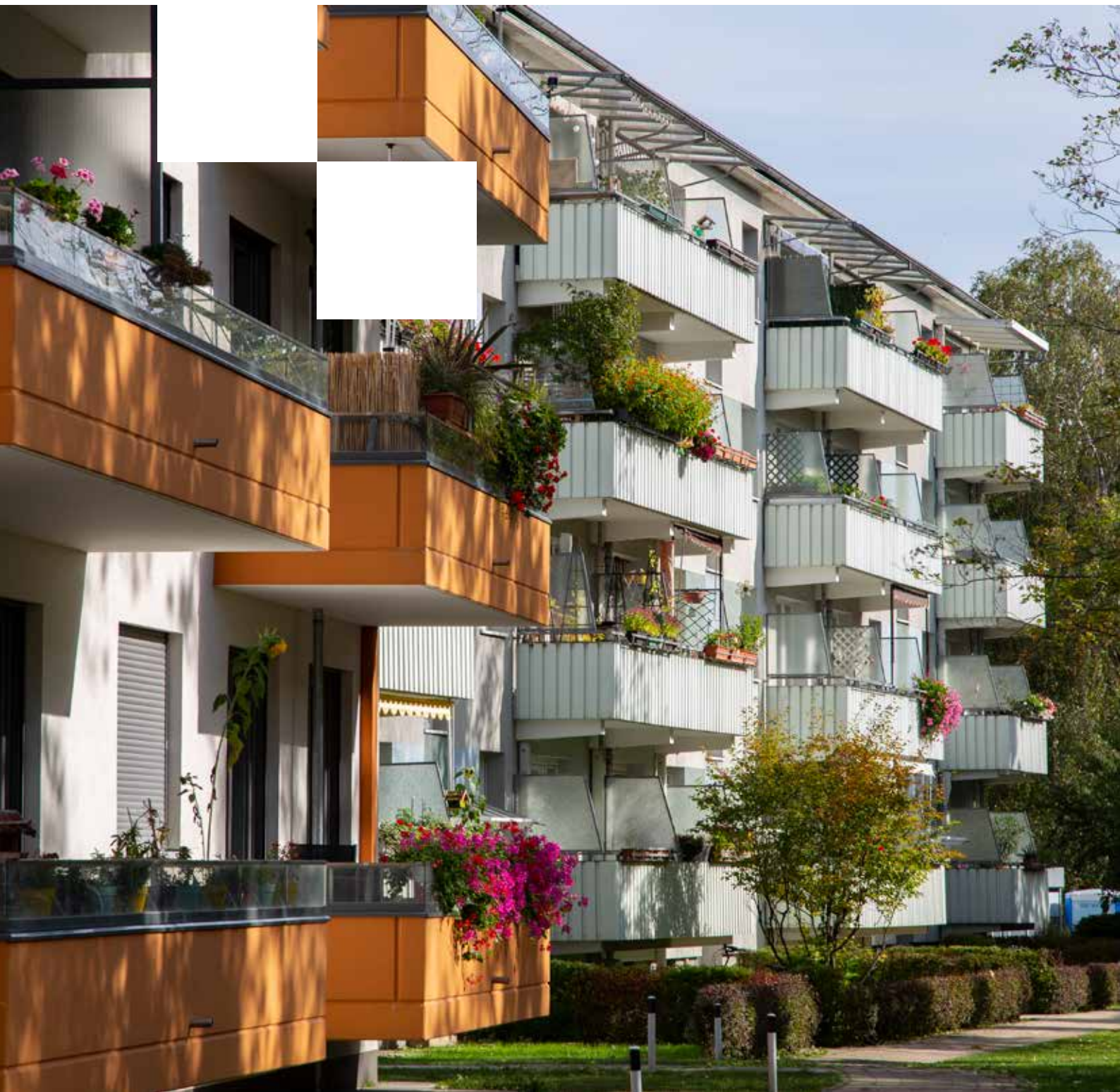


# Bericht über das Geschäftsjahr 2025





# Die Genossenschaft auf einen Blick

	2025	2024
Anlagevermögen	244.308 T€	242.187 T€
Eigenkapital	154.800 T€	146.793 T€
Darlehensverbindlichkeiten	96.323 T€	100.873 T€
Bilanzsumme	268.457 T€	264.794 T€
Bestandsinvestitionen	13.032 T€	13.192 T€
Mitglieder	6.675	6.663
Wohnungsbestand (WE)	5.137	5.137
Wohnfläche	326.804 m <sup>2</sup>	326.804 m <sup>2</sup>
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	35.580 T€	34.511 T€
Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt)	47	44

