

Erste Wohnungsgenossenschaft  
Berlin-Pankow eG



# Geschäftsbericht 2025

## INHALT

<b>DIE EWG AUF EINEN BLICK</b> .....	<b>4</b>
<b>LAGEBERICHT DES VORSTANDS</b> .....	<b>5</b>
<b>Grundlagen des Unternehmens</b> .....	5
<b>Wirtschaftsbericht</b> .....	6
<b>Gesamt- und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	6
<b>Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs</b> .....	7
Bestandsbewirtschaftung .....	7
Vermietungsentwicklung .....	7
Umsatzentwicklung .....	7
Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit .....	8
Finanzierung .....	9
Klima- und Umweltschutzmaßnahmen .....	9
Mitgliederentwicklung .....	11
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation .....	11
<b>Genossenschaftliche Angelegenheiten</b> .....	12
<b>Wirtschaftliche Lage</b> .....	13
Vermögenslage .....	13
Finanzlage .....	13
Ertragslage .....	14
Finanzielle Leistungsindikatoren .....	14
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren .....	15
Gesamtaussage .....	16
<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b> .....	17
<b>Prognosebericht</b> .....	17
<b>Chancen- und Risikobericht</b> .....	18
<b>JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025</b> .....	<b>21</b>
<b>Bilanz</b> .....	22
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	24
<b>Anhang</b> .....	25
<b>Anlage 1 – Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2025</b> .....	29
<b>Anlage 2 – Anlagenspiegel 2025</b> .....	30
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b> .....	<b>31</b>

### Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## DIE EWG AUF EINEN BLICK

### Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG

Breite Straße 32  
 13187 Berlin

info@ewg-pankow.de  
 www.ewg-pankow.de

Amtsgericht Charlottenburg, Gen.-Register: Nr. 485 B

### Wichtige Kennziffern

	2025	2024
Anzahl der Mitglieder	4.948	4.859
Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten	3.746	3.720
Bilanzsumme	163,6 Mio. €	159,1 Mio. €
Jahresergebnis	3,3 Mio. €	3,8 Mio. €
Geschäftsguthaben	9,0 Mio. €	9,0 Mio. €
Nettomietelerlöse	16,7 Mio. €	16,3 Mio. €
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Monat	6,35 €	6,23 €
Investitionen in den Gebäudebestand	12,9 Mio. €	9,8 Mio. €
Vermietungsquote (31.12.)	99,3 %	99,6 %
Fluktuationsquote	5,1 %	4,9 %

## LAGEBERICHT DES VORSTANDS

### GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG (EWG) wurde am 6. Oktober 1955 als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Neues Deutschland“ in Berlin gegründet. Seit der Eintragung am 14. Mai 1992 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg, unter der Nummer 485 B, firmiert sie unter dem heutigen Namen. Die Satzung der EWG wurde zuletzt durch Beschlussfassung der Vertreterversammlung am 14. Juni 2023 geändert.

Zweck der EWG ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften,

errichten, erwerben und betreuen. Zudem ist die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder zugelassen.

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit sind die Vermietung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands im Bezirk Pankow. Mittelfristig verfolgt die Genossenschaft die Zielstellung der Bestandserweiterung, vor allem durch Neubautätigkeit auf genossenschaftseigenen Grundstücken.

Ihre Verantwortung gegenüber den Mitgliedern erfüllt die EWG durch eine wirtschaftliche und zugleich soziale Gestaltung der Nutzungsgebühren.

Vorstandsmitglieder:  
 Frau Kerstin Hewert  
 Herr Chris Zell



## MITGLIEDER DES VORSTANDS UND AUFSICHTSRATES

### Mitglieder des Vorstands

Frau Kerstin Hewert  
 Herr Chris Zell

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maurice Schmilas  
 Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Dr. Sabine Artschwager  
 Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Herr Nico Liebing  
 Schriftführer

Frau Andrea Krawczyk  
 Stellv. Schriftführerin

Herr Lutz Hoba  
 Frau Gudrun Irmschler  
 Herr Rolf Mattes  
 Herr Clemens Noack  
 Herr Reinhard Walter

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamt- und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland blieb auch im Berichtsjahr trotz erster Erholungstendenzen gedämpft. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um nur 0,2 %, wobei sich höhere Staatsausgaben als wesentliche Wachstumstreiber erwiesen. In diesem schwierigen Umfeld entwickelte sich auch der Arbeitsmarkt insgesamt verhalten. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen blieb nahezu unverändert, während der Anteil der Teilzeitstellen zunahm und die Vollzeitbeschäftigung zurückging.

Im Jahr 2025 zeigte sich die Inflationsrate in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend stabil und belief sich weiterhin auf 2,2 %. Die Reallöhne verzeichneten im III. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen erneuten Zuwachs um 2,7 %. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2025 im Jahresvergleich ebenfalls erneut gestiegen und lagen bei 3,2 %.

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 2,2 % entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestandsmieten sowie Neu- und Wiedervermietungen bundesweit auf derselben Höhe wie die Inflationsrate. Trotz unsicherer Ausgangslage der deutschen Volkswirtschaft zum Jahresbeginn 2026 wird für den weiteren Jahresverlauf ein verhaltenes Wach-

tum von 1,0 % erwartet. Da dieses wiederum vorwiegend auf staatlichen Investitionen beruht, kann der Anstieg noch nicht als Trendwende gewertet werden.

Im ersten Halbjahr 2025 ist die Berliner Wirtschaftsleistung um 1,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Gleichzeitig erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt um 2,2 % und damit etwas stärker als im Vorjahr (1,6 %). Die Zahl der Erwerbstätigen blieb weitgehend stabil bei rund 2,2 Mio. Personen. Im Jahresdurchschnitt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin bei 10,3 %. Die Reallöhne stiegen weiter an und erhöhten sich im III. Quartal 2025 um 3,2 %.

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb im Jahr 2025 weiterhin angespannt und wird anhaltend durch einen hohen Nachfrageüberhang bei gleichzeitig begrenztem Wohnungsangebot geprägt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist nur leicht gewachsen und lag am 31. Dezember 2025 unverändert bei rund 3,9 Mio. Personen. Nach kontinuierlichem Rückgang in den Vorjahren wird ein deutliches Wachstum bei der Anzahl an Baugenehmigungen erwartet. Im Zeitraum Januar bis November 2025 wurde ein Anstieg um 31,7 % ermittelt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden setzten ihren Anstieg auch im Jahr 2025 fort und lagen 4,1 % über dem Vorjahresniveau.



Besichtigung der Baumaßnahmen mit den Vertretern und Ersatzvertretern

### Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufs

#### Bestandsbewirtschaftung

Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich am Bilanzstichtag 116 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 293.734 m<sup>2</sup> im Stadtbezirk Pankow. Die EWG verwaltet somit insgesamt 3.746 Einheiten, mit einer Gesamtwohnfläche von 221.262 m<sup>2</sup>. Der Bestand setzt sich aus 3.727 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten und fünf weiteren Einheiten (Eigennutzung) zusammen.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verwalteten Wohnungen um insgesamt 26 Wohnungen aufgrund der Fertigstellung der zweigeschossigen Dachaufstockung in der Hadlichstraße 21, 21a–23a mit 22 Wohnungen und dem Erwerb einer Immobilie mit vier Wohnungen in der Damerowstraße 4B erhöht. Der Nutzen- und Lastenwechsel für die erworbene Immobilie fand zum 1. September 2025 statt.

Weiterhin bewirtschaftete die Genossenschaft unter Einbeziehung der Übernahme einzelner nutzereigener Garagen insgesamt 372 PKW-Stellplätze, 184 Garagen und 17 mieter eigene Garagen. Darüber hinaus gehört die Geschäftsstelle, Breite Straße 32, mit einer Nutzfläche von 952 m<sup>2</sup> zum Verwaltungsbestand.

#### Vermietungsentwicklung

Von den 3.746 Wohn- und Gewerbeeinheiten waren zum 31. Dezember 2025 insgesamt 26 Wohnungen (Vorjahr: 14) nicht vermietet. Davon befanden sich zum Jahresende noch 18 Wohnungen (Vorjahr: 9) im Vermietungsangebot.

Im Durchschnitt lag die Vermietungsquote je Monat analog dem Vorjahr bei 99,0 %. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 189 Nutzungs- bzw. Mietverhältnisse (Vorjahr: 182) beendet und 187 Neuverträge (Vorjahr: 197) abgeschlossen.

Die Fluktuationsquote beträgt 5,1 % (Vorjahr: 4,9 %) und entspricht dem Durchschnittswert der Wohnungsunternehmen in Berlin.

#### Umsatzentwicklung

Im Berichtsjahr sind die Umsatzerlöse um 1.118,5 Tsd. € auf insgesamt 23.739,3 Tsd. € angestiegen. Die Zunahme resultiert insbesondere aus der Realisierung höherer Nettomieterlöse (+ 388,8 Tsd. €) sowie Erlösen aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten (+ 715,5 Tsd. €). Der Anstieg der Nettomieterlöse ist neben den Auswirkungen der Mietänderungen des Vorjahres insbesondere auf die Umsetzung höherer Neuvertragsmieten sowie die Bestandserweiterung im Rahmen der Dachgeschossaufstockung zurückzuführen.

Für Neuverträge im Rahmen der Wiedervermietung einschließlich Erstvermietung lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei 7,57 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 7,45 €/m<sup>2</sup>). Zum Bilanzstichtag wird für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand, einschließlich Neubau, eine durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr (Nettokaltmiete) von 6,35 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgewiesen. Gegenüber dem Vorjahr ist das eine Erhöhung um 0,12 €/m<sup>2</sup> bzw. 1,9 %.

