unausweichlich machen. Die BEROLINA begegnet diesen Herausforderungen durch eigene Ausbildung, gezielte Qualifizierung und ein Arbeitsumfeld, das Wertschätzung, Verantwortung und faire Vergütung verbindet.

## KONTAKT MIT DEN MITARBEITENDEN „Die Mitarbeitenden der BEROLINA...“

... sind verständlich in der Kommunikation.



... sind freundlich.



... sind gut erreichbar.



... sind kompetent.



... arbeiten lösungsorientiert.



... sind zügig in der Bearbeitung von Anliegen.



■ Trifft voll zu    ■ Trifft eher zu    ■ Teils/teils    ■ Trifft eher nicht zu    ■ Trifft gar nicht zu

Die Geschäftsstelle gliedert sich in vier Bereiche: Vorstandsbüro, Bewirtschaftung, Rechnungswesen und technische Verwaltung. Derzeit beschäftigt sie 37 Mitarbeitende (ohne Hausbetreuer) mit einem Durchschnittsalter von 50 Jahren. Bis 2035 werden voraussichtlich 13 Beschäftigte, rund 35 % der Belegschaft, altersbedingt ausscheiden. Zusätzliche Kapazitäten werden vor allem in Technik, IT und Personal benötigt.

Der gewählte Betriebsrat vertritt die Interessen der Belegschaft verlässlich. Vorstand und Betriebsrat treffen sich quartalsweise sowie anlassbezogen; die Zusammenarbeit ist konstruktiv und von gegenseitigem Vertrauen geprägt.

## Digitalisierung

Digitalisierung ist für die BEROLINA ein strategisches Schlüsselthema mit Wirkung auf interne Abläufe, Mitgliederservice und technische Gebäudesteuerung. Ziel ist es, Prozesse effizienter zu gestalten, die Kommunikation zu verbessern und technische Anlagen intelligent zu überwachen.

Geplante Meilensteine umfassen die Ablösung der wohnungswirtschaftlichen Verwaltungs- und Finanzsoftware, digitale Wohnungsabnahme und Signatur, ein digitales Vertrags- und Mitgliederwesen sowie eine Mitglieder-App. Die schrittweise Umsetzung erfordert Investitionen in Hard- und Software, Personal und Schulung bei konsequenter Gewährleistung von Datensicherheit und Datenschutz.

## Berliner Klimaziele und der Beitrag der BEROLINA

Mit der Novelle des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes (September 2021) hat das Land Berlin verbindliche Klimaschutzziele festgeschrieben, die über die bundesweiten Vorgaben hinausgehen: minus 70 % CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 gegenüber 1990, minus 90 % bis 2040 und minus 95 % bis 2045.

### Bisherige Maßnahmen der BEROLINA

Die BEROLINA hat diese Ziele in ihre Unternehmensstrategie integriert: durch energetische Sanierung mit vollständiger Wärmedämmung aller Gebäude, den Einsatz moderner Heizsysteme (Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen, PVT-Module, Blockheizkraftwerke), die Nutzung von grünem Strom sowie CO<sub>2</sub>-kompensiertem Erdgas. Regenwasserversickerungsanlagen stärken den Grundwasserspiegel; der umfangreiche Grünflächen- und Baumbestand unterstützt das lokale Mikroklima. Gezielte Maßnahmen zur Optimierung von Gebäudehülle und Regelungstechnik haben die klimabereinigten Energieverbräuche im Vergleich der Durch-

schnittswerte 2019–2021 und 2023–2025 um rund 10 % gesenkt.

Am 14. Juli 2025 wurde in der Stienitzseestraße 12 in Berlin-Adlershof die letzte Gasetagenheizung im Bestand ausgebaut, 30 Jahre nach Beginn der Heizungszentralisierung. 1990 wurden 1.536 Wohnungen noch mit Kohleöfen und Gas-Außenwandheizern versorgt. Die schrittweise Modernisierung begann ab den frühen 1990er-Jahren und schuf die technische Grundlage für den Einsatz erneuerbarer Energien wie dekarbonisierter Fernwärme, Wärmepumpen und PV/PVT-Module.

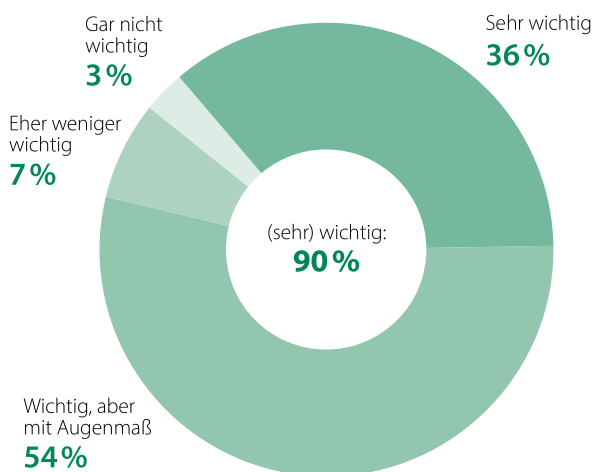
### Klimaschutz als soziale Aufgabe

Klimaschutz und Bezahlbarkeit müssen für die BEROLINA zusammengedacht werden. Die Genossenschaft unterstützt daher den Ansatz eines „Praxispfads CO<sub>2</sub>-Reduktion im Gebäudesektor“, ein Modell, das auf messbare Einsparungen setzt statt auf starre Effizienzstandards und damit sozialverträgliche Umsetzungswege eröffnet.

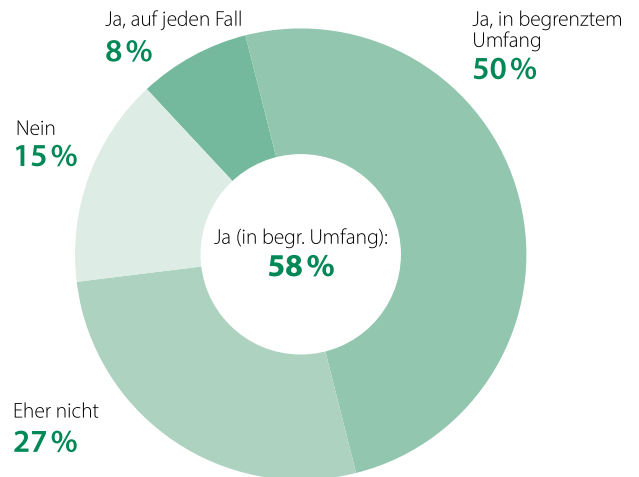
Die Befragung 2025 zeigt, dass dieser Kurs von den Mitgliedern getragen wird: 73 % erkennen den Beitrag der BEROLINA zum Klimaschutz an, 89 % halten weitere Maßnahmen für wichtig. Eine Mehrheit von 58 % wäre bereit, dafür auch höhere Nutzungsentgelte in Kauf zu nehmen. Die verbleibenden 42 % bleiben dabei im Blick: Klimaschutz muss für alle Mitglieder leistbar bleiben.

## INVESTITIONEN DER BEROLINA IN KLIMASCHUTZMASSNAHMEN

Wie wichtig sind Ihnen weitere Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen?



Wären Sie bereit, für weitere Klimaschutzmaßnahmen ein höheres monatliches Nutzungsentgelt zu bezahlen?



Mitgliederbefragung 2025 – Interesse an Klimaschutzmaßnahmen und Akzeptanz von Entgelterhöhungen

Zentrale nächste Schritte sind die Umstellung gasversorgter Gebäude auf Fern- oder Nahwärme aus regenerativen Quellen sowie die weitere Modernisierung der Heizungssysteme. Bei Ausbau grüner Fernwärme könnten rund 90 % des Gebäudebestands klimaneutral versorgt werden. Die BEW Berliner Energie und Wärme GmbH schätzt die hierfür erforderlichen Investitionen allein bis zum Jahr 2030 auf über 3 Milliarden €, mit der Folge steigender Wärmepreise.

Nach zwei gescheiterten Anläufen bereitet die BEROLINA ein neues Photovoltaik-Projekt zur Heizungs- und Warmwasserunterstützung vor. Parallel läuft ein Pilotprojekt zur E-Mobilität mit der Vorrüstung von Pkw-Stellplätzen für Ladeinfrastruktur. Auch im eigenen Betrieb setzt die BEROLINA auf Klimaschutz: durch nachhaltigkeitsbewussten Einkauf, Digitalisierung zur Reduzierung von Papierverbrauch sowie die schrittweise Elektrifizierung der Fahrzeugflotte.

Klimaneutralität bis 2045 gelingt nur durch das Zusammenspiel von ökologischer Verantwortung, sozialer Gerechtigkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit. An diesem Ziel hält die BEROLINA fest.



1 von 3 Wärmepumpen in Adlershof

## Technischer Zustand und Investitionsstrategie

Dank kontinuierlicher Investitionen der Vorjahre befindet sich der Gebäudebestand der BEROLINA in einem guten technischen Zustand und ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand. Die Herausforderung liegt darin, dieses Niveau langfristig zu sichern und gleichzeitig wachsenden Anforderungen an Klimaschutz, Wohnqualität und demografischen Wandel gerecht zu werden.

### Rahmenbedingungen und Investitionen 2025

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben schwierig: In den vergangenen fünf Jahren sind die Kosten für Instandhaltung und Neubau erheblich gestiegen. Ursachen sind steigende Material- und Lohnkosten, Lieferengpässe, verschärfte gesetzliche Anforderungen und Fachkräftemangel.