**BERICHT DES  
AUF SICHTSRATES**

**06** Bericht des Aufsichtsrates

**MITGLIEDERBEFRAGUNG 2025**

**10** Vertrauensbasierte Stabilität als wirtschaftlicher Erfolgsfaktor

**WOHNUNGSBESTAND**

**16** Wohnungsbestand

**LAGEBERICHT**

**18** Grundlagen der Genossenschaft  
Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes  
Wirtschaftliche Lage  
Chancen, Risiken, Prognose

**JAHRESABSCHLUSS**

**37** Bilanz zum 31.12.2025  
Gewinn- und Verlustrechnung

**ANHANG**

**42** Angaben und Erläuterungen  
Anlage 1: Anlagenspiegel 2025  
Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2025

# Auftakt

Das Jahr 2025 stand für unsere Wohnungsbaugenossenschaft im Spannungsfeld aus verlässlicher Bewirtschaftung und einem Umfeld, das sich schneller verändert als in vielen Jahren zuvor. Hohe Anforderungen an Klimaschutz und Versorgungssicherheit trafen auf weiterhin anspruchsvolle Rahmenbedingungen am Bau und an den Kapitalmärkten. Gleichzeitig prägten internationale Unsicherheiten die wirtschaftliche Stimmung, auch mit Blick auf Entwicklungen und Diskussionen in den USA. Für uns war damit umso klarer: Entscheidend sind klare Prioritäten, stabile Prozesse und ein verlässlicher Blick auf das, was unsere Mitglieder im Alltag erwarten.

Unser Auftrag bleibt unverändert. Wir schaffen und erhalten Wohnraum, der bezahlbar ist, der Sicherheit bietet und der in einem guten Zustand bleibt. 2025 haben wir deshalb konsequent an der Substanz gearbeitet. Instandhaltung, Modernisierung und ein vorausschauendes Bestandsmanagement sind keine Schlagworte, sondern tägliche Verantwortung. Dazu gehört ebenso, die Abläufe in der Verwaltung weiter zu verbessern, damit Anliegen zügig bearbeitet werden und Informationen nachvollziehbar ankommen. Wo Bau und Handwerk unter Druck stehen, setzen wir auf gute Vorbereitung, verlässliche Partner und eine realistische Termin- und Kostensteuerung.

Gutes Wohnen zeigt sich nicht nur in großen Projekten, sondern auch im Detail. Pflege von Treppenhäusern und Außenanlagen, funktionierende Haustechnik, kurze Wege bei Reparaturen und ein respektvolles Miteinander im Haus sind Themen, die viele Mitglieder unmittelbar betreffen. Hier werden wir weiter an Standards, Transparenz und Umsetzung arbeiten, damit sich der Zustand unserer Quartiere noch weiter verbessert.

Ein Schwerpunkt bleibt die Wärmeversorgung. Die Wärmewende ist für eine Genossenschaft wie die unsere nicht nur eine Frage von Technik, sondern

auch von Verantwortung gegenüber den Haushalten. Wir verfolgen das Ziel, unsere Bestände schrittweise klimafreundlicher aufzustellen und dabei Versorgungssicherheit und Wirtschaftlichkeit zusammenzudenken. Die Anbindung an Fernwärme ist hierfür ein wichtiger Baustein. Zugleich behalten wir die Belastungen im Blick, die sich aus Energiepreisen, Baukosten und Zinsen ergeben können. Gerade in dieser Gemengelage kommt es darauf an, Investitionen klug zu taktieren, Fördermöglichkeiten sorgfältig zu prüfen und die Auswirkungen auf die Nutzungsgebühren transparent zu erläutern.

Orientierung geben uns dabei auch die Rückmeldungen unserer Mitglieder. Die Mitgliederbefragung 2025 hat gezeigt, wo wir als Genossenschaft überzeugen und wo wir mit Nachdruck nachsteuern müssen. Diesen Dialog verstehen wir als Arbeitsauftrag. Wir bleiben nah an den Menschen. Wir werden weiter in Qualität, Verlässlichkeit und ein gutes Miteinander investieren, und wir werden Entscheidungen so treffen, dass sie langfristig tragen. Mit dieser Haltung gehen wir in das neue Geschäftsjahr: zuversichtlich, sorgfältig und mit dem Anspruch, das Wohnen in unserer Genossenschaft Schritt für Schritt besser zu machen.

