



Sicher Wohnen  
in der Gemeinschaft.

# Geschäftsbericht 2025



**GESELL  
SCHAFT  
BRAUCHT  
GENOSSEN  
SCHAFT**

**Gemeinsam für die Zukunft des Wohnens**

[wohnungsbaugenossenschaften.de/berlin](http://wohnungsbaugenossenschaften.de/berlin)

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



B E R L I N

# Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat hat im vergangenen Geschäftsjahr zehn gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durchgeführt.

## Schwerpunktt Themen der Aufsichtsratssitzungen 2025 waren:

- Jahresabschluss 2025
- Wirtschaftsprüfung
- Finanz- und Investitionsplanung 2025
- Entwicklung von Darlehen und Zinsen
- Heizungsprojekt Grünau
- Prüfung der Quartalsberichterstattung
- Monitoring des Leerstandes und der Forderung aus Vermietung

Im März 2025 wurde dem Aufsichtsrat der Jahresabschluss 2024 vorgelegt. Die Prüfung der Unterlagen durch den Aufsichtsrat ergab keine Beanstandungen.

Der Bericht über die Wirtschaftsprüfung durch den BBU Verband der Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. wurde in einer gemeinsamen Sitzung im Aufsichtsrat ausgewertet. Die Lage der Genossenschaft wurde sehr positiv bewertet.

Der Finanz- und Erfolgsplan sowie der Investitionsplan 2025 wurden nach gründlicher Beratung vom Aufsichtsrat beschlossen.

In den Aufsichtsratssitzungen berichtete der Vorstand regelmäßig über den Geschäftsverlauf, den Planfortschritt und die wirtschaftliche Lage sowie über die Vermietungssituation und die Höhe der Forderungen aus Vermietung.

Die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz bilden in den nächsten Jahren den zentralen Schwerpunkt in der Investitionsplanung. Der Vorstand hat bereits 2022 dem Aufsichtsrat ein Konzept zu den Möglichkeiten der Heizungsumstellungen vorgelegt. Der Vorstand arbeitet kontinuierlich an der Aktualisierung dieses Konzeptes, um optimale Lösungen für die jeweiligen Standorte der Wohnhäuser zu finden.

Ziel ist es, für unsere Häuser und Mitglieder gute energetische Lösungen zu finden und ein optimales Preis-Leistungsverhältnis zu realisieren. Da die Rahmenbedingungen in unseren Wohngebieten sehr unterschiedlich sind, braucht es auch unterschiedliche Lösungen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Aufsichtsrat seinen satzungsmäßigen Verpflichtungen nachkam und die notwendigen Beschlüsse fasste.

Die Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2025 mit einem guten Ergebnis abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat sich durch seine Prüfungen und Kontrollen von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und kommt zu dem Ergebnis, dass weiterhin keine Risiken zu erkennen sind, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können und empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung mit Anhang) für das Geschäftsjahr 2025 festzustellen. Die strategischen Ziele wurden auch im vergangenen Jahr erfüllt.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war konstruktiv und von gemeinsamer Verantwortung für die weitere positive Entwicklung unserer Genossenschaft geprägt.

Der Vorstand kam gegenüber dem Aufsichtsrat seinen Informationspflichten nach.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich den Vorstandsmitgliedern Ina Kopplin und Robert Große sowie den Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die erfolgreiche Arbeit zum Wohle der Genossenschaft im Jahr 2025.

Für das ehrenamtliche Engagement danken wir den ehrenamtlichen Vertretern und den Aufsichtsratsmitgliedern.

Bleiben Sie alle auch 2026 gesund und zuversichtlich.

Berlin, 25. März 2026



Maik-Dieter Meier  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025

## Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG ist eine im Jahre 1954 gegründete Genossenschaft.

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu gewährleisten. Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit steht deshalb immer die Umsetzung des Förderauftrages unter der Maßgabe der sozial verantwortbaren Gestaltung der Nutzungsentgelte. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für Wohnraum über den gesamten Wohnungsbestand betrug im Dezember 2025 5,95 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,82 €/m<sup>2</sup>).

Am 31. Dezember 2025 waren 3930 Mitglieder an der Genossenschaft beteiligt. Die Genossenschaft besitzt und bewirtschaftet zum Bilanzstichtag 3539 Wohnungen, 18 Gewerbeeinheiten, 349 Garagen und 872 Stellplätze. Das Verwaltungsgebäude und die Begegnungsstätte „Altes Waschhaus“ befinden sich im Eigentum der Genossenschaft. Der Wohnungsbestand verteilt sich im Wesentlichen auf drei Hauptstandorte im Bezirk Treptow-Köpenick: Köpenick Nord, Kölnische Vorstadt und Grünau sowie acht kleinere Einzelstandorte, die sich ebenfalls in Köpenick befinden.

Aufsichtsrat und Vorstand haben unter Beachtung eines ökonomischen, ökologischen und sozial nachhaltigen Wirtschaftens gemeinsame Schwerpunkte des strategischen Handelns definiert:

- nachhaltiges Bestandsmanagement und Quartiersentwicklung
- Erhalt und Vermehrung des genossenschaftlichen Vermögens
- nutzerorientierte Ausrichtung
- nachhaltiges Personalmanagement

Gemäß den genossenschaftlichen Prinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung ist die Genossenschaft ein unabhängiges, seinen Mitgliedern verpflichtetes Unternehmen.

## Wirtschaftsbericht

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### Deutschland

Nach zwei Rezessionsjahren hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nur leicht erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber dem Vorjahr lediglich um 0,2 Prozent. In diesem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt etwas schwächer. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg auf 6,3 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2025 um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2025 gegenüber November 2024 erneut gestiegen. Im Laufe des Jahres senkte die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0 Prozent. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende nochmal zugelegt (Dezember: 3,7 %).

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 2,2 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestandsmieten sowie Neu- und Wiedervermietungen deutschlandweit ähnlich der allgemeinen Inflation (2,2 %).