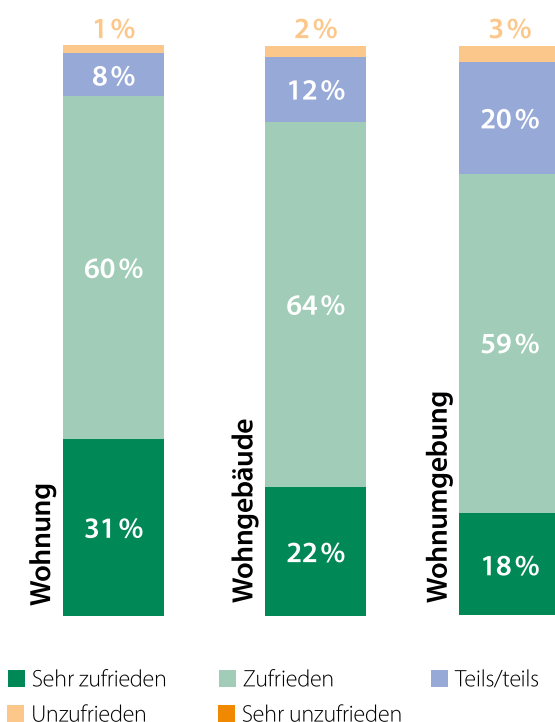
Das Jahr 2025 war von anspruchsvollen Bedingungen geprägt. Verzögerungen bei Heizungszentralisierungen sowie Fassaden- und Balkonarbeiten in der Stienitzseestraße banden interne Kapazitäten. Hinzu kamen fehlende Planungs- und Baukapazitäten der Berliner Wasserbetriebe sowie fehlende Fernwärmeanschlussmöglichkeiten. Einzelne Maßnahmen, darunter das Vorhaben in der Hasselwerderstraße, wurden in den Bauplan 2026 überführt. Dennoch hat die BEROLINA konsequent investiert: Insgesamt wurden 9,8 Mio. € für Klimaschutz, Instandhaltung und Wohnqualität eingesetzt.

### Zentrale Maßnahmen

Zu den zentralen Maßnahmen zählten die Fertigstellung von 17 Neubauwohnungen in Berlin-Adlershof (Übergabe Juli 2025) sowie der Abschluss der Heizungszentralisierung im Bestand. Mit der Umstellung auf Wärmepumpen, Photovoltaik und Solarthermie wurden wichtige Grundlagen für die weitere Klimastrategie geschaffen. Ergänzend wurden Kellergrundleitungen erneuert, Rauchschutztüren eingebaut, Gegensprechanlagen modernisiert, Fahrradabstellmöglichkeiten ausgebaut und das Mitgliederprojekt „PikoPark“ realisiert. Rund 6.900 Aufträge für Reparaturen, Wohnungsanierungen und technische Maßnahmen wurden be-

arbeitet. Für Instandsetzungen und Wohnungsanierungen wurden 3,8 Mio. € aufgewendet, davon 2,5 Mio. € für Wohnungsanierungen.

Auch das Wohnumfeld stand im Fokus: Gezielte Pflege und Aufwertung von Grünflächen, fachgerechte Baumpflege sowie Verbesserungen der Aufenthaltsqualität in Außenanlagen tragen zur Wohnzufriedenheit und zur Klimaanpassung bei.



Mitgliederbefragung – Zufriedenheit Wohnung, Gebäude, Wohnumfeld

### Investitionsschwerpunkte der kommenden Jahre

Die Investitionsschwerpunkte der kommenden Jahre sind gesetzt: Instandhaltung und Modernisierung, Bad- und Stranganierungen, energetische und ökologische Maßnahmen im Wohnungsbestand und Wohnumfeld sowie punktuelle Neubauprojekte. Die Kostenbelastung durch Material und Lohn bleibt hoch. Entscheidend für die Umsetzung ist die Verfügbarkeit verlässlicher Fachfirmen. Sie ist die praktische Voraussetzung für jede Investitionsplanung.

## Drei Organe – ein Ziel

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung ist eine wesentliche Grundlage unserer Handlungsfähigkeit. Nur im gemeinsamen Austausch, mit klarer Rollenverteilung, gegenseitigem Respekt und dem Blick auf das Wesentliche, können Entscheidungen getroffen werden, die den Interessen unserer Mitglieder dauerhaft gerecht werden.

### Der Vorstand

Die Vorstandstätigkeit findet in einem zunehmend komplexen Umfeld statt. Gesetzliche Neuregelungen, politische Debatten und gesellschaftliche Erwartungen folgen in immer kürzeren Abständen aufeinander. Steigende Bau- und Sanierungskosten, wachsende regulatorische Anforderungen und die Notwendigkeit energetischer Modernisierung erfordern sorgfältige Abwägung und langfristiges Denken. Gleichzeitig verändern demografischer Wandel und Digitalisierung die Erwartungen der Mitglieder an Service, Kommunikation und Wohnangebot.

Ein zentrales Spannungsfeld bleibt die langfristige Bezahlbarkeit: Klimaschutzanforderungen und energetische Ertüchtigung sind notwendig, verursachen jedoch Kosten, die nicht vollständig von der Genossenschaft aufgefangen werden können. Einen fairen Ausgleich zwischen gesetzlichen Anforderungen, wirtschaftlichen Möglichkeiten der BEROLINA und den Belastungsgrenzen der Mitglieder zu finden, ist eine dauerhafte Aufgabe des Vorstands.

### Der Aufsichtsrat

Die Anforderungen an den Aufsichtsrat sind gewachsen: Energerecht, Mietrecht, Datenschutz und digitale Transformation stellen ein ehrenamtlich tätiges Gremium vor wachsende inhaltliche Herausforderungen, zumal die rechtlichen Anforderungen und Haftungsrisiken gestiegen sind.

Die Rolle erfordert ein Gleichgewicht: wirksame Kontrolle des Vorstands, ohne in das operative Geschäft einzugreifen. Die Balance zwischen kritischer Distanz und konstruktiver Zusammenarbeit gelingt in der BEROLINA gut.

### Vertreterwahl und Vertreterversammlung

Die Vertreterwahl 2025 wurde mit erfreulich hoher Wahlbeteiligung erfolgreich durchgeführt. Den ausgeschiedenen Vertreterinnen und Vertretern gilt Dank für ihr langjähriges Engagement; die neu gewählten heißen wir willkommen. Die am 24. Februar 2025 gewählte Vertreterversammlung besteht aus 60 Vertreterinnen und Vertretern sowie 15 Ersatzvertreterinnen und -vertretern.

	Frau	Mann	Gesamt
Anzahl gesamt	31	44	75
Durchschnittsalter	58	55	57
Erstkandidatur Anzahl	18	23	41
Wiederkandidatur Anzahl	13	21	34

*Zusammensetzung der neuen Vertreterversammlung*

Die Vertreterversammlung ist das zentrale demokratische Organ der Genossenschaft. Ihre Aufgabe ist es, die Gesamtheit der Mitglieder in den Mittelpunkt zu stellen. Eine vielfältiger werdende Mitgliederschaft, komplexere Beschlusslagen und steigende Erwartungen an Transparenz verlangen informierte und engagierte Vertreterinnen und Vertreter, die nah an der Basis sind. Die Gewinnung geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten ist eine Daueraufgabe.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 16. Juni 2025 statt. Sie hat den Jahresabschluss 2024 festgestellt, die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Neufassung der Satzung beschlossen und Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Die Eintragung der neugefassten Satzung im Genossenschaftsregister erfolgte am 21. Oktober 2025.



**Gesetzliche Prüfung**

Der regelmäßige Austausch zwischen den Gremien ist ebenso wichtig wie die Arbeit innerhalb der einzelnen Organe. Etablierte Formate wie „BEROLINA im Dialog“, „BEROLINA vor Ort“, gemeinsame Strategieberatungen sowie Vertretergespräche zu besonderen Themen schaffen Raum für offene Diskussion und abgestimmtes Handeln im Interesse der Mitglieder.

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. prüfte den Jahresabschluss 2024, den Lagebericht, die Buchführung sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Das Ergebnis bestätigt: Die BEROLINA erfüllt ihren satzungsmäßigen Förderzweck, handelt im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und verfügt über eine ordnungsmäßige Buchführung. Die finanzielle Situation wird als stabil und geordnet bewertet; die Liquiditätsplanung bietet eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung.

# Unsere Wurzeln. Unsere Zukunft. Unsere Gemeinschaft.

Die BEROLINA steht auf einer soliden Basis: wirtschaftlich stabil, sozial verankert und mit einer genossenschaftlichen Tradition, die nach fast 70 Jahren weiterträgt. Gemeinschaft ist kein Nebenprodukt, sondern Teil des Auftrags.

## Herausforderungen, die wir kennen und annehmen

Die Aufgaben vor uns sind konkret: Die Energiewende und der Weg zur Klimaneutralität 2045 erfordern erhebliche Investitionen und müssen sozialverträglich gestaltet werden. Barrierefreiheit und altersgerechtes Wohnen gewinnen weiter an Gewicht. Steigende Bau- und Betriebskosten, Wohnungsknappheit in Berlin und ein dichter werdendes regulatorisches Umfeld kommen hinzu. All das erfordert klare Prioritäten, vorausschauendes Handeln und die Bereitschaft, auch schwierige Entscheidungen gemeinsam zu tragen.

Mit der Abgeordnetenhauswahl 2026 stehen wohnungspolitische Entscheidungen an, die für die BEROLINA unmittelbar relevant sind. Kurzfristige Lösungsansätze mögen im Wahlkampf wirksam erscheinen; langfristig hemmen sie Investitionen, schaffen Rechtsunsicherheit und gefährden eine verlässliche Wohnraumversorgung.

## Gemeinschaft als Antwort auf gesellschaftliche Fragen

Soziale Ungleichheit, Einsamkeit und der Rückzug aus dem Gemeinschaftsleben sind gesellschaftliche Entwicklungen, denen wir entgegenwirken. Die BEROLINA schafft Rahmenbedingungen für gelebte Nachbarschaft: durch Förderung von Ehrenamt und Begegnung, durch Angebote zur sozialen Teilhabe und durch ein Wohnumfeld, in dem Menschen unterschiedlicher Hintergründe und Lebenssituationen ihren Platz finden.

## Eine Genossenschaft, die sich weiterentwickelt

Gemeinsam mit der neu gewählten Vertreterversammlung werden wir die BEROLINA weiterentwickeln, mit Bedacht, Risikobewusstsein und dem Blick auf das, was unsere Mitglieder brauchen. Individuelle Wünsche und das Gemeinwohl in Einklang zu bringen, erfordert kontinuierliche Arbeit.

Unsere Mitglieder sollen die BEROLINA als Gemeinschaft wahrnehmen, der sie angehören und die sie mitgestalten. Dafür investieren wir in zugängliche Kommunikationswege, digitale Serviceangebote und persönliche Präsenz vor Ort, durch eigene Hausmeisterleistungen, soziale und kulturelle Angebote und gut erreichbare Ansprechpartner.