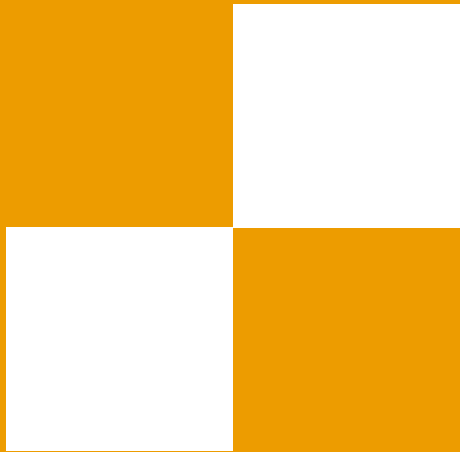
Tom Wünsche

Ulf Franke

Vorstand

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---



# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 seine Überwachungs- und Beratungspflichten mit hoher Sorgfalt wahrgenommen. Die Arbeit des Gremiums war geprägt von einer kontinuierlichen, strukturierten Begleitung der Vorstandsaktivitäten sowie von einer engen, vertrauensvollen Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Unsere Sitzungen wurden strukturiert vorbereitet, dokumentiert und rechtssicher beschlossen; die digitale Gremienarbeit über „TeamEngine“ hat sich dabei erneut bewährt und die Effizienz unserer Arbeit gestärkt.

Im Zentrum der Tätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG stand 2025 die Sicherung der Qualität des Wohnungsbestandes und eine verlässliche finanzielle Basis. Der gesetzliche Prüfungsverband bestätigte für das zugrunde liegende Abschlussjahr 2024 eine geordnete Vermögens-, Finanz- und Ertragslage; die Eigenkapitalquote stieg auf 60,0% und unterstreicht die robuste Ausgangslage der Genossenschaft.

Vor diesem Hintergrund haben wir die Finanz- und Erfolgsplanung 2025–2034 beraten. Die Planung basiert auf nachvollziehbaren Annahmen zu Mieten, Zinsen, Investitionen und Liquidität und bestätigt die Tragfähigkeit des eingeschlagenen Kurses.

Die Vertreterversammlung fand am 20. Mai 2025 in unserem Genossenschaftssaal statt. In dieser bewährten und geschätzten Tagungsstätte trafen sich die zahlreich erschienenen Vertreterinnen und Vertreter zu einer lebendigen, wertschätzenden Aussprache. In konstruktiver und offener Atmosphäre wurden die erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss 2024 gefasst, Aufsichtsrat und Vorstand entlastet sowie die Weichen für das laufende Geschäftsjahr gestellt. Unser Dank gilt den Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement, ihre

kritischen Nachfragen und das entgegengebrachte Vertrauen.

Die Gremienarbeit war von einer offenen, konstruktiven Atmosphäre geprägt. Mit der turnusmäßigen Konstituierung am 20. Mai 2025 wurden die Ämter und Ausschussbesetzungen bestätigt; damit ist die fachliche Zuständigkeit in den Ausschüssen weiterhin klar verankert und die Kontinuität der Zusammenarbeit gewährleistet.

In jeweils zwei Sitzungen des „Finanz- und Wirtschaftsausschusses“ und Ausschusses für „Bauen und Wohnen“ wurden die Beschlüsse des Aufsichtsrates vorbereitet.

Zugleich hat der Aufsichtsrat die anstehende Vorstandsveränderung vorausschauend geregelt: Herr Ulf Franke wurde – nach sorgfältigem internen Auswahlprozess – mit Wirkung zum 1. Januar 2026 für drei Jahre zum Mitglied des Vorstandes bestellt; der Anstellungsvertrag wurde am 8. April 2025 unterzeichnet.

Ein weiterer Schwerpunkt galt den internen Abläufen. Die vom Vorstand verantwortete Umstellung auf das System „Yuneo“ wurde vom Aufsichtsrat eng begleitet. Ziel ist es, Datenqualität und Prozessstabilität weiter zu erhöhen. Die vorübergehenden Einschränkungen in der Erreichbarkeit während des Umstellungsfensters wurden transparent kommuniziert und auf das Notwendige begrenzt.