## Regionale Entwicklung

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

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen ist gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,1 Prozent auf 2 195 000 Personen gesunken. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 10,3 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf (Bundesdurchschnitt 6,3 %). Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2025 erneut weiter an (+3,2 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Die Bevölkerungszahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr leicht gewachsen (+0,14 %) und lag Ende Oktober bei 3 700 299 Personen. 2025 dürfte die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach bisher kontinuierlichem Rückgang wieder deutlich steigen; von Januar bis November 2025 nahm sie um 31,7 Prozent zu. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden legten auch 2025 von einem hohen Niveau aus weiter zu (+4,1 %).

## Analyse Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 wurde finanziell besser abgeschlossen als geplant. Insgesamt fielen die Aufwendungen geringer aus und die Erträge höher.

Die Planungen im Bereich der Erträge folgten einem vorsichtigen Planansatz in den Ertragspositionen. Die Entwicklung der Betriebskostenpositionen wird zum Zeitpunkt der Anpassung der Vorauszahlungen geschätzt und ist zum Zeitpunkt der Schätzung von noch unbekanntem Preisentwicklungen und vom Verbrauchsverhalten der Nutzer abhängig.

Im Bereich der Baumaßnahmen waren u.a. Aufwendungen für die Heizungsumstellung in Grünau geplant, deren Abrechnung und Zahlung sich auf das Jahr 2026 verschieben, sodass hier in Höhe von 1 Millionen Euro geplante Mittel noch nicht eingesetzt wurden. Alle anderen Baumaßnahmen wurden plangerecht umgesetzt.

Insgesamt schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 4,7 Millionen Euro und liegt damit über dem Planansatz.

## Umsatz

Die Sollmieten für Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr um 232,2 T€ (1,6 %). Die Steigerung der Einnahmen ergibt sich hauptsächlich aus höheren Entgelten bei Neuvermietung von gekündigten Wohnungen und Mieterhöhungen im Bestand. Die Erlösschmälerungen resultieren im Wesentlichen aus Leerständen aufgrund von Bauarbeiten bei Mieterwechsel.

### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (in T€):

	2025	2024
Wohnraum	14.574,9	14.342,7
Gewerbe	429,3	421,6
Garagen/Stellplätze	467,7	458,5
Festräume/Gästewohnungen	12,9	11,2
abgerechnete Umlagen	4.972,8	4.561,3
Erlösschmälerungen	-92,1	-88,1
Zuschüsse	16,7	12,0
<b>GESAMT</b>	<b>20.382,2</b>	<b>19.719,2</b>

### Fluktuation

Im Jahr 2025 wurden 200 Wohnungen (Vorjahr: 193) gekündigt. Die häufigsten Gründe waren: der Umzug in ein Senioren- oder Pflegeheim und der Tod von Mitgliedern. Die Zahl der Kündigungen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Fluktuationsrate liegt zum Jahresende bei 5,7 Prozent.

Die Nachfrage nach Wohnungen, Stellplätzen und Garagen der Genossenschaft war unverändert hoch. Es gab keinen Leerstand, der auf mangelnde Nachfrage zurückzuführen ist, sondern ausschließlich auf Renovierungsarbeiten in den Wohnungen infolge des Mieterwechsels.

Die Forderungen aus Vermietung betragen zum Bilanzstichtag 36,8 T€ (Vorjahr: 36,7 T€).

### Investitionen

Im Geschäftsjahr hat die Genossenschaft aus Eigenmitteln rund 7,22 Millionen Euro in die Bestandserhaltung und Bestandsmodernisierung investiert.

Die Kosten der Instandhaltung betragen 4.050,7 T€. Hierin enthalten sind Aufwendungen für Renovierungsarbeiten in den Wohnungen bei Nutzerwechsel (Kosten der Neuvermietung) in Höhe von 2.898,1 T€.

Die Kosten für Instandsetzung und Modernisierung beliefen sich auf 3.052,5 T€. Den größten Einzelposten bildete der erste Bauabschnitt des dreijährigen Heizungsprojektes im Wohngebiet Grünau, bei dem nach Fertigstellung insgesamt 21 Häuser über ein Nahwärmenetz versorgt werden. Im ersten Bauabschnitt wurde mit der Errichtung des Nahwärmenetzes begonnen und die Heizanlagen in den ersten drei Häusern umgebaut. Zeitgleich erfolgten bereits Vorbereitungsarbeiten für die Fortsetzung im Folgejahr. Für das Heizungsprojekt wurden in 2025 2.271,8 T€ aufgewendet. Weitere Investitionen konzentrieren sich auf die kontinuierliche Werterhaltung des Bestandes. Hierzu zählten die Sanierung der Abwasserleitungen im Wohngebiet Köpenick Nord mit 318,9 T€, die Reinigung von Hausfassaden mit einem Aufwand von 93,5 T€, die Instandsetzung von Bädern in Höhe von 112,2 T€ sowie die Erneuerung von Wohnungseingangstüren auf Bewohnerwunsch mit einem Investitionsvolumen von 56,5 T€.

Außerdem wurde im Geschäftsjahr auf dem Dach der Geschäftsstelle eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher errichtet. Der Speicher kann bis zu 50 Prozent des täglichen Strombedarfs der Geschäftsstelle abdecken und erhöht damit die Effektivität der Anlage erheblich. Für die gesamte Maßnahme einschließlich der Erneuerung der Zähleranlage wurden 118,3 T€ aufgewendet.

### Verwaltung und Personal

Im Geschäftsjahr waren am 31. Dezember 2025 21 technische und kaufmännische Mitarbeiter, drei Haushandwerker, zwei Vorstandsmitglieder und ein Auszubildender beschäftigt. Sieben Mitarbeiter arbeiten in Teilzeit. Die Struktur und Einteilung der Mitarbeiter orientierten sich an den betrieblichen Aufgaben. Die Genossenschaft bildet einen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann aus. Eine nachhaltige und vorausschauende Personalentwicklung ist in der Genossenschaft fest verankert. Dabei wird fortlaufend in die Qualifizierung der Mitarbeiter sowie in gute Arbeitsbedingungen investiert. Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband und tarifgebunden.