Die BEROLINA ist für die Aufgaben von heute und die Herausforderungen von morgen gut aufgestellt. Den Wandel gestalten wir mit klarem Kurs: wirtschaftlich verantwortungsvoll, sozial engagiert und nah an den Menschen, die die BEROLINA ausmachen.

„Das Mehr als Wohnen“ beschreibt, was die BEROLINA seit ihrer Gründung auszeichnet. Daran halten wir fest.



Neubau Friedlander Straße 130

# B STELLUNGNAHME DES AUFSICHTSRATES ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

## Aufgaben und Arbeitsweise des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 alle ihm durch das Genossenschaftsgesetz und die Satzung übertragenen Aufgaben pflichtgemäß wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Führung der Genossenschaft beratend begleitet sowie dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht.

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über wesentliche Geschäftsvorgänge sowie über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft unterrichten.

## Beratungsschwerpunkte

Die Beratungen konzentrierten sich auf folgende Schwerpunkte:

- Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 (Bauplan sowie Finanz- und Erfolgsplan)
- Jahresabschluss und Geschäftsbericht 2024
- Wirtschaftliche Entwicklung der BEROLINA und Stand der Planerfüllung im laufenden Geschäftsjahr
- Vertreterwahl 2025
- Vorbereitung der ordentlichen Vertreterversammlung 2025
- Neufassung der Satzung
- Anlagerichtlinie für die Vermögensverwaltung
- Langfristplanung BEROLINA 2035
- Mitgliederbefragung 2025

- Verleihung der Ehrennadel der Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG
- Nachbarschaftsfonds
- Neubauvorhaben Friedlander Straße 130
- Vergabeempfehlungen für Bauleistungen
- Versicherungsschutz
- Strukturelle sowie personelle Entwicklung der Genossenschaft

## Ausschussarbeit

Die Arbeit des Aufsichtsrates wird durch zwei Fachausschüsse unterstützt. Im Geschäftsjahr 2025 tagte der Ausschuss Finanzen, Kredite und Liquidität viermal sowie der Ausschuss Bau und bauliches Umfeld dreimal. Die Ausschusssitzungen dienten jeweils der inhaltlichen Vorbereitung der gemeinsamen Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat.

## Vertreterwahl 2025

Über den Stand der Vorbereitung und Durchführung der Vertreterwahl 2025 ließ sich der Aufsichtsrat in seinen Sitzungen regelmäßig durch den Vorsitzenden des Wahlvorstandes unterrichten. Das Wahlergebnis vom 24. Februar 2025 wurde zur Kenntnis genommen.

## Ergebnis der gesetzlichen Prüfung

Am 14. November 2025 wurde in Anwesenheit des zuständigen Wirtschaftsprüfers der Bericht über die gesetzliche Prüfung der Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG durch den

*BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.* für das Geschäftsjahr 2024 eingehend ausgewertet. Der Aufsichtsrat nahm das Prüfungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

Die Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen. Vorstand und Aufsichtsrat haben ihre gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten in vollem Umfang erfüllt. Das Ergebnis bestätigt nach Einschätzung des Aufsichtsrates die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung der BEROLINA.

### Langfristplanung BEROLINA 2035

Am 15. November 2025 erörterte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die Langfristplanung BEROLINA 2035. Den Beratungen lagen unter anderem folgende Leitlinien zugrunde:

- Sicherung der wirtschaftlichen Basis und Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft
- Bezahlbarkeit des Wohnens
- Investitionsschwerpunkte in den Bereichen Sanierung, Modernisierung, Klimaschutz und Neubau
- Digitalisierung und Gewinnung qualifizierter Fachkräfte
- Soziales Engagement und Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen

### Billigung des Jahresabschlusses 2025 und Empfehlungen an die Vertreterversammlung

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2025, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes zur

Verwendung des Jahresüberschusses in seiner Sitzung am 7. Mai 2026 geprüft und gebilligt.

Der Vertreterversammlung wird empfohlen,

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 festzustellen,
- den Bilanzgewinn in Höhe von 2.583.519,22 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen,
- dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

### Wirtschaftliche Lage und Ausblick

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2025 belegen die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Der Jahresabschluss und die Langfristplanung zeigen gleichermaßen, dass die BEROLINA ihren genossenschaftlichen Förderauftrag konsequent erfüllt und durch nachhaltige Investitionen in den Gebäudebestand, in Neubauvorhaben, in das Wohnumfeld sowie in nachbarschaftliche und soziale Strukturen ihre langfristigen Entwicklungsperspektiven verlässlich sichert.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle herzlich für die im Jahr 2025 geleistete erfolgreiche Arbeit. Dank und Anerkennung gelten ebenso allen Mitgliedern und ehrenamtlich Engagierten, die durch ihr persönliches Engagement das genossenschaftliche Leben aktiv mitgestalten.

Gerhard Ziglowski  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Berlin, 7. Mai 2026

# C LAGEBERICHT

## 1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

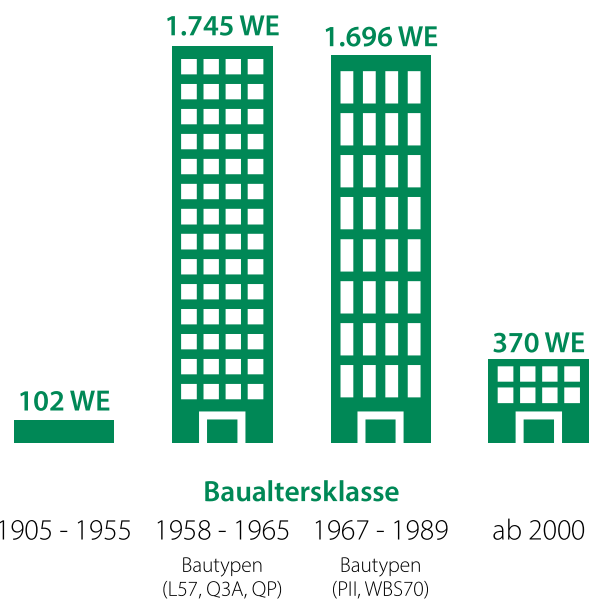
Die BEROLINA verfolgt den Zweck, ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern. Dabei handelt sie im Rahmen des *Genossenschaftsgesetzes (GenG)* sowie ihrer satzungsmäßigen Bestimmungen.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Bauten in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu verwalten, zu erwerben und zu veräußern. Darüber hinaus kann sie sämtliche Aufgaben im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus sowie der infrastrukturellen Entwicklung übernehmen. Hierzu zählen insbesondere die Verwaltung und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, Gewerberäumen, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen, ebenso wie die Erbringung ergänzender Dienstleistungen. Die Beteiligung an anderen Unternehmen ist unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zulässig.

Die Geschäftsführung der BEROLINA richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie den Regelungen der Genossenschaft.

Gemäß § 54 GenG ist sie Mitglied des *BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.* als zuständigem Prüfungsverband und unterliegt der jährlichen Pflichtprüfung, die ihre wirtschaftlichen Verhältnisse, die Vermögenslage sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überprüft.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft umfasst 3.913 Wohnungen und setzt sich wie folgt zusammen:

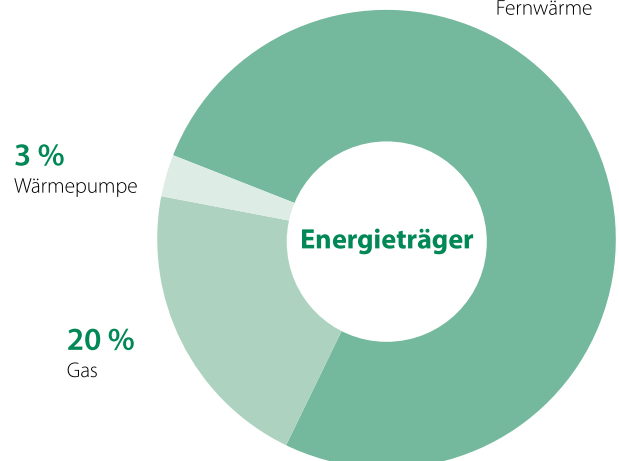


Der Gebäudebestand der BEROLINA befindet sich, begründet in den hohen Investitionen der Vorjahre, grundsätzlich in einem guten technischen Zustand. Es gibt keine Gebäude, die von der Bewertung erheblich abweichen.

### Heizungsart & Energieträger

Zentralheizung 100 %

77 %  
Fernwärme



Verteilung der Energieträger 2025





### Einordnung des Gebäudebestandes nach Energieeffizienzklassen

A+	1 %
A	2 %
B	62 %
C	32 %
D	3 %
E	0 %
F	0 %
G	0 %
H	0 %

Bei einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 77 kWh/m<sup>2</sup> Heizfläche betrug die durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emission 2025 für GAS 14,2 kg/m<sup>2</sup>/a (Scope 1) und für die Fernwärme 16,9 kg/m<sup>2</sup>/a (Scope 2).

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 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 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 um 3,2 % gestiegen.

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 nochmals 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 Höhe der allgemeinen Inflation.

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 *Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg e. V. (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 im dritten Quartal 2025 erneut weiter an (+3,2 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Berlin zählte am 31. Dezember 2025 insgesamt 3.913.644 Einwohner, damit verzeichnete die Hauptstadt einen Bevölkerungszuwachs von 16.499 gegenüber 2024. 2025 war mit +44,1 % eine deutliche Steigerung der Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Von Januar bis Dezember wurden 14.079 Baugenehmigungen gemeldet. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin legten auch 2025 von einem hohen Niveau ausgehend weiter zu (+3,9 %).

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Bei einer nahezu ganzjährigen Vollvermietung erhöhten sich die Erträge aus der Vermietung. Gleichzeitig blieb der Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder betrug zum Jahresende 5.209 (Vorjahr 5.171). Das Geschäftsguthaben erhöhte sich zum Vorjahr um 79 T € und belief sich zum Bilanzstichtag auf 7,3 Mio. €. Zum 31. Dezember 2025 waren Geschäftsguthaben in Höhe von 195,4 T € gekündigt. Neben der Fertigstellung des Neubaus lag auch 2025 der Schwerpunkt auf den im Vorjahr begonnenen Baumaßnahmen der energetischen Komplexsanierung der letzten noch nicht gedämmten Gebäude in Adlershof. Die 2025 realisierten Projekte tragen auf dem Klimapfad der BEROLINA zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand bei.

