

GESCHÄFTSBERICHT 2025



Mitgliederinformationen zum
Geschäftsjahr 2025 der
WBG „Bremer Höhe“ eG

Liebe Mitglieder der WBG „Bremer Höhe“ eG,

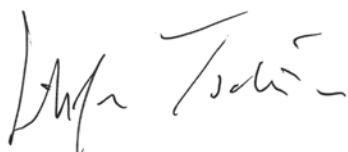
mit diesem Geschäftsbericht informieren wir Sie über die Entwicklung unserer Genossenschaft im Jahr **2025** – ein Jahr, das erneut von laufenden und anstehenden Sanierungen im Bestand geprägt war. Zwar konnte auch im Berichtsjahr insgesamt ein positives Jahresergebnis erzielt werden, dieses fiel jedoch etwas verhaltener aus als im Vorjahr.

Ursächlich hierfür waren insbesondere größere Instandhaltungsmaßnahmen, deren Umsetzung nicht wie geplant im Jahr 2024, sondern erst 2025 realisiert werden konnten. Darüber hinaus war das Jahr 2025 in erheblichem Maße von der erforderlichen Umplanung, der Sicherstellung der Finanzierung sowie vom Beginn der Sanierung des Objekts **Schönhauser Allee 135** geprägt. Die damit verbundenen vorbereitenden Arbeiten und der Sanierungsstart führten zu erhöhtem organisatorischem Aufwand.

Trotz dieser Herausforderungen verfügte die Genossenschaft durch sorgfältige Bewirtschaftung weiterhin über eine tragfähige Liquiditätslage, die es ermöglicht, die anstehenden Aufgaben konsequent weiterzuverfolgen. Erfreulich ist der weiterhin hohe Vermietungsstand in den nicht von Baugeschehen betroffenen Beständen und der starke Zuwachs an Mitgliedern vor allem aus dem Kreis der erwachsenen Kinder von Mitgliedern.

Dieser Geschäftsbericht gibt Ihnen einen Überblick über das wirtschaftliche Geschehen und das genossenschaftliche Leben im Jahr 2025. Sollten Sie hierzu Fragen haben, wenden Sie sich gerne an vorstand@bremer-hoehe.de oder aufsichtsrat@bremer-hoehe.de.

Sie erhalten den Geschäftsbericht zusammen mit der Einladung zur **Mitgliederversammlung**. Die Genossenschaft ist ein Gemeinschaftsunternehmen mit dem Zweck, ihre Mitglieder zu fördern. Eine gelebte Mitbestimmung trägt ebenso wie wirtschaftliche Stabilität zum Gelingen dieses Unternehmens bei. Deshalb freuen wir uns, wenn möglichst viele Mitglieder an der ordentlichen Versammlung teilnehmen, und sind gespannt auf die Diskussion.



Stefan Tschöpe
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Dr. Barbara König
Vorstand



Ulf Heitmann
Vorstand

Inhalt:

Stellungnahme des Aufsichtsrats	3
Lagebericht des Vorstandes	7
Jahresabschluss zum 31.12.2025	15

Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG sowie Stellungnahme zum Prüfungsbericht, zum Jahresabschluss und zum Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025 und 1. Quartal 2026

Der Aufsichtsrat hat über den Prüfungsbericht und den Jahresabschluss 2025 beraten sowie den Lagebericht des Vorstands zur Kenntnis genommen. Er kann die dort getroffenen Feststellungen und Einschätzungen nachvollziehen und beurteilt sie als zutreffend.

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig über die Situation der Genossenschaft vom Vorstand und auch von Mitgliedern informieren lassen. Er hat regelmäßig Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung eingesehen, gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische und konkrete Ausrichtung der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen. Die Arbeit des Aufsichtsrates war 2025/26 durch folgende Themen geprägt:

1. Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Berliner CDU/SPD-Senat und seine Untätigkeit in der Wohnungsfrage ist unser größtes Problem. Die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus oder Erhalts wird nach wie vor nicht umgesetzt. Dass wir ein wichtiger Player auf dem Wohnungsmarkt sind und auch dauerhaft zu bezahlbaren Nutzungsentgelten Wohnungen vermieten, spielt in der aktuellen Senatspolitik keine Rolle. Die Konsequenzen sind Stillstand der geplanten Bauprojekte von Berliner Genossenschaften, kaum sanierte Wohnungen oder neue bezahlbare Wohnungen, die dringend gebraucht werden. Aus Sicht des Aufsichtsrates ist dies nach wie vor ein politisches Versagen und sozialer Missstand!

Die Mieten in Berlin steigen rasant und verzeichnen mit rund 69 % Anstieg der Angebotsmieten binnen zehn Jahren (seit 2016) den stärksten Zuwachs in Deutschland. Trotz Mietpreisbremse steigen besonders Neuvertragsmieten stark, während die Knappheit an Wohnraum anhält.

Über 800.000 Haushalte in Berlin zahlen mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete, rund 165.000 davon sogar über 50 %. Dies zeigt sich insbesondere bei den Angebotsmieten, die zunehmend mehr Mieterinnen und Mieter finanziell überfordern. Dies sorgt dafür, dass Berlin kaum noch möglichen Bevölkerungszuwachs aufnehmen kann und diese in andere Regionen abwandern oder gar nicht erst kommen. Für die wirtschaftliche Entwicklung Berlins und auch Deutschlands ist die Wohnungsfrage nach wie vor die wichtigste soziale Frage. Die wirtschaftlichen Folgen von nicht vorhandenem bezahlbarem Wohnraum sind gravierend.

Die aktuellen Bedingungen für preiswertes Bauen schätzen wir vor dem Hintergrund des nach wie vor anhaltenden Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine, als eher schlecht ein. Vor dem Hintergrund des völkerrechtswidrigen Kriegs von Israel und den USA gegen den Iran sind weitere verschärfende Entwicklungen für internationale Lieferketten und die Energiepreise zu erwarten. Der Energiepreisauftrieb durch den Krieg wird auf die eh schon sehr hohen Baukosten durchschlagen. Solange es keine zugesagten Fördermittel für genossenschaftliches Bauen von Seiten der Berliner Politik oder von der Bundespolitik gibt, werden wir nicht zu angemessenen Nutzungsentgelten/Mieten bauen können.

2. Unsere wirtschaftliche Lage

Regelmäßig wurde in gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft beraten. Anhand des Prüfungsberichts und der Liquiditätsplanungen konnte sich der Aufsichtsrat von der nach wie vor aktuellen stabilen wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft auch in den letzten anderthalb Jahren überzeugen. Der positive Jahresabschluss 2025 zeigt den Erfolg des genossenschaftlichen Wirtschaftens.

Die Nutzungsentgelte für die Wohnungen sind 2025 nur geringfügig gestiegen, sie lagen zum 31.12.2025 durchschnittlich bei 6,42 €/m² gegenüber 6,35 €/m² im Vorjahr. Auch die Nebenkosten blieben, obwohl sie insgesamt deutlich anstiegen, im berlinweiten Vergleich weiterhin niedrig.