## Vermögenslage

Auf der Aktivseite hat sich das Anlagevermögen im Geschäftsjahr auf 118.006,7 T€ (Vorjahr: 118.858,3 T€) verringert. Die wesentlichen Veränderungen im Sachanlagevermögen ergeben sich aus den planmäßigen Abschreibungen.

Das mittel- und kurzfristige Vermögen hat sich um 2.867,3 T€ auf 18.535,4 T€ erhöht.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um 4.751,3 T€ auf 127.175,2 T€. Der Anstieg des Eigenkapitals resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss 2025 von 4.719,9 T€. Gemessen an der Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals 93,1 Prozent (Vorjahr: 91,0 %). Das langfristige Fremdkapital reduzierte sich um 2.754,4 T€ auf 1.975,2 T€. Es handelt sich ausschließlich um grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen bei Kreditinstituten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 203,2 T€ auf 1.266,5 T€. Die Rückstellungen veränderten sich um 75,0 T€ auf 226,3 T€.

Die Bilanzsumme betrug zum Bilanzstichtag 136.542,1 T€ (Vorjahr: 134.526,4 T€).

Der Vermögenslage ist geordnet. Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzsumme) beträgt 86,4 Prozent und ist langfristig durch Eigenkapital und Fremdkapital vollständig finanziert. Die der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben den langfristigen Vermögenswerten noch 11.143,7 T€ im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Genossenschaft ist als sogenannte „Vermietungs-genossenschaft“ von der Körperschafts- und Gewerbesteuer befreit und unterliegt nur mit ihren nichtbegünstigten Tätigkeiten einer gesonderten Steuerpflicht, soweit die Einnahmen daraus nicht mehr als 10 Prozent der Gesamteinnahmen betragen.

## Finanzlage

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2025 stets fristgerecht nachkommen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Zum 31. Dezember 2025 hatte die Genossenschaft liquide Mittel in Höhe von 13.441,0 T€.

Die Genossenschaft hat mit drei Geschäftsbanken Kreditverträge geschlossen. Es handelt sich ausschließlich um grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen. Forward-Darlehen und Derivate Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Darlehen aufgenommen. Es fanden keine Umfinanzierungen statt. Insgesamt wurden die bestehenden Darlehen in Höhe von 2,75 Millionen Euro getilgt, wobei ein Darlehen vollständig getilgt wurde.

Die Zahlungen von Zinsen und Tilgungen der Darlehen wurden vollständig aus dem Mittelzufluss der laufenden Geschäftstätigkeit geleistet.

## Ertragslage

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 4.719,9 T€ (Vorjahr: 5.852,0 T€) erwirtschaftet. Dieser setzt sich aus einem positiven Geschäftsergebnis von 4.568,3 T€ und einem Zins- und Beteiligungsergebnis von 151,6 T€ zusammen.

Das positive Geschäftsergebnis von 4.568,3 T€ ergibt sich aus Erträgen von 20.788,5 T€ – davon als wichtigste Ertragsquelle die Umsatzerlöse – und diesen gegenüberstehenden Aufwendungen von 16.220,2 T€. Die Erträge erhöhten sich insgesamt um 307,0 T€, wobei die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit um 663,0 T€ stiegen. Andere Umsatzerlöse und Erträge erhöhten sich um 96,9 T€.

Gleichwohl erhöhten sich die Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 1.447,4 T€. Insbesondere nahm der Instandhaltungsaufwand um 1.459,7 T€ auf 6.584,2 T€ zu. Außerdem blieben die übrigen Aufwendungen mit 698,1 T€ und die Abschreibungen mit 1.748,4 T€ nahezu unverändert. Die Aufwendungen für Zinsen sanken um 79,2 T€ auf 80,0 T€. Der Personalaufwand erhöhte sich um 49,0 T€ auf 1.901,1 T€. Betriebskosten und Grundsteuer erhöhten sich geringfügig um 9,1 T€ auf 5.208,4 T€.

## Strategie und Chancen der Entwicklung

Die Genossenschaft hat auch in den nächsten Jahren eine solide wirtschaftliche Grundlage.

Die Rechtsform einer Genossenschaft bietet eine Vielzahl von Vorteilen für eine sichere Zukunft. Dazu gehören beispielsweise Mitbestimmung, lebenslanges Wohnen, gutes Preis-Leistungsversprechen u.v.m.

Der Wohnungsmarkt in Berlin wird auch in den kommenden Jahren ein Nachfragemarkt bleiben. Wohnraum, wie ihn die Genossenschaft anbietet, wird auch künftig weiterhin stark nachgefragt werden. Die Genossenschaft ist bereit, langfristig den Bestand in Abstimmung mit den genossenschaftlichen Gremien durch Zukauf und Neubau zu erweitern. Die Genossenschaft verfügt noch über unbebaute Grundstücke.

Die Genossenschaft investiert unter Beachtung der gesetzlichen Gegebenheiten weiter kontinuierlich in den Bestand. Die Herausforderungen der kommenden Jahre werden vor allem in der Umsetzung der Energiewende, einem nachhaltigen Wirtschaften und im weiteren Ausbau der Digitalisierung in der Verwaltung gesehen.

Die Finanzstruktur der Genossenschaft ist sehr stabil. Die Genossenschaft ist langfristig finanziert und weist einen geringen Verschuldungsgrad auf, was eine erhebliche Sicherheit für das Unternehmen darstellt. Die Genossenschaft hat ausreichend Beleihungsspielräume für künftige Finanzierungen.

## Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind gesellschaftlich, politisch und zunehmend wirtschaftlich wichtige Faktoren, die weiterhin wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft haben werden. Im Folgenden wird beispielhaft berichtet, wie sich die Baumaßnahmen aus dem Geschäftsjahr auswirken und welche Vorhaben weiterverfolgt werden.

