

2025

GESCHÄFTSBERICHT



 **Zentrum eG**
Wohnungsbaugenossenschaft

INHALT

- 02** Der Vorstand im Interview
- 06** Die Höhepunkte im Jahresverlauf
- 08** Sanieren & Modernisieren:
Ein Überblick in Zahlen
- 10** Planen & Bauen:
Die wichtigsten Projekte
- 12** Jahresabschluss
- 15** Anhang zum Jahresabschluss
- 21** Lagebericht des Vorstands
- 33** Bericht des Aufsichtsrats zum
Geschäftsjahr und Jahresabschluss
- 36** Organe der Genossenschaft

Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG
Storkower Straße 101
10407 Berlin

Telefon (030) 42 19 08 -0
info@wbg-zentrum.de

www.wbg-zentrum.de / www.gb-wbg-zentrum.de



KENNZAHLEN 2025

4.256 T€

Jahresergebnis

5.179 T€

Geschäftsguthaben

1 %

Leerstandsquote 31.12.

3.287,3 T€

Personalaufwendungen

5.950

Mitglieder

26.582 T€

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit

74 %

Eigenkapitalquote

28.523 T€

Kreditverbindlichkeiten

29.116 T€

Bank- und Bausparguthaben

4.306 T€

Investitionen

4,2 %

Fluktuationsquote

6.485 T€

Instandhaltungsaufwendungen

14.7903 T€

Bilanzsumme

„Eines unserer größten Vorhaben ist die Modernisierung unserer Genossenschaft im Inneren. Sie ist die Basis für unsere Zukunft.

Vorstand WBG Zentrum eG

Herausgeber:

Wohnungsbaugenossenschaft
Zentrum eG

Storkower Straße 101, 10407 Berlin

Telefon (030) 42 19 08 - 0

Telefax (030) 42 19 08 - 10

info@wbg-zentrum.de

www.wbg-zentrum.de

Redaktionelle Hinweise: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichstellung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die gewählte Sprachform hat rein redaktionelle Gründe.

T€ = Tausend Euro (z. B. 176,8 T€ = 176.800 Euro)

Bildnachweise:

Fotos, Diagramme: WBG Zentrum eG

Piktogramme, Grafiken: AdobeStock

2025

GESCHÄFTSBERICHT



Technischer und Kaufmännischer
Vorstand der WBG Zentrum:
Mike Eichberg und Monique Schernell

„VON INNEN HERAUS NEU AUSRICHTEN“

Vor allem große und weitreichende Projekte brauchen Zeit. Im Jahr 2025 konnten wichtige Weichen für die Zukunft unserer Genossenschaft gestellt werden. Ein Gespräch mit den Vorständen Monique Schernell und Mike Eichberg über Vertrauen, Entscheidungen mit Strahlkraft und das Potenzial, sich neu zu erfinden.

Wenn man zurückschaut, bleibt meist das Gute. Was fällt Ihnen spontan ein, wenn Sie auf das genossenschaftliche Jahr 2025 blicken?

Monique Schernell: Wenn ich zurückblicke, denke ich zunächst an meinen Start bei der WBG Zentrum und vor allem an die herzliche Aufnahme. Ich habe mich vom ersten Tag an willkommen und wertgeschätzt gefühlt, durch den Aufsichtsrat, die Vertreter sowie die Mitarbeiter der Geschäftsstelle. Besonders hervorheben möchte ich dabei auch die offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Mike Eichberg, dem technischen Vorstand.

Dieses positive Gefühl aus den ersten Wochen begleitet mich bis heute. Es hat mir sehr deutlich gezeigt, wie viel Engagement, Erfahrung und Verbundenheit in dieser Genossenschaft vorhanden sind.

Ich freue mich sehr über die Möglichkeit, die Zukunft der WBG Zentrum als kaufmännischer Vorstand mitgestalten zu dürfen. Die vergangenen Monate haben bereits gezeigt, welches Potenzial in der Genossenschaft steckt und wie viel gemeinsam bewegt werden kann.

Mike Eichberg: Wir konnten 2025 einen tiefgreifenden Veränderungsprozess anschieben und erste wichtige Schritte gehen, um unsere Genossenschaft neu auszurichten. Hier gilt es, alle mitzunehmen und das fängt schon mit der Kommunikation untereinander an. Und dann war natürlich der Beschluss von Vertreterversammlung und Aufsichtsrat, Monique Schernell zum kaufmännischen Vorstand zu bestellen, von großer Bedeutung. Es war eine grundlegende Entscheidung und diese hat Strahlkraft. Ich empfinde es als großes Glück für uns und die Genossenschaft, dass wir uns auf Anhieb gut verstanden haben und bei vielen Dingen eine Sprache sprechen. Wir bilden eine Einheit, was insbesondere auf der Vorstandsebene essentiell ist.

Was waren in diesem Jahr Meilensteine? Welche herausragenden, zukunftsweisenden Projekte konnten umgesetzt oder angestoßen werden?

Eichberg: Die meisten Projekte sind sehr komplex und durchlaufen mehrere Phasen. 2025 haben wir viele Vorüberlegungen getroffen und geplant. In die konkrete Umsetzung gehen wir in 2026 und den Jahren danach. Hier denke ich etwa an den Neubau unseres Genossenschaftszentrums in der Greifswalder Straße oder die Sanierung des Ärztehauses auf demselben Gelände, an die Strangsanierungen in 128 Wohnungen in der Cohnstraße und Greifswalder Straße. Projekte, die unseren Bestand insgesamt betreffen und die über mehrere Jahre laufen, wie Feuerwehrumfahrungen und Aufzugsverlängerungen samt dem barrierefreien Neubau



„ Wir haben eine solide Basis und das Potenzial, uns neu zu erfinden. Ich bin überzeugt, dass wir über uns hinauswachsen und den genossenschaftlichen Gedanken neu beleben können.

der jeweiligen Hauseingänge, konnten wir auch 2025 voranbringen. Eines der größten Vorhaben ist aber tatsächlich die Modernisierung unserer Genossenschaft im Inneren. Schließlich bildet diese Neuausrichtung die Basis für unsere Zukunft. Dass wir für diesen Prozess die ersten Schritte gegangen sind und positive Veränderungen anstoßen konnten, werde ich als unseren größten Erfolg.

Können Sie Beispiele nennen?

Eichberg: Wir spüren, dass das Vertrauen in unsere Arbeit als Vorstand gewachsen und mit diesem Vertrauen eine gewisse Ruhe und Routine in das Miteinander eingekehrt ist. Gerade auch die personellen Wechsel auf der Vorstandsebene in den zurückliegenden Jahren haben für Unsicherheiten gesorgt und Kraft gekostet – die unserer Mitarbeiter, aber auch der Mitglieder unserer Gremien. Das Vertrauen zueinander spielt eine Schlüsselrolle, auch oder insbesondere bei Veränderungsprozessen.

Schernell: Aus meiner bisherigen Wahrnehmung heraus habe ich die Zusammenarbeit zwischen Vertreterversammlung und Aufsichtsrat als sehr konstruktiv erlebt. Gerade auch in intensiven Diskussionsphasen zeigt sich, wie wichtig ein vertrauensvoller und respektvoller Austausch zwischen den Gremien ist. Besonders positiv empfinde ich, dass sich in den vergangenen Monaten Formate entwickelt haben, die den persönlichen Dialog stärken und den regelmäßigen Austausch fördern. Dadurch entstehen mehr Verständnis füreinander, mehr Transparenz und letztlich auch mehr gemeinsame Orientierung bei wichtigen Zukunftsthemen.

Mit welchen Ideen und Idealen sind Sie im Oktober 2025 als Kaufmännischer Vorstand bei der WBG Zentrum angetreten?

Schernell: Mir war bewusst, dass ich meine langjährigen Erfahrungen als Prokuristin sowie als Geschäftsführerin der Tochtergesellschaft einer Wohnungsbaugenossenschaft gewinnbringend einbringen kann. Gleichzeitig war mir von Anfang an klar, dass jede Genossenschaft ihre eigene Kultur, ihre gewachsenen Strukturen und ihre besonderen Herausforderungen mitbringt. Deshalb lassen sich neue Ideen nicht einfach übertragen, nachhaltige Entwicklungen brauchen Vertrauen, Dialog und ein gutes Gespür für die Menschen. Ich bin mit dem Anspruch angetreten, wirtschaftliche Stabilität mit Transparenz, Verlässlichkeit und einer offenen Kommunikation zu verbinden. Mir ist wichtig, Entscheidungen nachvollziehbar zu machen und gleichzeitig nahbar zu bleiben. Nur auf dieser Grundlage lassen sich große Zukunftsthemen wie Digitalisierung, Investitionen in den Bestand oder die Balance zwischen wirtschaftlicher Verantwortung und bezahlbarem Wohnen gemeinsam erfolgreich gestalten.

Herr Eichberg, warum sind Sie beide das perfekte Team? In welcher Art und Weise verschränken sich Ihre Kompetenzen?

Eichberg: Es passt einfach zwischenmenschlich. Auch in unserem Führungsstil sind wir uns ähnlich und ergänzen uns durch unsere Stärken und individuellen Herangehensweisen. Vielleicht betrachte ich manche Dinge etwas lockerer und unkomplizierter, profitiere dann aber von ihrer etwas bedachteren, ja manchmal strengeren Art (*lacht*). Von Vorteil ist auch, dass wir aufgrund unserer beruflichen Biografien ein Grundverständnis für die Aufgabengebiete des anderen mitbringen. Wir verzahnen uns auf Augenhöhe und verstehen uns dabei jeweils als ein Rad im großen Getriebe der Genossenschaft. Uns ist vollkommen bewusst, dass wir alleine nichts bewegen können und einander brauchen. Und genau dieses Verständnis wollen wir vermitteln. Der genossenschaftliche Ursprungsgedanke dreht sich auch um das Miteinander und den Wert der Gemeinschaft. Nur im Austausch können wir die beste Lösung finden und überhaupt Voraussetzungen für Veränderungen schaffen. Diese Haltung wollen wir als Vorstand leben.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss, der deutlich über dem Planwert liegt. Wie ist das zu erklären?

Schernell: Dass wir weniger Geld investiert haben, als geplant, hat verschiedene Gründe. Zum einen ist die Fluktuationsrate weiter zurückgegangen und wir mussten deutlich weniger Wohnungen aufgrund von Neuvermietungen sanieren. Darüber hinaus gab es bei einigen Bauprojekten zeitliche Verzögerungen. Nicht abgerufene Mittel fließen allerdings in die Folgejahre ein und sind dort entsprechend eingeplant.

Wie schauen Sie in die Zukunft der Genossenschaft? Welche Vision beflügelt Sie?

Eichberg: Meine Lebenshaltung ist grundoptimistisch und ich erwarte meist das Beste. So blicke ich auch in die Zukunft unserer Genossenschaft. Wir haben eine solide Basis und gleichzeitig das Potenzial, uns neu zu erfinden. Das ist ein ungeheuer spannender und lebendiger Prozess. Ich bin überzeugt, dass wir über uns hinauswachsen und den genossenschaftlichen Gedanken neu beleben können.

„ Mit Transparenz und Nahbarkeit können wir Zukunftsthemen erfolgreich gestalten.“



Schernell: Mich beflügelt die Vorfreude auf unser neues Genossenschaftszentrum, das wir im Herbst 2027 eröffnen wollen. Ich glaube, dass dieses Projekt für uns alle etwas Identitätsstiftendes hat. Es wird ein guter Ort sein, der uns sichtbar und für unsere Mitglieder leichter erreichbar macht. Ein Ort, an dem Workshops angeboten werden, sich Sport- oder Lerngruppen treffen. Im besten Fall stößt eine Idee die nächste an und wir erleben uns als eine starke Gemeinschaft, die voneinander lernt und sich immer weiter nach vorne entwickelt.