### 2.2.1 VERWALTUNGSBESTAND UND NUTZUNG

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr nach Fertigstellung des Neubaus um 17 Wohnungen. Im Berichtszeitraum wurden 18 Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Zwei weitere Kellernebenräume wurden als sonstige Einheiten in die Bewirtschaftung aufgenommen. Bei anhaltend hoher Nachfrage von genossenschaftlichen Wohnungen in Berlin wurde die Vermietung von Wohnraum zuverlässig gesichert. Die Vorjahresvergleiche der Kennzahlen zum Leerstand, den daraus resul-

tierenden Erlösschmälerungen 64,7 T € (Vorjahr 61,4 T €) sowie zur Fluktuation spiegeln einen stabilen Geschäftsverlauf wider. Eigene und nachbarschaftliche Bauvorhaben begründen die Erlösschmälerungen aus Mietminderungen von 45,8 T € (Vorjahr 53,8 T €). Am 31. Dezember 2025 standen 19 Wohnungen leer, wovon für 14 bereits Anschlussverträge abgeschlossen waren. In der Gesamtbetrachtung blieben die Erlösschmälerungen weiterhin von untergeordneter Bedeutung.

	31.12.2025	31.12.2024
Wohnungen	3.913	3.896
Stellplätze	410	410
Garagen	119	119
Gewerbe	18	18
sonstige Einheiten	159	157
<b>Gesamt</b>	<b>4.619</b>	<b>4.600</b>

Verwaltungsbestand 2025

Mit 175 Wohnungskündigungen beträgt die Fluktuationsquote des Geschäftsjahres 4,5 % des Wohnungsbestandes. Im Vorjahr waren es 4,8 %. Im Gegenzug wurden 188 Wohnungen an neue Nutzer übergeben.

Quote **4,5%**

#### Kündigungen



Fluktuation 2025

## 2.2.2 UMSATZERLÖSE

Die Umsätze aus Nutzungsgebühren und abgerechneten Betriebskosten sind im Geschäftsjahr 2025 gestiegen (Angaben in € gerundet):

	2025	2024
Wohnraum	19.739.679	19.301.348
Gewerbe	419.646	404.882
Garagen/Stellplätze	328.028	296.224
sonstige Einheiten	55.500	53.412
abgerechnete Betriebskosten	7.196.176	6.823.161
<b>Gesamt</b>	<b>27.739.029</b>	<b>26.879.027</b>

### Umsatzerlöse 2025

Die Erlöse für Wohnraum stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2 %. Mit 103 T € ergibt sich dies aus der Anpassung der Nutzungsentgelte im Zuge der Wiedervermietung. Weitere 103 T € umfassten die Erlöse aus der Erstvermietung des Neubaus ab 1. Juli 2025. Neben den Vollausswirkungen der im Vorjahr wirksam gewordenen Änderungen wurden 44 T € Mehrerlöse aus der Anpassung der Grundnutzungsentgelte gemäß § 558 BGB und 20 T € aus Einzelvereinbarungen sowie Modernisierungen gemäß den §§ 557/559 BGB erzielt. Für die Gewerbeflächen verzeichnete die BEROLINA eine Umsatzsteigerung von 4 % durch Staffelmietvereinbarungen und Indexanpassungen.

Die für 2024 abgerechneten Betriebskosten betragen 7,2 Mio. €, was einem Anstieg um 5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich auf 71,6 T € (Vorjahr 67,3 T €) bzw. 0,35 % der Nutzungsentgelte (Vorjahr 0,34 %), was erneut ein niedriges Niveau darstellt. Es ist eine Zunahme der Ausfälle aus beendeten Nutzungsverhältnissen verstorbener Mitglieder ohne Angehörige oder Erben zu verzeichnen.

## 2.2.3 BAULICHE MAßNAHMEN

Als bauliche Maßnahme wird jede Investition in die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung oder Erweiterung des gemeinschaftlichen Eigentums angesehen. Dabei werden die Maßnahmen – soweit möglich – über die verschiedenen Wohnungsstandorte der BEROLINA verteilt, um in allen Quartieren die Substanzsicherung und schrittweise Verbesserung zu gewährleisten.

Die Investitionen in den Gebäudebestand und die Außenanlagen betragen insgesamt 9,8 Mio. €. Davon entfielen 76 % auf Baumaßnahmen im vorhandenen Wohnungsbestand. Hierbei wurden 3,8 Mio. € für Reparaturen, bauliche Maßnahmen vor Wiedervermietung und Einzelmodernisierungen sowie 3,3 Mio. € für Instandsetzungsmaßnahmen des Bauplanes verwendet.

Mit Fertigstellung des Neubauvorhabens zur Nachverdichtung in der Friedlander Straße hat die Genossenschaft ihren Bestand um 17 moderne Wohnungen erweitert. Die Wärme- und Energieversorgung erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage auf dem Dach. Regenwasser versickert über eine Rigole auf dem Grundstück, Fahrradstellplätze fördern umweltfreundliche Mobilität.



Kinderspielplatz  
Friedlander Straße 130

Umfangreiche Baumaßnahmen im Bestand hatten das Ziel, durch Heizungscentralisierung und Wärmedämmung die energetische Ertüchtigung von fünf Gebäuden, die im Jahr 1959 erbaut wurden, voranzutreiben. Nach dem Ausbau der letzten Gasetagenheizung wurde die Heizungscentralisierung im Gesamtbestand, 30 Jahre nach Beginn der Maßnahmen, erfolgreich abgeschlossen. Die 79 Wohnungen wurden nun auf ein modernes Wärmepumpensystem umgestellt, das mit integrierten PVT-Modulen ausgestattet ist. Die Genossenschaft sammelt in diesen Objekten erste Erfahrungen in der Nutzung von Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik und Solarthermie, die für zukünftige Maßnahmen von Bedeutung sein werden. Diese Schritte sind entscheidend, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen weiter zu senken und nachhaltige Lösungen im Wohnungsbau zu fördern.

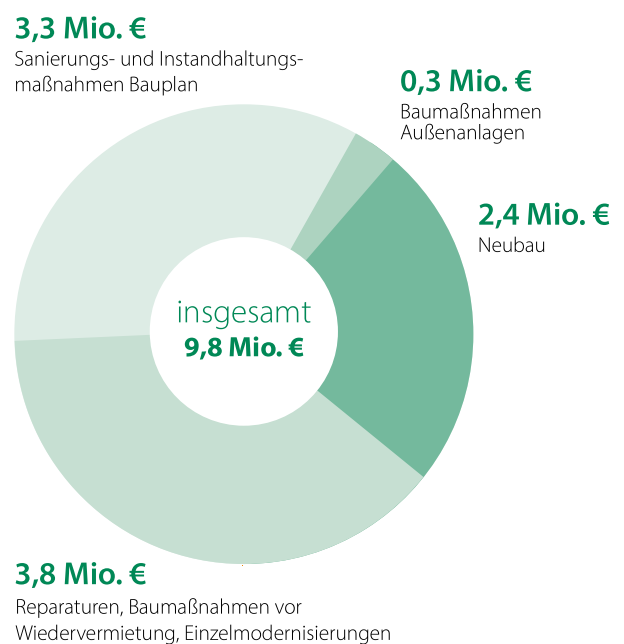
Die Schwerpunkte waren:

- Heizungscentralisierung  
*Hoffmannstraße 5/6, Wassermannstraße 56 und 61, Stienitzseestraße 8-12, 16/18*
- Wärmedämmung Gebäudehülle, Erneuerung Balkone  
*Stienitzseestraße 8-12*
- Erneuerung Aufzugssteuerung:  
*Sebastianstraße 21 A*
- Erneuerung Brandschutztüren Keller:  
*Michaelkirchstraße 24-30, Berolinastraße 25-28*
- Erneuerung Abwassergrundleitungen/-stränge:  
*Heinrich-Heine-Straße 45-62, Georg-Lehning-Straße 1-19*
- Fassadenreinigung:  
*Dresdener Straße 80-86*
- Erneuerung Gegensprechanlagen:  
*Charlottenburger Straße 113-114, Friedlander Str. 132-138, Stienitzseestr. 8-12, 16/18, Wassermannstr. 61*
- Instandsetzung Treppenhaus:  
*Friedlander Str. 128*

Parallel wurde der Neubau in der Friedlander Straße 130 mit 17 neuen Genossenschaftswohnungen fertiggestellt. (Investitionsvolumen 2025 2,4 Mio. €).

Außerdem wurden in den Außenanlagen der Genossenschaft verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur umgesetzt. Dazu gehören Investitionen in Anlagen der Regenwasserversickerung, die Schaffung von Spiel- und Fahrradabstellplätzen sowie die Erneuerung von Wegen, Zäunen und Beleuchtung. Insgesamt wurden hierfür 252 T € investiert.

Alle Maßnahmen wurden vollständig aus Eigenmitteln der BEROLINA finanziert.



Verteilung der Investitionen im Jahr 2025 nach Maßnahmenart

## 2.2.4 KAPITALDIENST/ FINANZIERUNG

Nach einer planmäßigen Tilgung von 2,98 Mio. € und einer Sondertilgung von 5,45 Mio. € wies die BEROLINA zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 27,6 Mio. € Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus. Der kontinuierliche Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti-

tuten führte zu einem weiteren Rückgang des Kapitaldienstes, der Zinsen und planmäßige Tilgungen umfasst. Dieser Kapitaldienst belief sich im letzten Geschäftsjahr auf 18,5 % der Umsätze aus Nutzungsentgelten ohne Betriebskosten, im Vergleich zu 20,5 % im Vorjahr. Dank der hohen Tilgungen in den vergangenen Jahren kann die BEROLINA auf eine sehr solide Kapitalstruktur verweisen, die ihr eine stabile finanzielle Basis bietet, zukünftige Investitionen erleichtert und somit das Wachstum der Genossenschaft fördert.