Die Genossenschaft hat das Ziel, bis zum Jahr 2045 alle noch vorhandenen Gasetagenheizungen in den Wohnungen auf zentrale Heizsysteme umzustellen, die mit einem hohen Einsatz von regenerativen Energien betrieben werden können. Im Geschäftsjahr 2026 wird der künftige Einsatz von Wärmepumpen als Heizmedium geprüft. Eine Umsetzung ist ab dem Jahr 2027 vorgesehen. Ein Zeitplan, in welchem Jahr welche Häuser umgerüstet werden sollen, ist aufgestellt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten an drei Wohnhäusern im Gebiet Grünau energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung vorbereitet werden. Dabei wurden die vorhandenen Gasetagenheizungen zurückgebaut und der Anschluss an das Nahwärmenetz, welches im Jahr 2026 seinen Betrieb aufnehmen wird, vorbereitet. Künftig bezieht das Nahwärmenetz seine Energie aus einer Abwasserdruckleitung und ist dann weitgehend klimaneutral.

Bis 2027 werden die weitere 18 Wohnhäuser aus dem Wohngebiet an dieses Nahwärmenetz angeschlossen. Die erforderlichen Finanzierungsmittel sind in den Planungen berücksichtigt. Fördermittel wurden bewilligt.

Die Werte der Energieausweise der Wohngebäude liegen überwiegend im Bereich unter 100 kWh/m<sup>2</sup>/a (Energieeffizienzklasse C). Lediglich 15 Häuser sind geringfügig über diesen Werten, wobei kein Haus einen Wert von über 134 kWh/m<sup>2</sup>/a aufweist (Energieeffizienzklasse E). Die von der Genossenschaft betriebenen 20 Gaszentralheizungen für die Wohnhäuser hatten im Jahr 2025 im Durchschnitt einen Energieverbrauch von 103 kWh/m<sup>2</sup>/a und einen

CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 16 kg/m<sup>2</sup>/a. Die 17 Wohnhäuser, die mit Fernwärme von der Firma BTB versorgt werden, hatten im letzten Jahr einen Energieverbrauch von 78 kWh/m<sup>2</sup>/a. Die restlichen Wohnungen werden mit Gasetagenheizungen beheizt, deren Abrechnung über die Bewohner erfolgt und deren Verbrauchswerte somit nicht zugänglich sind bzw. nicht zentral erfasst werden.

Auf dem Dach der Geschäftsstelle wurde im Geschäftsjahr 2025 eine Photovoltaikanlage mit 29,11 kWp (Kilowatt-Peak) errichtet, die nach dem Netzanschluss im Jahr 2026 die Geschäftsstelle mit ca. 27 MWh/a Strom versorgen wird.

Die Entscheidung, ab welchem Jahr auf den Dächern der Wohnhäuser Photovoltaikanlagen errichtet werden und ein Mieterstrommodell angeboten wird, ist noch nicht gefallen. Voraussetzung ist in jedem Fall die Erneuerung der Dachflächen. Die Errichtung und der Betrieb sollen dann über ein externes Energieversorgungsunternehmen erfolgen. Die Genossenschaft hat sich dafür an der Gründung der StadtWatt eG beteiligt. Zweck dieser Genossenschaft als Energiegenossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch die Einbringung von Investitionen und Dienstleistungen in den Bereichen Energieversorgung. Aktuell ist für die Lieferung des Hausstroms für die Gemeinschaftsflächen ein Öko-Stromliefervertrag abgeschlossen, sodass hier der jährliche Stromverbrauch aus 100 Prozent erneuerbaren Energien gespeist wird.

Inzwischen hat die Genossenschaft vier reine Elektrofahrzeuge im Einsatz. Bei zukünftigen Erneuerungen der Fahrzeugflotte soll der Wechsel auf Elektroantrieb fortgeführt werden.

Bereits seit der Einführung von getrennten Entgelten von Schmutz- und Niederschlagswasser wurden die versiegelten Flächen erfasst und die Regenwasserleitungen zum Großteil so umgebaut, dass eine Versickerung in die Grünflächen erfolgt. Im Zuge der Erneuerung und Verlegung der Abwasserleitungen in die Keller der Wohnhäuser wird ebenfalls geprüft, ob noch Regenwassereinleitungen ins Abwasser vorhanden sind. In diesen Fällen findet ein

Umbau statt. Im Geschäftsjahr wurden die Regenwasserleitungen in weiteren 16 Hausaufgängen so umgebaut, dass das Niederschlagswasser in den Grünflächen versickert. Die Sanierung der Abwasserleitungen wird fortgeführt.

Die Genossenschaft informiert die Bewohner in den zentral beheizten Wohnhäusern durch monatliche Information zum Energieverbrauch und regt alle Bewohner in diversen Veröffentlichungen zum sparsamen Umgang von Heizenergie, Strom, Wasser und Abfall an.

## Risiken der künftigen Entwicklung

### Allgemeine Unternehmensrisiken

Marktrisiken können zum Beispiel entstehen, wenn es zu erhöhter Arbeitslosigkeit oder einem Rückgang der Haushaltsnettoeinkommen kommt und die finanziellen Möglichkeiten der Mitglieder im Verhältnis zum Nutzungsentgelt zurückgehen. Marktentwicklungen und Trends hinsichtlich dieser Einflüsse werden regelmäßig beobachtet.

Risiken aus gesetzlichen Änderungen sind nicht immer vorhersehbar, oftmals auch politisch motiviert und können zu großen Verwerfungen in der Immobilienbranche führen. Hierbei sind besonders die Bestrebungen zur Durchsetzung eines Vergesellschaftungsgesetzes zu beobachten. Die Themen Energieversorgung, steigende Anforderungen an den Klimaschutz und die Preisentwicklung für die Energiebeschaffung werden die Genossenschaft weiter beschäftigen.

Gesundheitliche Risiken (Pandemien) betreffen die Genossenschaft hinsichtlich der Fürsorgepflicht für die Mitarbeiter, Mitglieder und Kunden. Maßnahmen werden ergriffen, sofern die Bundesregierung entsprechende Empfehlungen vorgibt, um den Schutz der Mitarbeiter zu gewährleisten und die Geschäftsabläufe nicht zu gefährden.