NEUE UND VERTRAUTE PFADE

Pflanzentauschbörse, Denkmalpflegeplan, News-Kanal und Online-Marktplatz: Unsere Genossenschaft blickt auf ein lebendiges Jahr 2025. Wir haben Kooperationen und Veranstaltungen gepflegt, die für uns und unsere Mitglieder zu einer lieb gewonnenen Tradition geworden sind und zugleich auch Neues gewagt. Die Resonanz freut und motiviert uns! Eine kleine Auswahl der Höhepunkte.

APRIL

Streuobstwiese eröffnet

Wir haben ein Herz für grüne Kieze und unterstützen die Ambitionen der Öko-AG der KulturMarktHalle, die sich für ökologische Vielfalt im Mühlenkiez einsetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Drei Grazien wird eine ehemals versiegelte Fläche in eine Streuobstwiese mit Apfelbäumen verwandelt, die nun feierlich eingeweiht werden kann.

Pflanzen tauschen & plaudern

Vom Steckling bis zum XXL-Basilikum: Die Umweltkommission lädt zur zweiten Pflanzentauschbörse an der Mühlenpromenade ein und freut sich bei Live-Musik von den „Saxonauten“ über zahlreiche Besucher mit grünem Daumen und solche, die einfach vorbeischauen, um bei Kaffee und Tee ein wenig zu plaudern.



FEBRUAR

Mehr Sicherheit im Alltag

Unsere Kooperation mit der Berliner Polizei ist längst in Serie gegangen und wird auch in diesem Jahr an zehn Terminen fortgesetzt. In kleinerer Runde treffen sich Präventionsbeauftragte und Mitglieder in unseren Kieztreffs, um sich über Themen wie Einbruchschutz, Verkehrssicherheit oder andere Gefahrensituationen auszutauschen und wertvolle Hinweise für ein sicheres und gutes Gefühl im Alltag zu erhalten.

MAI

Wohnen im Denkmal

Der Ernst-Thälmann-Park, ursprünglich als Prestigeprojekt des sozialistischen Wohnungsbaus konzipiert, versprüht noch immer einen ganz besonderen Charme. Um diesen für unsere Wohngebäude in dem seit 2014 denkmalgeschützten Ensemble auch für zukünftige Generationen zu bewahren, erstellen wir einen verpflichtenden Denkmalpflegeplan inklusive einer Broschüre, die die Geschichte und Architektur des Ernst-Thälmann-Parks beleuchtet.

JUNI

Feiern an der Mühlenpromenade

In fröhlicher, sommerlicher Atmosphäre findet das Mühlenkiezfest des Mühlenkiezverbunds an der Mühlenpromenade statt. Vereine, soziale Einrichtungen und engagierte Leute aus dem Kiez – darunter auch unsere Genossenschaft – präsentieren ihre Arbeit und laden zum Mitmachen, Entdecken und zu Gesprächen ein. Für Unterhaltung sorgen Live-Musik und kulinarische Leckereien.





OKTOBER

Alle News auf's Smartphone

Wir starten unseren News-Kanal und schicken alle Neuigkeiten aus der Genossenschaft direkt aufs Smartphone. Ob Termine, Veranstaltungstipps oder Updates zu Projekten – wer unseren WhatsApp-Kanal abonniert, ist immer auf dem Laufenden. Über einen Link kann fast jeder Beitrag in der Langversion auf unserer Website gelesen werden.

Zeitreise nach Delitzsch

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und verschiedener Kommissionen sowie weitere interessierte Vertreter reisen nach Delitzsch, um sich auf die Spuren der deutschen Genossenschaftsbewegung zu begeben. Sie erkunden das Genossenschaftsmuseum und spazieren durch die alten Gassen des historischen Städtchens im Norden Sachsens, das für die deutsche Genossenschaftsbewegung von großer Bedeutung war.

AUGUST

Kommunikation stärken

Um den Dialog zwischen Aufsichtsrat und Vertretern zu fördern und den Informationsfluss insgesamt transparenter zu gestalten, wird ein neues Format entwickelt und stößt schon bei seiner Premiere im Kulturhaus Peter Edel auf rege Resonanz. Unterstützt von einem externen Moderator wird bei einem ersten Termin die jüngste Vertreterversammlung diskutiert.

NOVEMBER

Marktplatz geht online

Ob Möbel, Küchengeräte oder ein freier Platz in der Tischtennisrunde: Unser neuer Online-Marktplatz ist jetzt die digitale Anlaufstelle für unsere Mitglieder. Nach dem Motto „Von Nachbarn – für Nachbarn“ können auf der Plattform unkompliziert und kostenfrei Dinge oder Dienstleistungen angeboten, gesucht und getauscht oder Kontakte geknüpft werden.



DEZEMBER

Weihnachtslieder, Waffeln & Glühwein

Das Weihnachtsliedersingen am Kiezpavillon im Mühlenkiez ist zu einer liebevollsten Tradition geworden und lockt auch in diesem Advent wieder zahlreiche Besucher aus der Nachbarschaft an. Bei Waffeln, Glühwein und Kinderpunsch wird in vorweihnachtlicher Stimmung gemeinsam gesungen und geschlemmt.

Klarheit für Nutzungsentgelte

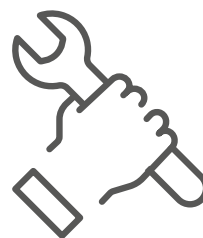
Die Entgeltkommission hat intensiv an den Grundsätzen zur Gestaltung der Nutzungsentgelte gearbeitet. Nach ausführlichen Beratungen werden die gemeinsam mit dem Vorstand erarbeiteten Grundsätze Ende 2025 beschlossen und bilden nun die Grundlage für die zukünftige Gestaltung der Nutzungsentgelte in unserer Genossenschaft.

FÜR MEHR KOMFORT

Barrierefreie Hauseingänge, verlängerte Aufzüge, altersgerechte Bäder oder die Umrüstung auf LED-Leuchten: Auch im Jahr 2025 haben wir die Ärmel hochgekrempelt und unsere Bestände modernisiert, um den Wohnkomfort für unsere Mitglieder zu steigern. Eine kleine Übersicht.

168

Wohnungen unseres Bestandes haben wir rundum erneuert und auf einen modernen Stand gebracht: mit neuen Fußböden, frisch gestalteten Wänden und Decken sowie zeitgemäßen Anschlüssen in Küche und Bad.



Ob eine Wohnungstür, die nicht mehr richtig schließt, ein klemmendes Fenster oder ein tropfender Wasserhahn – im Alltag fallen viele kleine Reparaturen an.

Insgesamt

2876

Aufträge für **Kleininstandhaltungen** haben unsere Hausmeister und Fachfirmen erledigt.

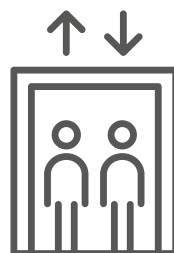
Fast

20

Prozent

weniger **Wohnungswechsel** als in den Vorjahren sorgen für mehr Beständigkeit in unseren Häusern.

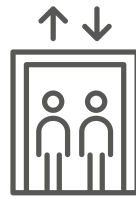
Wir freuen uns, dass sich viele Mitglieder bei uns zuhause fühlen.



2

Aufzüge wurden in der Thomas-Mann-Straße 31 und Gürtelstraße 27 modernisiert und mit neuer Antriebs- und Steuerungstechnik ausgestattet. Ersetzt wurden auch Türschließer und Seile.

3



Aufzugsverlängerungen mit barrierefreien Hauseingängen wurden in der Hanns-Eisler-Straße 34 sowie in der Thomas-Mann-Straße 25 und 29 realisiert. Damit geht es jetzt vom Erdgeschoss bis ins oberste Stockwerk stufenlos und deutlich komfortabler in die Wohnung.



Bäder wurden auf Wunsch unserer Bewohner altersgerecht umgebaut. Türschwellen wurden entfernt, bodengleiche Duschen sorgen für mehr Komfort und zusätzliche Haltegriffe an WC und Waschbecken bieten ein Plus an Sicherheit im Alltag.



Apfeldorn, Rosskastanie, Winterlinde – Bäume sorgen für besseres Klima in der Stadt. Sie dämpfen Lärm, bieten Tieren Lebensraum, spenden Schatten und erfreuen einfach das Auge. Klar, schlägt auch unser Herz für grüne Kieze:

24

neue Bäume haben wir 2025 in unserem Bestand gepflanzt!

1841

Wohnungen wurden im Jahr 2025 neu vermietet.

In den öffentlich zugänglichen Bereichen unserer Häuser haben wir

390

Leuchten auf LED umgerüstet. Vor allem Treppenhäuser, Keller und Müllstandsflächen sind nun deutlich heller und vermitteln ein spürbar größeres Sicherheitsgefühl. Ein weiterer Vorteil: Auch der Stromverbrauch sinkt.

INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

Auch 2025 setzen wir mehrere Bauvorhaben um und bringen größere Projekte auf den Weg – wie etwa den Neubau unseres Genossenschaftszentrums in der Greifswalder Straße. Wir vollziehen außerdem weitere Schritte zur Digitalisierung, die Prozesse verschlanken und effektiver machen und unsere Genossenschaft in die Zukunft führen.



ALLES FLIESST: MINIMALINVASIVE INSPEKTION

Um plötzlichen Schäden an Misch- und Abwasserleitungen vorzubeugen, überprüfen wir im Blumenviertel gezielt ältere Rohrsysteme. Mithilfe moderner Spezialkameras lassen sich Schäden und Verstopfungen präzise lokalisieren und zuverlässig bewerten. Kleinere Defekte werden im Anschluss direkt behoben. Bei größerem Sanierungsbedarf setzen wir auf das Inliner-Verfahren – eine minimalinvasive Methode, die ohne aufwendige Grabungen auskommt. Dabei wird ein speziell imprägnierter Schlauch in die Leitung eingebracht und vor Ort ausgehärtet. Auf diese Weise entsteht im Inneren eine neue, dichte Rohrschicht, die vorhandene Risse dauerhaft verschließt.



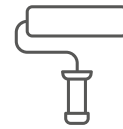
NEUBAU NIMMT FAHRT AUF

Auch die Planungen zum Neubau unseres Genossenschaftszentrums und zur Revitalisierung des Ärztehauses in der Greifswalder Straße 123 schreiten voran: Die Voranfrage zur Baugenehmigung wird positiv beschieden und der Bauantrag liegt vor. Damit rückt der für das zweite Quartal 2026 geplante Baustart in greifbare Nähe. Für die Umsetzung ist ein Generalunternehmen vorgesehen, das alle Leistungen aus einer Hand erbringt. Wir führen erste Gespräche und erstellen ein Leistungsverzeichnis.



DIGITALCHECK

Erstmals läuft die Prüfung unserer rund 260 Rollator-Boxen vollständig digital ab: Unsere Hausmeister begutachten jede Box vor Ort und erfassen den Zustand per Tablet. Danach gehen die Daten direkt an die Verwaltung. Fazit: kein Papieraufwand, keine doppelte Erfassung und ein transparenter Überblick in Echtzeit. So können wir Reparaturen schneller planen und umsetzen.