Besonders wichtig ist uns eine verständliche Darstellung der internen Sicherungsmechanismen: Der Prüfungsverband bescheinigte die Ordnungsmäßigkeit der Buch- und Rechnungslegung sowie die Angemessenheit der internen Kontroll- und Risikoprozesse. Das Interne Kontrollsystem (IKS) bezeichnet

dabei die Gesamtheit der Abläufe und Kontrollen, mit denen wir korrekte, sichere und nachvollziehbare Prozesse im Unternehmen sicherstellen – von der Vergabe bis zur Rechnungslegung. Der Lagebericht wurde aus Verbandssicht als zutreffend bewertet. Der Aufsichtsrat wurde über die Geschäftslage fortlaufend und vollständig informiert und war in wesentliche Entscheidungen eingebunden.

Die Investitionstätigkeit wurde 2025 auf Basis eines konsistenten Finanz- und Bauplanes fortgeführt. Wir steuerten das Gesamtvolumen mit Blick auf Termine, Risiken und Finanzierung. Der fortgeschriebene Bauplan sah für 2025 Ausgaben von rund 15,65 Mio. € vor; unsere Berichterstattung konzentrierte sich auf Zielerreichung und Risikomanagement, ohne eine kleinteilige Projektaufzählung im Aufsichtsratsbericht vorzunehmen.

### Schwerpunkte 2025

- ▶ Abstimmung mit dem Prüfungsverband und Erörterung der Feststellungen zum Jahresabschluss 2024 (Ordnungsmäßigkeit, Vermögens-/Finanz-/Ertragslage, Eigenkapitalquote)
- ▶ Beratung des Finanz- und Erfolgsplans 2025–2034 (Mieten, Zins- und Liquiditätsannahmen, Investitionspfad) und Priorisierung der Maßnahmen im Bestand
- ▶ Fortführung des Finanz- und Bauplans 2025; Steuerung des Investitionsvolumens mit Fokus auf Termine, Risiken und Finanzierung
- ▶ Bestandsmodernisierung und Instandhaltung entlang klarer Leitlinien (werterhaltend, nutzerorientiert, effizient), ohne projektscharfe Detailaufzählung im Bericht
- ▶ Wärmewende im Bestand: schrittweise Dekarbonisierung und Umstellung auf Fernwärme im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und der Berliner Klimaziele
- ▶ Weiterentwicklung erworbener Bestände mit Blick auf Substanz, Energie und passfähige Nutzungskonzepte (Fortentwicklung der in 2024 erworbenen Objekte)
- ▶ Governance und Personal: Konstituierung, Ämter und Ausschussbesetzungen; geordnete Vorstandsnachfolge mit der Bestellung von Herrn Ulf Franke ab dem 01.01.2026
- ▶ Internes Kontrollsystem (IKS) und Compliance: Rückmeldungen des Wirtschaftsprüfers zur Auftragsvergabe wurden aufgenommen und in konkrete Verbesserungen überführt. Das IKS steht für die Gesamtheit unserer Prozesse und Kontrollen, die verlässliche Abläufe sicherstellen.
- ▶ Digitale Arbeitsprozesse: bewährte Nutzung „TeamEngine“; begleitete Systemumstellung (Yuneo) zur weiteren Professionalisierung der Abläufe

Der Aufsichtsrat wird der Vertreterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 3.978.693,62 € in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Unser Dank gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren verlässlichen Einsatz im Interesse unserer Mitglieder und für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr.

Berlin, 7. April 2026



Niels Berkholz  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

---

# MITGLIEDERBEFRAGUNG 2025

---



# Vertrauensbasierte Stabilität als wirtschaftlicher Erfolgsfaktor

Eine Wohnungsbaugenossenschaft ist wirtschaftlich dann stark, wenn ihr Kerngeschäft dauerhaft tragfähig ist. Das heißt, wenn Mitglieder bleiben und sich wohl fühlen, wenn Entgelte als fair akzeptiert werden, wenn die Genossenschaft ein belastbares Image hat und wenn sich diese Faktoren über die Jahre nicht nur halten, sondern verbessern. Seit nunmehr zwanzig Jahren führen wir Befragungen unserer Mitglieder durch. Mitgliederbefragungen liefern keine „Gefühlswerte“, sondern Frühindikatoren, die sich in Bestandsstabilität, Risikolage und strategischem Handlungsspielraum widerspiegeln.

Die Mitgliederbefragung 2025 war deshalb nicht als reine Bestandsaufnahme angelegt, sondern ausdrücklich als Vergleichsanalyse, um Veränderungen gegenüber 2015 und 2020 sichtbar zu machen und daraus belastbare Ansatzpunkte für die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft abzuleiten.