### 2.2.5 PERSONAL

Bei einer gegenüber dem Vorjahr ähnlichen Organisationsstruktur waren zum Jahresende 2025 neben den beiden Vorstandsmitgliedern 37 Mitarbeitende (davon sieben in Teilzeit) sowie zusätzlich sieben geringfügig Beschäftigte angestellt. Nach drei Beendigungen gab es personelle Veränderungen in den Bereichen Technik, Rechnungswesen, Bewirtschaftung, Hausmeister und für den zentralen Service, verbunden mit sieben Neueinstellungen, darunter fünf altersbedingte Nachbesetzungen. Überdurchschnittlich lange Ausfallzeiten aufgrund krankheitsbedingter Arbeitsunfähigkeiten einzelner Beschäftigter er-

forderten die Anpassung des Bauplanes und die vorübergehende interne Umverteilung von Personalkapazitäten.

In der Fachrichtung Immobilienkaufmann betreut die BEROLINA einen Auszubildenden. Das Durchschnittsalter der Belegschaft betrug 50 Jahre.

Die Genossenschaft ist Mitglied im *Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.* Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt auf Grundlage des *Mantel- und Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft*. Die Belegschaft wird durch einen Betriebsrat vertreten. Die Einschätzung zur Entwicklung des Personalbestandes, Beratungen und Festlegungen zu Qualifizierungsmaßnahmen sind regelmäßiger Bestandteil der Vorstandsarbeit. Die Anforderungsprofile aller Mitarbeitenden unterliegen einer dynamischen Entwicklung. Für Qualifizierungen wurden 19,7 T€ ausgegeben.

Die Verpflichtungen im Bereich des betrieblichen Arbeits- und Gesundheitsschutzes wurden durch die Zusammenarbeit von Vorstand, Betriebsrat und einem externen Beauftragten für Arbeitsschutzmanagement erfüllt.

## 2025

kaufmännische und technische Mitarbeitende



27 Beschäftigte 5 davon Teilzeit

Hausmeister und gewerbliche Mitarbeitende



10 Beschäftigte 2 davon Teilzeit

## 2024

kaufmännische und technische Mitarbeitende



25 Beschäftigte 4 davon Teilzeit

Hausmeister und gewerbliche Mitarbeitende



8 Beschäftigte 1 davon Teilzeit

## 2.2.6 VERTRETERVERSAMMLUNG

Wahltag für die Vertreterwahl war der 24. Februar 2025. Unter Aufsicht des Wahlvorstandes erfolgte am 26. Februar 2025 die Auszählung der per Briefwahl eingegangenen Stimmzettel. Mehr als 2.000 Mitglieder nutzten ihr Mitspracherecht und wählten aus 92 Kandidaten die 60 neuen Vertreter und 15 Ersatzvertreter für die Wahlperiode 2025 – 2030.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2025 wurde am 17. Juni als Präsenzveranstaltung durchgeführt.

Folgende Beschlüsse wurden gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2024
- Verwendung des Bilanzgewinnes 2024
- Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024
- Neufassung der Satzung (Stand 2025)

## 2.3 DARSTELLUNG DER LAGE

### Ertragslage

Die Ertragslage der BEROLINA ist gesichert. Das Jahresergebnis 2025 weist einen Jahresüberschuss von 5,17 Mio. € nach Steuern aus. Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit haben sich gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich durch die Bestandserweiterung mit Erstvermietung des Neubaus zum 1. Juli 2025, Nutzungsentgeltanpassungen bei Wiedervermietung, Erhöhungsvereinbarungen gemäß §§ 557, 558, 559 BGB sowie Betriebskostenumlagen um 864 T € erhöht, wobei 373 T € auf gegenüber dem Vorjahr gestiegene Betriebskostenumlagen entfallen. Die Nutzungsentgelte für Wohnraum bleiben weiterhin die wichtigste Einnahmequelle der Genossenschaft.

### Finanzlage

Die finanzielle Situation der BEROLINA ist stabil und positiv. Zum 31. Dezember 2025 verfügte die Genossenschaft über 15,5 Mio. € an liquiden Mitteln. Die Genossenschaft konnte jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Aus dem laufenden Geschäft wurde ein Zahlungsmittelüberschuss in Höhe von 11,1 Mio. € ausgewiesen. Dieser war ausreichend, um den Kapitaldienst von 3,8 Mio. € aus planmäßigen Tilgungen und Zinsen zu bedienen.

### Vermögenslage

Das Bilanzvolumen der Genossenschaft verringerte sich auf 155,8 Mio. € (Vorjahr 159,2 Mio. €). Der Vermögensaufbau war zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeiten der Vermögens- und Schuldenanteile vollständig ausgeglichen. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 153,3 Mio. € finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten weitere 14,1 Mio. € im mittel- und kurzfristigen Bereich. Das Eigenkapital gemessen am Bilanzvolumen erhöhte sich auf 125,3 Mio. € (Vorjahr 120 Mio. €). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss. Das Fremdkapital betrug zum Jahresende 27,6 Mio. € (Vorjahr 36,1 Mio. €). Insgesamt sind die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten um 23 % gesunken. Gemessen am Bilanzvolumen betrug der Eigenkapitalanteil 80,4 % (Vorjahr 75,4 %).

Abstimmung OVV 2025



### 3 RISIKOMANAGEMENT

Das Risikomanagement beinhaltet die strukturierte Identifikation, laufende Beobachtung und Bewertung sowohl bestehender als auch neu entstehender Risiken, die die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der Genossenschaft maßgeblich beeinflussen könnten. Ungeachtet einer wachsenden Anzahl an Einzelrisiken geht der Vorstand nach wie vor von einer stabilen und positiven Zukunft der Genossenschaft aus.

#### Kontrolle

Die BEROLINA verfügt weiterhin über ein auf ihre Unternehmensgröße zugeschnittenes und strukturiertes Kontrollsystem:

- Langfristplanung bis 2035 mit regelmäßiger Fortschreibung alle zwei Jahre und vollständiger Neuaufstellung alle vier Jahre
- Jahresplanungen, bestehend aus Bauplan, Erfolgs- und Finanzplan sowie Budget- und Liquiditätsplanung
- kontinuierliche Liquiditätsüberwachung zur Gewährleistung der finanziellen Stabilität
- Vier-Augen-Prinzip bei Zahlungsverkehr und Vertragsabschlüssen
- monatliche Berichterstattung aller wesentlichen Kennzahlen (Leerstand, Forderungen, Budgetierung) an den Vorstand
- laufende Kontrolle und Überwachung sämtlicher Baumaßnahmen
- Anpassung der Planungen bei Abweichungen zwischen Soll und Ist
- vierteljährliche schriftliche Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse
- jährliche Pflichtprüfung gemäß § 53 *Genossenschaftsgesetz (GenG)*

Der Vorstand nimmt die Risikobewertung grundsätzlich einmal jährlich im Rahmen der Planungsprozesse vor. Treten jedoch unterjährig relevante

Ereignisse ein, die eine vorzeitige Neubewertung erfordern, wird dieser Prozess entsprechend vorgezogen. Veränderte Risikoeinschätzungen fließen unmittelbar in die Anpassung der Planungsansätze ein, wobei konservative und risikoarme Prognoseansätze weiterhin maßgeblich sind.

Die wesentlichen Risiken werden nachfolgend dargestellt und bewertet.

#### Kosten

Die Kostenrisiken haben sich merklich verschärft und stellen für die kommenden Jahre eine erhebliche Planungsunsicherheit dar. Für die Wohnungswirtschaft sind insbesondere die Baukosten von Bedeutung, die in den zurückliegenden Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind und sich auch 2025 weiter erhöht haben. Die Neubaupreise für Wohngebäude lagen 2025 in Berlin durchschnittlich 3,9 % über dem Vorjahresniveau, während die Berliner Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2 % lag. Auch wenn sich die Preisdynamik etwas abgeschwächt hat, sind weitere Kostensteigerungen vor dem Hintergrund verschärfter energetischer Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele 2045 wahrscheinlich. Die langfristigen Folgen der Grundgesetzänderung zum Sondervermögen für Infrastrukturinvestitionen, der erweiterten Verschuldungsmöglichkeiten für die Länder sowie der Bereichsausnahme für Verteidigungsausgaben im Rahmen der Schuldenregel lassen sich derzeit noch nicht verlässlich einschätzen. Kurz- und mittelfristig ist mit einer erhöhten Nachfrage, steigenden Preisen und Kapazitätsengpässen zu rechnen.

Diese Entwicklungen könnten Neubauvorhaben, Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen verzögern oder in Einzelfällen ihre Wirtschaftlichkeit in Frage stellen.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass eine anhaltend volatile Energiepreisentwicklung zu steigenden Nutzungsentgelten führt.

Die bestehenden Verträge zur Gas- und Fernwärmeversorgung laufen bis 2026 und müssen neu verhandelt werden. Preisanpassungen sind insbesondere aufgrund umfangreicher Investitionen in die Energiewende zu erwarten.

Einen weiteren Risikofaktor stellt die CO<sub>2</sub>-Bepreisung dar: Die schwarz-rote Koalition will Preissprünge beim Heizen in Deutschland durch den CO<sub>2</sub>-Preis verhindern. Der Korridor von 55 bis 65 € pro Tonne im Jahr 2026 soll deshalb auch 2027 gelten. Die Preisentwicklung ab 2028 ist mit erheblichen Unsicherheiten behaftet und könnte zu einer wachsenden finanziellen Belastung der Nutzer sowie einem Anstieg von Zahlungsausfällen führen.

Die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen der BEROLINA und den Nutzern richtet sich nach dem *Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG)* und liegt derzeit im Durchschnitt bei 20/80. Durch weitere Einsparmaßnahmen wird sich dieses Verhältnis mittelfristig auf 10/90 verschieben.

### Markt, Objekt, Bewirtschaftung

Für die kommenden Jahre wird der Wohnungsmarkt weiterhin durch eine hohe Nachfrage geprägt sein.

Objektrisiken ergeben sich vor allem aus anhaltend hohen Baukosten sowie steigenden Instandhaltungsaufwendungen. Der Gebäudebestand befindet sich dank der umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der vergangenen Jahre in einem guten technischen Zustand, sodass diese Risiken gegenwärtig als beherrschbar einzustufen sind. Die geplanten Baumaßnahmen zielen darauf ab, den Wert des Bestands zu erhalten und weiter zu verbessern.

Bewirtschaftungsrisiken könnten sich aus möglichen Versorgungsengpässen bei Wärme und elektrischer Energie ergeben. In einem solchen Szenario bestünde die Gefahr, dass die Genossenschaft ihre Verpflichtungen zur Bereitstellung von Heizwärme, Warmwasser und haustechnischen Anlagen nicht vollumfänglich erfüllen könnte.