NEUES FARBKONZEPT FÜR HAUSAUFGÄNGE

Die vier Hausaufgänge der Oderbruchstraße 13 bis 19 im Blumenviertel erhalten einen neuen Look: Senfgelb, Eukalyptusgrün und Weiß mit Akzenten in Dunkelbraun. Das Farbkonzept greift die 1960er Jahre auf und übersetzt sie in eine zeitgemäße Gestaltung. Neben dem Neuanstrich von Wänden und Decken werden Handläufe und Türrahmen überarbeitet, Türblätter vereinheitlicht sowie die Deckenuntersichten instandgesetzt. Auch der Boden wird erneuert. Ein grauer PVC-Belag in Sichtbeton-Optik nimmt die Anmutung der Kleinplatte auf und überzeugt durch Langlebigkeit und Robustheit.



BARRIEREFREIES PORTAL ZUM ÄRZTEHAUS

Für die geplante Neugestaltung des Eingangsbereichs des Ärztehauses am Syringenweg können wichtige Schritte in Bezug auf das Konzept und die Kosten vollzogen werden. Wir entscheiden uns für den Entwurf, der ein ebenerdiges Portal vorsieht, das vom Bau leicht abgerückt ist, und die funktionale Architektur des Gebäudes aus den 1960er Jahren aufgreift. Über einen Fahrstuhl im Erdgeschoss sind auch die Etagen des zweigeschossigen Ärztehauses mit Keller barrierefrei erreichbar. Da die Sanierung im laufenden Betrieb erfolgt, stimmen wir den zeitlichen Ablauf mit den Mietern ab. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen. Im Herbst desselben Jahres sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.



BRANDSCHUTZ UPDATE

In den Untergeschossen der Michelangelostraße 1 bis 49 tut sich was: Insgesamt 275 Keller werden umfassend modernisiert und bieten nun deutlich mehr Sicherheit und Komfort. Im Mittelpunkt steht der Brandschutz. Alte Holzverschlüsse und Türen werden durch stabile Stahltrennwände ersetzt. Das sorgt nicht nur für ein einheitliches Erscheinungsbild, sondern reduziert auch das Brandrisiko im Gebäude. Außerdem wird die Elektrotechnik erneuert, provisorische Kabel werden entfernt und durch moderne Lichttechnik ersetzt.

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	88.522,23	111.413,48
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	107.543.439,60	108.128.789,63
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.910.445,14	1.952.142,31
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.342,62	155.503,65
4. Bauvorbereitungskosten	1.705.369,03	248.345,93
Anlagevermögen insgesamt	111.391.118,62	110.596.195,00
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	7.109.227,76	7.424.147,51
2. Andere Vorräte	47.916,04	45.784,03
	7.157.143,80	7.469.931,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	75.816,39	87.944,21
2. Sonstige Vermögensgegenstände	135.940,89	133.497,40
	211.757,28	221.441,61
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	18.738.106,50	17.799.850,35
2. Bausparguthaben	10.377.735,98	10.199.354,26
	29.115.842,48	27.999.204,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten	27.585,47	30.872,46
Summe der AKTIVA	147.903.447,65	146.317.645,22

PASSIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	141.760,00	178.341,87
- der verbleibenden Mitglieder	5.178.720,00	5.128.800,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.560,00	8.160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (VJ: 218,13 €)		
	5.323.040,00	5.315.301,87
II. Ergebnismrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	64.341.726,29	64.341.726,29
2. Gesetzliche Rücklage	7.399.459,76	6.551.557,85
3. Andere Ergebnismrücklagen	28.077.468,68	24.276.432,02
	99.818.654,73	95.169.716,16
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	4.255.645,00	4.223.374,07
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	425.564,50	0,00
Eigenkapital insgesamt	108.971.775,23	104.708.392,10
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	1.141.904,83	993.922,27
	1.141.904,83	993.922,27
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.522.829,27	31.546.184,80
2. Erhaltene Anzahlungen	7.905.277,61	7.673.348,98
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.285.234,64	1.303.372,27
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	101.823,73	140.043,12
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.183.410,91	1.163.329,15
4. Sonstige Verbindlichkeiten	70.206,58	92.424,80
- davon aus Steuern € 36.313,37 (VJ: 36.070,23 €)		
	37.783.548,10	40.615.330,85
D. Passive Rechnungsabgrenzung		
1. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	6.219,49	0,00
Summe der PASSIVA	147.903.447,65	146.317.645,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	26.581.789,23	24.893.280,23
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-314.919,75	524.108,57
3. Sonstige betriebliche Erträge	455.516,62	437.932,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-13.672.826,85	-12.861.331,56
Rohergebnis	13.049.559,25	12.993.989,78
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.695.964,49	-2.841.772,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-591.324,57	-578.938,44
davon für Altersversorgung: - 22.286,79 EUR (Vorjahr: - 13.344,60 EUR)		
	-3.287.289,06	-3.420.711,38
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.512.236,41	-3.382.404,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.295.374,33	-1.103.662,35
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	439.553,56	632.554,22
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon aus Aufzinsung: - 1.094,43 EUR (Vorjahr: - 1.072,30 EUR)		
Ergebnis nach Steuern	4.795.325,79	5.064.343,04
10. Sonstige Steuern	-539.680,79	-840.968,97
Jahresüberschuss	4.255.645,00	4.223.374,07
11. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-425.564,50	-422.337,41
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	0,00	-1.801.036,66
Bilanzgewinn	3.830.080,50	2.000.000,00

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Registernummer: GnR 447 B).

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung.

Die Genossenschaft ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen.

Die linearen Abschreibungen der entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgen über 3 bis 5 Jahre.

Die Gebäudekosten der Wohnbauten werden planmäßig linear mit zwischen 1,97 % – 2,86 % abgeschrieben, die Gebäudekosten der Garagen werden mit 4 % abgeschrieben. Für die Außenanlagen (Spielplätze / Rollator-Boxen) liegen angenommene Nutzungsdauern von 12 bzw. 15 Jahren zugrunde. Bei der fertiggestellten Feuerwehrzufahrt (Außenanlagen) wurde eine Nutzungsdauer von 9 Jahren angesetzt. Die Zugänge bei den Wohnbauten im Zusammenhang mit Modernisie-

rungsmaßnahmen von Leerwohnungen werden auf die Restnutzungsdauer verteilt. Dies trifft auch auf die Kosten der nachträglich eingebauten Rauchwarnmelder zu.

Die Gebäudekosten der Geschäftsbauten werden über 20 bzw. 32 Jahre abgeschrieben. Kosten der Außenanlage werden mit 10 % p. a. abgeschrieben.

Für Gegenstände der anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, bemisst sich die lineare Abschreibung nach einer 3- bis 15-jährigen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 250,01 € bis zu 800,00 € zzgl. Umsatzsteuer, werden im Wirtschaftsjahr in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang dargestellt.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten – unter Berücksichtigung eines Abschlages für Leerstand, Eigennutzung und die Gästewohnungen – ausgewiesen. Für noch ausstehende Rechnungen wurden Rückstellungen gebildet.

Für die Bewertung „Anderer Vorräte“ wird der letzte Einkaufspreis in Ansatz gebracht.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert ausgewiesen. Bei den Forderungen wurde, sofern erforderlich, allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages ausgewiesen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz nach § 253 (2) HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag in Ansatz gebracht.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel dargestellt.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausnahmslos noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

In den „Anderen Vorräten“ sind diverse Lagerbestände an Sanitär- und Elektromaterial sowie Fenster und Balkontüren enthalten.

Die „Forderungen aus Vermietung“ wurden bewertet und sofern erforderlich einzelwertberichtigt.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ (135,9 T€) sind hauptsächlich Erstattungsansprüche gegenüber der Versicherung (67,5 T€) sowie Forderungen aus gezahlter Kapitalertragsteuer (29,8 T€) ausgewiesen.

Es bestehen im Geschäftsjahr **Forderungen in Höhe von 1,8 T€** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Unter den „Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten“ werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, die einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

ANLAGENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2025

	Anschaffungs,- Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	549.804,20	961,93	0,00	0,00
Zwischensumme	549.804,20	961,93	0,00	0,00
II. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	187.359.652,36	2.633.842,07	148.236,52	0,00
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.522.929,46	8.696,95	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	845.463,86	58.399,46	0,00	19.686,22
Bauvorbereitungskosten	248.345,93	1.605.259,62	-148.236,52	0,00
Zwischensumme	190.976.391,61	4.306.198,10	0,00	19.686,22
Anlagevermögen insgesamt	191.526.195,81	4.307.160,03	0,00	19.686,22

Unter den „**Passiven Rechnungsabgrenzungsposten**“ werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, die einen Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Entwicklung der **Rücklagen** zeigt folgender Rücklagenspiegel:

Die „**Sonstigen Rückstellungen**“ in Gesamthöhe von **1.141,9 T€** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Sie enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Hausbewirtschaftung (**856,6 T€**). Diese gliedern sich in Rückstellungen für Betriebskosten (270,0 T€), Rückstellungen für unerledigte Instandhaltungsaufträge aus gemeldeten Schäden in 2024 (560,6 T€) sowie die Rückstellung über die vermierterseitig zu tragenden CO₂-Kosten aus der zentralen Wärmeversorgung (26,0 T€).

Weiterhin wurden Rückstellungen für Abschluss und Prüfung (**70,0 T€**) gebildet.

Die übrigen Rückstellungen (**215,3 T€**) enthalten die Rückstellung für die Aufbewahrung der Jahresabschlussunterlagen (21,8 T€), welche entsprechend abgezinst wurde, sowie die Rückstellung für einen Ablösebetrag aus einem Restitutionsanspruch, dessen Bewertung jährlich geprüft und bei Bedarf angepasst wird (166,0 T€).

Die „**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**“ verminderten sich um **3.023,4 T€** durch planmäßige Tilgung.

In der Position „**Erhaltene Anzahlungen**“ sind ausnahmslos Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Anschaffungs,- Herstellungskosten 31.12.2025	kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibung des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwerte 31.12.2025	Buchwerte 31.12.2024
€	€	€	€	€	€	€
550.766,13	438.390,72	23.853,18	0,00	462.243,90	88.522,23	111.413,48
550.766,13	438.390,72	23.853,18	0,00	462.243,90	88.522,23	111.413,48
190.141.730,95	79.230.862,73	3.367.428,62	0,00	82.598.291,35	107.543.439,60	108.128.789,63
2.531.626,41	570.787,15	50.394,12	0,00	621.181,27	1.910.445,14	1.952.142,31
884.177,10	689.960,21	70.560,49	19.686,22	740.834,48	143.342,62	155.503,65
1.705.369,03	0,00	0,00	0,00	0,00	1.705.369,03	248.345,93
195.262.903,49	80.491.610,09	3.488.383,23	19.686,22	83.960.307,10	111.302.596,39	110.484.781,52
195.813.669,62	80.930.000,81	3.512.236,41	19.686,22	84.422.551,00	111.391.118,62	110.596.195,00

Ergebnisrücklagen	Stand am 01.01.2025 in EUR	Zuführung 2025 in EUR	Stand am 31.12.2025 in EUR
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	64.341.726,29	0,00	64.341.726,29
Gesetzliche Rücklage	6.551.557,85	422.337,41	6.973.895,26
Andere Ergebnisrücklagen	24.276.432,02	3.801.036,66	28.077.468,68
Summe	95.169.716,16	4.223.374,07	99.393.090,23

Die „**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**“ enthalten „**Verbindlichkeiten aus Vermietung**“ aus vorausbezahlten Mieten sowie Erstattungsansprüche aus der Abrechnung der Nebenkosten und „**Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen**“ aus Rechnungen, die nach dem Abschlussstichtag eingegangen sind.