#### Vermietungs- und Fluktuationsquoten

	2025	2024
Vermietungsquote (Stichtag 31.12.)	99,3 %	99,6 %
Vermietungsquote (Jahresdurchschnitt)	99,0 %	99,0 %
Fluktuationsquote	5,1 %	4,9 %

Die Gewerberaummieten betragen wie im Vorjahr durchschnittlich 9,15 €/m<sup>2</sup>. Der monatliche Mietpreis für PKW-Stellplätze lag durchschnittlich bei 32,37 € je Stellplatz und Monat (Vorjahr: 31,94 €). Die genossenschaftseigenen Garagen wurden zu 71,50 € (Vorjahr: 71,02 €) und die Stellflächen mit nutzereigenen Garagen analog dem Vorjahr zu 25,00 € je Monat vermietet.

Die Forderungen aus Vermietung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 12,6 Tsd. € auf 35,1 Tsd. € erhöht. Im Berichtsjahr wurden acht Mitglieder bzw. Mieter wegen Zahlungsverzugs abgemahnt (Vorjahr: 6). Sechs Nutzungsverhältnisse mussten fristlos gekündigt werden (Vorjahr: 7).

Die im Geschäftsjahr 2025 angefallenen Betriebs- und Heizkosten sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt um 2,1 % angestiegen. Für die Heizkosten ist bestandsübergreifend eine Erhöhung um 6,9 % eingetreten und die Betriebskosten sind um 1,7 % gesunken. Die Entwicklung der Heizkosten ist im Wesentlichen auf ein erhöhtes Verbrauchsverhalten und gestiegene Brennstoffkosten zurückzuführen. Bei den Betriebskosten hat sich in Summe der einzelnen Bescheide für alle genossenschaftlichen Grundstücke eine Reduzierung der Grundsteuer infolge der Neuberechnung ergeben.

## Bau-, Modernisierungs- und Neubautätigkeit

Die Genossenschaft hat insgesamt 12.912,2 Tsd. € in Bestands- und Neubaumaßnahmen investiert. Die Bau- und Modernisierungsleistungen konzentrierten sich auf die stetige Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, insbesondere durch die Verbesserung des energetischen Standards der Wohngebäude und die Bestandserweiterung durch Dachgeschossaufstockung.

Zum Ende des Berichtsjahres konnten die Maßnahmen der komplexen Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude in der Baumbachstraße 8, 9 und Eschengraben 36, 38 mit insgesamt 40 Wohnungen nahezu abgeschlossen werden. Im Ergebnis der Umsetzung dieser Maßnahmen haben beide Wohnhäuser nunmehr den energetischen Standard der Effizienzklasse „A“ bzw. „B“ erreicht. Für die energetischen Maßnahmen und die Nachrüstung von zehn Balkonen betragen die bilanzierten nachträglichen Herstellungskosten 1.262,3 Tsd. €.

Die im März 2024 begonnene zweigeschossige Dachgeschossaufstockung der Wohngebäude in der Hadlichstraße 21, 21a–23a wurde bis Ende 2025 soweit abgeschlossen, dass alle 22 neuen Wohnungen noch im selben Jahr vermietet werden konnten. Noch nicht

vollständig fertiggestellt waren bis zu diesem Zeitpunkt das Wohnumfeld und die Aufzugsanlagen. Insgesamt sind für die neu entstandenen Wohnungen im Dachgeschoss und für Teilleistungen der Aufzugsinstallation Herstellungskosten von insgesamt 4.562,7 Tsd. € bilanziert worden. Zudem fielen insbesondere für Fassadenarbeiten Restleistungen in Höhe von 171,3 Tsd. € an. Bestandteil des Brandschutzkonzeptes war die Realisierung von Feuerwehraufstellflächen vor den Wohngebäuden der Hadlichstraße 21, 21a–23a, die Herstellungskosten betragen dafür 107,7 Tsd. €.

Für die Vorbereitung einer weiteren Neubaumaßnahme von drei Baukörpern mit insgesamt 23 Wohnungen auf dem hinteren Teil des Grundstücks in der Hadlichstraße 21, 21a–23a und der energetischen Sanierung der Talstraße 19–21 mit 45 Wohnungen sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von insgesamt 343,5 Tsd. € angefallen. Der Baubeginn für die Neubaumaßnahme ist für das III. Quartal 2026 und die Fertigstellung für das II. Quartal 2028 geplant. Mit den Maßnahmen der energetischen Sanierung ist bereits im April 2026 begonnen worden. Diese sollen bis zum Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Zusätzlich stellt die EWG den Mitgliedern und Mietern für eine sichere und gut erreichbare Abstellmöglichkeit von Gehhilfen, Rollstühlen und Kinderwagen abschließbare Boxen kostenpflichtig zur Verfügung. Dazu gehören auch Fahrradabstellboxen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen wurden Leistungen von 21,0 Tsd. € realisiert.

Insgesamt betragen die aktivierten Herstellungskosten für Bau- und Modernisierungsleistungen 6.468,5 Tsd. €. Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes sind zudem Erhaltungsaufwendungen in Höhe von 6.443,7 Tsd. € angefallen. Diese beinhalten laufende Ausgaben für den gesamten genossenschaftlichen Gebäude- und Wohnungsbestand, die vor allem sicherstellen, dass die EWG-Mitglieder weiterhin gut und sicher wohnen können.

## Finanzierung

Im Berichtsjahr wurde zur anteiligen Finanzierung der energetischen Sanierung der beiden Gebäude in der Baumbachstraße 8, 9 und dem Eschengraben 36, 38 ein

KfW-Darlehen aufgenommen. Weitere Kreditmittel sind zur Finanzierung des Erwerbs der Immobilie in der Damerowstraße 4B gebunden worden. Insgesamt erfolgten Darlehensvaluierungen in Höhe von 4,6 Mio. €.

Zudem wurden für Darlehen, deren Zinsbindungen in den Geschäftsjahren 2025 und 2026 enden, Prolongationen mit Zinssätzen von jährlich 2,6 % und 3,4 % abgeschlossen. Das Prolongationsvolumen betrug insgesamt 3,8 Mio. €. Für die Genossenschaft besteht aufgrund der langfristigen vertraglichen Kreditvereinbarungen und der hohen jährlichen Tilgungsleistungen gegenwärtig kein erhöhtes Zinsänderungsrisiko für Anschlussfinanzierungen.

## Klima- und Umweltschutzmaßnahmen

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand soll gemäß den aktuellen Klimaschutzgesetzen auf nationaler und europäischer Ebene bis zum Jahr 2045 klimaneutral entwickelt werden. Um diese langfristige Zielstellung zu erreichen, sehen die 10-jährigen Wirtschafts- und Finanzplanungen konkrete Investitionen in den Klima- und Umweltschutz vor.

Aktuell verfügen 3.657 Wohnungen bzw. rund 98 % des Wohnungsbestandes über eine energetisch optimierte zentrale Wärmezeugung.

Die bis einschließlich 2025 getätigten Investitionen in die energetische Aufwertung des gesamten Gebäudebestandes und den Neubau spiegeln sich in den Energieeffizienzklassen wider. So verfügen rund 75 % der Wohnungen über einen geringen Endenergieverbrauch, der den Energieeffizienzklassen „A+, A, B und C“ entspricht. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz für das Geschäftsjahr 2024 weist in Scope 1 und Scope 2 witterungsbereinigt einen Energieverbrauch von 88,34 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 92,90 kWh/m<sup>2</sup>) sowie einen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 17,05 kg/m<sup>2</sup> Wohnfläche (20,24 kg/m<sup>2</sup>) aus.

Bis zum Jahr 2030 ist geplant, dass alle Wohngebäude der Genossenschaft energetisch saniert und mit einer Fassadendämmung ausgestattet werden. Zudem sollen bis zum Jahr 2034 alle Wohngebäude der Genossenschaft über eine nach dem Gebäudeenergiegesetz

## Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

	2025 Tsd. €	2024 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen/Stellflächen	16.876,6	16.487,8	388,8
Ertragsausfälle aus Leerstand und Mietminderungen	- 180,6	- 202,0	21,4
Nettomietzerlöse	16.696,0	16.285,8	410,2
Erlöse aus abgerechneten Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	7.074,5	6.359,0	715,5
Ertragsausfälle aus Umlagen	- 73,3	- 66,4	- 6,9
Erlöse u. a. aus Gemeinschaftseinrichtungen	42,1	42,4	- 0,3
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>23.739,3</b>	<b>22.620,8</b>	<b>1.118,5</b>

### Maßnahmen der energetischen Gebäudemodernisierung

Heizungs-/Energieart	Anzahl Wohneinheiten/ Anteil am Gesamtbestand		davon unterstützt durch regenerative Energien
dezentrale Heizung/Gas	89	2,4 %	0
zentrale Heizung/Gas-Brennwerttherme	1.595	42,6 %	534
Contracting-Wärme	61	1,6 %	0
Umweltwärme/Wärmepumpen	117	3,1 %	117
Fernwärme	1.884	50,3 %	379
Gesamt:	3.746		1.030
davon zentrale Heizung	3.657	97,6 %	

zulässige zentrale Heizungsanlage verfügen. Ab 2035 wären damit rund 90 % des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in die Energieeffizienzklassen „A+, A, B und C“ einzustufen. Die verbleibenden Wohngebäude weisen einen Endenergieverbrauch auf, der der Energieeffizienzklasse „D“ entspricht. An diesen Gebäuden ist langfristig ebenfalls eine energetische Aufwertung vorgesehen. Die Maßnahmen führen insgesamt zur weiteren Reduzierung des Endenergieverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Zugleich werden die Treibhausgasemissionen insgesamt gesenkt, so wird für den Wohnungsbestand bis zum Ende des Planungshorizonts ein Zielwert von unter 5 kg/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr prognostiziert. Die 10-jährige Wirtschafts-/Bauplanung beinhaltet insofern auch die Klimastrategie der Genossenschaft.