Wir haben im Jahr 2025/26 mehrere Sanierungsbaustellen in den Beständen durchgeführt, konnten sie aber leider nicht abschließen. Dies zeigt auch das schwierige Umfeld, in dem unsere Genossenschaft agiert. Die einzelnen Maßnahmen listen wir hier nicht nochmal mit auf, da der Lagebericht des Vorstandes dies ausführlich darstellt. Unsere Mitglieder aus den betroffenen Beständen sind mit den massiven Veränderungen und zeitlichen Verzögerungen von Sanierungsmaßnahmen auch in den letzten zweieinhalb Jahren sehr solidarisch umgegangen. Der Aufsichts-

Stimmungsvolle
Musik bis in den
Abend auf unse-
rem Sommerfest
am 19. Juli 25 –
im 25. Jahr der
Bremer Höhe eG



rat hat großen Respekt für diese Haltung. Der Aufsichtsrat hat die schwierigen Sanierungsprozesse besonders in der Schönhauser Allee 135/135A, der Dieffenbachstr. in Kreuzberg und in der Rahnsdorfer Str. in Schöneiche konstruktiv begleitet. Die zeitlichen Verzögerungen und immer wieder neu auftauchenden Schwammschäden in den Gebäuden haben den Aufsichtsrat in den Sitzungen mit dem Vorstand gefordert und Sorgen hinterlassen.

Insgesamt gibt es für das Jahr 2025 kein Wachstum zu verzeichnen, aber unsere Genossenschaft ist finanziell gut aufgestellt und somit auch ökonomisch stabil. Frau Wittich vom Prüfungsverband schätzt unsere wirtschaftliche Lage nach wie vor als solide ein. Wir hätten eine gute wirtschaftliche Entwicklung trotz vier Sanierungsprozessen.

Da wir beschlossen haben, erwachsene Kinder von Mitgliedern in die Genossenschaft aufzunehmen, wurden wir in 2025 mehr Mitglieder und unsere Eigenkapitalsituation hat sich verbessert.

Große Risiken für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft sehen wir als Aufsichtsrat nicht. Jedoch beobachten wir die steigenden Kosten in den Bereichen Bauen und Wohnen mit Sorge. Die politischen Unwägbarkeiten sind schwer einzukalkulieren und werden uns in 2026 stark beschäftigen. Ohne landes- und bundespolitische Förderung ist es für Genossenschaften unmöglich, bezahlbaren Wohnraum zu erstellen.

Die seit Jahren zunehmende Verschlechterung des Wohnungsangebots zu bezahlbaren Mieten in Berlin kann durch das Marktgeschehen kaum behoben werden. Wir würden als Genossenschaft gerne mehr machen, um unser Potenzial als Mietpreisbremser zu nutzen.

Die geopolitischen Herausforderungen werden uns 2026 zusätzlich fordern, ich verweise hier nur auf mindestens zwei Kriege, Ukraine und Iran, mit erheblichen weltwirtschaftlichen Konsequenzen. Verknappung von Ressourcen und Preisanstieg für die Energiekosten nur als ein Beispiel.

3. Kontinuität im Vorstand

Die Genossenschaft wurde 2025/26 von Dr. Barbara König und Ulf Heitmann als teihauptamtliche Vorstandsmitglieder sowie von Joachim Frank als ehrenamtliches Vorstandsmitglied geleitet. Der Aufsichtsrat spricht sich für eine Fortsetzung der bewährten Geschäftsleitung durch die erfahrenen Vorstandsmitglieder aus. Er berief per Beschluss Frau Dr. Barbara König im Januar 2025 für fünf weitere Jahre ab 1. 4. 2025 bis 31. 3. 2030 als Vorstandsmitglied. Der Aufsichtsrat ist mit der Arbeit des Vorstands sehr zufrieden. Er würdigt die Organisation des komplizierten Sanierungsprozesses der Bestände, die verlässliche Bewirtschaftungs- und Finanzplanung sowie das Engagement in der schwierigen politischen Lage, die sehr viel Arbeit und Geschick vom Vorstand erfordert.

4. Besetzung und Aktivitäten des Aufsichtsrates

Bei der regulären Mitgliederversammlung im Juli 2025 wurden Martina Rädel und Wolfgang Schwens in den Aufsichtsrat gewählt. Conrad Menzel und Heino Giermann sind ausgeschieden. Nochmal ein Dankeschön für ihre Mitarbeit. Es gab wieder mehrere Bewerber*innen und damit eine demokratische Auswahl für alle Mitglieder. Dies freut uns sehr, da es sich in den letzten Jahren herausgestellt hat, dass es vermehrt Interesse an der Arbeit des Aufsichtsrates gibt!

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus vier männlichen und fünf weiblichen Mitgliedern. Im Anschluss an die Mitgliederversammlung 2025 konstituierte sich der Aufsichtsrat neu: Der Vorsitz ging an Stefan Tschöpe. Stellvertreterin ist Sandra Wiegand-Landgraf. Marion Gießke ist Schriftführerin und stellv. Schriftführerin ist Martina Rädel. Weitere Mitglieder sind Mandy Cyriax, Cornelius Bechtler, Wolfgang Schwens, Emanuel Basten-Stahlmann und Barbara Bock. Die Aufgaben im Aufsichtsrat werden arbeitsteilig vorgenommen.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden 2025 regelmäßig im Abstand von fünf bis sechs Wochen statt. Zwischen



Genossenschaftliche Mitgliederversammlung am 1. 7. 2025

den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden und die Stellvertreterin über die laufenden Entwicklungen. Die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst, die Protokollierung der Sitzungen war vollständig. Die Zusammenarbeit funktionierte wie gewohnt ausgesprochen gut.

Die Zusammenarbeit des Aufsichtsrates mit dem Vorstand war stets konstruktiv und vertrauensvoll; die Kommunikation war durch regelmäßige gemeinsame Sitzungen, vorbereitende Gespräche vor den festen Treffen, Personalgespräche mit den Vorständen und dem Team in der Geschäftsstelle sowie gemeinsam absolvierte Termine gewährleistet.

Gruppenbild des Großteils des neuen Aufsichtsrats seit Juli 2025





Die genossenschaftliche Erkundungs-Radtour führte 2025 in den Süden Berlins, u.a. ins Studentendorf Adlershof

Der Aufsichtsrat beteiligt sich an der vom Vorstand vorangetriebenen Digitalisierung der Verwaltung und der Mitgliederkommunikation mit gemeinsamen Treffen und der Fachkompetenz einzelner Aufsichtsratsmitglieder.

Einige Aufsichtsrät:innen nahmen an dem Abschlussgespräch der Prüfung mit Frau Wittich vom Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften (PkmG) im April 2026 teil. Die Prüfung war erfolgreich. Frau Wittich gab der Bremer Höhe e.G. ein positives Feedback zum Stand der Finanzen, der wirtschaftlichen Entwicklung, der Arbeit des Vorstandes und der Verwaltung. Der Aufsichtsrat hätte seine Aufgaben erfüllt.

Der Aufsichtsrat beteiligte sich an den Gruppengesprächen mit der Rahnsdorfer Str. in Schöneiche. Die Konfliktlage zwischen Wohngruppe und Teilen des Vorstandes konnte mit Hilfe der Vertreter:innen vom Aufsichtsrat reduziert werden. Nach den Treffen war die Stimmung besser. Nichtsdestotrotz hat sich die Gruppe neu zusammengesetzt.

Auf der Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand im Januar 2026 hat sich der

Aufsichtsrat vorgenommen, autoritäre und antidemokratische Tendenzen in der Gesellschaft und damit auch in unserer Genossenschaft zu unterbinden und Gesprächsformate zu entwickeln, die möglichst viele Mitglieder der Bremer Höhe e.G. mit einschließt. Wir wollen regional mit unseren Mitgliedern in den berlinweit vorhandenen Beständen ins Gespräch zu kommen. Hierzu wird 2026 noch einiges stattfinden.