Die „**Sonstigen Verbindlichkeiten**“ beinhalten auch Auseinandersetzungsguthaben von in den Vorjahren ausgeschiedenen Mitgliedern (**25,5 T€**) sowie Lohnsteuer (**28,6 T€**), deren Auszahlung erst im Geschäftsjahr 2026 fällig ist.

Die „**Sonstigen betrieblichen Erträge**“ beinhalten u. a. Versicherungsentschädigungen in Höhe von **187,8 T€** und die satzungsmäßigen Eigenleistungen in Höhe von **127,3 T€**.

Bei den „**Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit**“ handelt es sich insbesondere um Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Bei den „**Zinsen und ähnlichen Aufwendungen**“ wurde der Aufzinsungsbetrag angegeben. In den GuV-Positionen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen und Erträge enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Es bestehen keine weiteren finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind.

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2025** stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt (€)	Restlaufzeit			gesichert (€)
		bis zu einem Jahr (€)	über ein bis fünf Jahre (€)	über fünf Jahre (€)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.522.829,27* (31.546.184,80)	3.001.522,78 (3.120.629,49)	10.996.144,40 (11.616.368,40)	14.330.403,78 (16.809.186,93)	x)
Erhaltene Anzahlungen	7.905.277,61 (7.673.348,98)	7.905.277,61 (7.673.348,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.285.234,64 (1.303.372,27)	1.284.181,49 (1.303.372,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	70.206,58 (92.424,80)	70.206,58 (92.424,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt (Vorjahreswerte)	37.783.584,10 (40.615.330,85)	12.261.188,46 (12.187.231,07)	10.996.144,40 (11.616.368,40)	14.330.403,78 (16.809.186,93)	

*Die Konditionen dieser Darlehen sind langfristig vereinbart.

x) Art der Sicherung: Grundschuldeintragungen für Annuitätendarlehen (Gesamtrestverbindlichkeit in Höhe von 28.522.829,27 €)

D. SONSTIGE ANGABEN

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter setzt sich wie folgt zusammen:

	Beschäftigte	davon Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	34	8
Hausmeister	9	1
	43	9

Mitgliederbewegung der verbleibenden Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 49,9 T€. Satzungsgemäß haften die Mitglieder der Genossenschaft nur mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Verbleibende Mitglieder 31.12.2024	5.816
Zugänge	162
Abgänge	170
Verbleibende Mitglieder 31.12.2025	5.808

Haftungsverhältnis

Auf dem Konto Nr. 0190978503 der Sparkasse ist zum 31.12. 2025 ein Guthaben in Höhe von 14.514,60 € als Mietkaution für den Vermieter der Geschäftsräume, Richard Diez Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH verpfändet.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.255.645,00 € ab.

Gemäß § 40 der Satzung wurde bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag in Höhe von 425.564,50 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 3.830.080,50 € in die Ergebnisrücklagen zur Verwendung von geplanten Instandhaltungsmaßnahmen einzustellen.

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes

Mike Eichberg ab 01.04.2022
Monique Schernell ab 01.10.2025

Mitglieder des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsvorsitzender

Gerhard Ehrig,
Dipl.-Ing. Ökonomie und Ing. Maschinenbau

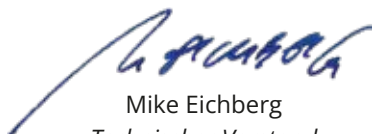
Stellvertretende Vorsitzende

Caroline Oppermann,
Angestellte öffentlicher Dienst

Marika Urbich,
Verwaltungsjuristin

Dr. Philipp Steiner,
Pressesprecher

Berlin, den **XX.XX.2026**


Mike Eichberg
Technischer Vorstand


Monique Schernell
Kaufmännischer Vorstand

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2025

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG wurde im Jahr 1957 gegründet und ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne der §§ 267 und 336 HGB. Zweck der Genossenschaft ist gemäß Satzung die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Darüber hinaus ist die Erhaltung, Verbesserung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes zentraler Bestandteil der Geschäftstätigkeit.

Die Genossenschaft bewirtschaftet überwiegend eigenen Wohnungsbestand im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg. Die Geschäftspolitik ist langfristig, nachhaltig und auf Substanzerhalt sowie wirtschaftliche Stabilität ausgerichtet.

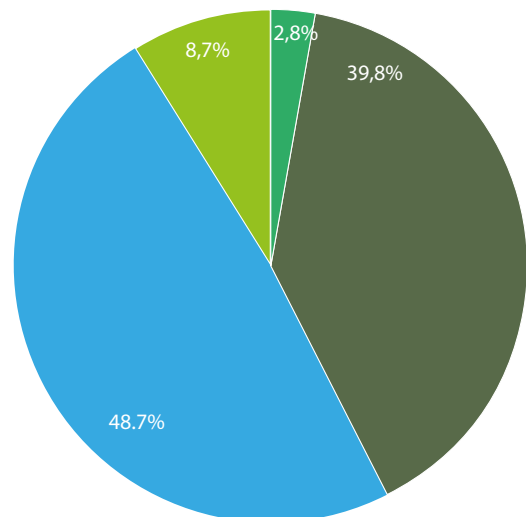
Ziel des Vorstandes ist es, den Wohnungsbestand unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts bis 2045 klimaneutral zu entwickeln. Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Dazu haben wir folgende Ausgangswerte auf Basis der tatsächlichen Verbräuche ermitteln lassen:

- der durchschnittliche Energieverbrauch betrug 2023 77,78 kWh/m²/a
- die durchschnittliche CO₂-Emission lag 2023 bei 16,77 kg/m²/a
- der Wohnungsbestand (nach m² Wohnfläche) wies in 2023
 - zu 2,8 % Energieeffizienzklasse A
 - zu 39,8 % Energieeffizienzklasse B
 - zu 48,7 % Energieeffizienzklasse C
 - zu 8,7 % Energieeffizienzklasse D

Ausweis Wohnungsbestand (nach m²-Wohnfläche) in 2023

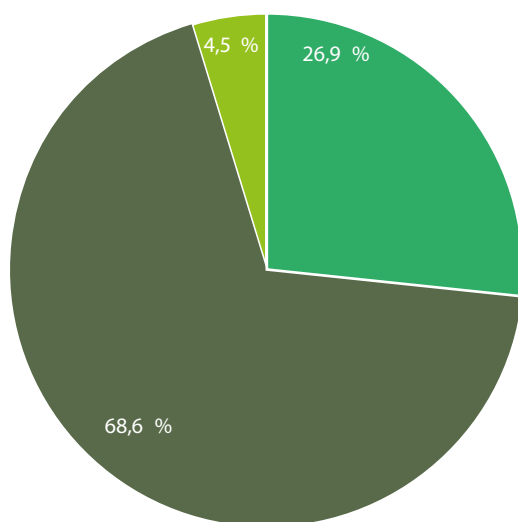
- Energieeffizienzklasse A
- Energieeffizienzklasse B
- Energieeffizienzklasse C
- Energieeffizienzklasse D

- der durchschnittliche Energieverbrauch betrug 2023 77,78 kWh/m²/a
- die durchschnittliche CO₂-Emission lag 2023 bei 16,77 kg/m²/a



Ausweis Wohnungsbestand (nach m²-Wohnfläche) in 2023

- Gaseinzelheizung
- Fernwärme
- Blockheizkraftwerk



Bezogen auf die Energieträger lässt sich die Beheizung unserer Wohnungen (bezogen auf die Wohnfläche) wie folgt klassifizieren:

- zu 26,9 % mittels Gaseinzelheizungen
- zu 68,6 % mittels Fernwärme
- zu 4,5 % mittels Blockheizkraftwerk

2. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld war im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Zwar ging die Inflation gegenüber den Vorjahren zurück, dennoch wirkten sich insbesondere steigende Kosten für Bauleistungen, Energie und Dienstleistungen belastend auf die Wohnungswirtschaft aus.

Der Berliner Wohnungsmarkt war auch 2025 durch eine anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot gekennzeichnet. Die Neubautätigkeit blieb deutlich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück.

Für Wohnungsbaugenossenschaften ergab sich daraus eine stabile Vermietungssituation, gleichzeitig jedoch ein anhaltender Kosten- und Investitionsdruck.

Konjunktur

Die deutsche Wirtschaft stagnierte weitgehend und zeigte 2025 nur ein sehr geringes reales Wachstum. Nach ersten Berechnungen stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2025 um 0,2 % gegenüber 2024.

Für die Wohnungswirtschaft ist das relevant, da schwaches Wachstum typischerweise Investitionsentscheidungen (Neubau/Modernisierung) bremst und gleichzeitig die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch hält.

Die deutsche Wirtschaft steckt seit über zwei Jahren in einer ausgeprägt stagnativen Wachstumsschwäche. Erst 2026 wird das BIP den Prognosen zufolge stärker um 1,5 % bis 1,7 % wachsen.

Die hohe Inflation im Euroraum infolge des Kriegs in der Ukraine zwang die Europäische Zentralbank sehr schnell zu einer Erhöhung des Leitzinses in lange nicht mehr gekannter Dimension.

Inzwischen hat die EZB erneut eine geldpolitische Wende eingeleitet und den Leitzins auf ein Niveau von 2,15 % gesenkt. Seit Sommer 2025 haben sich die Zentralbanker eine Zinspause verordnet. Auch wenn die Zahl neu abgeschlossener Hypothekenverträge bereits wieder steigt, belasten die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase weiterhin die Baukonjunktur.

Klimagerechtes Bauen/energetische Anforderungen:

Die IBB hebt 2025 explizit hervor, dass Anforderungen an klimagerechtes Bauen und die damit verbundenen Kosten die Branche zusätzlich herausfordern. Für Berliner Bestände heißt das, Investitionsentscheidungen müssen stärker nach Wirtschaftlichkeit, Förderkulisse und Umsetzbarkeit priorisiert werden.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

Die deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung. Das preis-

bereinigtes Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staats zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China ausgesetzt. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Den Prognosen zufolge wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

3. GESCHÄFTSVERLAUF 2025

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 26.581.789 € und lagen damit über dem Planwert von 26.166.379 €. Die positive Abweichung ist insbesondere auf höhere Entgelterträge sowie deutlich geringere Erlösschmälerungen zurückzuführen.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit beliefen sich auf 13.672.826,85 € und lagen damit erheblich unter dem geplanten Wert. Ursächlich hierfür waren insbesondere zeitliche Verschiebungen von Instandhaltungsmaßnahmen sowie geringere tatsächliche Kosten bei der Umsetzung.