Fast vollständig fertiggestellt wurde die energetische Sanierung der Wohnhäuser Baumbachstraße 8, 9 und Eschengraben 36, 38 mit insgesamt 40 Wohnungen. Mit der Realisierung der Maßnahmen verfügen beide Wohnhäuser über den Energiestandard EH 85 EE bzw. EH 85. Die Umsetzung der energetischen Sanierungsmaßnahmen trägt langfristig zu einer Reduzierung der Treibhausgasemissionen bei. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der energetischen Maßnahmen erfolgte die Installation einer Grauwasserrecyclinganlage mit Wärmerückgewinnung für eine ressourcensparende Wassernutzung. Diese Anlage wurde im April 2026 in Betrieb genommen. Dabei handelt es sich um ein Pilotprojekt mit dem Ziel, künftig Grauwasserrecyclinganlagen in weiteren Bestandsgebäuden im Zusam-

menhang mit energetischen Sanierungsmaßnahmen zu installieren und zu betreiben. Mit diesem Projekt ist die EWG zudem Bestandteil des Reallabors „IWIQ“, welches durch die Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe finanziell gefördert wird. Mit der Realisierung dieses Pilotprojektes betreibt die EWG nunmehr drei Grauwasserrecyclinganlagen und leistet damit ihren Beitrag zum ressourcenschonenden Umgang mit Trinkwasser.

Im Berichtsjahr wurden die Planungen zur Vorbereitung der energetischen Sanierung des Wohnhauses in der Talstraße 19–21 mit insgesamt 45 Wohnungen abgeschlossen. Mit den Maßnahmen ist im April 2026 begonnen worden. Durch die Realisierung der geplanten energetischen Maßnahmen verfügt das Wohnhaus nach Fertigstellung im IV. Quartal 2026 über den Energiestandard EH 85 EE.

Begonnen wurde zudem mit der Heizungsumstellung von Gas-Brennwertthermen auf Fernwärme für insgesamt neun Wohngebäude in der Prenzlauer Promenade 155–166. Die Umsetzung wird in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Umstellung der Gebäude in der Prenzlauer Promenade 155–159 ist im I. Quartal 2026 abgeschlossen und der zweite Bauabschnitt mit den Gebäuden in der Prenzlauer Promenade 163–166 wird bis zu Beginn der Heizperiode im Herbst 2026 realisiert.

In den Vorjahren wurde bereits in 38 Heizstationen die Anlagentechnik mittels eines innovativen Low-Flow-Heating-Prinzips optimiert. Im Berichtsjahr erfolgte die

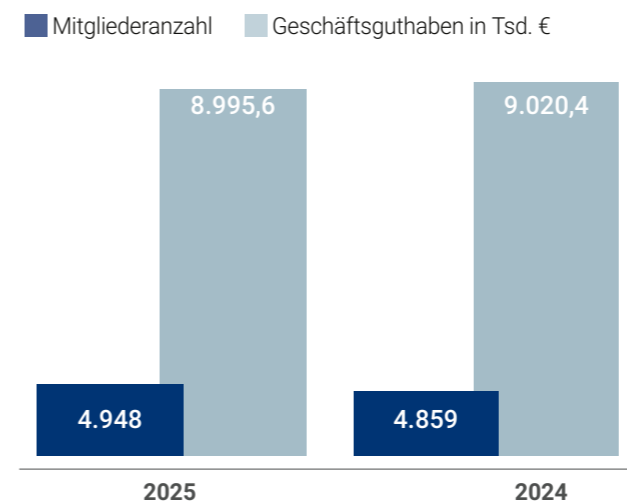
Ausstattung weiterer neun Heizstationen mit dieser Regelungstechnik, wodurch die vorhandene Primärenergie optimal ausgenutzt, die Gesamteffizienz der Anlage gesteigert und CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert werden. Die durchschnittliche Energieeinsparung beträgt für die rund 1.800 Wohnungen bis zu 13 %.

Durch das Anlegen von Wiesen- und Grünflächen wird die Biodiversität gefördert. Insbesondere tragen neben den zahlreichen Bäumen, Sträuchern und begrünten Flächen auch die Blühwiesen zur Schaffung von Lebensräumen für Kleinstlebewesen in der Großstadt bei. Durch die Kooperation mit einem Imkereibetrieb und die Ansiedlung von Bienenvölkern auf ausgewählten genossenschaftseigenen Grundstücken wird der Lebensraum für Kleinstlebewesen nochmals gestärkt.

### Mitgliederentwicklung

Zum Bilanzstichtag betrug die Anzahl der Mitglieder der Genossenschaft 4.948 (Vorjahr: 4.859). Im Mitgliederbestand wurden insgesamt 222 Zugänge und 133 Abgänge erfasst. Obwohl die Mitgliederanzahl im Geschäftsjahr 2025 gestiegen ist, verringerten sich die gezeichneten Geschäftsanteile um 80 auf insgesamt 29.018 Geschäftsanteile à 310,00 €, dies entspricht einem Geschäftsguthaben von insgesamt 8.995,6 Tsd. € (Vorjahr: 9.020,4 Tsd. €).

### Mitgliederentwicklung/Entwicklung der Geschäftsguthaben



Mit der Aufstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 41 Abs. 5 der Satzung die Verzinsung der Geschäftsguthaben auf die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung in Höhe von 2,0 % p. a. beschlossen. Für die Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben wurden Aufwendungen in Höhe von insgesamt 74,0 Tsd. € (Vorjahr: 97,0 Tsd. €) bilanziert. Für das Vorjahr fielen Zinsaufwendungen in Höhe von 1.386,25 € an.

### Entwicklung im Personal- und Sozialbereich/Organisation

Für die Bewirtschaftung und Verwaltung des Wohnungsbestandes beschäftigte die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 28 Mitarbeiter. Im Jahresdurchschnitt setzte sich der Personalbestand aus 21 Angestellten und sieben Hausmeistern zusammen.

Die Mitarbeiter nahmen an verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Seminaren, Schulungen und Fachtagungen teil. Für betriebliche und außerbetriebliche Weiterbildungen betragen die Kosten im Berichtsjahr insgesamt 19,9 Tsd. € (Vorjahr: 24,7 Tsd. €). Seit 2003 ist die Genossenschaft bei der IHK Berlin bereits als Ausbildungsunternehmen registriert und bildet aktuell zwei Immobilienkaufleute aus.

### Personalentwicklung

Angaben zum 31. Dezember des Jahres sind personen- und stichtagsbezogen, ohne Vorstand

Kaufmännische und technische Angestellte	10	14
Hausmeister	7	7
Teilzeit	12	8
Insgesamt	29	29

## Genossenschaftliche Angelegenheiten

In der am 19. Juni 2025 stattgefundenen ordentlichen Vertreterversammlung erfolgten die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 und die Beschlussfassungen zur Verwendung des Bilanzgewinns sowie zur Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder. Zusätzlich stand auf der Tagesordnung die Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates. Es wurden Herr Lutz Hoba, Frau Gudrun Irmschler, Frau Andrea Krawczyk, Herr Nico Liebing, Herr Rolf Mattes, Herr Clemens Noack, Herr Maurice Schmilas und Herr Reinhard Walter wiedergewählt. Frau Dr. Sabine Artschwager wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt. Die Amtszeit für die Mitglieder des Aufsichtsrates beträgt drei Jahre.

Im Berichtsjahr beging die Genossenschaft ihr 70-jähriges Jubiläum. Dieses wurde im Jahresverlauf mit verschiedenen Aktivitäten gewürdigt und fand am 14. September mit dem Mitgliederfest seinen festlichen Höhepunkt.

Die Veranstaltung bot den Mitgliedern Gelegenheit zum persönlichen Austausch und zur gemeinsamen Rückschau auf die Entwicklung der Genossenschaft. Das Jubiläumsjahr unterstreicht die Bedeutung der genossenschaftlichen Gemeinschaft sowie das langjährige Engagement aller Beteiligten für eine nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung.

Neu aufgenommene Mitglieder, die bereits eine Genossenschaftswohnung bezogen hatten, wurden am 11. Oktober 2025 im Rahmen des traditionellen Neumitglieder-Treffens willkommen geheißen.

Am 19. Februar 2026 informierte der Vorstand die Vertreter und Ersatzvertreter im Rahmen einer Informationsveranstaltung zum Jahresauftakt insbesondere über die Finanz- und Bauplanungen des laufenden Geschäftsjahres.

Ordentliche  
Vertreterversammlung



Mitgliederfest anlässlich  
des 70-jährigen Jubiläums  
der EWG



Informationsveranstaltung  
mit den Vertretern und  
Ersatzvertretern

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

In der Vermögenslage wurden die unfertigen Leistungen mit den erhaltenen Vorauszahlungen für die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten verrechnet. Der Saldo (1.131,9 Tsd. €) ist in den kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten. Darüber hinaus erfolgte eine Saldierung der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen mit den flüssigen Mitteln (88,5 Tsd. €).

Die Erhöhung im langfristigen Bereich der Aktivseite beträgt 4.428,8 Tsd. € und resultiert aus den Investitionen in das Anlagevermögen (7.819,2 Tsd. €), denen planmäßige Abschreibungen (3.390,4 Tsd. €) gegenüberstehen. Die Verminderung im mittel- und kurzfristigen Bereich um 266,2 Tsd. € ist vor allem auf die Reduzierung des Liquiditätsbestandes zurückzuführen.

Auf der Passiva im langfristigen Bereich erhöhte sich das Eigenkapital um 3.340,5 Tsd. € durch den im Berichtsjahr erwirtschafteten Jahresüberschuss (3.296,2 Tsd. €) und den Anstieg der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (44,3 Tsd. €). Das Fremdkapital verringerte sich

um 665,7 Tsd. € durch planmäßige Darlehenstilgungen (5.313,3 Tsd. €), denen Kreditaufnahmen (4.647,6 Tsd. €) gegenüberstehen. Der Anstieg der mittel- und kurzfristigen Passiva um 1.487,8 Tsd. € resultiert aus der Zunahme der Verbindlichkeiten um 1.443,4 Tsd. € sowie den Rückstellungen um 44,4 Tsd. €.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Die mittel- und kurzfristigen Aktiva (7.913,2 Tsd. €) reichen aus, um die mittel- und kurzfristigen Passiva (5.317,7 Tsd. €) zu finanzieren. Die Überdeckung beträgt 2.595,5 Tsd. €.