5. Fahrt nach Wien

Im April 2025 sind wir mit 26 Mitgliedern in die Stadt Wien gefahren. Es war unsere Studienfahrt zum 25-jährigen Bestehen der Bremer Höhe e.G. Sie sollte eine besondere Fahrt sein und sie war es auch. Wir haben aus Wien viele Erkenntnisse einer anderen sozialeren Wohnungsbaupolitik mitgenommen. Insbesondere die Verschränkung der Wohnbauförderung mit der Wohnungsgemeinnützigkeit sorgt in Wien für bezahlbare Mieten in Neubauwohnungen und verhindert Gentrifizierung.

6. Genossenschaftliches Engagement

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, Mitarbeiter:innen und Gremien, die sich um das genossenschaftliche Miteinander kümmern und die Genossenschaft mit Kompetenz und Leidenschaft am Laufen halten.

Der Aufsichtsrat unterstützt genossenschaftliche und nachbarschaftliche Aktivitäten. Die Mittel des Initiativenfonds haben wir wieder erhöht.

Unsere traditionelle Fahrradtour fand 2025 statt und wird auch 2026 stattfinden. Diese eintägige Tour vermittelt immer einen interessanten Einblick in neue genossenschaftliche Bestände in Berlin und Brandenburg.

Berlin, 12. Mai 2026

Für den Aufsichtsrat
Stefan Tschöpe, Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht des Vorstandes der WBG „Bremer Höhe“ eG für das Geschäftsjahr 2025

Zusammenfassende Vorbemerkungen

1. Grundlagen des Unternehmens

2. Wirtschaftsbericht

- 2.1 Rahmenbedingungen
- 2.2 Geschäftsverlauf, Erfüllung des Satzungszwecks
- 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens Ertragslage / Vermögenslage / Finanzlage
- 2.4 Nutzungsentgelt- und Mitgliederentwicklung

3. Risiko- und Chancenbericht

- 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung
- 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

4. Prognosebericht

5. Genossenschaftsleben

Zusammenfassende Vorbemerkungen

Das Jahr 2025 war in unserer Genossenschaft wesentlich von den größeren Sanierungsvorhaben an mehreren Standorten geprägt. Während die laufenden Baustellen stetig fortgeführt wurden, so dass 2026 mit mehreren Fertigstellungen zu rechnen ist, stand die Vorbereitung der umfassenden Sanierung des Objektes Schönhauser Allee 135/135a im Fokus. Hier mussten nach einer Absage der Förderung durch das Land Berlin die Maßnahme umgeplant, die Finanzierung neugestaltet und mit den betroffenen Mietparteien individuelle Einigungen gefunden werden. Im Oktober erfolgte der Baustart.

Insgesamt können wir für 2025 weiterhin von einer verlässlichen wirtschaftlichen Entwicklung berichten, die laufenden Verwaltungs- sowie Instandhaltungsaufgaben konnten planmäßig und effizient umgesetzt werden. Die weiterhin angespannte Lage im Bauge-

werbe führte jedoch zu spürbar gestiegenen Instandhaltungskosten. Dank der soliden finanziellen Basis war es dennoch möglich, die erforderlichen Investitionen im Baubereich auf hohem Niveau fortzuführen.

Zur Bewältigung der kommenden Herausforderungen trägt eine vorausschauende Anpassung der Mieterträge bei. Diese bleiben für unsere Mitglieder angemessen und bezahlbar, sind zugleich aber erforderlich, um den satzungsgemäßen Förderauftrag – die Bereitstellung von gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum – dauerhaft sicherzustellen. Das positive Jahresergebnis 2025 in Höhe von 791 T€ schafft hierfür eine verlässliche Grundlage.

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Berlin Prenzlauer Berg verfügt unverändert über 765 eigene Wohnungen und 41 Gewerbeeinheiten an 12 Standorten in Berlin und Umgebung. Die Wohn- und Gewerbefläche beträgt insgesamt 64.242 m². Unsere Wohnungen werden bei der Neuvergabe ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen, gute Nachbarschaften pflegen und durch ihre Beteiligung zum Erfolg des gemeinsamen Unternehmens beitragen. Mit Mieten deutlich unter den Mietspiegelmittelwerten, der gewissenhaften Instandhaltung unserer Bestände, der Bewahrung einiger Nischenprojekte auf dem Wohnungsmarkt sowie einer an den Bedürfnissen unserer Mitglieder orientierten Vergabe kommen wir unserem Satzungszweck umfassend nach.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Berlin und Umland bleibt weiterhin stark angespannt; die Nachfrage liegt nach wie vor deutlich über dem verfügbaren Angebot. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum – vor allem für größere Haushalte – wird in erheblichem Umfang benötigt. Gleichzeitig gestalten sich die Rahmenbedingungen für Neubauvorhaben unverändert schwierig. Bau- und Instandhaltungskosten bewegen sich insgesamt auf einem sehr hohen Niveau und lassen sich insbesondere im Neubau kaum noch durch niedrige Mieten refinanzieren. Diesen Schwierigkeiten stehen zudem umfangreiche Anforderungen an die schrittweise klimaneutrale Modernisierung des Gebäudebestands gegenüber. Die widersprüchliche Politik in diesem Bereich macht eine langfristige Planung der Bestandsertüchtigung zur Herausforderung.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Ist 2022	Ist 2023	Ist 2024	Ist 2025	Plan 2026
	T€	T€	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Kaltmieten	4.517	4.644	4.819	4.878	4.931
Instandhaltung	667	748	451	1.210	1.100
Zinsaufwendungen	752	719	683	664	848
Jahresüberschuss	817	910	1.256	791	657

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2025 vorsichtig geplant. Durch die erforderliche Umplanung des Sanierungsvorhabens Schönhauser Allee 135 haben sich Abweichungen bei den Bauausgaben ergeben. Auch die laufenden Bauvorhaben in der Dieffenbachstraße und in Schöneiche bei Berlin konnten noch nicht beendet werden. Insgesamt haben wir 2025 2,16 Mio. € für Sanierungen und Umbauten aufgewendet, die aktiviert wurden. Die Sanierung und Umbaumaßnahmen in Hobrechtsfelde (Dorfstr. 41/42) wurden

im Februar 2026 abgeschlossen. Die Fertigstellung der Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche erfolgt voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2026. Auch die Fertigstellung der Dieffenbachstraße 69 in Kreuzberg ist für 2026 geplant.

Die **Mieten** wurden 2025 nur in Einzelfällen und im Gewerbebereich erhöht, die Umsätze aus den Kaltmieten wuchsen gegenüber dem Vorjahr (4.819 T€) auf 4.878 T€.

Im Jahr 2025 stieg die Zahl der sanierungsbedingten Leerstände weiter an, verursacht durch das geplante Freiziehen von Wohnungen, die instandgesetzt und modernisiert werden sollen. Um den Bauablauf möglichst effizient gestalten zu können, wurde der gesamte hintere Teil des Sanierungsobjektes Schönhauser Allee 135/135a freigezogen. Zum Jahresende 2025 ist dadurch die Leerstandsquote von 2,13% im Vorjahr auf 3,76% gestiegen. Regulär freiwerdende Wohnungen werden in der Regel sofort wiedervermietet.