Hauptursachen

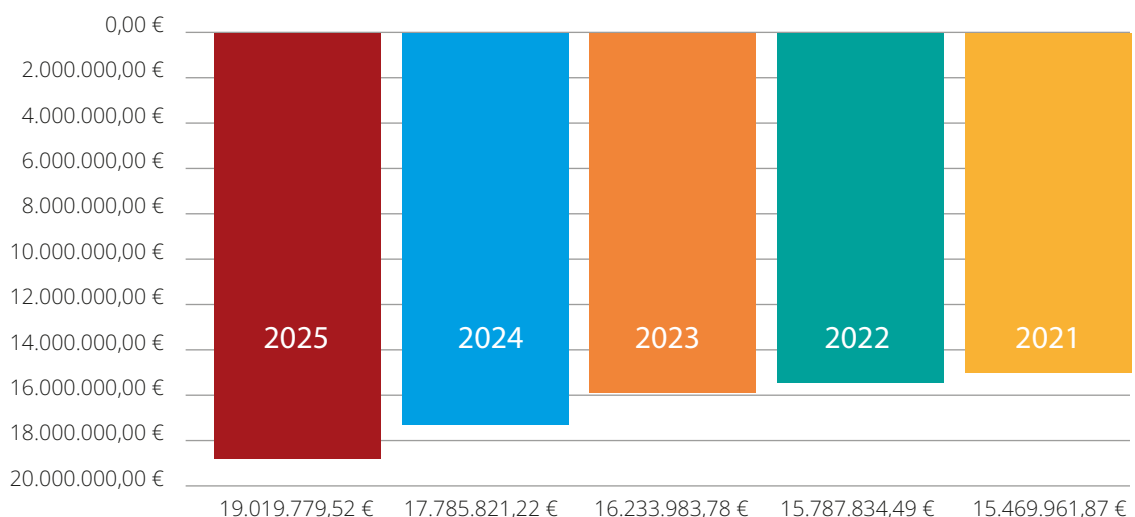
Gegenüber Plan wurden höhere Entgelterträge bei Wohnungen, Gewerbeeinheiten sowie Parkplätzen und Garagen erzielt. Dies spiegelt eine anhaltend starke Vermietungsnachfrage wider, die sich auch in den Marktdaten für Berlin zeigt.

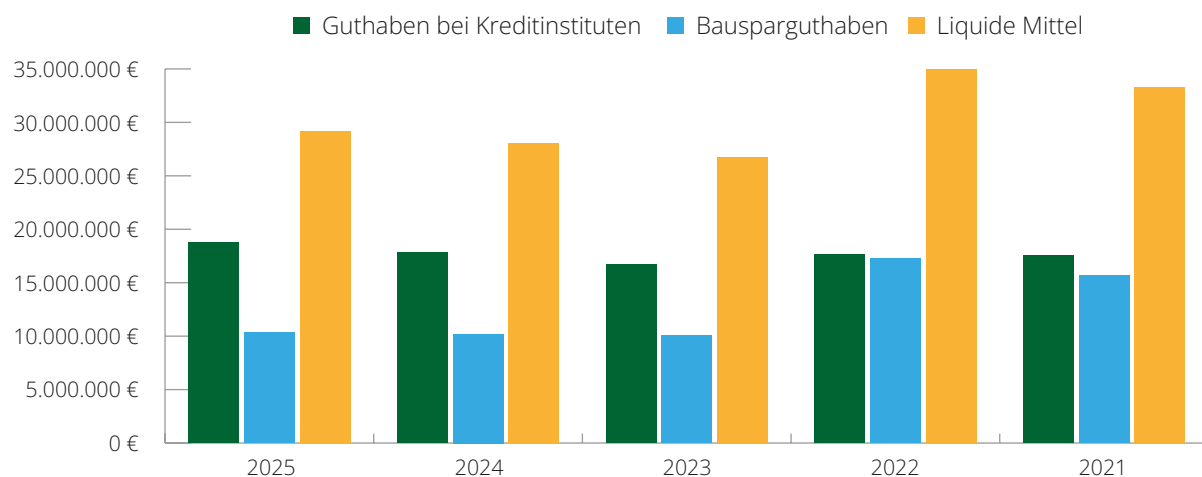
Laut Wohnungsmarktbarometer 2025 der Investitionsbank Berlin ist die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin weiterhin sehr hoch, insbesondere im bezahlbaren Segment. Dies gilt trotz erhöhter Bau- und Finanzierungskosten.

Geringere Erlösschmälerungen als geplant (214.005 € statt 350.000 €) weisen auf stabile Vermietungsverhältnisse und gut geplante Abrechnungsprozesse hin.

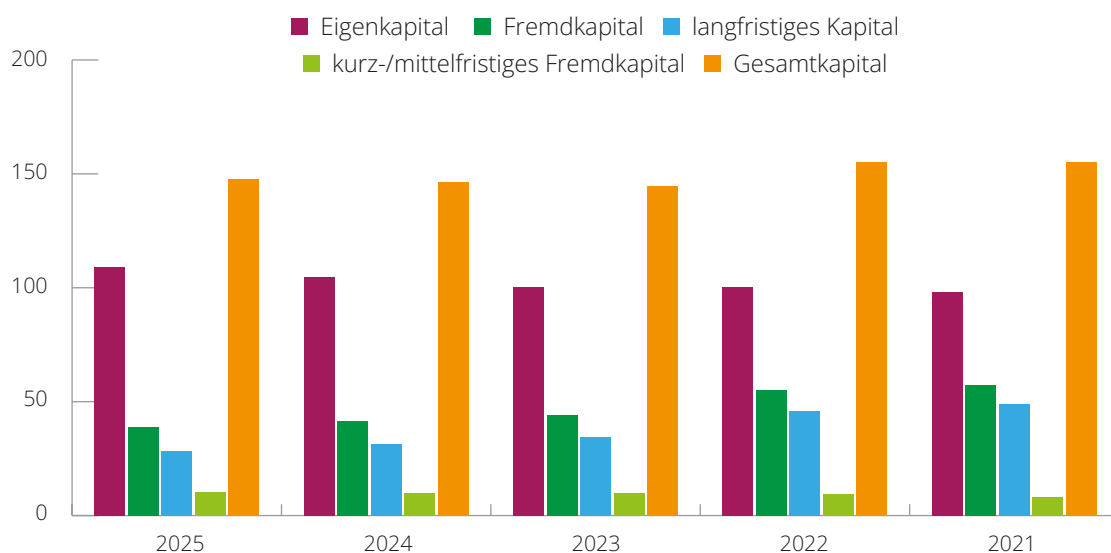
Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit ohne Umlagen abzüglich Erlösschmälerungen sind um 1.233.958 € gestiegen. Diese Erhöhung wurde wesentlich durch die Vollausswirkung der Anpassung der Nutzungsentgelte Mitte 2024 und Neuvermietungsabschlüsse realisiert.

Umsatzerlöse (ohne Umlagen abzgl. Erlösschmälerungen)



Liquide Mittel

Guthaben bei Kreditinstituten	18.738.106,50 €	17.799.850,35 €	16.666.971,67 €	17.643.231,82 €	17.587.436,94 €
Bausparmittel	10.377.735,98 €	10.199.354,26 €	10.022.311,48 €	17.302.655,20 €	15.658.029,67 €
Liquide Mittel	29.115.842,48 €	27.999.204,61 €	26.689.283,15 €	34.945.887,02 €	33.245.466,61 €

Kapitalstruktur in Mio. €

Eigenkapital	108,97 Mio. €	104,71 Mio. €	100,43 Mio. €	100,46 Mio. €	98,24 Mio. €
Fremdkapital	38,93 Mio. €	41,61 Mio. €	44,06 Mio. €	54,90 Mio. €	57,11 Mio. €
langfristiges Fremdkapital	28,52 Mio. €	31,55 Mio. €	34,25 Mio. €	45,67 Mio. €	48,84 Mio. €
kurz-/mittelfristiges Fremdkapital	10,40 Mio. €	10,06 Mio. €	9,80 Mio. €	9,24 Mio. €	8,27 Mio. €
Gesamtkapital	147,90 Mio. €	146,32 Mio. €	144,49 Mio. €	155,37 Mio. €	155,34 Mio. €

Es handelt sich damit um die reinen operativen Erträge aus der Vermietung, bereinigt um Umlagen (z. B. Betriebskosten, die lediglich durchgereicht werden und kein Ergebnis beeinflussen) sowie Erlösschmälerungen (z. B. Leerstand, Entgeltminderungen oder uneinbringliche Forderungen).

Die Umsatzerlöse steigen kontinuierlich über den gesamten Zeitraum. Die Erlöse werden voraussichtlich jedes Jahr zunehmen, aufgrund einer stabilen Vermietung und steigenden Nutzungsentgelten durch Neuvermietungen.

Der Sprung von 2023 auf 2024 ist überdurchschnittlich stark. Das erklärt sich durch die Entgeltanpassung.

Über den gesamten Zeitraum ist ein stabiles bis leicht wachsendes Niveau erkennbar. Der Rückgang 2023 ist moderat und wird in den Folgejahren deutlich kompensiert.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG hält dauerhaft eine ausreichende operative Liquiditätsreserve, um laufende Verpflichtungen sicher zu bedienen. Liquiditätsengpässe sind nicht erkennbar. Die Zahlen dokumentieren eine sehr solide Liquiditätslage, die sowohl den laufenden Geschäftsbetrieb absichert als auch die langfristige Investitions- und Finanzierungsstrategie der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG unterstützt.

Die Entwicklung der Kapitalstruktur der Jahre 2021 bis 2025 zeigt eine sehr stabile und sich deutlich verbessernde Finanzierungsbasis.

Das Gesamtkapital lag 2021 und 2022 auf einem konstant hohen Niveau von rund 155 Mio. €. Im Jahr 2023 kam es zu einer spürbaren Bilanzverkürzung auf rund 144 Mio. €, die aus der Ablösung von Kreditverbindlichkeiten nach Auslauf der Zinsbindung resultiert. Seit 2024 steigt das Gesamtkapital moderat an und erreicht 2025 rund 148 Mio. €.

Besonders hervorzuheben ist die kontinuierliche Stärkung des Eigenkapitals, das von rund 98 Mio. € im Jahr 2021 auf rund 109 Mio. € im Jahr 2025 wächst. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 11 Mio. € innerhalb von fünf Jahren.

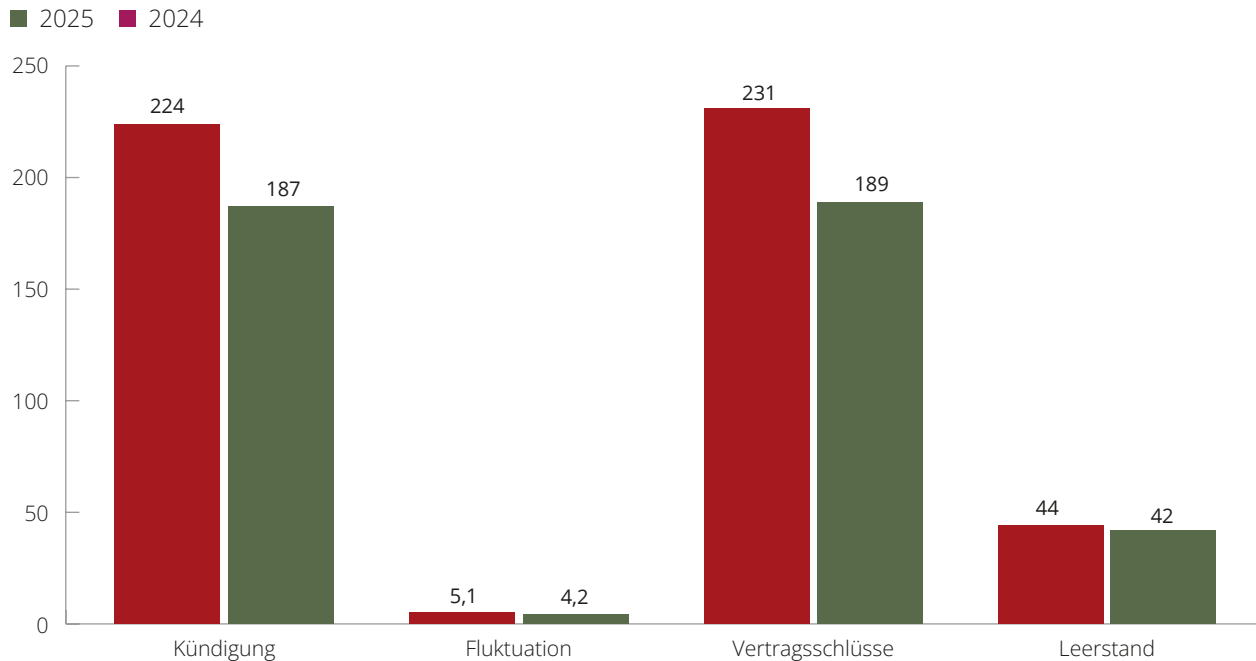
Parallel dazu wird das Fremdkapital deutlich reduziert. Es sinkt von rund 57 Mio. € im Jahr 2021 auf rund 38 Mio. € im Jahr 2025. Der Rückgang betrifft insbesondere das langfristige Fremdkapital, das erheblich abgebaut wurde. Das kurz- und mittelfristige Fremdkapital bleibt dagegen auf einem stabilen Niveau von rund 9 – 10 Mio. €, so dass keine kurzfristigen Liquiditätsrisiken erkennbar sind.