### Finanzlage

Im Berichtsjahr kam die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und der Zahlungsmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 7.526,8 Tsd. €.

Die Finanzlage wurde vor allem durch umfangreiche Bau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit

### Vermögenslage

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	148.451,0	94,9	144.022,2	94,7	4.428,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich	7.913,2	5,1	8.179,4	5,3	-266,2
davon flüssige Mittel	7.526,8	4,8	7.827,4	5,1	-300,6
davon sonstige mittel- und kurzfristige Aktiva	386,4	0,3	352,0	0,2	34,4
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>156.364,2</b>	<b>100,0</b>	<b>152.201,6</b>	<b>100,0</b>	<b>4.162,6</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	151.046,5	96,6	148.371,7	97,5	2.674,8
davon Eigenkapital	88.305,3	56,5	84.964,8	55,8	3.340,5
davon Fremdkapital	62.741,2	40,1	63.406,9	41,7	-665,7
Mittel- und kurzfristiger Bereich	5.317,7	3,4	3.829,9	2,5	1.487,8
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>156.364,2</b>	<b>100,0</b>	<b>152.201,6</b>	<b>100,0</b>	<b>4.162,6</b>

### Zusammensetzung des Eigenkapitals

	31.12.2025 Tsd. €	31.12.2024 Tsd. €	Veränderungen Tsd. €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	8.732,0	8.687,7	44,3
Sonderrücklage	39.489,2	39.489,2	0,0
gesetzliche Rücklage	4.008,4	3.678,8	329,6
andere Ergebnisrücklagen	34.427,6	31.208,4	3.219,2
Bilanzgewinn	1.648,1	1.900,7	-252,6
<b>Eigenkapital</b>	<b>88.305,3</b>	<b>84.964,8</b>	<b>3.340,5</b>

beeinflusst. Zur Finanzierung der Bestands- und Neubauinvestitionen (12,9 Mio. €) sind Eigenmittel in Höhe von insgesamt 9,3 Mio. € eingesetzt worden. Im Vergleich zum Vorjahr verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 0,7 Mio. € auf insgesamt 62,8 Mio. €, die vollständig dinglich gesichert sind.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit deckt die Zins- und Tilgungsleistungen für das langfristige Fremdkapital.

### Ertragslage

Die Erlöse/Erträge erhöhten sich um insgesamt 913,1 Tsd. €.

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit um 1.118,5 Tsd. € ist insbesondere auf höhere Mieteinnahmen für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätze in Höhe von 388,8 Tsd. € sowie Erlösen aus abgerechneten Umlagen für die Betriebs- und Heizkosten (715,5 Tsd. €) zurückzuführen.

Durch die Erhöhung von noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten werden Bestandsveränderungen von 278,2 Tsd. € ausgewiesen.

Für die Zunahme der anderen Erträge um 38,0 Tsd. € waren u. a. Kostenerstattungen ursächlich.

Im Berichtsjahr nahmen die Kosten/Aufwendungen um insgesamt 1.509,1 Tsd. € zu und beinhalten im Wesentlichen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen

(1.070,7 Tsd. €) und Abschreibungen (227,6 Tsd. €), denen gesunkene Zinsaufwendungen (58,8 Tsd. €) gegenüberstehen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (6.443,7 Tsd. €) betreffen die Instandsetzung von Leerwohnungen zur Wiedervermietung (2.896,3 Tsd. €), Sanierungsmaßnahmen (2.189,0 Tsd. €), die laufende Instandhaltung (1.281,5 Tsd. €) sowie Wohnumfeldmaßnahmen (76,9 Tsd. €).

Insbesondere durch Gehaltsanpassungen sind die Personalaufwendungen um 39,5 Tsd. € gestiegen.

Aufgrund von Tilgungsleistungen für Kreditverbindlichkeiten reduzierte sich der Zinsaufwand um 58,8 Tsd. €.

Das Finanzergebnis in Höhe von 130,3 Tsd. € ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert und resultiert vor allem aus Tages- und Festgeldanlagen.

Die Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von 55,2 Tsd. € beinhaltet die voraussichtliche Körperschaftsteuerbelastung.

Im Ergebnis der Erfolgsrechnung wird ein positives Jahresergebnis in Höhe von 3.296,2 Tsd. € ausgewiesen.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Analyse wesentlicher wohnungswirtschaftlicher Kennziffern als Leistungsindikatoren spiegelt die solide wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wider.

### Ertragslage

	2025		2024		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	23.739,3	97,2	22.620,8	96,2	1.118,5
Bestandsveränderungen	278,2	1,1	521,6	2,2	-243,4
andere Erträge	405,7	1,7	367,7	1,6	38,0
Erlöse/Erträge insgesamt	24.423,2	100,0	23.510,1	100,0	913,1
Betriebskosten und Grundsteuer	7.043,0	28,8	6.924,1	29,5	118,9
Instandhaltungsaufwendungen	6.443,7	26,4	5.373,0	22,9	1.070,7
Personalaufwendungen	2.141,5	8,8	2.102,0	8,9	39,5
Abschreibungen	3.390,4	13,9	3.162,8	13,5	227,6
Zinsaufwendungen	1.094,0	4,5	1.152,8	4,9	-58,8
übrige Aufwendungen	1.089,5	4,5	978,3	4,2	111,2
Kosten/Aufwendungen insgesamt	21.202,1	86,9	19.693,0	83,9	1.509,1
Geschäftsergebnis	3.221,1	13,1	3.817,1	16,1	-596,0
Finanzergebnis	130,3		129,1		1,2
Steuern	-55,2		-144,8		89,6
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3.296,2</b>		<b>3.801,4</b>		<b>-505,2</b>

Im Geschäftsjahr 2025 erhöhte sich das Eigenkapital durch die Erwirtschaftung eines positiven Jahresergebnisses und die Zeichnung von Geschäftsanteilen von 85,0 Mio. € auf 88,3 Mio. €. Im Ergebnis stieg die Eigenkapitalquote auf 56,5 % (Vorjahr: 55,8 %). Das Verhältnis der Fremdkapitalzinsen zuzüglich planmäßiger Tilgungen zu den Mieteinnahmen ist mit 37,9 % gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte gestiegen. Ursächlich hierfür sind höhere Tilgungsleistungen insbesondere infolge von Kreditaufnahmen. Demgegenüber ist der Anteil der Fremdkapitalzinsen an den Mieteinnahmen um 0,4 Prozentpunkte auf 6,1 % gesunken. Ebenfalls reduziert haben sich die Restschulden je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche und betragen zum Bilanzstichtag 282 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 288 €/m<sup>2</sup>).

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ist im Wesentlichen auf die kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes durch eine Investitionstätigkeit unter Berücksichtigung einer maßvollen Anhebung der Nettokaltmieten zurückzuführen.

Zudem erfolgt die Finanzierung der Investitionen in den Wohnungsbestand jährlich durch einen hohen Anteil an Eigenmitteln. Kreditmittel werden grundsätzlich nur in Höhe der Investitionen in die Bestandserweiterung aufgenommen. Diese Finanzierungsstrategie führt zur Reduzierung des Kapitaldienstes und stetigen Verbesserung betriebswirtschaftlicher Kennziffern.

### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern und Mietern ein umfangreiches Serviceangebot rund um das Wohnen insbesondere durch das EWG-eigene Hausmeistersystem, die Gästewohnung und die Mitglieder-Treffs in Pankow sowie Buch. In diesen Gemeinschaftseinrichtungen finden regelmäßig Veranstaltungen statt, die das genossenschaftliche Miteinander stärken. Für persönliche Anliegen stehen wöchentliche Sprechzeiten in der Geschäftsstelle Pankow sowie im Service-Center Buch zur Verfügung.

Zur Information und Beteiligung der Mitglieder erscheint vierteljährlich das EWG-Journal mit einer Auflage von rund 4.100 Exemplaren. Die Mitgliederzeitschrift informiert über aktuelle Entwicklungen und lädt zur aktiven Teilhabe am genossenschaftlichen Leben ein. Sie wird allen in der Genossenschaft wohnenden Mitgliedern postalisch zugestellt und zugleich auf der Internetseite veröffentlicht.

Mit dem digitalen Portal „Meine EWG“ wird eine moderne Kommunikationsplattform angeboten, die den Austausch mit der Geschäftsstelle effizient, unkompliziert und flexibel gestaltet.

Zur kontinuierlichen Weiterentwicklung der Leistungen werden Haushalts- und Mitgliederbefragungen durchgeführt. Die letzte umfassende Befragung zum Wohnumfeld fand im Berichtsjahr statt. Die Ergebnisse dienen insbesondere zur Erkennung von Trends, um gegebenenfalls die Geschäftspolitik des Vorstands anzupassen. So sind beispielsweise die sich aus der Befragung ergebenden Bedarfe an zusätzlichen Fahrradabstellmöglichkeiten in den Wirtschaftsplan (Bauprogramm) eingeflossen, die ab 2026 sukzessive umgesetzt werden. Auch gehörte das Anlegen von Pflanzinseln dazu, die die Wohngebiete noch attraktiver gestalten und zugleich den Insekten als „Nahrungsquelle“ dienen sollen.

### Gesamtaussage

Die Genossenschaft setzte im Berichtsjahr ihre gute wirtschaftliche Entwicklung fort und erzielt bei stabiler Finanzlage einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 3,3 Mio. €.

Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wurden die betriebswirtschaftlichen Zielstellungen insgesamt erreicht. Auch wenn die Fertigstellung einzelner Baumaßnahmen im Außenbereich witterungsbedingt auf das II. Quartal 2026 verschoben werden musste, sind die geplanten Maßnahmen des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm) grundsätzlich umgesetzt worden. Zudem wurden die vorgesehenen Ausgaben für die Verwaltung eingehalten und die Nettomieteinnahmen planmäßig realisiert.