Seit Jahren steigen die Rohstoff- und Energiepreise sowie die Lohnkosten und infolgedessen alle Bewirtschaftungs-

kosten. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Mietbelastung im Bereich der Nebenkosten auch weiterhin erhöhen wird. Trotz staatlicher Hilfe könnte die Zahlungsfähigkeit für einzelne Mitglieder schwieriger werden. Aktuell ergeben sich jedoch noch keine Hinweise, dass mit erheblichen, gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

### **Risiken aus Vermietung**

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist weiterhin sehr hoch. Auch wenn die Fluktuation in den kommenden Jahren in der Genossenschaft insbesondere wegen der Altersstruktur (Tod, Umzug ins Pflegeheim) weiter hoch bleiben sollte, ist aufgrund des guten baulichen Standards der Wohnungen, der guten Wohnlagen und der moderaten Nutzungsentgelte weiterhin mit keinem Vermietungsrisiko zu rechnen.

### **Objektrisiken**

Durch kontinuierliche Bauinvestitionen der letzten drei Jahrzehnte und angesichts der anhaltend hohen geplanten Instandsetzungen sind die Häuser der Genossenschaft in einem guten baulichen Zustand. Risiken aus Instandhaltungsversäumnissen und Bauschäden der Bausubstanz bestehen nicht.

Knapp 80 Prozent der Wohnungen sind in den 1960er Jahren im Bautyp Q3A gebaut worden. Dadurch können viele Arbeiten in der Verwaltung, aber auch im Bau, standardisiert und Kostenvorteile generiert werden. Nachteile sind fehlende Angebote insbesondere für größere Familien und bauliche Grenzen für barrierefreies Wohnen. Die Nachrüstung von Aufzügen ist wirtschaftlich und technisch nicht zu vertreten, sodass barrierefreier Wohnraum nur in den Neubauten der Genossenschaft vorhanden ist. Die Hauptzielgruppen für Wohnbauten aus den 1960er Jahren sind 2- bis 3-Personen-Haushalte, die nicht auf vollständige Barrierefreiheit angewiesen sind. Bei anhaltend hoher Nachfrage werden die Risiken aus der mangelnden Gebäudevielfalt als gering angesehen.

Investitionsrisiken werden vor allem in weiter steigenden Baupreisen, Kapazitätsengpässen und im Fachkräftemangel gesehen. Die Entwicklung wird stetig analysiert und bewertet. Das Risiko der steigenden Baupreise ist in der aktuellen Planung berücksichtigt und wird laufend überprüft und angepasst.

Risiken für die Klimastrategie sieht die Genossenschaft in der noch nicht endgültig feststehenden kommunalen Wärmeplanung, sodass die genossenschaftliche Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann. Weitere Risiken resultieren aus der fehlenden Wirtschaftlichkeit alternativer Techniken (z. B. Wärmepumpen für den gasversorgten Gebäudebestand).

### **Finanzierungsrisiken**

Die Zinsen am Kapitalmarkt haben sich im Jahr 2025 stabilisiert. In der Vergangenheit hatte die Genossenschaft die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt zur Umschuldung von Darlehen genutzt und gleichzeitig weiter konsequent hohe Tilgungen geleistet, sodass die Kreditverbindlichkeiten kontinuierlich reduziert wurden. Die vorhandenen Darlehen sind so abgeschlossen, dass eine Volltilgung in der Kreditlaufzeit erfolgt. Risiken aus Zinsänderungen bestehen somit mittelfristig nicht für die Genossenschaft. Ebenso bestehen keine Liquiditätsrisiken.

Die sehr gute Vermögenslage führt bei den Banken außerdem zu einem guten Rating.

### **Risiken aus Personal**

Einen entscheidenden Faktor für den Geschäftserfolg stellen die Mitarbeiter mit ihrem Wissen, ihren Fähigkeiten und ihrem Einsatzwillen dar. Die Genossenschaft vergütet die Arbeit tarifgebunden. Die Mitarbeiter haben flexible Arbeitszeiten, moderne Arbeitsplätze und kurze Entscheidungswege. Die Mitarbeiter werden regelmäßig zum rechtskonformen Handeln – insbesondere zum Datenschutz und Arbeits- und Gesundheitsschutz – geschult. Eine Antikorruptionsrichtlinie verbietet persönli-

che Vorteilnahme ausdrücklich. Die Mitarbeiterfluktuation ist gering und erfolgt überwiegend planvoll durch Eintritt in den Ruhestand. Die Suche nach neuen Mitarbeitern wird aufgrund der Konkurrenz zu anderen Branchen und der demografischen Entwicklung weiterhin anspruchsvoll bleiben.

### **IT-Risiken**

Die Prozesse der Verwaltung sind stark von der Funktion zentraler IT-Anwendungen und -Systeme abhängig. Die Genossenschaft investiert kontinuierlich und in großem Umfang in aktuelle Hard- und Software, in die Digitalisierung der Geschäftsprozesse und die Sicherheit der IT-Systeme. Grundsätzlich besteht das Risiko eines Teil- oder Totalausfalls der Anwendungen, was zu erheblichen Störungen der Geschäftsabläufe führen könnte. Die Genossenschaft hat externe Dienstleister gebunden, die eine systematische Überwachung, Datensicherung, regelmäßige Wartung und Beratung sicherstellen und einem Ausfall und einem Datenverlust entgegenwirken. Gleichfalls finden Schulungen der Mitarbeiter statt. In den letzten Jahren werden verstärkt Cyberangriffe auf Unternehmen festgestellt, was auch die Genossenschaft treffen kann. Eine entsprechende Schadensversicherung besteht.

### **Risikomanagement**

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist fester Bestandteil der Vorstandstätigkeit und in die Unternehmensprozesse integriert. Durch klare Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstrukturen innerhalb der Genossenschaft und regelmäßigem Austausch haben alle Entscheidungsträger jederzeit von allen relevanten Entwicklungen in der Genossenschaft Kenntnis.

Die Liquiditätsentwicklung wird regelmäßig vom Vorstand überwacht. Für die Ausgaben werden Budgets eingerichtet. Der Verbrauch der Budgets wird monatlich ausgewertet. Ebenso werden Kennziffern wie z.B. Leerstand, Erlösschmälerungen und Forderungen monatlich bewertet.