Die Eigenkapitalquote steigt im Betrachtungszeitraum von 63 % auf rund 74 %. Damit verfügt die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG über eine außergewöhnlich starke Kapitalausstattung.

3.1 Betriebskostenumlagen

Die tatsächlichen Erlöse aus Betriebskostenumlagen lagen mit 7.457.610 € etwas unter dem Planwert von 7.560.379 €. Diese moderaten Abweichungen erklären sich aus tatsächlichen Verbrauchsentwicklungen sowie abrechnungsbedingten Timingeffekten.

Vermietungssituation



3.2 Vermietungssituation

Die Leerstandsquote blieb zum Bilanzstichtag mit 0,95 % sehr niedrig (Vorjahr 1,0 %). Die Fluktuationsrate blieb stabil und entsprach in etwa dem Vorjahr. Die hohe Nutzungsnachfrage ist konsistent mit den externen Marktdaten, die für Berlin weiterhin einen angespannten Wohnungsmarkt mit hoher Nachfrage und relativ knapper Angebotslage bestätigen.

Im Berichtszeitraum ist die Anzahl der Kündigungen mit 187 (davon 1 Zwangsräumung) gegenüber dem Vorjahr (224 Wohnungen) gesunken. Die Fluktuationsrate beträgt somit durchschnittlich 4,23% (Vorjahr 5,1 %).

Gleichzeitig konnten im Jahr 2025 insgesamt 189 neue Nutzungsverträge abgeschlossen werden (Vorjahr: 231). Zum Bilanzstichtag waren 42 Wohnungen nicht vermietet (2024: 44 Wohnungen). Das durchschnittliche Monatsentgelt je qm betrug nettokalt 5,80 €.

3.3 Instandhaltung und Baumaßnahmen

Die Aufwendungen für Instandhaltung beliefen sich auf **6.484.453 €** gegenüber einem Plan von 8.290.000 €. Dies resultiert primär aus zeitlichen Verschiebungen geplanter Maßnahmen und Plan-Ist-Abweichungen bei kurzfristigen Instandsetzungen.

Im Geschäftsjahr 2025 setzte die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG den strategischen Schwerpunkt weiterhin auf die Substanzerhaltung, die Verbesserung der Barrierefreiheit, die Erhöhung der Betriebssicherheit sowie die Vorbereitung größerer Entwicklungsprojekte. Die Umsetzung erfolgte unter Berücksichtigung der angespannten Marktlage im Bauwesen sowie verfügbarer Kapazitäten.

Aktivierungspflichtige Baumaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 4.239.100 € (Plan 4.450.000 €) durchgeführt.

Für die Leerwohnungssanierungen als aufwandswirksame Maßnahmen wurden Ausgaben in Höhe von **3.296.703 €** (Plan 4.500.000€) getätigt. Die Kosten für Kleininstandsetzung beliefen sich auf 1.227.548 €.

3.4 Umgesetzte Maßnahmen im Geschäftsjahr 2025

Auf Grundlage der technischen Maßnahmenliste wurden im Geschäftsjahr 2025 folgende Bau- und Technikmaßnahmen umgesetzt bzw. weitergeführt:

Erneuerung von Leerwohnungen

Für die Herrichtung von Leerwohnungen wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 1.289.315 € aufgewendet (Plan: 1.500.000 €). Die Abweichung gegenüber dem Plan ist im Wesentlichen auf die rückläufige Anzahl von Kündigungen zurückzuführen. Die Maßnahmen dienen der Sicherstellung eines vermietungsfähigen Zustands gemäß den Qualitätsstandards der Wohnungsbau-genossenschaft Zentrum eG.

Feuerwehrzufahrten

Für die Herstellung von Feuerwehrzufahrten wurden im Geschäftsjahr 340.319 € investiert (Plan: 350.000 €). Die Kosten lagen damit im geplanten Rahmen. Die Maßnahmen dienen der Erfüllung brandschutzrechtlicher Vorgaben und der langfristigen Sicherstellung der Betriebssicherheit der Bestände.

Aufzugverlängerungen

Im Bereich der Aufzugverlängerungen wurden im Geschäftsjahr 2025 1.119.544 € investiert (Plan: 700.000 €). Der gegenüber dem Plan deutlich höhere Mittelabfluss erklärt sich aus dem weitergehenden Leistungsumfang sowie aus beschleunigten Baufortschritten und den zusätzlich nicht geplanten Aufzugsverlängerungen, die ursprünglich für Folgejahre vorgesehen waren. Ziel der Maßnahme ist die Verbesserung der Barrierefreiheit und der nachhaltigen Nutzbarkeit der Gebäude.

Bauvorhaben Cohnstraße

Für das Bauvorhaben Cohnstraße wurden im Geschäftsjahr 2025 453.806 € aufgewendet (Plan: 1.000.000 €). Die Mittel wurden für Planungs- und Vorbereitungsleistungen eingesetzt. Die geringere Mittelabnahme gegenüber dem Plan ist auf eine phasenweise Projekt- abwicklung zurückzuführen. Der Schwerpunkt der Investitionen ist für die Folgejahre vorgesehen.

Neubau Genossenschaftszentrum und Modernisierung Ärztehaus

Für das Projekt Neubau eines Genossenschaftszentrums und Modernisierung des Ärztehauses wurden im Geschäftsjahr 2025 1.030.764 € investiert (Plan waren 750.000 €). Die Abweichung gegenüber dem Plan erklärt sich durch zusätzliche Planungs- und Vorbereitungsleistungen, die im Berichtsjahr bereits umgesetzt wurden. Die Maßnahme dient der langfristigen funktionalen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Infrastruktur.

Fernwärmestation Hosemannstraße

Für die Fernwärmestation Hosemannstraße wurden im Geschäftsjahr 2025 lediglich 5.352 € verausgabt (Plan: 150.000 €). Die Maßnahme wurde im Wesentlichen noch nicht umgesetzt, da sich die Realisierung in die Folgejahre verschoben hat. Die im Berichtsjahr angefallenen Kosten betreffen ausschließlich vorbereitende Tätigkeiten.

Gesamtvolumen der umgesetzten Baumaßnahmen 2025

Das Gesamtvolumen der im Geschäftsjahr 2025 umgesetzten Baumaßnahmen belief sich auf 4.239.100 € (Plan: 4.450.000 €). Die Unterschreitung des Planwertes ist im Wesentlichen auf zeitliche Projektverschiebungen zurückzuführen und stellt keine Reduzierung der strategisch vorgesehenen Maßnahmen dar. Die nicht abgerufenen Mittel fließen in die Folgejahre ein und sind dort entsprechend eingeplant.

Die im Geschäftsjahr 2025 umgesetzten Bau- und Technikmaßnahmen stehen im Einklang mit der langfristigen Bestands- und Investitionsstrategie der Wohnungsbau-genossenschaft Zentrum eG. Der Fokus lag auf Sicherstellung der Vermietbarkeit, Erfüllung technischer und rechtlicher Anforderungen, Verbesserung der Barrierefreiheit, Vorbereitung größerer Modernisierungs- und Neubauprojekte. Die Umsetzung erfolgte unter Berücksichtigung der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen im Bauwesen (Kosten, Kapazitäten, Terminrisiken).

4. ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von **4.255.645 €** ab und übertrifft damit den Planwert von 1.444.100 € deutlich. Das operative Ergebnis wurde maßgeblich durch die positive Umsatzentwicklung sowie durch geringere Aufwendungen für Instandhaltung, Betriebskosten und Personal geprägt.

Der Jahresüberschuss stärkt die Eigenkapitalbasis der Wohnungs- baugenossenschaft Zentrum eG nachhaltig und erhöht den finanziellen Handlungsspielraum für zukünftige Investitionen.

4.1 Entwicklung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit entwickelten sich im Geschäftsjahr 2025 insgesamt leicht über Plan.

Ausschlaggebend hierfür waren vor allem höhere Entgelterträge aus der Wohnungs- und Gewerbebewirtschaftung sowie geringere Erlösschmälerungen als ursprünglich kalkuliert.

Die Erlöse aus Betriebskostenumlagen lagen demgegenüber leicht unter dem Planansatz. Diese Abweichung ist abrechnungsbedingt und wirkt sich nicht ergebniswirksam aus, da den geringeren Umlageerlösen entsprechend geringere Aufwendungen gegenüberstanden.

Insgesamt zeigte sich die Erlösbasis der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 stabil und nachhaltig.

4.2 Umsatzbedingte Ertragssteigerung

Der Gesamtumsatz lag mit +415.410 € über Plan. Insbesondere Entgelte und Erlöspositionen über Plan führten zu einer spürbaren Ergebnisverbesserung. Geringere Erlösschmälerungen als geplant und stabile Umlageerlöse wirkten dadurch ergebnissteigernd.

4.3 Aufwandsseite, signifikanter Effekt

Bei den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit ergab sich ein bilanziell positiver Effekt:

Diese Effekte führten zusammen zu einer wesentlichen Reduktion der planmäßigen Aufwendungen ohne Leistungseinbußen. Besonders hervorzuheben ist, dass bei Instandhaltung zwar geringere Kosten als geplant anfielen, die Qualität der Maßnahmen jedoch nicht beeinträchtigt wurde.

Das Bewirtschaftungsergebnis (Rohergebnis) lag im Geschäftsjahr 2025 deutlich über dem geplanten Wert. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf geringere Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit zurückzuführen.

Insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen lagen im Berichtsjahr spürbar unter dem geplanten Niveau. Dies ist nicht strukturell, sondern im Wesentlichen auf zeitliche Verschiebungen geplanter Maßnahmen, spätere Abrechnungen sowie kostengünstigere Umsetzungen zurückzuführen. Der technische Zustand des Bestandes wurde dadurch nicht beeinträchtigt und die vorgesehenen Maßnahmen sind weiterhin im mehrjährigen Instandhaltungs- und Investitionsplan enthalten.

Kostenart	Plan 2025	Ist 2025	Differenz
Instandhaltung	8.290.000 €	6.484.453 €	+1.805.547 €
Betriebskosten	8.015.000 €	7.139.002 €	+875.998 €
Personalaufwand	3.670.000 €	3.287.289 €	+382.711 €

Auch bei den Betriebskosten ergaben sich geringere Aufwendungen als geplant, vor allem aufgrund günstigerer tatsächlicher Kostenentwicklungen einzelner Kostenarten.