Wichtige betriebswirtschaftliche Kennzahlen, wie die Eigenkapitalquote (56,5 %), die durchschnittliche Vermietungsquote (99,0 %) und das Verhältnis der Nettomieteinnahmen zum Kapitaldienst (37,9 %) haben sich erwartungsgemäß entwickelt.

Für die Genossenschaft verlief das Geschäftsjahr 2025 insgesamt zufriedenstellend. Der Vorstand geht auch in den Folgejahren von einer positiven wirtschaftlichen Geschäftsentwicklung aus.

#### Finanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024
Jahresergebnis in Tsd. €	3.296,2	3.801,4
Eigenkapital in Tsd. €	88.254,5	84.964,8
Eigenkapitalquote in %	56,5	55,8
Fremdkapitalzinsen		
Nettomieteinnahmen in %	6,1	6,5
Fremdkapitalzinsen + planmäßige Tilgung		
Nettomieteinnahmen in %	37,9	37,7
Fremdkapitalzinsen		
Fremdkapital (gewichtet) in %	1,6	1,7
Restschulden m² Wohn- und Gewerbefläche in €	282	288

## PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### Prognosebericht

Die Genossenschaft verfügt über eine 10-jährige Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplanung (Bauprogramm), die jährlich aktualisiert und um ein Jahr fortgeschrieben wird. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 4. Februar 2026 waren beide Planungsdokumente Gegenstand der Beratung und wurden mit den finanziellen sowie wirtschaftlichen Zielstellungen beschlossen. Für die Geschäftsjahre 2026/2027 sieht der Wirtschaftsplan (Bauprogramm) Bestands- und Neubauinvestitionen von jährlich ca. 12,9 Mio. € bzw. 11,8 Mio. € vor.

Bestandteil der Planungen ist die Fertigstellung der Baumaßnahmen in der Hadlichstraße 21, 21a–23a. Dazu gehören vor allem die vollständige Errichtung der Schachttürme, die Installation der Technik und die Inbetriebnahme der sechs Aufzugsanlagen. Zudem ist die Wiederherrichtung des Wohnumfeldes einschließlich der Errichtung eines Fahrradhauses im hinteren Bereich der Wohnanlage zu realisieren. Die energetische Sanierung der Wohngebäude in der Baumbachstraße 8, 9 und dem Eschengraben 36, 38 konnte zum Ende des Berichtsjahres nahezu abgeschlossen werden. Witterungsbedingt sind jedoch vor allem die Wiederherrichtung des Wohnumfeldes und Installation der Grauwasserrecyclinganlage zeitlich verschoben worden. Diese und die Maßnahmen in der Hadlichstraße sollen bis zum Ende des II. Quartals 2026 abschließend fertiggestellt werden. Anschließend werden im III. Quar-

tal 2026 unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der dort wohnenden Mitglieder in den genannten Liegenschaften Spielplatzanlagen errichtet. Dafür sind in der Bauplanung finanzielle Mittel von insgesamt 2,6 Mio. € eingestellt.

Die Planungen für 2026 sehen im Weiteren die energetische Sanierung des Bestandsgebäudes in der Talstraße 19–21 mit 45 Wohnungen vor. Bis zum Beginn der Heizperiode im Herbst 2026 soll die Heizungsumstellung für die neun Wohnhäuser mit 384 Wohnungen in der Prenzlauer Promenade 155–166 auf Fernwärme vollständig abgeschlossen sein. Zudem sind in den kommenden zwei Jahren Maßnahmen zur Optimierung der Wärmeversorgung für einzelne Bestandsgebäude im Tiroler Viertel und in Niederschönhausen geplant. In diesem Zusammenhang wird entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen, wie beispielsweise durch den Einsatz von Wärmepumpen insbesondere Geothermieanlagen geprüft. Für diese Maßnahmen ist ein prognostizierter finanzieller Aufwand für die Jahre 2026 und 2027 von insgesamt 6,0 Mio. € vorgesehen.

Auf dem Grundstück hinter der Hadlichstraße 21, 21a–23a (Innenhof) soll im III. Quartal 2026 der Baubeginn für ein weiteres Neubauvorhaben mit drei Baukörpern und insgesamt 23 Wohnungen realisiert werden. Für dieses Neubauvorhaben sind für die Jahre 2026/2027 finanzielle Mittel von insgesamt 7,5 Mio. € geplant.

#### Ausschnitt aus der langfristigen Finanz- und Erfolgsplanung

	2026	2027
Nettomieteträge in Mio. €	17,2	17,3
Investitionen in den Wohnungsbestand und Neubau in Mio. €	12,9	11,8
Jahresergebnisse in Mio. €	1,0	4,3
Liquidität in Mio. €	6,1	5,6
Eigenkapitalquote in %	55	56
Verhältnis Zinsen + Tilgung/ Nettomieteinnahmen in %	37	37

Unter Berücksichtigung einer hohen Vermietungsquote geht die Genossenschaft von leicht steigenden Nettomieterlöhnen, im Wesentlichen durch Neuvermietungen und Modernisierungen, auf 17,3 Mio. € in 2027 aus. Aufgrund der Erwirtschaftung von Jahresüberschüssen in Höhe von 1,0 Mio. € (2026) und 4,3 Mio. € (2027) wird eine stabile Eigenkapitalquote sowie eine gesicherte Liquidität von 6,1 Mio. € bzw. 5,6 Mio. € prognostiziert.

## Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit des Vorstands wird auch künftig im Wesentlichen auf die Vermietung und wirtschaftliche Bewirtschaftung eines dauerhaft wettbewerbsfähigen Wohnungsbestandes ausgerichtet sein. Einen hohen Stellenwert nehmen dabei weiterhin Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz des Bestandes ein, die zugleich einen wesentlichen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz leisten. Bei der Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit ist die EWG branchenüblichen Risiken ausgesetzt.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt und die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt somit anhaltend hoch. Dementsprechend verfolgt die Genossenschaft unverändert das strategische Ziel, den eigenen Wohnungsbestand zu erweitern. Dies soll vorrangig durch gezielte Neubauprojekte in Form von Dachgeschossausbauten sowie einer behutsamen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken erfolgen.

Zur Risikofrüherkennung wurden Instrumente eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen und Tendenzen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Diese umfassen unter anderem interne Kontroll- und Sicherungssysteme, die fest in der Organisationsstruktur des Unternehmens verankert sind. Der Vorstand bedient sich dabei im Wesentlichen folgender Instrumente des Risikocontrollings und der -früherkennung:

- 10-jähriger Finanz- und Erfolgsplan einschließlich Wirtschaftsplan (Bauprogramm), der planmäßig jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird,

- Erarbeitung von Jahresplänen unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungstendenzen,
- Finanz- und Geldflussplanung sowie monatliche Abrechnung mit Soll-Ist-Vergleich zum Plan; Abweichungen werden auf ihren Ursprung und ihre Auswirkung hin analysiert,
- monatlicher Vergleich der realisierten und bereits beauftragten Ausgaben für Neubau-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen zu den jeweiligen Budgetvorgaben,
- monatliche Auswertung des Vermietungsstands und der Mietrückstände mit detaillierten Darstellungen der Ursachen sowie Analyse der Ausfälle von Nutzungsgebühren.

Diese Instrumente ermöglichen die betriebliche Planung, Steuerung und Kontrolle der wohnungswirtschaftlichen Unternehmensbereiche sowie die Früherkennung von entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken.

Auf der Grundlage monatlicher Auswertungen werden alle wesentlichen Geschäftsprozesse im Soll-Ist-Vergleich kontinuierlich analysiert und ausgewählte betriebs- und finanzwirtschaftliche Kennzahlen regelmäßig in ihrem zeitlichen Verlauf bewertet. Die wirtschaftliche Entwicklung sowie der Stand der Vermietung sind quartalsweise Gegenstand der Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Darüber hinaus wird die Vertreterversammlung regelmäßig über Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit informiert.

Zur Minderung unternehmerischer Risiken setzt die Genossenschaft ergänzende Steuerungsinstrumente ein. Dazu gehören insbesondere die regelmäßige Überprüfung und Optimierung der internen Organisationsstrukturen, gezielte Unterstützungsmaßnahmen für Mitglieder und Mieter mit Zahlungsrückständen sowie eine regelmäßige Analyse der Fremdkapitalstruktur. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch eine vorausschauende Planung von Prolongationen und Umschuldungen entgegengewirkt. Darüber hinaus wird durch

die Zusammenarbeit mit verschiedenen Banken eine gezielte Streuung der Risiken in der Fremdfinanzierung sichergestellt.

Die Genossenschaft nutzt für die wohnungswirtschaftliche Bestandsverwaltung zur Minderung der Risiken aus der Datenverarbeitung, des Datenschutzes und der Datensicherheit das zertifizierte ERP-System „Wodis Sigma“ der Aareon AG, welches im Jahr 2026 auf „Wodis Yuneo“ upgegradet wird. Das System ist vollständig in das Risikomanagement integriert und gewährleistet eine hohe Transparenz der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen zur Beurteilung der Unternehmenslage. Darüber hinaus eröffnet es Potenziale zur Optimierung von Geschäftsprozessen sowie zur weiteren Digitalisierung. Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung werden technische und organisatorische Schutzmaßnahmen fortlaufend überprüft und weiterentwickelt, um potenziellen Gefährdungen wirksam zu begegnen. Hierzu zählen insbesondere Cyberangriffe, Datenverluste, unbefugte Zugriffe sowie Sicherheitslücken in IT-Systemen. Diesen Risiken begegnet die Genossenschaft unter anderem durch den Einsatz regelmäßiger System-Updates sowie ein Berechtigungskonzept zur Zugriffsbeschränkung auf sensible Daten. Ergänzend erfolgen Sensibilisierungsmaßnahmen für Mitarbeitende im Umgang mit IT- und Datenschutzerfordernissen. Backup- und Wiederherstellungsprozesse werden regelmäßig

überprüft, um die Verfügbarkeit der Systeme und die Datenwiederherstellung im Ernstfall sicherzustellen.