Ein zunehmendes Risiko stellen darüber hinaus Lieferschwierigkeiten bei Ersatzteilen dar. Diese können zu Verzögerungen bei Reparaturen und Wartungsarbeiten führen, wobei insbesondere haustechnische Anlagen wie Heizsysteme, Aufzüge und elektronische Steuerungssysteme betroffen sind. Längere Ausfallzeiten könnten die Wohnqualität der Mitglieder spürbar beeinträchtigen.

### Finanzierung

Sämtliche bestehenden Darlehensverträge verfügen über langfristige Zinsbindungen bis zur vollständigen Tilgung, sodass in den kommenden Jahren keine Prolongationsverpflichtungen anfallen. In Verbindung mit dem kontinuierlichen Abbau der Kreditverbindlichkeiten in den zurückliegenden Jahren konnte die Abhängigkeit von Zinsschwankungen deutlich verringert werden. Die Finanzierungsbasis der Genossenschaft erweist sich damit auch in einem Umfeld steigender Zinsen als stabil. Im Rahmen der Langfristplanung bis 2035 wurden mögliche Zinsentwicklungen für künftige Fremdkapitalaufnahmen vorausschauend einkalkuliert, wobei von einem moderat steigenden Zinsniveau ausgegangen wurde.

### IT-Risiken/Datenschutz

Um den bestehenden und wachsenden Risiken im Bereich IT und Datenschutz durch Teil- oder Totalausfälle von Systemen sowie Cyberkriminalität wirksam zu begegnen, hat die BEROLINA ein umfassendes Maßnahmenpaket etabliert. Dieses umfasst tägliche Prüfroutinen, regelmäßige Wartungs- und Servicearbeiten sowie den turnusmäßigen Austausch sicherheitsrelevanter IT-Komponenten. Ergänzt wird dies durch den kontinuierlichen Einsatz und die Aktualisierung von Sicherheitssoftware, die Durchsetzung differenzierter Berechtigungskonzepte sowie die systemische Überwachung kritischer IT-Infrastruktur unter Einbindung externer Fachdienstleister. Ein strukturiertes Datensicherungskonzept minimiert das Risiko von Datenverlusten. Die Einhaltung der Anforderungen der *EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)* wird in enger Zusammenarbeit mit dem Datenschutzbeauftragten gewährleistet.

Darüber hinaus besteht eine Cyberversicherung zur Absicherung finanzieller Schäden durch kriminelle Angriffe.

### Klimaneutralität 2045

Seit mehr als drei Jahrzehnten investiert die BEROLINA systematisch in die energetische Modernisierung von Gebäudehüllen und Heizsystemen. Der Gebäudebestand befindet sich energetisch auf einem guten Stand. Allerdings fehlt bislang eine kommunale Wärmeplanung, was die Perspektiven für eine künftige Fernwärmeversorgung mit Unsicherheiten behaftet. Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 ist nur erreichbar, wenn Fernwärme auf Basis regenerativer Energien zur Verfügung steht. Ohne staatliche Förderprogramme ist die Finanzierung der erforderlichen Maßnahme bei gleichzeitiger Sicherung bezahlbarer Nutzungsentgelte kaum darstellbar. Technische Innovationen werden dabei eine Schlüsselrolle als Treiber weiterer Effizienzgewinne und CO<sub>2</sub>-Einsparungen einnehmen. Nicht zuletzt ist auch die gesellschaftliche Akzeptanz der Maßnahmen ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Umsetzung der Klimaziele.

Bereits heute leisten zahlreiche Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion:

- verbrauchsbewusstes Verhalten der Bewohnerinnen und Bewohner
- Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung
- CO<sub>2</sub>-kompensiertes Erdgas, teilweise in Kombination mit Blockheizkraftwerken
- Nutzung von Strom aus regenerativen Quellen

2025 folgte ein weiterer konsequenter Schritt: Die verbliebenen Gebäude mit Gasetagenheizungen wurden auf hybride Heizsysteme umgestellt, bestehend aus Wärmepumpen, photovoltaik-thermischen Modulen und Spitzenlastkesseln. Die BEROLINA setzt damit ihren Klimapfad 2045 planmäßig fort.

Ergänzend zur CO<sub>2</sub>-Reduktion engagiert sich die BEROLINA durch gezielte ökologische Maßnahmen für den Klimaschutz:

- Erhalt und Pflege von über 1.000 Bäumen auf genossenschaftlichen Grundstücken
- 132.000 m<sup>2</sup> Grünflächen als natürliche CO<sub>2</sub>-Speicher
- 25 neu geschaffene Fahrradabstellplätze zur Förderung nachhaltiger Mobilität
- zwei zusätzliche Regenwasserversickerungsanlagen, die jährlich bis zu 1 Mio. Liter Regenwasser dem Grundwasser zuführen und die Kanalisation entlasten
- PikoPark und Trittsteinbiotop – Flächenumgestaltungen als Gemeinschaftsprojekte mit der *Stiftung für Mensch und Umwelt* zur Steigerung der Biodiversität und Förderung nachhaltiger Stadtentwicklung



## 4 CHANCEN UND PROGNOSE

### VERWURZELT UND ZUKUNFTSFÄHIG BEROLINA 2035

Die BEROLINA entwickelt sich auf einer soliden und zukunftsfähigen Grundlage weiter. Die Langfriststrategie BEROLINA 2035 nimmt gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Trends auf und überführt sie in umsetzbare Maßnahmen für den bestehenden und künftigen Wohnungsbestand. Steigende Bau- und Bewirtschaftungskosten, ein höheres Zinsniveau sowie wachsende regulatorische Anforderungen machen die dauerhafte Sicherung bezahlbarer Nutzungsentgelte zur zentralen Herausforderung. Die Inflation hat sich zuletzt zwar auf moderatem Niveau stabilisiert, doch die Nachwirkungen früherer Preissteigerungen bleiben spürbar und beeinflussen Investitionsentscheidungen. Gefragt ist daher eine Strategie, die wirtschaftliche Tragfähigkeit und sozialverträgliche Lösungen miteinander verbindet.

Die genossenschaftliche Wohnform genießt nach wie vor breite gesellschaftliche Akzeptanz. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten, geprägt durch volatile Energiepreise, geopolitische Spannungen und eine unklare Förderpolitik sieht der Vorstand gute Voraussetzungen, den Förderauftrag der Genossenschaft langfristig zu erfüllen und die BEROLINA nachhaltig weiterzuentwickeln.

Die strategischen Planungen wurden an die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst und auf den Zeitraum bis 2035 ausgeweitet. Steigende Baukosten, rückläufige staatliche Fördermittel und höhere Finanzierungskosten erfordern eine flexible und vorausschauende Steuerung. Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft wird dabei so gestaltet, dass auch in schwierigen Phasen ausreichende Liquiditätsreserven zur Verfügung stehen.

Ungeachtet dessen bleibt das Ziel, gezielt in den Wohnungsbestand zu investieren und diesen durch Neubauten zu ergänzen. Ein besonderer

Schwerpunkt liegt auf der weiteren Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Erreichung der Klimaziele 2045. Dabei muss die Bezahlbarkeit des Wohnraums für die Mitglieder stets im Blick behalten werden.

Für das Jahr 2026 wird ein positives Jahresergebnis von 3 Mio. € erwartet. Der Bauplan 2026 sieht ein Gesamtvolumen von 8,5 Mio. € vor, wovon 6,9 Mio. € auf Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entfallen. Weitere 1,6 Mio. € sind für energetische Sanierungsmaßnahmen und andere Investitionsgüter vorgesehen, die ins Anlagevermögen eingehen. Nach planmäßiger Tilgung von 3 Mio. € wird sich das Fremdkapital um 11 % auf 24,6 Mio. € verringern. Der Liquiditätsstand zum 31. Dezember 2026 wird auf 17,4 Mio. € prognostiziert. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist zu jedem Zeitpunkt sichergestellt.

Durch das Monitoring der neu installierten Wärmepumpen-Systeme in Kombination mit Photovoltaik und Solarthermie (PVT-Module) gewinnt die Genossenschaft Erkenntnisse für künftige Maßnahmen. Parallel dazu wird die Nutzung eigener Dachflächen zur direkten Energieerzeugung zunächst im Rahmen eines Pilotprojekts in Berlin-Mitte weiterverfolgt.

Ein wesentliches Merkmal der Genossenschaft ist die Einbindung ihrer Mitglieder in die Gestaltung lebendiger Nachbarschaften sowie die Förderung ehrenamtlichen Engagements. Dies stärkt sowohl den Gemeinschaftssinn als auch die Resilienz der Genossenschaft in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten.