4.4 Personal- und sonstige Aufwendungen

Der Personalaufwand lag im Geschäftsjahr 2025 unter dem Planansatz. Ursächlich hierfür waren insbesondere zeitlich verzögerte Stellenbesetzungen sowie geringere Ist-Kosten im Vergleich zur vorsichtigen Planung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entwickelten sich insgesamt leicht über dem geplanten Ansatz. Einsparungen in einzelnen Verwaltungs- und Sachkostenpositionen glichen höhere Aufwendungen bei einzelnen Rechts- und Beratungskosten nicht vollständig aus.

Im Jahr 2025 konnten nicht alle freien Stellen neu besetzt werden. Dies führte zu einem leichten Rückgang der Beschäftigten gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt. Die angespannte Situation auf dem Fachkräftemarkt wirkt sich auch für uns bei der noch anstehenden Besetzung weiterer Stellen nachteilig aus.

Die Mitarbeiter sind unser entscheidender Faktor für die Sicherung des Geschäftserfolges und der Qualität der Dienstleistungen für unsere Mitglieder. Den stetig wachsenden Anforderungen in allen Geschäftsprozessen begegnen wir kontinuierlich mit weiteren personellen, strukturellen und organisatorischen Anpassungen. Die Mitarbeiter wurden im Jahr 2025 entsprechend weiter geschult. So kam es beispielsweise im Bereich der Wohnungswirtschaft zu Schulungen in 11 verschiedenen Themenkomplexen.

5. FINANZLAGE

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr 2025 jederzeit gegeben. Der Zahlungsmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Jahresbeginn auf **29.115.842 €**.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr. Zusätzliche Darlehen wurden im Geschäftsjahr 2025 nicht aufgenommen. Die planmäßigen Tilgungen konnten vollständig aus der laufenden Liquidität bedient werden, was die finanzwirtschaftliche Stabilität weiter stärkt.

Das Finanzergebnis entwickelte sich stabil. Die Zinserträge lagen aufgrund des weiterhin hohen Liquiditätsbestands über dem Planansatz, während der Zinsaufwand im Wesentlichen dem geplanten Niveau entsprach.

Die Finanzlage der Genossenschaft zeichnet sich durch stabile Liquidität, hohe Zahlungsmittelbestände und konservative Finanzierungsstruktur aus.

6. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG ist weiterhin als sehr solide zu bewerten. Das Anlagevermögen ist vollständig langfristig finanziert. Die Eigenkapitalquote liegt auf einem hohen Niveau.

Der Abbau langfristiger Verbindlichkeiten wurde durch planmäßige Tilgungen fortgesetzt. Der hohe Bestand an liquiden Mitteln stellt eine wesentliche Grundlage für die Umsetzung zukünftiger Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen dar.

Die im Unternehmen gebundenen Fremdmittel verringerten sich mit dem Abbau der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten durch die planmäßigen Tilgungsleistungen. Alle Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden aus der vorhandenen Liquidität finanziert. Zusätzliche Kredite wurden auch im Geschäftsjahr 2025 nicht aufgenommen.

7. RISIKOBERICHT

Ein Risikobericht dient dazu, die wesentlichen Risiken der Genossenschaft systematisch zu identifizieren, zu bewerten und darzustellen, wie diese gesteuert und begrenzt werden.

Die Genossenschaft verfügt über ein systematisches Risikomanagement. Zu den wesentlichen Risikofeldern zählen insbesondere Zinsrisiken, Baukosten- und Terminrisiken sowie regulatorische Anforderungen im Zusammenhang mit Klimaschutz und Energieeffizienz.

Aufgrund der stabilen Vermietungssituation, der hohen Eigenkapitalquote und der sehr guten Liquiditätsausstattung bestehen nach Einschätzung des Vorstands keine bestandsgefährdenden Risiken.

Zu den aktuellen Instrumenten der internen betriebswirtschaftlichen Risikosteuerung gehören insbesondere:

- mehrjährige Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgspläne und Prognosen, mit jährlicher Aktualisierung,
- quartalsweise Soll-Ist-Vergleiche der Liquiditäts- und Rentabilitätssituation zum Plan,
- Analysen zur Liquidität,
- monatliche Auswertung des Vermietungsstandes aller Vermietungsobjekte,
- regelmäßige Überwachung des Darlehensportfolios,
- regelmäßige Auswertung der Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile,
- jährliche Analyse der Entwicklung der Betriebskosten mit Vergleich zum Berliner Durchschnitt.

Sofern erforderlich werden auf dieser Basis zielgerichtete Maßnahmen eingeleitet. Es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

7.1 Wesentliche Risiken für die Genossenschaft

Zinsrisiken:

Langfristige Zinsbindungen laufen in den nächsten Jahren aus und zukünftige Zinsentwicklungen sind unsicher. Angesichts erhöhter Finanzierungskosten bleibt dies ein relevantes Risiko.

Bau- und Materialpreisrisiken:

Steigende Baukosten, Materialknappheiten und Lieferengpässe können zu Verzögerungen und Kostensteigerungen bei Baumaßnahmen führen. Dies betrifft auch den genossenschaftlichen Bestand und größere Projekte.

Regulatorische Anforderungen (Klimaschutz/Energie):

Zukünftige CO₂-Vorgaben und Anforderungen an Energieeffizienz erfordern Investitionen und strategische Anpassungen der Bestandsbewirtschaftung.

7.2 CO₂-Klimapfad und Wärmeversorgung

Der CO₂-Klimapfad beschreibt einen langfristig festgelegten, schrittweisen Reduktionspfad der CO₂-Emissionen eines Gebäudebestandes mit dem Ziel, die gesetzlichen Klimaschutzziele zu erreichen.

Rechtsgrundlagen und fachliche Referenzen hierfür sind insbesondere das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie die CO₂-Bepreisung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG).

Der Klimapfad dient der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG als strategisches Steuerungsinstrument, um technische Maßnahmen, Investitionen und Zeiträume so aufeinander abzustimmen, dass Emissionsminderungen wirtschaftlich, planbar und regulatorisch konform umgesetzt werden können.

Vorteile des CO₂-Klimapfads für die Genossenschaft

Die Umsetzung eines klar definierten CO₂-Klimapfads bietet für die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG mehrere Vorteile. Reduzierung der CO₂-Emissionen des Bestandes und damit Beitrag zur Erreichung der

nationalen Klimaschutzziele, Minderung zukünftiger Kostenrisiken aus steigenden CO₂-Preisen auf fossile Brennstoffe, Erhöhung der regulatorischen Planungssicherheit im Hinblick auf zukünftige Anforderungen des Gebäudeenergie- und Klimaschutzrechts, langfristige Stabilisierung der Betriebskostenstruktur, da Fernwärme nicht unmittelbar von individuellen Gaspreisschwankungen abhängig ist, Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Bestandes und Werterhalt der Immobilien.

Risiken und Herausforderungen des CO₂-Klimapfads

Mit der Umsetzung des Klimapfads sind jedoch auch relevante Risiken und Unsicherheiten verbunden, die im Rahmen des Risikomanagements berücksichtigt werden.

7.3 Investitionsrisiken

Die Umstellung von Gasetagenheizungen auf Fernwärme ist mit hohen Investitionskosten verbunden, insbesondere bei notwendigen Anpassungen der Gebäudetechnik und der hausinternen Verteilungssysteme. Abhängigkeit von externer Infrastruktur. Die Umsetzung ist abhängig vom Ausbaugrad und der Verfügbarkeit der Fernwärmenetze sowie vom jeweiligen Primärenergie-mix des Versorgers, der sich langfristig verändern kann.

7.4 Kostenrisiken

Auch Fernwärme unterliegt Preisentwicklungen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Langfristige Preisstabilität kann nicht vollständig garantiert werden.

7.5 Zeitliche Risiken

Verzögerungen wie bei Netzanschlüssen, Genehmigungen oder Bauausführungen können zu zeitlichen Verschiebungen im Klimapfad führen.

7.6 Soziale Auswirkungen

Investitionen müssen unter Berücksichtigung der sozialen Verantwortung der Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG erfolgen, um unangemessene Belastungen der Mitglieder zu vermeiden.

8. RISIKOBEWERTUNG UND AUSBLICK

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG bewertet den CO₂-Klimapfad insgesamt als notwendig und strategisch sinnvoll, sieht jedoch die wirtschaftliche Tragfähigkeit und soziale Ausgewogenheit als zentrale Steuerungsparameter.

Die Umsetzung erfolgt daher schrittweise, unter laufender Prüfung von Fördermöglichkeiten, in enger Abstimmung zwischen technischer, kaufmännischer und strategischer Planung.

9. BEWERTUNG DER LAGE

Aktuell schätzt der Vorstand die Risiken als beherrschbar ein, da die hohe Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung sowie ein etabliertes internes Risikomanagement wichtige Puffer darstellen. Dennoch bleiben Aufgaben für 2026 und darüber hinaus bestehen.

10. PROGNOSEBERICHT 2026

Für das Geschäftsjahr 2026 wird auf Basis der vorliegenden Planung ein Jahresüberschuss von 2.085.684 € erwartet. Geplant sind umfangreiche Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen, insbesondere im Bereich größerer Bauprojekte.

Die Finanzierung erfolgt überwiegend aus Eigenmitteln, ergänzend ist eine gezielte Darlehensaufnahme vorgesehen. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft bleibt auch im Prognosezeitraum uneingeschränkt gewährleistet.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zentrum eG verfolgt einen sukzessiven CO₂-Klimapfad, der vorsieht, bestehende Gasetagenheizungen schrittweise durch Fernwärmeanschlüsse zu ersetzen, sofern dies technisch und wirtschaftlich darstellbar ist.

Die Umstellung erfolgt **nicht flächendeckend und nicht kurzfristig**, sondern objektweise, im Zusammenhang mit ohnehin anstehenden Modernisierungen, unter Berücksichtigung der Netzinfrastruktur und Anschlussmöglichkeiten sowie unter Abwägung der wirtschaftlichen Auswirkungen für die Genossenschaft und die Mitglieder.

Fernwärme gilt als **wesentlich emissionsärmer** als dezentrale gasbasierte Einzelheizungen und stellt damit einen zentralen Baustein zur Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gebäudebestand dar.

Intern wurde die personelle Basis für die Umsetzung der Maßnahmen verstärkt und es werden weitere Prozessoptimierungen vorbereitet und umgesetzt. Unter Beachtung der aktuellen Entwicklungen sind wir auch weiterhin darauf vorbereitet, operative Gegensteuerungsmaßnahmen zu ergreifen, sofern diese von uns steuerbar sind, und bei Bedarf die notwendigen Abstimmungsprozesse innerhalb unserer Organe einzuleiten. Unsere Einschätzung geht zum jetzigen Zeitpunkt nicht von existenzgefährdenden Risiken aus.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist auch unter Beachtung des o. g. auf absehbare Zeit gewährleistet.

Berlin, März 2026



Mike Eichberg
Technischer Vorstand



Monique Schernell
Kaufmännischer Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATS ZUM GESCHÄFTSJAHR UND JAHRESABSCHLUSS 2025

Die deutsche Wirtschaft befand sich zum Jahresende 2025 weiterhin in einem Spannungsfeld zwischen einem herausfordernden außenwirtschaftlichen Umfeld einerseits und einer schrittweisen binnenwirtschaftlichen Stabilisierung andererseits.

Sie verzeichnete 2025 ein sehr schwaches Wachstum, wobei das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen um lediglich 0,2 % gegenüber dem Vorjahr stieg. Damit schrammte Deutschland knapp an einem dritten Jahr in Folge ohne Wachstum vorbei. Die Erholung wird maßgeblich durch den privaten und öffentlichen Konsum getragen, während die Industrie weiter unter Strukturwandel und Schwäche leidet.