Neben den weiterhin hohen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes muss sich die Genossenschaft zusätzlichen Herausforderungen stellen. Dazu zählen insbesondere der demografische Wandel, der Fachkräftemangel sowie die steigenden Anforderungen an den Klima- und Umweltschutz und eine hohe Energieeffizienz.

Die gesamtwirtschaftliche Lage stellte sich im Geschäftsjahr 2025 weiterhin angespannt dar. Die anhaltenden Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und aktuell zusätzlich die kriegerischen Auseinandersetzungen zwischen dem Iran und den USA/Israel wirken sich insbesondere auf die Energiepreise für Strom und Wärme, die Finanzierungsbedingungen sowie auf Lieferketten im Bauwesen aus. Dies führt weiterhin zu erhöhten Bau- und Materialkosten sowie zu einer insgesamt verhaltenen Investitionsbereitschaft. Zudem ist eine fortgesetzte Belastung vieler Haushalte durch gestiegene Lebenshaltungs- und Energiekosten zu beobachten. Damit verbunden besteht ein erhöhtes Risiko von Mietausfällen. Die Genossenschaft beobachtet diese Entwicklungen kontinuierlich und berücksichtigt sie im Rahmen ihrer wirtschaftlichen und risikoorientierten Planung.



Modernisierungsmaßnahmen  
Baumbachstraße/Eschengraben



Ankauf  
Damerowstraße 4B

## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung erfolgt jährlich eine Prüfung der vereinbarten Vorauszahlungen. Unter Berücksichtigung bekannter Preis- und Tarifierhöhungen für betriebskostenrelevante Leistungen werden auf dieser Grundlage die vereinbarten Vorauszahlungen mit der Abrechnung gegebenenfalls angepasst.

Ein erhebliches Risiko liegt weiterhin in der Entwicklung der Bau- und Instandhaltungskosten. Trotz gedämpfter Dynamik bleibt das Preisniveau hoch. Die Jahresplanung berücksichtigt entsprechende Kostensteigerungen. Sämtliche Maßnahmen werden im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit sorgfältig geprüft.

Zusätzliche Risiken resultieren weiterhin aus der Anwendung des noch bestehenden Gebäudeenergiegesetzes aus dem Jahr 2024. Eine belastbare Strategie zur klimafreundlichen Umstellung bestehender Heizsysteme kann erst entwickelt werden, wenn die kommunale Wärmeplanung vorliegt, insbesondere im Hinblick auf künftig fernwärmeversorgte Liegenschaften. Darüber hinaus bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Verfügbarkeit und technischen Realisierbarkeit alternativer Heiztechnologien vor allem für den gasversorgten Gebäudebestand der Genossenschaft.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen für die EWG zudem erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Zur Ermittlung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und als Grundlage der Klimaschutzstrategie erstellt die Genossenschaft jährlich eine CO<sub>2</sub>-Bilanz. Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, ist in den Planungsdokumenten implementiert.

Weitere Herausforderungen ergeben sich im Zusammenhang mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Die Genossenschaft trägt anteilige CO<sub>2</sub>-Kosten aus der Wärmeversorgung. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung und der daraus resultierenden Kostenanteile für Vermieter bestehen zusätzliche finanzielle Belastungsrisiken.

Mögliche physische Klimarisiken infolge von Extremwetterereignissen oder langfristigen klimatischen Veränderungen sollen durch eine laufende Zustandsbewertung potenziell gefährdeter Bauteile, die priorisierte Planung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (u. a. Dach- und Fassadensanierungen), die Prüfung und Optimierung von Entwässerungssystemen sowie die regelmäßige Überprüfung des Versicherungsschutzes und der bestehenden Notfall- und Schadensprozesse reduziert werden.

Im Bereich des Versicherungsmanagements erfolgt zur Risikooptimierung ein jährliches Gespräch mit dem beauftragten Makler zur Überprüfung der Vollständigkeit und Angemessenheit des Versicherungsumfanges und der eventuellen Anpassung des Versicherungsschutzes.

Die genossenschaftliche Personalpolitik wirkt dem anhaltenden Fachkräftemangel durch Maßnahmen zur Mitarbeitergewinnung und -bindung, Schulungen zur Förderung der Qualifikation der Mitarbeiter und die Nachwuchssicherung durch Bereitstellung von Ausbildungsplätzen entgegen. Diese Maßnahmen sind auch künftig von besonderer Bedeutung.

Der Vorstand nimmt regelmäßig und anlassbezogen Einschätzungen und Bewertungen zu relevanten Risiken vor, um eine stabile wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaft zu gewährleisten. Gegenwärtig sind keine Risiken aus der Geschäftstätigkeit erkennbar, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder den Fortbestand der EWG haben könnten.

Berlin, 6. Mai 2026

Erste Wohnungsgenossenschaft  
 Berlin-Pankow eG

Der Vorstand

  
 Zell

  
 Hewert

### INHALT

<b>Bilanz</b> .....	22
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	24
<b>Anhang</b> .....	25
<b>Anlage 1 - Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2025</b> .....	29
<b>Anlage 2 - Anlagenspiegel 2025</b> .....	30



## BILANZ

### zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		5.508,02	2.911,53
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	146.086.398,99		137.970.950,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.226.980,75		1.246.435,80
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.087,04		98.922,24
4. Anlagen im Bau	0,00		3.933.606,70
5. Bauvorbereitungskosten	836.222,71		758.964,87
6. Geleistete Anzahlungen	185.376,31	148.435.065,80	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		10.400,00	10.400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>148.450.973,82</b>	<b>144.022.191,47</b>
<b>B Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		7.118.448,36	6.840.266,73
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	35.126,11		22.544,37
2. Sonstige Vermögensgegenstände	335.624,86	370.750,97	314.373,24
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.615.290,99	7.927.588,44
<b>C Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.680,32	15.114,85
<b>Bilanzsumme</b>		<b>163.571.144,46</b>	<b>159.142.079,10</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	221.340,00		108.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	8.732.057,46		8.687.727,46
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	40.920,00	8.994.317,46	219.170,00
rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.262,54 Euro			(4.982,54)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	39.489.182,22		39.489.182,22
2. Gesetzliche Rücklage	4.008.408,71		3.678.791,38
3. Andere Ergebnisrücklagen	34.427.591,81	77.925.182,74	31.208.428,76
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	3.296.173,33		3.801.387,44
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.648.086,66	1.648.086,67	-1.900.693,72
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>88.567.586,87</b>	<b>85.292.493,54</b>
<b>B Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		850.600,00	806.185,00
<b>C Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.853.317,07		63.518.968,11
2. Erhaltene Anzahlungen	8.250.310,75		7.821.158,19
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	402.928,75		308.590,57
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.241.818,01		1.056.815,66
4. Sonstige Verbindlichkeiten	404.583,01	74.152.957,59	337.868,03
davon aus Steuern	620,82 Euro		(519,30)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	513,36 Euro		(998,76)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>163.571.144,46</b>	<b>159.142.079,10</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	23.739.259,00	22.620.820,39
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	278.181,63	521.601,85
3. Sonstige betriebliche Erträge	405.656,10	367.697,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	13.006.382,14	11.677.469,57
<b>Rohergebnis</b>	<b>11.416.714,59</b>	<b>11.832.650,51</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.738.349,88	1.718.124,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvorsorge 18.865,26 Euro	403.199,04	383.873,28
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.390.367,48	3.162.827,44
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.004.370,33	912.228,80
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	416,00	416,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 451,86 Euro	129.911,12	128.652,57
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.094.007,51	1.152.793,25
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	55.165,48	144.789,70
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>3.861.581,99</b>	<b>4.487.081,91</b>
12. Sonstige Steuern	565.408,66	685.694,47
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.296.173,33</b>	<b>3.801.387,44</b>
13. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-1.648.086,66	-1.900.693,72
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.648.086,67</b>	<b>1.900.693,72</b>

## ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

### 1. Allgemeine Angaben

Die Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG ist im Genossenschaftsregister (GnR 485 B) beim Amtsgericht Charlottenburg eingetragen und hat ihren Sitz in Berlin.

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung findet das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

### 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei den Wohngebäuden wurden die Modernisierungsaufwendungen gemäß § 255 Absatz 2 HGB, die zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohnsubstanz und zu einer Erhöhung der Mieten führten, aktiviert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 800,00 € netto gemäß § 6 Absatz 2 EStG werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **unfertigen Leistungen** (Heiz- und Betriebskosten) sind unter der Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden zum Nennwert ausgewiesen und vorhandene Risiken sind durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die als uneinbringlich eingeschätzten Forderungen wurden abgeschrieben.

Die **Geschäftsguthaben** sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, gemäß der Vorgabe der Deutschen Bundesbank, abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.1 Bilanz

Zum **Anlagevermögen** wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

**Andere Finanzanlagen** weisen Anschaffungskosten für 200 Geschäftsanteile à 52,00 € der Berliner Volksbank eG, Berlin, mit einem Gesamtbetrag von 10.400,00 € aus.

**Unfertige Leistungen** betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 7.118.448,36 €. Bewertungsabschläge wurden für noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten wegen Leerstands in Höhe von 70,0 Tsd. € (1,0 %) und für selbst zu tragende CO<sub>2</sub>-Kosten in Höhe von 47,6 Tsd. € vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** in Höhe von insgesamt 370.750,97 € stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung	35.126,11 €
Sonstige Vermögensgegenstände	335.624,86 €

darunter Forderungen aus/gegenüber:

■ Betriebskosten	176.504,19 €
■ dem Finanzamt	117.069,17 €
■ Versicherungen	22.625,70 €

Es bestehen keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

■ In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind, bis auf Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 116.766,03 €, keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Entwicklung der Ergebnismrücklagen wird im **Rücklagenspiegel** dargestellt.