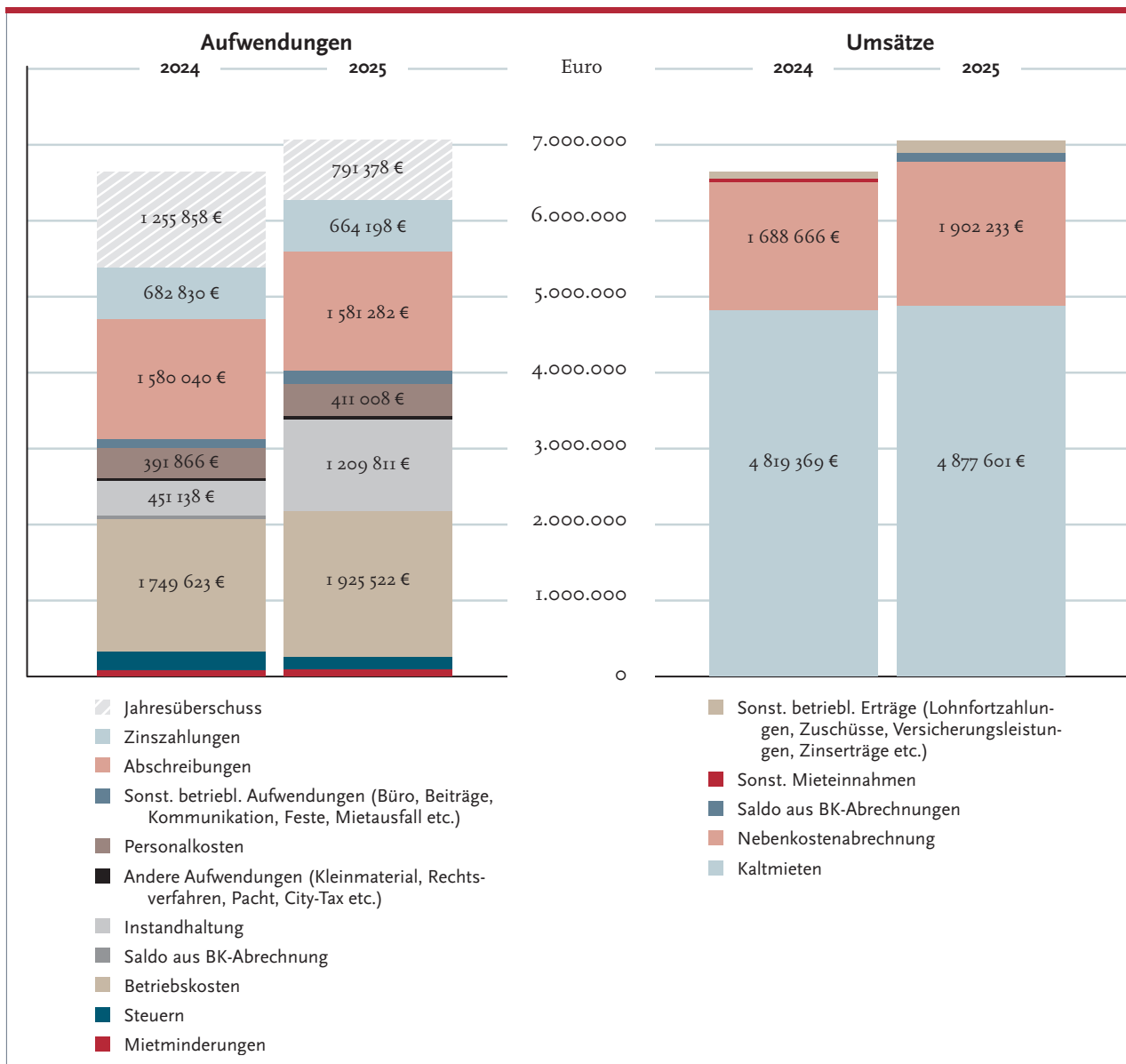
Die **Zinsaufwendungen** waren insgesamt im Bestand noch einmal leicht rückläufig. Für zwei größere Objekte wurden die Finanzierungsdarlehen nach Auslaufen der Zinsbindung Mitte des Jahres zur GLS-Bank umgeschuldet. Für die Sanierung der Schönhauser Allee 135 wurden zwei neue Darlehen in Höhe von zus. 7 Mio. € aufgenommen, wovon 4 Mio. € zum Jahresende 2025 bereits ausbezahlt wurden. Durch das relativ hohe Zinsniveau werden die Zinsbelastungen in den nächsten Jahren im einkalkulierten Rahmen wieder leicht zunehmen.

Insgesamt beurteilen wir die **Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft** positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt haben und bei unverändertem Personalbestand auf eine positive Entwicklung der Ertragslage setzen können.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 791 T€ ergibt sich aus dem im Folgenden dargestellten Verhältnis von Umsätzen zu Aufwendungen (im



Verhältnis Aufwendungen zu Umsätzen 2023 / 2024

Vergleich zum Vorjahr). Der Jahresüberschuss ist, wie in den Vorjahren, ausschließlich das Ergebnis der Bewirtschaftung von eigenem Immobilienbestand.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. 12. 2025 im Vergleich zu den Vorjahren wie in der folgenden Tabelle auf Seite 10 dar.

Die nur leichte Erhöhung des Sach- und Finanzanlagevermögens in Höhe von 69.809 T€ gegenüber 69.157 T€ im Vorjahr resultiert aus der Aktivierung von Baukosten in Höhe von 2.156 T€ sowie geringfügige Zuwächse bei den übrigen Vermögensgegenständen. Die davon abzuziehende Abschreibung betrug 2025 1.581 T€.

Das Anlagevermögen umfasst 90 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital unter Hinzurechnung der öffentlichen Zuschüsse zu den 2020/2021er Vorkaufsrechtsfällen nahm um 1,05 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 4,8 % gestiegener Bilanzsumme 24,8 % (Vorjahr 24,6 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements achten wir vorrangig darauf, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, den Bauverträgen sowie gegenüber den finanzierenden Banken und den öffent-

in Tausend Euro (T€)	2022	2023	2024	2025
Mittelverwendung				
Anlagevermögen	69.849	69.277	69.158	69.809
Vorräte und Forderungen	1.765	1.876	1.814	2.059
Liquide Mittel	2.437	2.584	3.077	5.731
Mittelherkunft				
Eigenkapital	15.755	16.922	18.202	19.256
Eigenkapitalquote in % der Bilanzsumme	21,3%	22,9%	24,6%	24,8%
Verbindlichkeiten (in Summe)	57.852	56.722	55.660	58.192
Langfristige Verbindlichkeiten	53.415	51.857	51.270	53.536
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.437	4.865	4.399	4.657
Verbindlichkeiten in % der Bilanzsumme	78,1%	76,9%	75,2%	75,0%
Bilanzsumme	74.052	73.737	74.049	77.599