Die Befragung 2025 bestätigt für die Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG eine sehr hohe Akzeptanz und im Langzeitvergleich steigende Zustimmungswerte, eine außergewöhnlich starke Weiterempfehlungsbereitschaft, eine breite Zufriedenheit mit der Miethöhe sowie eine äußerst geringe Umzugsneigung. In der Summe entsteht ein robustes Fundament, auf dem Investitionen, Modernisierung und eine weiterhin sozial und zugleich wirtschaftlich verantwortliche Mietpolitik planbar gestaltet werden können.

Damit wird sichtbar, dass Vertrauen – verstanden als Kombination aus Zufriedenheit, Bindung, Preisakzeptanz und Reputation – nicht nur ein immaterieller Wert, sondern ein wirtschaftlicher Faktor ist. Er stabilisiert Einnahmen, senkt Risiken, reduziert Reibungskosten und eröffnet Handlungsspielräume.

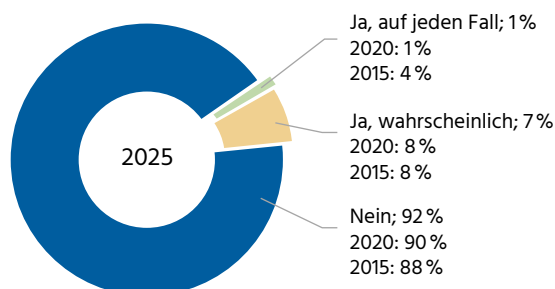
Belastbarkeit entsteht dabei durch die Datenbasis. Die Mitgliederbefragung 2025 wurde im Zeitraum vom 31.03.2025 bis 02.05.2025 durchgeführt.

Eingeladen wurden 4.977 Haushalte; insgesamt liegen 1.307 auswertbare Interviews vor, was einer Rücklaufquote von 26,2% entspricht. Die Ergebnisse bieten damit eine breite Grundlage, um zentrale Stabilitätsindikatoren im Bestand nicht nur zu beschreiben, sondern als Steuerungsimpuls in die Unternehmensführung zu integrieren.

Aus ökonomischer Sicht sind vor allem jene Ergebnisse entscheidend, die Stabilität im Bestand abbilden. Dazu gehören die Bindung an die Genossenschaft, die Akzeptanz der Entgelte, die Gesamtzufriedenheit, die Reputation sowie Prozess- und Serviceindikatoren, die den Aufwand in der Bewirtschaftung beeinflussen.

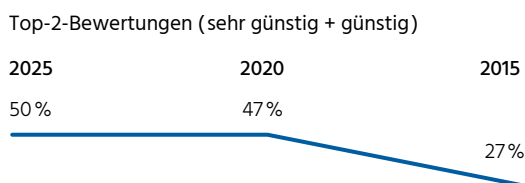
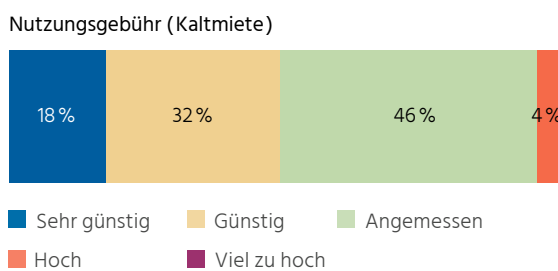
Ein erster, wirtschaftlich zentraler Stabilitätsindikator ist die Bindung an den Bestand. 92% der Befragten möchten in den nächsten zwei Jahren nicht umziehen; lediglich 1% gibt an, in jedem Fall umziehen zu wollen, weitere 7% denken über einen Umzug nach. Eine so geringe Umzugsneigung wirkt direkt auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Sie senkt Fluktuationkosten (z. B. Renovierung bei Mieterwechsel, Neuvermietungsaufwand), stabilisiert die Erlöse und reduziert das Leerstandsrisiko. Gleichzeitig bedeutet hohe Bindung nicht „Stillstand“, sondern eröffnet die Möglichkeit, Modernisierungsvorhaben langfristig zu planen und umzusetzen, weil die Bewohner die Maßnahme mittragen und im Bestand wohnen bleiben.