Gemäß dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 19. Juni 2025 wurde der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 1.900.693,72 € in die **anderen Ergebnismrücklagen** eingestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2025 wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses in die **gesetzliche Rücklage** eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben zudem gemeinsam beschlossen, weitere 40 % des Jahresüberschusses gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die **anderen Ergebnismrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 50 % des Jahresüberschusses ausgewiesen.

**Sonstige Rückstellungen** wurden in Höhe von insgesamt 850.600,00 € gebildet und betreffen:

■ Kosten der Hausbewirtschaftung	277.000,00 €
■ Instandhaltungskosten	256.000,00 €
■ Sonstige ungewisse Verbindlichkeiten	189.600,00 €
■ Prüfungs- und Steuerberatungskosten	70.000,00 €
■ Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaft, Altersteilzeit und Jahresabschlusskosten	58.000,00 €

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel hingewiesen.

### Rücklagenspiegel

	Stand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro
Sonderrücklage	39.489.182,22	0,00	0,00	39.489.182,22
Gesetzliche Rücklage	3.678.791,38	0,00	329.617,33	4.008.408,71
Andere Ergebnismrücklagen	31.208.428,76	1.900.693,72	1.318.469,33	34.427.591,81
<b>Summe</b>	<b>74.376.402,36</b>	<b>1.900.693,72</b>	<b>1.648.086,66</b>	<b>77.925.182,74</b>

### 3.2 Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

#### Periodenfremde Erträge:

■ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	23.476,49 €
■ Erträge früherer Jahre	15.570,41 €
■ Auflösung von sonstigen Rückstellungen	9.118,69 €
■ Auflösung von Wertberichtigungen	7.641,35 €

#### Periodenfremde Aufwendungen:

■ Wertberichtigungen/Abschreibungen von Forderungen	39.960,77 €
■ Aufwendungen früherer Jahre	2.100,70 €

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Erträge aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen in Höhe von 451,86 €.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind neben den bereits genannten periodenfremden Erträgen und Aufwendungen keine Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung enthalten.

## 4. Sonstige Angaben

### 4.1 Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Vorstand) betrug:

	2025	2024
Vollzeitbeschäftigte	11	14
Hausmeister	7	7
Teilzeitbeschäftigte	10	8
<b>Insgesamt</b>	<b>28</b>	<b>29</b>

### 4.2 Mitgliederbewegung

<b>Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2024</b>	<b>4.859</b>
ausgeschiedene Mitglieder per 31.12.2024	- 82

Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2024	4.777
Zugänge	222
davon Neuaufnahmen	197
davon Übertragungen	25
Abgänge	- 51
davon nachträgliche Todesmeldungen	- 24
davon Übertragungen	- 27

<b>Mitgliederanzahl gesamt – Stand am 31.12.2025</b>	<b>4.948</b>
--	--------------

Abgänge zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 89
davon Kündigungen	- 56
davon Tod	- 31
davon Ausschluss	- 2

Anzahl verbleibender Mitglieder – Stand am 31.12.2025	4.859
---	-------

Die gezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2025 um 44,3 Tsd. € erhöht. Es bestehen Rückstände in Höhe von 1,3 Tsd. € bei fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Zum Geschäftsjahresende waren die Mitglieder mit 29.018 Anteilen zu je 310,00 € an der Genossenschaft mit einem Gesamtbetrag von 8.995,6 Tsd. € beteiligt. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Geschäftsanteilen; eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die Aufwendungen für die Verzinsung der weiteren Geschäftsguthaben betragen für das Geschäftsjahr 74,0 Tsd. € und wurden als Rückstellung bilanziert (Vorjahr: 97,0 Tsd. €).

### 4.3 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Bürgschaften gegenüber der Se-Do GmbH Höhe von 124.240,80 € und der GbR Hadlichstraße 20 in Höhe von 100.000,00 €. Darüber hinaus bestanden am Bilanzstichtag keine weiteren in der Bilanz nicht ausgewiesenen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sein könnten.

### 4.4 Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

### 4.5 Mitglieder des Vorstands

Frau Kerstin Hewert  
 Herr Chris Zell

### 4.6 Prokurist

Herr Uwe Vogel

### 4.7 Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Maurice Schmilas  
 Aufsichtsratsvorsitzender

Frau Dr. Sabine Artschwager  
 ab 19. Juni 2025 stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Frau Ingrid Lippmann  
 bis 19. Juni 2025 stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Herr Nico Liebing  
 Schriftführer

Frau Andrea Krawczyk  
 Stellv. Schriftführerin

Herr Lutz Hoba

Frau Gudrun Irmschler

Herr Rolf Mattes

Herr Clemens Noack

Herr Reinhard Walter

## 5. Weitere Angaben

### 5.1 Nachtragsbericht

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

### 5.2 Gewinnverwendung

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.296.173,33 € erzielt. Bei Aufstellung des Jahresabschlusses wurden gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (329.617,33 €) in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat haben bei Aufstellung des Jahresabschlusses gemeinsam beschlossen, weitere 1.318.469,33 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die **anderen Ergebnisrücklagen** einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.648.086,67 € ausgewiesen. Der Zuführung liegt ein gemeinsamer Beschluss des Vorstands und des Aufsichtsrates gemäß § 35 Buchstabe m der Satzung vom 6. Mai 2026 zugrunde.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 1.648.086,67 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Berlin, 6. Mai 2026

Der Vorstand

  
 Zell

  
 Hewert

## Anlage 1 Verbindlichkeiten per 31.12.2025

Angaben in Euro	davon Restlaufzeiten				Art der Sicherung
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.853.317,07 (63.518.968,11)	5.292.106,57 (5.408.320,42)	19.115.390,66 (19.944.972,94)	38.445.819,84 (38.165.674,75)	gesichert 62.853.317,07 (63.518.968,11)
Erhaltene Anzahlungen	8.250.310,75 (7.821.158,19)	8.250.310,75 (7.821.158,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	402.928,75 (308.590,57)	402.928,75 (308.590,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.241.818,01 (1.056.815,66)	2.173.788,73 (992.086,41)	67.543,88 (64.243,85)	485,40 (485,40)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	404.583,01 (337.868,03)	404.583,01 (337.868,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	74.152.957,59 (73.043.400,56)	16.523.717,81 (14.868.023,62)	19.182.934,54 (20.009.216,79)	38.446.305,24 (38.166.160,15)	62.853.317,07 (63.518.968,11)
(Angaben des Vorjahres)					

## Anlage 2

### Anlagenspiegel 2025

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	AK bzw. HK zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK bzw. HK zum 31.12.2025	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2025	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2024
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	77.487,58	7.415,49	21.536,62	0,00	63.366,45	74.576,05	4.819,00	21.536,62	57.858,43	5.508,02	2.911,53
<b>II. Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	202.629.171,19	7.205.873,72	0,00	4.199.873,17	214.034.918,08	64.658.220,86	3.290.298,23	0,00	67.948.519,09	146.086.398,99	137.970.950,33
Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.774.192,36	23.813,57	0,00	0,00	1.798.005,93	527.756,56	43.268,62	0,00	571.025,18	1.226.980,75	1.246.435,80
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.298,23	53.146,43	79.337,99	0,00	389.106,67	316.375,99	51.981,63	79.337,99	289.019,63	100.087,04	98.922,24
Anlagen im Bau	3.933.606,70	0,00	0,00	- 3.933.606,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.933.606,70
Bauvorbereitungskosten	758.964,87	343.524,31	0,00	- 266.266,47	836.222,71	0,00	0,00	0,00	0,00	836.222,71	758.964,87
Geleistete Anzahlungen	0,00	185.376,31	0,00	0,00	185.376,31	0,00	0,00	0,00	0,00	185.376,31	0,00
Sachanlagen insgesamt	209.511.233,35	7.811.734,34	79.337,99	0,00	217.243.629,70	65.502.353,41	3.385.548,48	79.337,99	68.808.563,90	148.435.065,80	144.008.879,94
<b>III. Finanzanlagen</b>											
Anderer Finanzanlagen	10.400,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.400,00	10.400,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	209.599.120,93	7.819.149,83	100.874,61	0,00	217.317.396,15	65.576.929,46	3.390.367,48	100.874,61	68.866.422,33	148.450.973,82	144.022.191,47

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Foto aus April 2026



Maurice Schmilas  
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der Ersten Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu beraten und zu fördern, wahrgenommen. In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat er sich über die wesentlichen Geschäftsvorgänge, die finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft umfassend informiert. Zur Beurteilung der aktuellen Geschäftssituation erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur Umsetzung der Wirtschaftsplanung, zur Ertrags- und Finanzlage sowie zur Vermietungssituation, die Gegenstand der gemeinsamen Sitzungen waren.

Zur Unterstützung seiner Tätigkeit bildete der Aufsichtsrat vier Fachausschüsse: Technik und Bau, Finanzen, Recht und Grundsätze sowie Personal. Diese kamen im Berichtsjahr zu insgesamt 11 Sitzungen zusammen und bereiteten insbesondere die Aufsichtsratssitzungen sowie die gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand inhaltlich vor.

Wesentliche Schwerpunkte der Arbeit vom Ausschuss für Technik und Bau waren die Fortschreibung der langfristigen Wirtschaftsplanung (Bauprogramm) 2025 bis 2034, der Jahresplan für das Bauprogramm 2026 sowie die Vorbereitung der entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat. Ergänzend hierzu begleitete der Ausschuss die laufenden Modernisierungsmaßnahmen sowie das Bauvorhaben zur Aufstockung des Dachgeschosses in der Hadlichstraße 21, 21a–23a im weiteren Verlauf.

Die Mitglieder vom Ausschuss für Finanzen haben im Berichtszeitraum insbesondere die Fortschreibung der Langfristplanung bis 2034, den Jahresplan 2026 und die Dokumente zum Jahresabschluss 2025 erörtert sowie die entsprechenden Beschlussempfehlungen für den Aufsichtsrat erarbeitet. Ein weiterer Schwerpunkt des Ausschusses Finanzen lag in der Vorbereitung der jährlichen Pflichtprüfung durch den Prüfungsverband des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU).