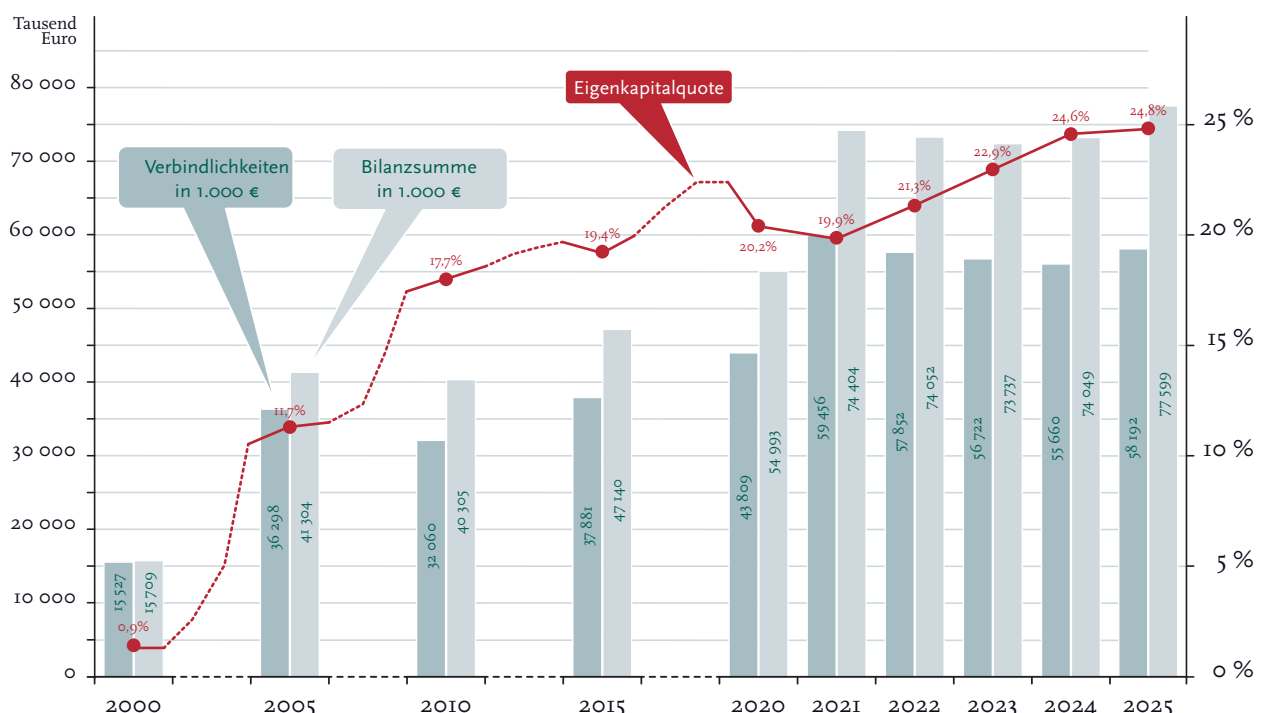
lichen Haushalten termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Ertragslage so zu gestalten, dass nachhaltig Eigenmittel als Basis für die Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließ-

Vermögenslage (wesentliche Posten)

lich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu gut 30 Jahren. Hinzu kommen knapp 1,8 Mio. € aus Mitgliedsdarlehen mit Laufzeiten zwischen 3 und 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Bankdarlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,19% nach 1,26% im Vorjahr, die Tilgungsquote lag 2025 bei 2,85%. Aus Tages- und Festgeldanlagen der liquiden Mittel resultierten 2025 Zinserträge in Höhe von 53 T€. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige

Entwicklung der Verbindlichkeiten, der Bilanzsummen und der Eigenkapitalquote 2000–2025



Tilgung, sondern darüber hinaus für umfangreiche Investitionen zur Verfügung stand.

Die liquiden Mittel nahmen 2025 um 2.653 T€ auf 5.731 € zu (inkl. jederzeit fälliger Bankverbindlichkeiten in Höhe von 70 T€). Der hohe Zuwachs ist der Auszahlung eines Baudarlehens in Höhe von 4 Mio. € geschuldet, das 2025 für das Sanierungsvorhaben in der Schönhauser Allee 135/135a eingesetzt wird. Hier wurden 2025 bereits 611 T€ für Planungen, Genehmigungen und erste Bauarbeiten aufgewendet. Ein weiteres Darlehen in Höhe von 3 Mio. € der GLS-Bank für dasselbe Bauvorhaben wurde vereinbart, jedoch noch nicht ausbezahlt. Weitere Darlehen wurden 2025 nicht aufgenommen. Die gesamten Bauinvestitionen des Jahres 2025 von insgesamt 2.156 T€ wurden für das oben genannte Objekt sowie die laufenden Bauvorhaben Diefenbachstraße 69 in Kreuzberg, Rahnsdorfer Str. 27 in Schöneiche bei Berlin sowie für die Sanierung eines Doppelhauses in Hobrechtsfelde ausgegeben und in 2025 aktiviert.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Bau- und Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

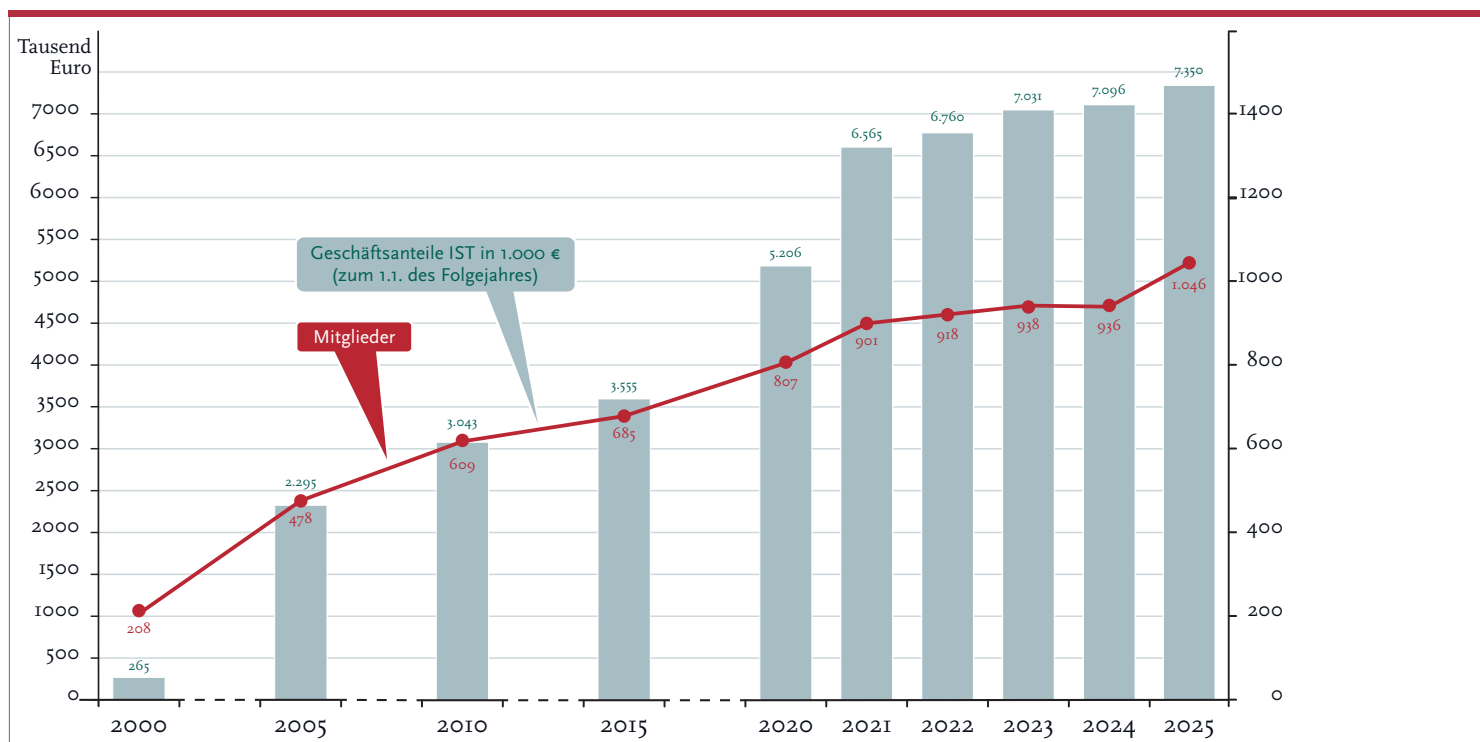
Kapitalflussrechnung (vereinfachte Darstellung)	2025	2024	2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	2.754	3.554	2.706
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.170	-1.409	-756
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.050	-1.652	-1.805
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	2.634	493	145
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.027	2.534	2.389
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.661	3.027	2.534

2.4 Nutzungsentgelt- und Mitgliederentwicklung

Die **Nutzungsentgelte** für die Wohnungen sind 2025 nur geringfügig gestiegen, sie lagen zum 31. 12. 2025 durchschnittlich bei 6,43 €/m² gegenüber 6,35 €/m² im Vorjahr. Auch die **Nebenkosten** blieben, obwohl sie insgesamt deutlich anstiegen, im berlinweiten Vergleich weiterhin niedrig.