Der Aufsichtsrat wird in monatlichen Sitzungen durch den Vorstand umfassend und fortlaufend informiert. Quartalsweise werden dem Aufsichtsrat Berichte zum Erfüllungsstand der Finanz-, Erfolgs- und Investitionsvorhaben sowie zu wesentlichen Vorgängen vorgelegt. Die Begründungen für wichtige Entscheidungen des Vorstandes werden dem Aufsichtsrat ausführlich dargelegt.

Der Vorstand ist davon überzeugt, dass mögliche negative Entwicklungen durch die installierten Frühwarnsysteme rechtzeitig erkannt werden.

Ausgehend von den Ergebnissen im Geschäftsjahr 2025 und der mittel- und langfristigen Unternehmensplanung bestehen zurzeit keine Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden und sich bestandsgefährdend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft auswirken könnten.

### **Ausblick**

Die Genossenschaft hat einen mehrjährigen Wirtschaftsplan erstellt, welcher jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Er umfasst einen Fünf-Jahres-Zeitraum. Alle Erträge und Aufwendungen sind so geplant, dass die Genossenschaft auch langfristig ihre satzungsmäßigen Aufgaben und gesetzlichen Verpflichtungen unter Sicherung der Wirtschaftlichkeit im erforderlichen Umfang erfüllen kann.

Die Genossenschaft erwartet im Geschäftsjahr 2026 eine stabile Unternehmensentwicklung. Es wird von einem Jahresüberschuss in Höhe von 3,7 Millionen Euro ausgegangen.

Die Sollmieten aus Wohnraum werden insbesondere durch höhere Neuvertragsentgelte bei Neuvermietung und durch Modernisierungsumlagen maßvoll steigen. Es ist ein Zuwachs in Höhe von 228 T€ vorgesehen.

Auf der Ausgabenseite ist der Wirtschaftsplan von den Investitionsausgaben geprägt. Für das Jahr 2026 sind Investitionsausgaben in Höhe von rund 11,7 Millionen Euro

vorgesehen. Dabei entfallen für Instandhaltung und Neuvermietung Ausgaben von 4,4 Millionen Euro. Außerdem sind für die energetische Sanierung der Heizungen von neun Wohnhäusern sowie vorbereitenden Arbeiten in drei Wohnhäusern in Grünau 5,6 Millionen Euro im Plan eingestellt.

Im Laufe des Jahres 2026 werden zwei weitere Darlehen vollständig getilgt, sodass die Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten zum Jahresende 2026 bei 600 T€ liegen werden. Der Zinsaufwand für Kreditinstitute sinkt im Jahr 2026 auf 10,6 T€. Für den Zeitraum 2026 bis 2028 ist ein Kapitaldienst in Höhe von 2,0 Millionen Euro geplant.

Auch in den Jahren 2027 bis 2030 sieht die Planung positive Jahresergebnisse zwischen 0,2 und 1 Millionen Euro vor. Die Liquidität ist ausreichend, um allen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Der satzungsgemäße Förderauftrag nach sicherer und bezahlbarer Wohnraumversorgung wird weiterhin erfüllt. Insgesamt ist die Genossenschaft zukunftssicher aufgestellt und hat die veränderten wirtschaftlichen und gesetzlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

Berlin, 25. März 2026



Robert Große

Vorstand



Ina Kopplin

## BILANZ zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	31.12.2025		31.12.2024	PASSIVA	31.12.2025		31.12.2024
	in €	in €	in €		in €	in €	in €
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
	693.003,00	693.003,00	3,00	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	378.200,00		316.355,00
<b>II. Sachanlagen</b>				2. der verbleibenden Mitglieder	7.327.470,00		7.296.005,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten und andere Bauten	114.728.772,21		116.354.393,99	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 1.550,00 €)	6.355,00	7.712.025,00	9.920,00
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.424.686,39		2.367.853,81	<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	146.166,14	117.299.624,74	121.967,14	1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	30.180.641,13		30.180.641,13
<b>III. Finanzanlagen</b>				2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	7.193.561,06		7.193.561,06
1. Beteiligungen	4.050,00		4.050,00	3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 2.926.023,05 € (Vorjahr: 3.579.782,56 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.359.938,72 € (Vorjahr: 2.926.023,04 €)	80.113.600,13	117.487.802,32	74.827.638,36
2. Andere Finanzanlagen	10.000,00	14.050,00	10.000,00	<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Anlagevermögen insgesamt		118.006.677,74	118.858.267,94	1. Jahresüberschuss	4.719.877,45		5.852.046,09
<b>B. Umlaufvermögen</b>				2. Einstellung ingesetzliche Rücklagen	0,00		0,00
<b>I. Vorräte</b>				3. Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	-2.359.938,72	2.359.938,73	-2.926.023,04
1. Unfertige Leistungen	4.872.685,96		4.904.439,56	Eigenkapital insgesamt		127.559.766,05	122.750.143,60
2. Andere Vorräte	7.269,94	4.879.955,90	35.973,65	<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				Sonstige Rückstellungen		226.269,40	151.339,27
1. Forderungen aus Vermietung	36.833,69		36.653,13	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	156.502,92	193.336,61	130.261,16	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.016.706,20		4.797.341,62
<b>III. Flüssige Mittel</b>				2. Erhaltene Anzahlungen	5.897.477,82		6.157.131,36
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		13.440.980,18	10.543.761,58	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		18.809,84	14.038,64	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.989,19		33.445,43
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensrechnung</b>		2.343,88	3.028,04	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	750.974,86		596.568,82
<b>BILANZSUMME</b>		<b>136.542.104,15</b>	<b>134.526.423,70</b>	4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 656,35 € (Vorjahr: 81,54 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.489,02 € (Vorjahr: 2.013,08 €)	53.550,44	8.754.698,51	39.295,75
				<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.370,19	1.157,85
				<b>BILANZSUMME</b>		<b>136.542.104,15</b>	<b>134.526.423,70</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 in €	2024 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	20.382.157,90	19.719.229,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.888,32	16.864,04
2. Verminderung bzw. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-31.753,60	421.097,35
3. Sonstige betriebliche Erträge	423.231,36	324.305,11
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.311.115,96	9.689.999,84
<b>5. Rohergebnis</b>	<b>9.477.408,02</b>	<b>10.791.496,28</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.527.629,42	1.504.329,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 9.198,14 € (Vorjahr: 8.525,17 €)	373.462,31	347.792,58
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.748.365,43	1.742.519,96
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	687.113,32	666.460,93
9. Erträge aus Beteiligungen	18.068,11	19.993,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	133.546,08	123.307,29
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	79.990,80	159.330,17
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.212.460,93</b>	<b>6.514.363,86</b>
13. Sonstige Steuern	492.583,48	662.317,77
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>4.719.877,45</b>	<b>5.852.046,09</b>
15. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-2.359.938,72	-2.926.023,04
<b>16. BILANZGEWINN</b>	<b>2.359.938,73</b>	<b>2.926.023,05</b>

# Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

## Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Köpenick Nord“ eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (GnR 464 B).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsrechts und der Satzung.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagepiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden im Geschäftsjahr nicht aktiviert. Bei den Anschaffungskosten sind gewährte Zuschüsse abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude werden grundsätzlich mit 2 % p.a. vorgenommen. Das in 2024 erworbene Wohngebäude in der Regattastraße 56 wird mit 2,5 % p.a. planmäßig abgeschrieben.

Die Geschäftsbauten des Grundstücks Kaulsdorfer Straße 209 werden linear mit 3 % p.a. planmäßig abgeschrieben.

Der planmäßigen Abschreibung übriger Wirtschaftsgüter liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Garagen, Stellplätze sowie Außenanlagen	25 bzw. 33 Jahre
Einbauküchen	10 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 23 Jahre
Photovoltaikanlage	
Geschäftsstellengebäude	20 Jahre
Immaterielle Vermögensgegenstände (Software)	3 Jahre
Errichtungskostenzuschuss	
Nahwärmenetz Grünau	17 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis zu 250,00 € sind im Jahr der Anschaffung als Aufwand gebucht. Die im Geschäftsjahr angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten 250,01 € bis 800,00 € betragen, werden sofort abgeschrieben und deren Abgang unterstellt.

## Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

In der Position „Vorräte“ sind unter „Unfertige Leistungen“ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Diese werden unter Berücksichtigung eines Bewertungsabschlags von 0,5 Prozent für Leerstände vorsichtig bewertet.

Die Bewertung des Postens „Andere Vorräte“ erfolgt zu Einstandspreisen. Bei erkennbaren Risiken werden Abwertungen vorgenommen.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände sowie Flüssige Mittel werden zum Nennbetrag bilanziert. Bei den Forderungen werden erkennbaren Risiken durch Ein-

zelbewertung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Saldierungsfähiges Deckungsvermögen wurde mit Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet.

## Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, bei den Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlust- rechnung

### Bilanz

#### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Der im Geschäftsjahr 2025 geleistete Errichtungskostenzuschuss für das Nahwärmenetz in Grünau wird als entgeltlich erworbenes Bezugsrecht unter den immateriellen Vermögensgegenständen ausgewiesen und planmäßig über die Laufzeit des Wärmeliefervertrags von 17 Jahren abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Wesentlichen Fremdkosten in Höhe von 714,0 T€ für den Errichtungskostenzuschuss für das Nahwärmenetz in Grünau, in Höhe von 118,3 T€ für die Installation einer Photovoltaikanlage nebst Wandler auf dem Dach des Geschäftsstellengebäudes sowie in Höhe von 38,0 T€ für einen Backup-Server nebst Zubehör aktiviert.

#### Finanzanlagen

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung am gezeichneten Kapital der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH, Berlin (4,05 T€).

An der StadtWatt eG, Berlin ist die Genossenschaft zum Bilanzstichtag mit Geschäftsanteilen in Höhe von 10,0 T€ beteiligt.

### Umlaufvermögen

Als unfertige Leistungen werden die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechneten umlagefähigen Heiz- und anderen Betriebskosten in Höhe von 4.872,7 T€ ausgewiesen.

Die Position „Andere Vorräte“ beinhaltet als Ersatzteile angeschaffte Gasthermen. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 24,8 T€ wurden im Geschäftsjahr vorgenommen.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet im Wesentlichen Forderungen an Versicherungen (102,1 T€), Guthaben gegenüber Versorgungsunternehmen (24,9 T€), bis zum Bilanzstichtag wirtschaftlich entstandene Zinserträge für kurzfristige Geldanlagen (11,3 T€) sowie Steuerrückforderungen (10,3 T€). Bestehendes aktives Deckungsvermögen wurde mit Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen verrechnet, der verbleibende Betrag als aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung ausgewiesen.

### Rücklagen

Der Bilanzgewinn des Jahres 2024 in Höhe von 2.926.023,05 € wurde gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 13. Mai 2025 den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der Jahresabschluss 2025 wurde unter Beachtung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Aus dem Jahresüberschuss 2025 (4.719.877,45 €) wurden 2.359.938,72 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

**Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:**

STAND per 31. Dezember 2024	112.201,8 T€
Zugang „Andere Ergebnisrücklagen“	5.286,0 T€
<b>STAND per 31. Dezember 2025</b>	<b>117.487,8 T€</b>

## Rückstellungen

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet insbesondere Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für Instandsetzung (64,5 T€) und Betriebskosten (48,8 T€), für die Erstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses (43,4 T€), Urlaubsansprüche (27,3 T€), die Erfüllung von Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen (23,6 T€) sowie Steuerberatungskosten (17,0 T€).

## Verbindlichkeiten

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) verwiesen. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden.

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die „sonstigen betrieblichen Erträge“ (423,2 T€) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungs- sowie Kostenerstattungen und Schadensersatz (280,0 T€) sowie erhaltene Fördermittel des Energie- und Klimafonds (EKF) über 51,8 T€. Rückstellungen für Erstattungsansprüche nach dem Kohlendioxidaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>-KostAufG) aus Vorjahren wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 27,5 T€ ergebniswirksam aufgelöst.