Zudem fand im Berichtsjahr eine Klausurtagung statt, deren Schwerpunkt auf dem Umgang mit bestehenden und künftigen Unternehmensstrategien lag. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere gesetzliche Anforderungen für Neubau- und Modernisierungsvorhaben erörtert und bestehende Entwicklungskonzepte zur Bestandserweiterung sowie zur Entwicklung der Nutzungsgebühren hinsichtlich ihrer weiteren Umsetzbarkeit bewertet.

Folgende wesentliche Themen waren Bestandteil der insgesamt acht Sitzungen mit dem Vorstand bzw. des Aufsichtsrates:

- Finanz- und Erfolgsplanung sowie Wirtschaftsplan (Bauprogramm) 2026 und die Fortschreibung der Langfristplanung für die weiteren 10 Jahre,
- Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 sowie die Vorbereitung der Beschlüsse für die ordentliche Vertreterversammlung am 19. Juni 2025,

- Auswertung der Quartalsberichte des Vorstands zur Durchführung der jährlichen Finanz- und Erfolgsplanung sowie der Umsetzung des Wirtschaftsplanes (Bauprogramm),
- Geschäftsordnung des Aufsichtsrates und für die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat,
- Auswertung des Berichtes über die jährliche Pflichtprüfung des Prüfungsverbandes unter Einbeziehung vom Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023.

Den vom Vorstand vorgelegten Geschäftsbericht 2025, bestehend aus dem Lagebericht und dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) hat der Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von insgesamt 3.296.173,33 € ausgewiesen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 6. Mai 2026 beschloss der Aufsichtsrat in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands, gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung 10 % des Jahresüberschusses (329.617,33 €) in die gesetzliche Rücklage und weitere 1.318.469,33 € (das entspricht 40 % des Jahresüberschusses) gemäß § 40 Abs. 4 der Satzung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Damit wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.648.086,67 € ausgewiesen. Darüber hinaus wurde beschlossen, die weiteren Geschäftsanteile im Sinne von § 17 Abs. 5 der Satzung, in Höhe von 2,0 v. H. für das Geschäftsjahr 2025 zu verzinsen.

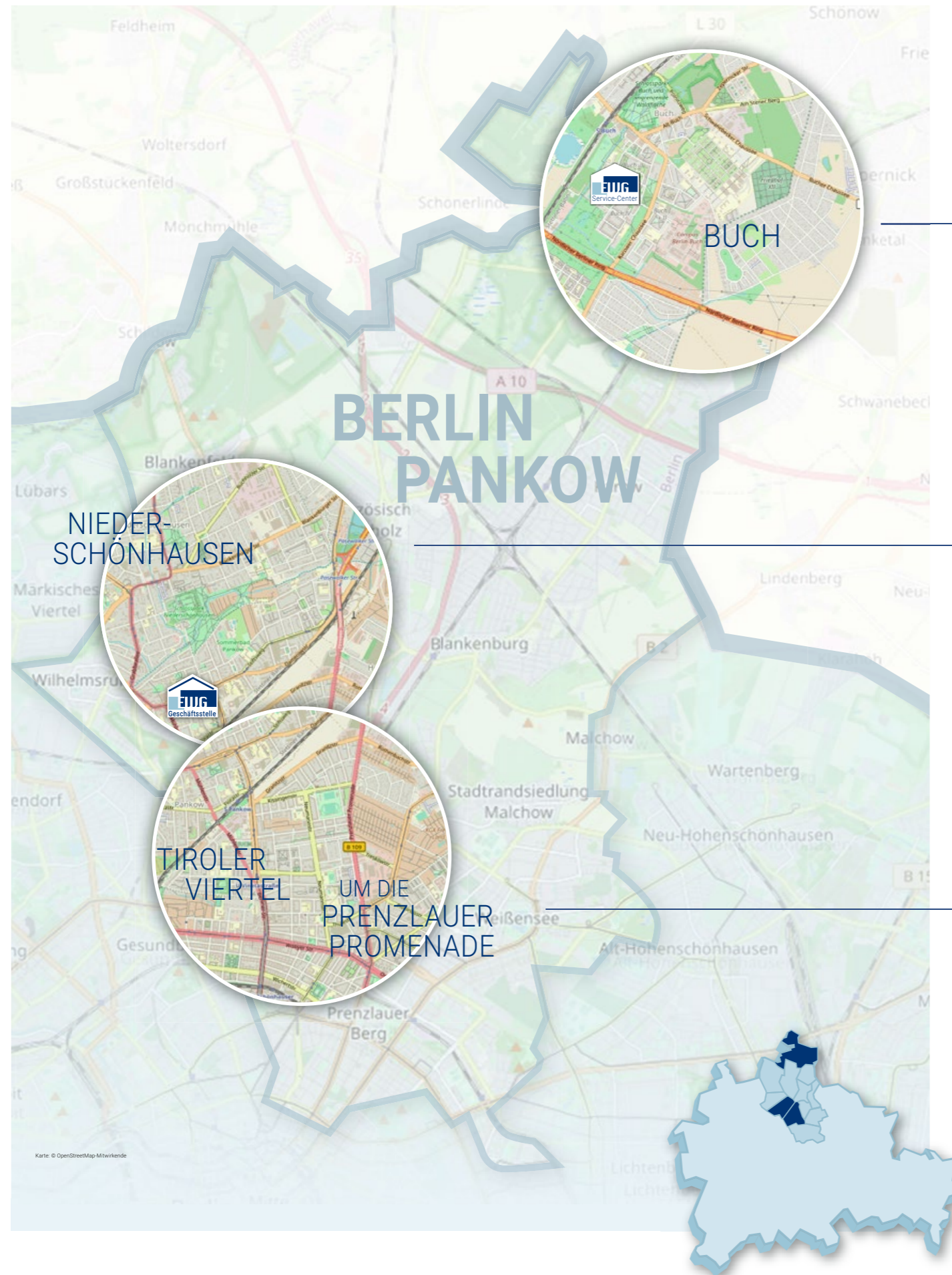
Der Aufsichtsrat schlägt in Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Vorstands der Vertreterversammlung vor, den Jahresabschluss 2025 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 1.648.086,67 € den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen. Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft, den Vertretern, dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden ausdrücklich für die im Geschäftsjahr 2025 stets konstruktive, engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Für den Aufsichtsrat

Maurice Schmilas  
Aufsichtsratsvorsitzender

Berlin, 6. Mai 2026



		Anzahl der Wohnungen	Davon Gewerbe
Ernst-Ludwig-Heim-Straße	1-23	120	0
Georg-Benjamin-Straße	1-15	80	0
Karower Chaussee	65-95	160	0
Karower Chaussee	201-229	150	0
Lindenberger Weg	28-42	80	0
Pölnitzweg	55-59	24	0
Röbellweg	32-52b	96	0
Robert-Rössle-Straße	15-22	90	0
Theodor-Brugsch-Straße	2-16	80	0
Franz-Schmidt-Straße	19-25	40	0
Groscurthstraße	2, 4	76	2
Groscurthstraße	6, 8	78	0
Groscurthstraße	10-28	107	0
Walter-Friedrich-Straße	3, 5	76	5
Walter-Friedrich-Straße	12,14	77	3
<b>Wohnungen Buch</b>		<b>1.334</b>	<b>10</b>
Achtermannstraße	49-62	124	0
Damerowstraße	4 B	4	0
Hadlichstraße	21-35	129	0
Klaustaler Straße	22, 22a, 22b	24	0
Mendelstraße	46-52	32	0
Blankenburger Straße	22a-d	48	0
Blankenburger Straße	26a-d	48	0
Blankenburger Straße	102-106d	120	0
Dietzgenstraße	7, 9, 9a, 11, 11a	43	3
Hermann-Hesse-Straße	1, 3, 9, 9a, 9b	39	1
Hermann-Hesse-Straße	Reihenhäuser	18	0
Hermann-Hesse-Straße	3a, b	21	0
Hermann-Hesse-Straße	9c-h	23	0
Lindenberger Straße	9-19	48	0
<b>Wohnungen Nieder-schönhausen</b>		<b>721</b>	<b>4</b>
Brennerstraße	76-88 A-H	142	0
Dolomitenstraße	9, 11, 13	24	0
Dolomitenstraße	10, 12, 14, 16, 18	40	0
Dolomitenstraße	41, 43, 45	30	0
Dolomitenstraße	47/49	40	0
Esplanade	32-48	84	0
Masurenstraße	3-8	48	0
Tiroler Straße	2, 4, 6	24	0
Tiroler Straße	1, 3, 5	24	0
Tiroler Straße	8-26	120	0
Tiroler Straße	51-73	104	0
Toblacher Straße	32-36	24	0
Trienter Straße	1-11	60	0
Zillertalstraße	2-34	136	0
Zillertalstraße	35-47	80	0
<b>Wohnungen Tiroler Viertel</b>		<b>980</b>	<b>0</b>
Baumbachstraße	8, 9	20	0
Eschengraben	36, 38	20	0
Prenzlauer Promenade	155a-159f	224	0
Prenzlauer Promenade	163a-166e	160	0
Prenzlauer Promenade	173, 174	30	0
Spiekermannstraße	6-16	108	0
Talstraße	19-21	45	0
Thulestraße	66-80	64	0
Thulestraße	65, 69-73	40	0
<b>Wohnungen Um die Prenzlauer Promenade</b>		<b>711</b>	<b>0</b>
<b>Insgesamt</b>		<b>3.746</b>	<b>14</b>



**Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG**

Breite Straße 32

13187 Berlin

Tel.: +49 (0) 30 477006-0

Fax: +49 (0) 30 477006-11

E-Mail: [info@ewg-pankow.de](mailto:info@ewg-pankow.de)

[www.ewg-pankow.de](http://www.ewg-pankow.de)