Die **Kapitaldienstquote**, also das Verhältnis von Zins und Tilgung für das Fremdkapital im Verhältnis zur Jahresnettokaltmiete lag 2024 bei 43,5 %, wobei die Tilgung beim 2,4-fachen der Zinsaufwendungen lag.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile



Die **Zahl der Mitglieder** stieg 2025 deutlich an, da aufgrund einer Entscheidung des Aufsichtsrats Ende 2024 fortan auch volljährige Kinder von Mitgliedern aufgenommen werden können, ohne dass ihnen bereits ein konkretes Wohnungsangebot gemacht werden kann. In der Folge wuchs die Zahl der Mitglieder 2025 um 110 auf 1046, wobei 121 Neuaufnahmen insgesamt 11 Ausgeschiedene durch Kündigung, Tod und Übertragung gegenüberstehen. Die Summe der Geschäftsanteile stieg entsprechend von 7.102 T€ auf 7.350 T€.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

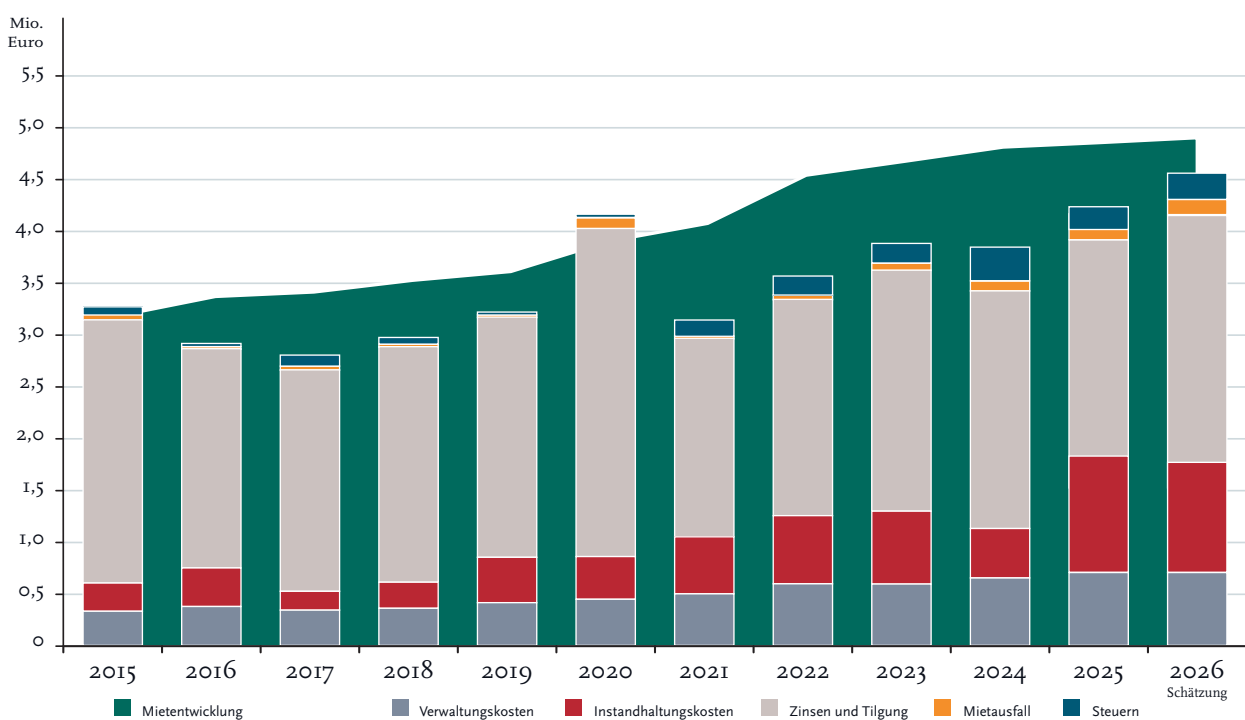
Unser Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die notwendigen Investitionen zu ermöglichen und gleichzeitig die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen sowie das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden monatlich in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen für den Zahlungsverkehr und das Kostencontrolling. Unser Risikomanagementsystem wird regelmäßig überprüft und aktualisiert. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht – abgesehen von den durch laufende Bauarbeiten

erforderlichen Leerständen - nur ein geringes Leerstandsrisiko. Die Herausforderungen in Bezug auf eine CO₂-neutrale Ausgestaltung der Bestände sind in die mittelfristigen Planungen einbezogen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ganz überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Diese Risiken sind in den Langfristplanungen vorausschauend einkalkuliert. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der breiten Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in gut kalkulierbarem Rahmen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand vor allem bei den Baukosten. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und durch ein Projektcontrolling minimiert.

Entwicklung der Mieteinnahmen vs. größte Ausgabenposten



Allerdings ist bei der Altbausanierung durch erst im Zuge des Sanierungsprozesses auftretende Schäden mit Aufwandserhöhungen zu rechnen, die entsprechend durch finanzielle Puffer abgedeckt werden. Die steigenden Aufwendungen in der Instandhaltung sind in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Der temporär erhöhte Mietausfall aufgrund von sanierungsbedingten Leerständen ist einkalkuliert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar, auch wenn ca. 73 % unserer Einheiten in denkmalgeschützten Häusern liegen und somit teilweise ausgenommen sind. Die häufigen Änderungen bei den gesetzlichen Vorgaben und Förderoptionen machen eine Planung schwierig. Die sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie ist Ziel der nächsten 1-2 Jahre. Diese muss ausgerichtet sein an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Möglichkeiten und mit den Interessen der Mitglieder ausbalanciert werden; etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es zu begegnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit moderat steigenden Mieten. Weitere Chancen sehen wir bei der sukzessiven energetischen Optimierung der Bestände. An uns herangetragene Erwerbs- oder Entwicklungsvorhaben werden aktuell nicht weiterverfolgt, da ein Abschluss der laufenden Sanierungsvorhaben und die Wiedervermietung der betroffenen Wohnungen Vorrang hat. Wohnungs- oder Immobilienverkäufe sind nicht geplant und durch die von unseren Mitgliedern beschlossenen Grundsätze ausgeschlossen. Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen und begleiteten Mitgliederaktivitäten werden auch in den kommenden Jahren das Leben in der Genossenschaft unterstützen und gute Nachbarschaftsstrukturen fördern.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit strukturellem Leerstand zu rechnen. Die Genossenschaft wird sich in den kommenden Jahren auf die Modernisierung der Bestände und Maßnahmen hin zur Klimaneutralität konzentrieren. Die Investitionen in den Bestand werden dementsprechend fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen nicht geplant. Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von ca. 460 T€ erwartet.

Damit wird die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter gestärkt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind Investitionen in Höhe von 3,6 Mio € für die Sanierung des Hauses Schönhauser Allee 135 mit einem Gesamtvolumen von ca. 10 Mio. € geplant. Hinzu kommen weitere Bauausgaben von voraussichtlich 550 T€ für die Fertigstellung der bereits in den Jahren zuvor begonnenen Sanierungsvorhaben in Berlin-Kreuzberg, Hobrechtsfelde und Schöneiche bei Berlin. Mit dem Bezug von hier aktuell aufgrund des Baugeschehens leerstehenden Wohnungen wird die Ertragslage verbessert werden. Zum Jahresende 2026 sind allgemeine Erhöhungen für die Bestandsmieten vorgesehen.