# D JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025 (Angaben in €)

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		6.885,00	9.380,03
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.037.610,72		135.048.713,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	314.070,50		319.521,50
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	63.443,91		63.443,91
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	180.173,40		199.182,40
5. Anlagen im Bau	2.448.182,74		3.572.092,45
6. Bauvorbereitungskosten	151.331,75	139.194.813,02	218.154,31
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>139.201.698,02</b>	<b>139.430.488,32</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		7.979.010,34	7.006.080,64
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	71.606,53		67.252,94
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.112.467,67	1.184.074,20	1.280.325,18
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		15.477.606,84	18.470.252,97
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>24.640.691,38</b>	<b>26.823.911,73</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.850,62	11.974,37
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>		<b>8.850,62</b>	<b>11.974,37</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>163.851.240,02</b>	<b>166.266.374,42</b>

PASSIVA			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	175.685,00			157.030,00
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres verbleibenden Mitglieder	7.126.505,00			7.073.935,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.680,00	7.321.870,00		11.685,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>				
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	69.628.193,35			69.628.193,35
2. Gesetzliche Rücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 39.610,00 €)	3.660.935,00			3.621.325,00
3. Bauerneuerungsrücklage (davon aus Jahresüberschuss eingestellt: 2.543.909,22 €)	42.279.786,26	115.568.914,61		37.228.827,55
<b>III. BILANZGEWINN</b>				
1. Jahresüberschuss	5.167.038,44			5.014.098,98
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.583.519,22	2.583.519,22		-2.507.049,49
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>125.474.303,83</b>		<b>120.228.045,39</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Steuerrückstellungen	382.007,07			128.311,91
2. Sonstige Rückstellungen	623.801,11			529.867,56
<b>Rückstellungen insgesamt</b>		<b>1.005.808,18</b>		<b>658.179,47</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.613.648,24			36.151.638,46
2. Erhaltene Anzahlungen	8.456.033,60			7.857.488,96
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.584,66			110.383,66
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	798.239,68			765.950,38
4. Sonstige Verbindlichkeiten	63.250,06			64.665,88
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.133,57			0,00
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>37.036.756,24</b>		<b>44.950.127,34</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
Mietvorauszahlung		334.371,77		430.022,22
<b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt</b>		<b>334.371,77</b>		<b>430.022,22</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>163.851.240,02</b>		<b>166.266.374,42</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025 (Angaben in €)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	27.643.892,31	26.779.879,21
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.600,75	81.332,86
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	972.929,70	362.514,70
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	172.403,61	83.981,46
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-13.448.054,47	-12.260.837,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-28.402,13	-29.569,09
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>15.392.369,77</b>	<b>15.017.301,15</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-2.182.966,65	-2.252.386,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung 46.508,74 € in 2025 und 26.237,64 € in 2024)	-480.789,49	-446.520,04
<b>6. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.986.041,20	-5.035.648,13
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-1.106.052,18	-833.197,38
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> (davon aus Abzinsung 21.288,34 € in 2025)	317.969,98	613.487,15
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> (davon aus Abzinsung 1.044,29 € in 2024)	-816.671,02	-1.103.665,86
<b>10. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	-970.334,12	-944.906,76
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>5.167.485,09</b>	<b>5.014.464,08</b>
<b>11. Sonstige Steuern</b>	-446,65	-365,10
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>5.167.038,44</b>	<b>5.014.098,98</b>
<b>12. Einstellung in Gewinnrücklagen</b>	-2.583.519,22	-2.507.049,49
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>2.583.519,22</b>	<b>2.507.049,49</b>

# E ANHANG

## I ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Genossenschaftsregister beim *Amtsgericht Charlottenburg (GnR 454 B)* eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des *Handelsgesetzbuches* und der *Satzung* der Genossenschaft. Der Abschluss um-

fasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Forderungsspiegel, Verbindlichkeitspiegel und Rücklagenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die aktuelle Fassung der *Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV)* wurde beachtet.

## II BILANZIERUNGS-/BEWERTUNGSMETHODEN/ ERLÄUTERUNGEN BILANZ UND GUV

### IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer von drei Jahren und im Jahr des Zuganges zeitanteilig abgeschrieben. Die Zugänge betreffen Erweiterungen einer Webanwendung zur Unterstützung der Gebäudebewirtschaftung sowie Anpassungen zur Verarbeitung von E-Rechnungen. Abgänge ergeben sich aus der Ausbuchung nicht mehr eingesetzter Systemsoftware.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer und im Jahr des Zuganges zeitanteilig.

Folgende Angaben zu der Nutzungsdauer lagen zugrunde:

Wohnbauten	30-50 Jahre
Geschäftsbauten/Garagen	40-50 Jahre
Außenanlagen	5-33 Jahre
Solaranlagen	10 Jahre
Fahrzeuge	6-9 Jahre
Geschäftsausstattung	1-25 Jahre

Die Zugänge und Umbuchungszugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren überwiegend aus der Fertigstellung des Neubauvorhabens *Friedlander Straße 130* (5.938,7 T€). Darüber hinaus wurden nachträgliche Herstellungskosten aus Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des Vorjahres in Höhe von 169,4 T€ aktiviert. Weitere Zugänge betreffen Investitionen zur Regenwasserversickerung auf eigenen Grundstücken (24,9 T€), die Herstellung eines Spielplatzes (7,4 T€), die Anschaffung von Sitzbänken in den Außenanlagen (6,6 T€) sowie

die Schaffung von Fahrradabstellflächen (11,8 T€). Die Abgänge in Höhe von 301,8 T€ betreffen den Abriss der Dachgeschosswohnung in der *Friedlander Straße 128* im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben *Friedlander Straße 130*.

Für Betriebs- und Geschäftsausstattung gab es Ersatzbeschaffungen im Gesamtwert von 48,2 T€. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800 € wurden für 2,2 T€ erworben und in voller Höhe aufwandswirksam in Abzug gebracht. Nicht mehr nutzungsfähige Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind als Abgänge erfasst.

Die Zugänge und Umbuchungszugänge bei den Anlagen im Bau betreffen überwiegend Maßnahmen zur Heizungscentralisierung (1.888,8 T€) an den Objekten *Hoffmannstraße 5–6/Wassermannstraße 56, Stienitzseestraße 8–12 sowie Stienitzseestraße 16–18/Wassermannstraße 61*. Weitere Zugänge resultieren aus Maßnahmen zur Wärmedämmung und Balkonerneuerung (559,4 T€) am Objekt *Stienitzseestraße 8–12*.

Umbuchungsabgänge in Höhe von 3.572,1 T€ ergeben sich aus der Fertigstellung des Neubauvorhabens *Friedlander Straße 130*.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen mit 49,9 T€ die Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben in der *Hasselwerder Straße 6–8*. Umbuchungsabgänge (116,7 T€) betreffen die im Bau befindlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der *Hoffmannstraße 5–6/Wassermannstraße 56, Stienitzseestraße 16–18/Wassermannstraße 61* und *Stienitzseestraße 8–12*.

## UMLAUFVERMÖGEN

In den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2025 in Höhe von 4,99 Mio. € und Heizkosten in Höhe von 2,98 Mio. € ausgewiesen. Bei der Bewertung sind die durch den Vermieter zu tragenden CO<sub>2</sub>-Kosten aus der zentralen Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) gemäß dem *Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz*

(*CO<sub>2</sub>KostAufG*) ermittelt und als nicht umlagefähige Kosten abgesetzt worden. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Nutzer mit 8,46 Mio. € gegenüber.

Forderungen (siehe Anlage 2) sind mit ihrem Nominalwert angesetzt. Erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen wurden im Geschäftsjahr 24,4 T€ abgeschrieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen 1.016,9 T€ im Folgejahr abzurechnende Hausgeldvorauszahlungen sowie Instandhaltungsrücklagen für die Genossenschaftswohnungen in Wohneigentumsanlagen.

Die flüssigen Mittel werden als Kassen- und Briefmarkenbestand in Höhe von 0,6 T€ sowie als Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 15,5 Mio. € ausgewiesen. Von den Bankguthaben sind 4,8 Mio. € festverzinslich und 5,9 Mio. € als Tagesgeld angelegt. Im Liquiditätsbestand sind Treuhandguthaben für Mietkautionen von Gewerbemieterern in Höhe von 58,9 T€ enthalten.

## AKTIVE RECHNUNGS- ABGRENZUNGSPOSTEN

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden über die entsprechende Periodenzugehörigkeit abgegrenzt und beinhalten Leasingsonderzahlungen.

## LATENTE STEUERN

Im Zusammenhang mit der Fertigstellung des Neubauvorhabens *Friedlander Straße 130* entstehen aus der Differenz zwischen handelsrechtlicher und steuerlicher Abschreibung temporäre Differenzen. Diese Differenzen werden durch höhere Abschreibungen in der Steuerbilanz ausgeglichen, wodurch grundsätzlich aktive latente Steuern entstehen würden. Die Genossenschaft macht von dem Wahlrecht nach § 274 HGB Gebrauch und weist die daraus resultierenden aktiven latenten Steuern nicht in der Bilanz aus.

## GEWINNRÜCKLAGEN

Die Entwicklung der Gewinnrücklagen zeigt der Rücklagenspiegel (Anlage 4).

Mit Beschluss der Vertreterversammlung gemäß § 35 Absatz 1 Buchstabe c der Satzung vom 17. Juni 2025 wurde der Bilanzgewinn 2024 (2.507 T€) in die Ergebnisrücklagen eingestellt.

## STEUERRÜCKSTELLUNGEN UND SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen in Höhe von 382 T€ enthalten Zuführungen von 254,8 T€ für das abgelaufene Geschäftsjahr. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von 623,8 T€ und betreffen Aufbewahrungspflichten, Abschluss- und Beratungskosten, die Hausbewirtschaftung sowie Sonstiges.

Für Rückstellungen erfolgte der Ansatz in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen und mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der *Deutschen Bundesbank* veröffentlicht wurde, abgezinst. Die im Geschäftsjahr 2025 aus der Korrektur der Abzinsung von Rückstellungen resultierenden Zinsanteile wurden unter dem Posten Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 21,3 T€ ausgewiesen.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet, eine Übersicht über diese und deren Fälligkeiten sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 27,6 Mio. € haben sich zum Vorjahr um 8,5 Mio. € reduziert. Sie sind vollständig durch Grundpfandrechte besichert. Sondertilgungen leistete die Genossenschaft in Höhe von 5,4 Mio. €.

In den erhaltenen Anzahlungen sind die Vorauszahlungen der Nutzer auf die Betriebskosten enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten im Voraus bezahlte Nutzungsentgelte, noch nicht zurückgezahlte Betriebskostenguthaben, Gewerbe-Mietkautionen, Kautionen für Schlüssel und Handsender sowie sonstige Überzahlungen.

Die Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen mit 634,2 T€ den laufenden Geschäftsbetrieb. Darin enthalten sind strittige Rückforderungen der *BEW Berliner Energie und Wärme GmbH* im Zusammenhang mit im Dezember 2022 gewährten Entlastungsbeträgen gemäß § 4 *Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG)* in Höhe von 52,8 T€. Weitere 164 T€ entfallen auf Gewährleistungseinbehalte aus Bauvorhaben.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 63,2 T€ setzen sich überwiegend aus Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern (62 T€) zusammen. 1,1 T€ betreffen Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit. Es bestehen keine Verbindlichkeiten größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

## PASSIVE RECHNUNGS-ABGRENZUNGSPOSTEN

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind in Summe 334,4 T€ Mietvorauszahlungen ausgewiesen. Bis spätestens zum Jahr 2030 werden die Vorauszahlungen gemäß den vertraglichen Vereinbarungen aufgebraucht sein.

## HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Am Abschlussstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung: 27,64 Mio. €
- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen: 79,6 T€

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um 88,4 T€, bedingt durch Ausbuchungen von Verbindlichkeiten und Erträgen aus Versicherungsentschädigungen. Im weiteren Verlauf entstanden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Eintrittsgeldern, Lohnkostenzuschüssen sowie aus Entschädigungsleistungen.

Bei den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit kam es im Vergleich zum Vorjahr zu einer Steigerung um 1.187,2 T€.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 1.106,1 T€ erfasst. Dieser Betrag beinhaltet

Verluste aus dem Abgang von Gegenständen aus dem Anlagevermögen in Höhe von 263,9 T€.

In der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag sind 970,3 T€ erfasst, die sich aus den Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie der Rückstellung für diese Steuerarten ergeben.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine weiteren wesentlichen periodenfremden und außergewöhnlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

*BEROLINA Geschäftsstelle Sebastianstraße 24*



### III SONSTIGE ANGABEN

#### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum 31. Dezember 2025 bestanden in Höhe von 13,6 T€ Verpflichtungen aus Leasingverträgen. Die Verpflichtungen beziehen sich auf eine Laufzeit von 34 Monaten. Es entstehen, nicht in der Bilanz auszuweisende oder zu vermerkende, finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen von ca. 367,6 T€. Den Verpflichtungen stehen Eigenmittel gegenüber.

#### ARBEITNEHMER

Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug inkl. geringfügig Beschäftigter 36 (Vorjahr 37). Zum 31. Dezember 2025 waren neben dem Vorstand 37 Mitarbeitende und ein Auszubildender beschäftigt.

#### MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	2025	2024
<b>Mitgliederbestand am 01.01.</b>	5.171	5.161
<b>Zugänge</b>	208	170
<b>Abgänge</b>		
durch Kündigung	64	58
durch Tod	98	93
durch Übertragung	3	4
durch Ausschluss	5	5
<b>Verbleibende Mitglieder am 31.12.</b>	<b>5.209</b>	<b>5.171</b>

Die Mitglieder waren zum Bilanzstichtag mit 34.781 Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das sind rund 7,1 Mio. €. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31. Dezember 2025 um 52,6 T€ erhöht.

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Die Eintragungen mit den nach § 30 GenG erforderlichen Angaben in die Mitgliederliste erfolgten zeitnah. Gemäß § 17 der Satzung beträgt ein Geschäftsanteil 205 €. Jedes Mitglied hat mindestens einen Geschäftsanteil zu zeichnen. Für Wohnraumüberlassung sind, je nach Wohnungsgröße, weitere Anteile zu übernehmen.

Zum Bilanzstichtag bestehen rückständig fällige Einzahlungen auf gezeichnete Geschäftsanteile in Höhe von 1,4 T€.

#### NACHTRAGSBERICHT

Weltweit nehmen die Konfliktzonen zu. Deren Auswirkungen auf Lieferketten und Preisentwicklungen sind unbestimmt und beeinflussen die Handlungsmöglichkeiten der Genossenschaft. Die für die Wohnungswirtschaft sensibelsten Segmente Energie, Bauwesen und Finanzierung werden auch über den Bilanzstichtag hinaus von übergeordneter Bedeutung sein und ihre Auswirkungen auf die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit (Betriebskosten und Instandhaltung/Instandsetzung) sowie Zinsentwicklungen zeigen.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 12. März 2026 nach gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand beschlossen, Frau Honorata Cyrus und Herrn Daniel Popp mit Wirkung zum 1. April 2026 Gesamtprokura gemäß §§ 48 ff. HGB i. V. m. § 42 GenG zu erteilen. Die Vertretung erfolgt gemeinschaftlich mit einem Mitglied des Vorstands.

#### ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5,17 Mio. € ab. Mit Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 7. Mai 2026 wurden gemäß § 29 Buchstabe l und n der Satzung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 39,6 T€ in die gesetzliche Rücklage und 2,54 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Nach Einstellung von 2,58 Mio. € in die Rücklagen weist der Jahresabschluss einen Bilanzgewinn in Höhe von 2,58 Mio. € aus. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den ver-

bleibenden Bilanzgewinn in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und den Jahresabschluss gemäß § 35 Abs. 1 Buchstabe b der Satzung in der vorgelegten Fassung festzustellen.



Natur pur – Mitglieder-Vorgärten  
Sebastianstraße 30–34

## MITGLIEDER DES VORSTANDES

Frank Schrecker (Vorstandsvorsitzender)  
Carla Kaiser (Vorstandsmitglied)

Gegenüber Mitgliedern des Vorstandes  
bestehen keine Forderungen.

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Gerhard Ziglowski (Vorsitzender)  
Frank Scherf (stellvertretender Vorsitzender)  
Dr. Ulrike Treichel (Schriftführerin)  
Solweig Sonntag (stellvertretende Schriftführerin)  
Frank Rauhut  
Daniela Rechenberger  
Torsten Brunner

Gegenüber Mitgliedern des Aufsichtsrates be-  
stehen keine Forderungen.

## MITGLIEDSCHAFTEN

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e. V.

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e. V.

Arbeitgeberverband der Deutschen  
Immobilienwirtschaft e. V.

BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.

Marketinginitiative der Wohnungsbau-  
genossenschaften Deutschland e. V.

Genossenschaftsforum e. V.

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales  
Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Bürgerverein Luisenstadt e. V.

## PRÜFUNGSVERBAND

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

  
Frank Schrecker

  
Carla Kaiser

Vorstand  
Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG  
Berlin, 7. Mai 2026

## IV ANLAGEN

### ANLAGE 1 – ANLAGENSPIEGEL

(Angaben in €)

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2025
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>	181.771,42	1.705,78	4.682,37	0,00	178.794,83
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	251.440.548,48	2.587.631,89	301.806,35	3.572.092,45	257.298.466,47
Grundstücke mit Geschäftsbauten	508.488,98	0,00	0,00	0,00	508.488,98
Grundstücke ohne Bauten	63.443,91	0,00	0,00	0,00	63.443,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	682.991,50	50.419,88	21.549,51	0,00	711.861,87
Anlagen im Bau	3.572.092,45	2.331.451,01	0,00	-3.455.360,72	2.448.182,74
Bauvorbereitungskosten	218.154,31	49.909,17	0,00	-116.731,73	151.331,75
<b>Gesamt</b>	<b>256.667.491,05</b>	<b>5.021.117,73</b>	<b>328.038,23</b>	<b>0,00</b>	<b>261.360.570,55</b>

<b>Abschreibung früherer Jahre</b>	<b>Abschreibung des Geschäftsjahres</b>	<b>auf Abgänge entfallende Abschreibungen</b>	<b>Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025</b>	<b>Buchwerte 31.12.2025</b>	<b>Buchwerte 31.12.2024</b>
172.391,39	4.200,81	4.682,37	171.909,83	6.885,00	9.380,03
116.391.834,76	4.912.406,62	43.385,63	121.260.855,75	136.037.610,72	135.048.713,72
188.967,48	5.451,00	0,00	194.418,48	314.070,50	319.521,50
0,00	0,00	0,00	0,00	63.443,91	63.443,91
483.809,10	63.982,77	16.103,40	531.688,47	180.173,40	199.182,40
0,00	0,00	0,00	0,00	2.448.182,74	3.572.092,45
0,00	0,00	0,00	0,00	151.331,75	218.154,31
<b>117.237.002,73</b>	<b>4.986.041,20</b>	<b>64.171,40</b>	<b>122.158.872,53</b>	<b>139.201.698,02</b>	<b>139.430.488,32</b>



Fassade und Balkone Hoffmannstraße 5-6 / Wassermannstraße 56

## ANLAGE 2 – FORDERUNGSSPIEGEL

(Angaben in €, Vorjahreszahlen in Klammern)

	Gesamt	davon Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	71.606,53 (67.252,94)	662,42 (226,30)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.112.467,67 (1.280.325,18)	612.822,05 (611.473,61)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>1.184.074,20</b> (1.347.578,12)	<b>613.484,47</b> (611.699,91)

## ANLAGE 3 – VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

(Angaben in €, Vorjahreszahlen in Klammern)

	Restlaufzeit				gesichert durch Grundschild
	Insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.613.648,24 (36.151.638,46)	3.031.371,36 (8.537.990,22)	10.813.963,09 (11.445.495,07)	13.768.313,79 (16.168.153,17)	27.613.648,24 (36.151.638,46)
Erhaltene Anzahlungen	8.456.033,60 (7.857.488,96)	8.456.033,60 (7.857.488,96)	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.584,66 (110.383,66)	42.627,44 (39.709,45)	62.957,22 (70.674,21)	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	798.239,68 (765.950,38)	668.219,66 (685.676,58)	130.020,02 (80.273,80)	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	63.250,06 (64.665,88)	63.250,06 (64.665,88)	–	–	–
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>37.036.756,24</b> (44.950.127,34)	<b>12.261.502,12</b> (17.185.531,09)	<b>11.006.940,33</b> (11.596.443,08)	<b>13.768.313,79</b> (16.168.153,17)	<b>27.613.648,24</b> (36.151.638,46)

## ANLAGE 4 – RÜCKLAGENSPIEGEL

(Angaben in €)

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellungen aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres
Sonderrücklage	69.628.193,35	–	–	69.628.193,35
Gesetzliche Rücklage	3.621.325,00	–	39.610,00	3.660.935,00
Bauerneuerungsrücklage	37.228.827,55	2.507.049,49	2.543.909,22	42.279.786,26
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>110.478.345,90</b>	<b>2.507.049,49</b>	<b>2.583.519,22</b>	<b>115.568.914,61</b>

**HERAUSGEBER**

Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG  
Vorstand  
Sebastianstraße 24  
10179 Berlin

Telefon: +49 30 278728-0  
E-Mail: mail@berolina.info  
Internet: www.berolina.info

Gründungsdatum: 04.12.1956  
Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg, GnR 454 B

**GESTALTUNG**

3MAL1 GmbH  
Am Carlsgarten 10 B  
10318 Berlin  
www.3mal1.de

**FOTOS**

Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG  
HCW Architekten Ch. Wohlfarth

**GENDER-HINWEIS**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.





**ratiotherm**  
Smart Energy Systems

**ratiotherm**  
Smart Energy Systems