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen (133,5 T€) ist Zinsertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen (0,1 T€) enthalten.

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ (687,1 T€) beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung.

In den Erträgen und Aufwendungen sind neben den aufgeführten Beträgen keine weiteren wesentlichen periodenfremden Beträge enthalten.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen (80,0 T€) ist Zinsaufwand aus der Abzinsung von Rückstellungen (1,6 T€) enthalten.

## Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt sind und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

### Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### Mitgliederentwicklung im Geschäftsjahr 2025:

	Verbleibende Mitglieder Anzahl	Geschäftsguthaben €
STAND am 31. Dezember 2024	3.909	7.296.005,00
Zugänge	246	469.030,00
Abgänge	225	437.565,00
<b>STAND am 31. Dezember 2025</b>	<b>3.930</b>	<b>7.327.470,00</b>

## Arbeitnehmer

Neben zwei Vorstandsmitgliedern und einem Auszubildenden betrug die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer:

	2025	2024
Kaufmännische Angestellte	10	10
Technische Angestellte	10	10
Handwerker	3	3
	<b>23</b>	<b>23</b>
davon Teilzeitbeschäftigte	8	8

## Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsguthaben entwickelten sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt (siehe Tabelle auf S. 20).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um 31.465 € erhöht. Zum 31. Dezember 2025 hatten die verbleibenden Mitglieder 47.617 Anteile zu je 155,00 € übernommen, insgesamt 7.380.635,00 €, die in Höhe von 7.327.470,00 € eingezahlt waren. Es bestehen stichtagsbezogen keine rückständig fälligen Einzahlungen auf gezeichnete Anteile der verbleibenden Mitglieder. Satzungsgemäß haften die Mitglieder mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

## Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft eingetreten.

## Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.719.877,45 € ab. Gemäß § 38 (4) der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2.359.938,72 € in die anderen Ergebnismrücklagen ein-

gestellt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.359.938,73 € den anderen Ergebnismrücklagen zuzuführen.

## Organe

### Mitglieder des Vorstandes

Ina Kopplin seit 1. Januar 2012

Robert Große seit 1. Januar 2024

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Ilse Knospe, Vorsitzende bis 13. Mai 2025

Maik-Dieter Meier, Vorsitzender seit 14. Mai 2025

Elke Heidler, stellv. Vorsitzende

René Jurack, Schriftführer

Matthias Meinschenck, stellv. Schriftführer

Ernst Schumacher

### Zuständiger Prüfverband

Verband Berlin-Brandenburgischer

Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107

14195 Berlin

### Anlagen

Anlagespiegel

Verbindlichkeitspiegel

Berlin, 25. März 2026



Robert Große



Ina Kopplin

Vorstand

Anlage 1

ANLAGESPIEGEL zum 31. Dezember 2025

	BRUTTOWERTE				ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen früherer Jahre	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2025	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	1.1.2025 €	€	€	31.12.2025 €	€	€	€	31.12.2025 €	31.12.2024 €	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>										
Immaterielle Vermögensgegenstände	34.448,58	714.000,00	0,00	748.448,58	34.445,58	21.000,00	0,00	55.445,58	693.003,00	3,00
<b>II. Sachanlagen</b>										
Grundstücke mit Wohnbauten und andere Bauten	152.258.438,28	0,00	1.387,58	152.257.050,70	35.904.044,29	1.625.451,26	1.217,06	37.528.278,49	114.728.772,21	116.354.393,99
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.971.722,58	118.310,41	0,00	3.090.032,99	603.868,77	61.477,83	0,00	665.346,60	2.424.686,39	2.367.853,81
Technische Anlagen und Maschinen	4.908,40	0,00	0,00	4.908,40	4.908,40	0,00	0,00	4.908,40	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	707.710,61	64.639,34	4.047,72	768.302,23	585.743,47	40.436,34	4.043,72	622.136,09	146.166,14	121.967,14
<b>III. Finanzanlagen</b>										
Beteiligungen	4.050,00	0,00	0,00	4.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00	4.050,00
Andere Finanzanlagen	10.000,00	0,00	0,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN insgesamt</b>	<b>155.991.278,45</b>	<b>896.949,75</b>	<b>5.435,30</b>	<b>156.882.792,90</b>	<b>37.133.010,51</b>	<b>1.748.365,43</b>	<b>5.260,78</b>	<b>38.876.115,16</b>	<b>118.006.677,74</b>	<b>118.858.267,94</b>

## Anlage 2

### VERBINDLICHKEITEN zum 31. Dezember 2025

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert durch Grund- pfandrechte €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>2.016.706,20</b> (4.797.341,62)	1.416.706,20 (2.822.185,15)	600.000,00 (1.363.592,04)	0,00 (611.564,43)	<b>2.016.706,20</b> (4.797.341,62)
Erhaltene Anzahlungen	<b>5.897.477,82</b> (6.157.131,36)	5.897.477,82 (6.157.131,36)	0,00 (0,00)	0,0 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>35.989,19</b> (33.445,43)	35.989,19 (33.445,43)	0,00 (0,00)	0,0 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>750.974,86</b> (596.568,82)	710.585,74 (539.545,95)	40.389,12 (57.022,87)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>53.550,44</b> (39.295,75)	53.550,44 (39.295,75)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>8.754.698,51</b> (11.623.782,98)	<b>8.114.309,39</b> (9.591.603,64)	<b>640.389,12</b> (1.420.614,91)	<b>0,00</b> (611.564,43)	<b>2.016.706,20</b> (4.797.341,62)

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir überwiegend die männliche Form. Wir meinen immer alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



Wohnungsbaugenossenschaft

## KÖPENICK NORD

Wohnen, wo Natur  
und Stadt sich treffen.

Herausgeber:  
Wohnungsbaugenossenschaft  
„Köpenick Nord“ eG  
Kaulsdorfer Straße 209, 12555 Berlin  
E-Mail: [info@koepenick-nord.de](mailto:info@koepenick-nord.de)  
Tel. 030/67 77 03-0  
[www.koepenick-nord.de](http://www.koepenick-nord.de)

Stand: März 2026