5. Genossenschaftsleben (nicht prüfungsrelevante Bestandteile)

Bei der gut besuchten Mitgliederversammlung im Juni 2025 wurden u.a. die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 sowie die Entlastungen der Gremien für 2024 beschlossen. Die Kreditvergabe durch die Genossenschaft wurde neu geregelt. Zudem wurden zwei Aufsichtsratsmandate turnusgemäß neu

besetzt. Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus fünf weiblichen und vier männlichen Mitgliedern.

Gemeinsame Aufsichtsrats- und Vorstandssitzungen fanden auch 2025 regelmäßig statt. Zwischen den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden und seine Stellvertreterin über die laufenden Entwicklungen. Die Beschlüsse wurden ordnungsgemäß gefasst, die Protokollierung der Sitzungen war vollständig. Die Zusammenarbeit funktionierte wie gewohnt gut.

Zudem gab es diverse genossenschaftliche Aktivitäten: Die Jubiläumsfahrt nach Wien im Frühjahr 2025 mit 30 engagierten Mitgliedern stärkte das Gemeinschaftsgefühl. Neben dem Sommerfest im Juli, bei dem das 25jährige Genossenschaftsjubiläum mit vielen Gästen gefeiert wurde, fanden auch Aktivitäten wie die Fahrradtour, der autofreie Tag auf der Gneiststraße und Hofeinsätze unter Beteiligung vieler Mitglieder statt. Mit dem Initiativenfonds werden weitere gemeinschaftsstiftende Aktivitäten der Mitglieder unterstützt. Die 2025 rundum modernisierte Webseite fand guten Zuspruch, das Projekt zur Schaffung einer Mieterkommunikationsplattform zusammen mehreren anderen Genossenschaften und dem Softwareanbieter Zülowsoftware geht weiter voran.

Unser ausdrücklicher Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie allen Gremienmitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Allen engagierten Mitgliedern danken wir herzlich für ihren persönlichen Einsatz für die Genossenschaft.

Berlin, den 9. April 2026

Die Vorstände



Ulf Heilmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

**Jahresabschluss zum
31. Dezember 2025 der Firma
WBG „Bremer Höhe“ eG Berlin**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

zum 31. Dezember 2025

der Firma
Wohnungsbaugenossenschaft
„Bremer Höhe“ e. G. Berlin

erstellt durch:

Schubert & Kollegen
Steuerberatungsgesellschaft mbH, Berlin

Vorbemerkungen und Bescheinigung

Die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang wurde aufgrund der vorgelegten Buchführung und Unterlagen sowie der erteilten Auskünfte unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Prüfung der Buchhaltung erfolgte durch geeignete Stichproben, die Prüfung der Wertansätze des Sachanlagevermögens war nicht Gegenstand des Auftrages.

Die als Anlage beigefügten allgemeinen Auftragsbedingungen für Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften sind Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft “Bremer Höhe“ e.G. und der Schubert & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH.

Berlin, den 11. März 2026

*Schubert & Kollegen
Steuerberatungsgesellschaft mbH*

*Frank Wellner
Steuerberater*

Bilanz

AKTIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software	4,00			0
		4,00		0
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.196.412,49			62.690
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.423.029,57			3.497
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	340.523,20			339
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.062,00			66
5. Anlagen im Bau	4.696.945,74			2.398
6. Bauvorbereitungskosten	0,00			143
7. Geleistete Anzahlungen	0,00			0
		69.717.973,00		69.133
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	90.950,00			24
		90.950,00		24
			69.808.927,00	69.157
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.925.522,11			1.750
		1.925.522,11		1.750
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	64.556,50			24
2. Sonstige Vermögensgegenstände	69.357,34			41
		133.913,84		65
III. Flüssige Mittel				
1. Portoguthaben, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.730.879,35			3.077
		5.730.879,35		3.077
			7.790.315,30	4.892
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
			0,00	0
			77.599.242,30	74.049

PASSIVA	Euro	Euro	Euro	Vorjahr TEuro
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
– der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.158,06			15
– der verbleibenden Mitglieder	7.350.381,45			7.102
– aus gekündigten Geschäftsanteilen	38.655,27			3
		7.396.194,78		7.120
II. Kapitalrücklage		222.306,52		201
III. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.911.351,93			5.581
2. Andere Ergebnisrücklagen	1.961.134,25			1.500
		7.872.486,18		7.081
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinn-/Verlustvortrag	2.511.055,73			2.089
2. Jahresüberschuss	791.377,58			1.256
3. Einstellung in die gesetzl. Rücklage	./ 330.243,33			./ 334
4. Einstell. in andere Ergebnisrücklagen	./ 461.134,25			./ 500
		2.511.055,73		2.511
Summe Eigenkapital			18.002.043,21	16.913
B. Sonderposten f. Investitionszuschüsse				
1. Sonderposten f. Investitionszuschüsse	1.254.010,42			1.289
		1.254.010,42		1.289
			1.254.010,42	1.289
C. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	69.415,53			92
2. Sonstige Rückstellungen	33.434,69			44
		102.850,22		136
			102.850,22	136
D. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	53.725.296,21			51.200
2. Verbindlichk. ggü. and. Kreditgebern	1.794.500,00			1.848
3. Erhaltene Anzahlungen	1.916.007,32			1.913
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	311.425,92			353
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	328.664,95			100
5. Sonstige Verbindlichkeiten	116.328,07			254
– davon aus Steuern: Euro 4.708,30 (Vorjahr: Euro 3.703,79)				
		58.192.222,47		55.668
			58.192.222,47	55.668
E. Rechnungsabgrenzungsposten			48.115,98	43
			77.599.242,30	74.049

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2025 in Euro	2024 in Euro
1. Umsatzerlöse	6.684.740,61	6.474.012,37
2. Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	175.748,65	./ 52.765,46
3. Sonstige betriebliche Erträge	45.741,45	42.247,95
4. Gesamtleistung	6.906.230,71	6.463.494,86
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen / Bewirtschaftungstätigkeit	./ 3.180.854,59	./ 2.236.382,18
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	./ 337.071,61	./ 324.805,34
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	./ 73.936,51	./ 67.061,08
– davon für Altersversorgung: Euro 6.270,00 (Vorjahr: Euro 6.000,00)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	./ 1.581.282,00	./ 1.580.040,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	./ 180.712,32	./ 124.093,86
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	8.920,17	7.480,27
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53.271,04	44.472,12
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	./ 664.198,16	./ 682.829,56
12. Steuer vom Einkommen und vom Ertrag	./ 158.989,15	./ 244.376,81
13. Ergebnis nach Steuern	791.377,58	1.255.858,06
14. Jahresüberschuss /-fehlbetrag	791.377,58	1.255.858,06
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.511.055,73	2.089.759,42
16. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	./ 330.243,33	./ 334.561,75
17. Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	./ 461.134,25	./ 500.000,00
18. Bilanzgewinn	2.511.055,73	2.511.055,73

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Berlin und wird unter der Registernummer 569B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg geführt.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB, der Satzung und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Aufwendungen für Grundsteuer und Übernachtungssteuer wurden wie im Vorjahr unter der Position „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Erläuterungen zur Bilanz

1. Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer festgesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 8 Abs. 1 KStG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 EStG im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Im Wirtschaftsjahr 2025 sind keine Sonderabschreibungen in Anspruch genommen worden.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

2. Die in den unfertigen Leistungen ausgewiesenen Beträge betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das abgelaufene Geschäftsjahr und wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit Nennbeträgen angesetzt, die Laufzeiten betragen weniger als ein Jahr.

3. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse enthält Zuschüsse des Landes Berlin ursprünglich in Höhe von Euro 1.398.000,00 für den Erwerb von zwei Bestandsgebäuden in 2021. Die erfolgswirksame Auflösung erfolgt rätierlich über die voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren.

4. In den Rückstellungen sind alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag berücksichtigt, wie sie nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

5. Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten:	Euro
bis 1 Jahr:	4.656.586,86 € (Vorjahr: 4.398.557,50 €)
über 1 Jahr:	53.535.635,61 € (Vorjahr: 51.270.048,26 €)
davon über 5 Jahre:	45.665.219,16 € (Vorjahr: 43.434.437,09 €)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von Euro 53.725.296,21 sind durch Grundschulden sowie teilweise auch durch Abtretungen von Mieten besichert.

Die Fristigkeiten der einzelnen Posten der Verbindlichkeiten sind aus dem als Anlage I beigefügten Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Besondere vertraglich vereinbarte Verbindlichkeiten aus Mietsicherheiten wurden unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. Als Sicherheit für Mietforderungen, vor allem aus der gewerblichen Vermietung, besteht zudem ein Mietkautionskonto als verpfändetes Guthaben bei der DKB in Höhe von Euro 73.639,24.

Verbindlichkeiten aus Steuern belaufen sich zum Bilanzstichtag auf Euro 4.708,30 (Vorjahr: Euro 3.703,79).

6. Für die im Geschäftsjahr gezahlten Wohnungs- und sonstigen Mieten, die einen Zeitraum nach dem 31. Dezember 2025 betreffen, wurde ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

7. Am Bilanzstichtag bestanden keine aus der Bilanz nicht ersichtlichen Haftungsverhältnisse.

8. Der Vorstand schlägt in Übereinstimmung mit dem Aufsichtsrat der Generalversammlung vor, das erzielte Jahresergebnis in

Höhe von Euro 330.243,33 der gesetzlichen Rücklage gemäß Satzung und den Restbetrag in Höhe von Euro 461.134,25 den anderen Ergebnisrücklagen zuzuführen.

III. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der in 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug 7 Teilzeitbeschäftigte in der Verwaltung und Gartenbetreuung. Darüber hinaus bestanden durchschnittlich 2 Arbeitsverhältnisse mit geringfügig Beschäftigten.

2. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder hat sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäftsguthaben (€)
Stand 1. 1. 2025	936	7.102.127,06
Zugang 2025	121	
Übertragungen	-7	
Abgang durch Tod 2025	-3	
Mitglieder zum 31. 12. 2025	1.047	7.396.194,78
davon Abgänge zum 31. 12. 2025	-1	45.813,33
verbleibende Mitglieder zum 31. 12. 2025	1.046	7.350.381,45

Von den Mitgliedern zum 31.12.2025 wurden insgesamt Euro 7.396.194,78 auf die Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit haben sich die Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahr um Euro 276.172,57 erhöht. Zusammen mit den teilweise noch nicht fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von Euro 223.654,23 beliefen sich die gezeichneten Geschäftsanteile der Genossenschaft auf insgesamt Euro 7.619.849,01. Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

3. Der für die Jahresabschlussprüfung zuständige Prüfungsverband ist der:

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
Franz-Mehring-Platz 1, 10243 Berlin

4. Der Vorstand bestand aus folgenden Mitgliedern:

Ulf Heitmann (Dipl.-Jurist)

Dr. Barbara König
(Dipl.-Ing. arch., Dr. phil.)

Joachim Frank
(Dipl.-Sportwissenschaftler)

5. Mitglieder des Aufsichtsrats sind:

Stefan Tschöpe (Dipl.-Geograf),
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Marion Gießke (Diplom-Agrar-Ing.)

Mandy Cyriax (Wirtschaftsingenieurin)

Cornelius Bechtler (Kaufmann)

Sandra Wiegand-Landgraf
(Dipl.-Betriebswirtin)

Heino Giermann (Journalist) (bis 1. 7. 2025)

Conrad Menzel (Texter & Konzepter)
(bis 1. 7. 2025)

Bärbel Bock (Verwalterin)

Emanuel Basten-Stahlmann
(Geschäftsführer)

Dr. Martina Rädcl (Energieberaterin)
(seit 1. 7. 2025)

Wolfgang Schwens (Theologe und Betriebswirt) (seit 1. 7. 2025)

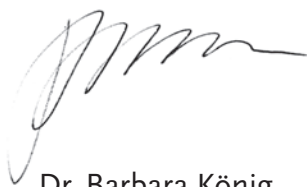
6. Am Bilanzstichtag waren keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates zu verzeichnen.

Berlin, den 9. April 2026

Vorstand



Ulf Heitmann



Dr. Barbara König



Joachim Frank

IV. Verbindlichkeiten-Spiegel

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

Verbindlichkeit		Insgesamt	bis zu 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		53.725.296,21	1.633.860,60
	Vorjahr	51.200.078,39	1.571.740,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.794.500,00	350.300,00
	Vorjahr	1.848.500,32	206.790,00
Erhaltene Anzahlungen		1.916.007,32	1.916.007,32
	Vorjahr	1.912.726,33	1.912.726,33
Verbindlichkeiten aus Vermietungen		311.425,92	311.425,92
	Vorjahr	352.951,63	352.951,63
Verbindlichkeiten L / L		328.664,95	328.664,95
	Vorjahr	100.066,15	100.066,15
Sonstige Verbindlichkeiten		116.328,07	116.328,07
	Vorjahr	254.282,94	254.282,94
Gesamtsumme		58.192.222,47	4.656.586,86
	Vorjahr	55.668.605,76	4.398.557,50

Unter den erhaltenen Anzahlungen werden Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter in Höhe von Euro 1.916.007,32 (Vorjahr: Euro 1.912.726,33) ausgewiesen.

über 1 Jahr	davon über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
52.091.435,61	45.436.719,16	53.725.296,21	<i>Grundpfandrecht / Mieten</i>
49.628.337,94	43.137.937,09	51.200.078,39	
1.444.200,00	228.500,00	0,00	<i>Grundsschuld</i>
1.641.710,32	296.500,00	100.000,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00		
53.535.635,61	45.665.219,16	53.725.296,21	
51.270.048,26	43.434.437,09	51.300.078,39	

Nachhaltig gedruckt mit Eco-Perfect-Dry
Offsetfarbe auf Basis nachwachsender
Rohstoffe, garantiert frei von Kobalt und
Mineralölen auf 100% Recyclingpapier.



Klimaneutral

Druckprodukt

ClimatePartner.com/13795-2110-1058



Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG

Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin, Telefon: 030 / 4467760
Vorstand: Ulf Heitmann, Dr. Barbara König, Joachim Frank
Aufsichtsratsvorsitzender: Stefan Tschöpe
Genossenschaftsregister Reg.-Nr. 94 GnR 569 B,
Steuer-Nr. 29/662/00426

Grafik und Layout: Jörg Metze, atelier f:50, Berlin

Fotos: Titel (Sommerfest im Schönhauser Hof), S. 6▲:

Barbara König; S. 4: Christian v. Steffelin; S. 5▲: Alexandra
Schmidt; S. 5▼: Claudia Burger