Aufgrund der anstehenden umfangreichen Aufgaben für unsere Genossenschaft und den Entwicklungen der Wirtschaftslage in Deutschland hat der Aufsichtsrat

- 16 interne Beratungen
- 6 Beratungen mit dem Vorstand
- 1 Fortsetzung der Vertreterversammlung aus dem Monat Dezember 2024
- 3 planmäßige Vertreterversammlungen
- 2 Gesprächsrunden mit den Vertretern zur Verbesserung der Kommunikation durchgeführt.

In seinen internen Beratungen und den gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand waren folgende Schwerpunkte maßgeblich:

- Besondere Bedeutung hatte, trotz der gestiegenen Preise in der Wirtschaft, die Sicherung eines positiven Ergebnisses für unsere Genossenschaft sowie die Einhaltung des Wirtschafts- und Finanzplanes für das Wirtschaftsjahr 2025. Die quartalsweise Auswertung des Soll-Ist-Vergleichs war die gemeinsame Arbeitsbasis des Aufsichtsrates und des Vorstandes dafür.
- Große zeitliche Ressourcen hat die Ausschreibung, das Bewerbungsprozedere der Auswahl, die persönlichen Gespräche mit potentiellen Bewerbern für den kaufmännischen Vorstand gebunden. In der Vertreterversammlung im Juni 2025 folgten die Vertreter mehrheitlich unserem Vorschlag und beauftragten den Aufsichtsrat, einen Anstellungsvertrag mit unserem neuen kaufmännischen Vorstand zu schließen.
- Der vom Vorstand erstellte Wirtschafts- und Finanzplan für das Jahr 2026 wurde in gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand diskutiert und durch den Aufsichtsrat einstimmig bestätigt.
- Die in der langfristigen Konzeption vereinbarten Maßnahmen in 2025 – vor allem die geplanten Aufzugsverlängerungen und deren Umsetzung – waren ein Schwerpunkt in unseren gemeinsamen Sitzungen. Der Vorstand initiierte Informationsrunden mit den Mietern der betroffenen Aufgänge. Aufgrund der guten und umfangreichen Leitung durch die Mitarbeiter des Technischen Bereichs – insbesondere des Technischen Vorstands – wurde der Termin- und Kostenplan eingehalten. Von Mitgliedern der betroffenen Aufgänge erhielt der Vorstand mehrfach ein positives Feedback. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen beteiligten Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und dem Technischen Vorstand für die gute organisatorische und technische Umsetzung.
- Die Planung und bauliche Umsetzung der Feuerwehrumfahrungen war ein wichtiges Thema unserer gemeinsamen Sitzungen. Sie sind ein wichtiges Erfordernis an unsere 11-stöckigen Häuser zur Sicherung unserer Genossenschaftsmitglieder bei außergewöhnlichen eintretenden Situationen wie z. B. Feuer. Diese Maßnahme wird kontinuierlich verfolgt, auch wenn manchmal Veränderungen an den Grünflächen und der Baumkultur nicht ausgeschlossen werden können.

- Zum Neubau des Genossenschaftszentrums und der Sanierung des Ärztehauses Greifswalder Straße 123 wurde in den gemeinsamen Beratungen und in den Vertreterversammlungen umfangreich diskutiert. Im Januar 2026 erhielten wir den durch das Bezirksamt Pankow bestätigten Bauantrag nun endlich – ein weiterer Meilenstein für die Umsetzung dieser Baumaßnahme. Der Aufsichtsrat wird dieses Projekt kontinuierlich begleiten und gemeinsam mit dem Vorstand in den Vertreterversammlungen und Informationsveranstaltungen dazu berichten.
- Die Durchführung der Instandhaltung und Modernisierung der Leerwohnungen war ein weiterer Schwerpunkt für den Aufsichtsrat und Vorstand in den gemeinsamen Beratungen. Trotz der ständig steigenden Kosten wurde diese Maßnahme noch in verträglichen Preisen gehalten.
- Abfrage der Sicherung des Glasfasernetzbaus, zur Verbesserung der Datenübertragung und des Datenvolumens in unserem Wohnkiez. Dieses ist erforderlich aufgrund der Zunahme der Home-Office-Arbeiten.
- Unsere Genossenschaft hat aufgrund ihrer Erfahrungen und konkreten Hinweise dazu beigetragen, dass eine neue DIN (Gebäude-TÜV) in Deutschland nicht in Kraft gesetzt wurde. Dadurch konnten je nach Wohnungsgröße Nebenkosten von monatlich 100,00 bis 200,00 Euro abgewendet werden.
- Rege Diskussionen gab es bei der Anhebung des Nutzungsentgelts für unsere Wohnungen, Stellplätze und Garagen. Vom Vorstand in gemeinsamer Abstimmung mit der Entgeltkommission wurden die „Grundsätze für die Gestaltung der Nutzungsentgelte“ den Vertretern in der Vertreterversammlung im Dezember 2025 unterbreitet. Die Vertreter bestätigten dieses als Arbeitsgrundlage für den Vorstand.
- Der Berliner Senat verfolgt das langfristige Ziel, Berlin bis zum Jahr 2045 zu einer klimaneutralen Stadt zu entwickeln. Mit diesem ambitionierten Klimaschutzziel reagiert Berlin – wie viele andere internationale Metropolen – auf die Gefahren des Klimawandels und leistet seinen Beitrag zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens von 2015. Unsere Genossenschaft ist ein Teil Berlins und wir werden unseren Teil dazu beitragen.
- Noch immer sind 26,9 % unseres Bestands an Wohnungen mit Gaseinzelheizungen. Eine wichtige Maßnahme in unserer langfristigen Konzeption ist der Anschluss dieser Wohneinheiten an das Fernwärmenetz. Vorbereitende Planungen zur baulichen Umsetzung sind für die Cohnstraße erfolgt. Vor der baulichen Umsetzung wird der technische Bereich kontinuierlich mit jedem Mieter in seiner Wohnung über den Umfang der Maßnahme und die individuellen Auswirkungen sprechen. Somit wird der jetzige Bestand von 68,6 % der Wohnungen, die mit Fernwärme und Warmwasser versorgt werden, weiter erhöht.
- Anfragen, Kritiken und Hinweise von Genossenschaftsmitgliedern und Vertretern wurden je nach Inhalt ausgewertet und beantwortet bzw. zuständigkeitshalber an den Vorstand weitergeleitet. Besonders betraf dies im Geschäftsjahr 2025 das Prozedere der Wohnungsvergaben und die Kommunikation zwischen den Gremien untereinander.
- Zur Verbesserung der Kommunikation und zur Verbesserung des Informationsflusses untereinander wurden Infoveranstaltungen für Mitglieder und Gesprächsrunden mit den Vertretern eingeführt.
- Für ein besseres Miteinander und zur Festigung des Genossenschaftsgedankens wurden durch die Geschäftsstelle, vornehmlich durch Herrn Mirko Voigt, zwei gemeinsame Fahrten zum Genossenschaftsmuseum in Delitzsch organisiert. Diese Fahrten wurden durch die Vertreter und Genossenschaftsmitglieder sehr gut angenommen, sodass im Jahr 2026 weitere Fahrten in das Umland von Berlin organisiert werden. Unser Dank gilt Herrn Voigt für die sehr gut organisierten Fahrten.

Welche wirtschaftlichen Ergebnisse konnte unsere Genossenschaft im Wirtschaftsjahr 2025 erreichen?

Entsprechend dem Prüfergebnis unseres Prüforgans, dem BBU, wurden im Wirtschaftsjahr 2025 folgende Ergebnisse erzielt:

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft war geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war gesichert.

Die Ertragslage wurde maßgeblich von der Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit beeinflusst. Diese resultierten insbesondere aus um 1.204,5 T€ gestiegenen Sollmieten und um 443,6 T€ gestiegenen Umlageerlöse, denen um 25,7 T€ gesunkene Erlösschmälerungen gegenüberstanden.

Der Leerstand unserer Wohnungen wurde gegenüber dem Vorjahr von 0,99 % auf 0,95 % im Wirtschaftsjahr 2025 gesenkt. Die Kündigungsrate ist ebenfalls gegenüber 2024 gesunken. Sie betrug im Vorjahr 224 Wohnungen und im Wirtschaftsjahr 2025 187 Wohnungen. Auch ist die Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr von 5,06 % auf 4,23 % abgefallen.

Das durchschnittliche Monatsentgelt je qm betrug 5,80 €. Somit ist unsere Genossenschaft wiederum im Raum Berlin eine Genossenschaft mit einem sehr niedrigen Nutzungsentgelt, was sich positiv auf den Leerstand, auf die Kündigungen und die Fluktuation auswirkte.

Eine ordnungsgemäße Geschäftsführung wurde festgestellt, im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtung der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Abs. 2 GenG entsprach.

Aufgrund der guten Arbeit des Vorstandes und der Mitarbeiter in der Geschäftsstelle konnte das Geschäftsjahr 2025 wiederum mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Dafür möchte sich hiermit der Aufsichtsrat beim Vorstand und bei allen Mitarbeitern in der Geschäftsstelle bedanken.

Auch gilt unser Dank den Vertretern für ihre Arbeit in ihren Wahlbezirken sowie in den Kommissionen und dem Beirat. Auch möchten wir uns als Aufsichtsrat bei den Genossenschaftsmitgliedern bedanken, die in diesen ehrenamtlichen Gremien weiter an der Gestaltung unserer Genossenschaft mitgearbeitet haben.

Berlin, den 15.05.2026



Gerhard Ehrig
Aufsichtsratsvorsitzender
WBG Zentrum eG



Caroline Oppermann
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
WBG Zentrum eG

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Stand Mai 2026

Vorstand Mike Eichberg
Monique Schernell

Aufsichtsrat Stand: 01.05.2026

Gerhard Ehrig	Aufsichtsratsvorsitzender
Caroline Oppermann	Stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende
Dr. Philipp Steiner	Mitglied des Aufsichtsrats
Marika Urbich	Mitglied des Aufsichtsrats

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der WBG Zentrum eG setzt sich aktuell (Stand 01.04.2026) wie folgt zusammen:

Amtszeit bis Juni 2026

Dr. Gabriele Ahnis	Martin Barthold	Lothar Buchholz
Alexander Büchner	Steffen Dureck	Reinhard Eitner
Sven Feldmann	Manfred Fell	Hans-Joachim Freund
Britta Frosina	Gert Gampe	Katharina Golde
Manuela Harder	Bodo Harnisch	Nikita Häßler
Mathias Hempel	Axel Herrmann	Hans-Joachim Kagischke
Thomas Klaffert	Melanie Klein	Belinda Kmiecik
Henryk Lang	Dr. Heinz-Holger Lange	Erika Leßmann
Heidemarie Marx	Klaus Meier	Manfred Moritz
Uwe Mühlenberg	Brigitte Ohst	Tim Pau
Herward Petri	Bill Pommnitz	Gerd Pöthke
Ulrich Repka	Sibylle Reypa	Rainer Ritschel
Uwe Rothmann	Nicole Rykala	Christian Schmidt
Gunda Schmitt	Heiko Schulz	Matthias Schüssler
Annerose Stab	Burckhard Steinert	Heike Straach
Rex Thieleke	Dr. Andreas Urbich	Olaf Wendt
Joachim Wenzel	Birgit Wutschik	Werner Zingler