## Planen Sie, innerhalb der nächsten 2 Jahre umzuziehen?



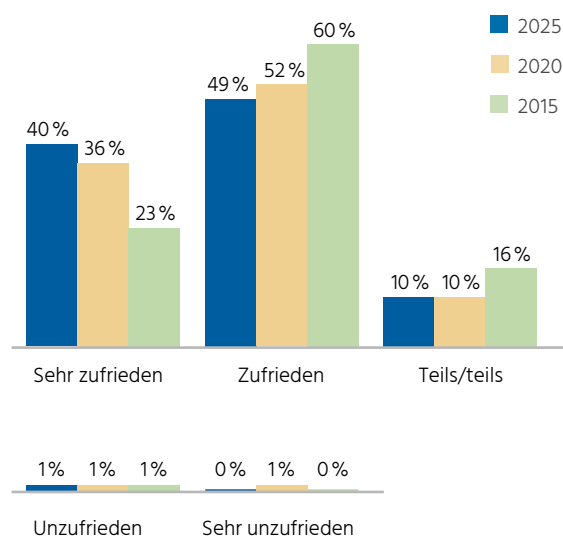
Ein zweiter Stabilitätsindikator ist die Akzeptanz der Entgelte. Die Nutzungsgebühr wird von 50 % der Befragten als (sehr) günstig und von 46 % als angemessen eingeordnet; nur 4 % bewerten sie als (viel) zu hoch. Zudem zeigt sich im Langzeitvergleich ein deutlicher Aufwärtstrend in der Zufriedenheit mit der Nutzungsgebühr. Entgeltakzeptanz ist damit kein Nebenaspekt, sondern eine Form der Legitimation des gesamten genossenschaftlichen Geschäftsmodells. In Zeiten hoher Investitions- und Betriebskosten entscheidet diese Akzeptanz mit darüber, ob notwendige Maßnahmen im Bestand nicht nur finanziell darstellbar, sondern auch sozial tragfähig bleiben. Sie kann stabilisierend auf die Erlösseite wirken, das Risiko von Akzeptanzkrisen senken und eine Planung unterstützen, die Modernisierung und soziale Balance zusammenführt.

**Wie beurteilen Sie die Höhe Ihrer Wohnkosten?**



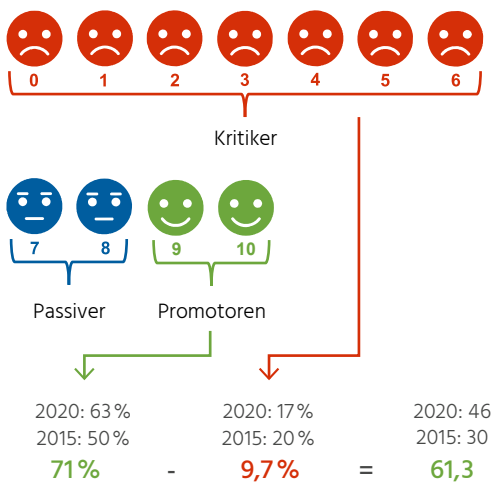
Ein dritter Stabilitätsindikator ist die Gesamtzufriedenheit als Messgröße für die Tragfähigkeit des Kerngeschäfts. 89 % der Befragten sind 2025 insgesamt (sehr) zufrieden. Der Wert liegt auf einem ähnlich hohen Niveau wie 2020. Entscheidender als dieser Wert ist der Langzeittrend. Der Anteil sehr Zufriedener ist seit 2015 deutlich gestiegen, während (fast) niemand (sehr) unzufrieden ist. Aus wirtschaftlicher Perspektive zeigt dies, dass die Genossenschaft nicht nur „gerade noch“ akzeptiert wird, sondern dass sich die Zustimmung im oberen Segment verstärkt. Das ist relevant, weil gerade starke Zufriedenheit typischerweise mit höherer Loyalität, geringerer Konfliktneigung und stabilerem Zahlungsverhalten einhergeht – Faktoren, die sich nicht direkt in einer einzelnen Kennzahl des Jahresabschlusses ablesen lassen, aber mittelbar Kostenstrukturen, Mahnwesenrisiken und die Stabilität der Bewirtschaftung beeinflussen.

**Wie zufrieden sind Sie – alles in allem – mit Ihrer Wohnsituation?**



Die Weiterempfehlungsbereitschaft ergänzt dieses Bild um eine Reputationsdimension. Der Net Promoter Score (NPS) liegt bei 61,3; dem stehen 71% Promotoren und 9,7% Kritiker gegenüber. Eine ausgeprägt positive Weiterempfehlungsbereitschaft ist in einer Bestandgenossenschaft zwar kein klassischer „Akquisitionsmotor“ wie im freien Markt, sie bleibt aber ein relevanter wirtschaftlicher Faktor. Sie stabilisiert das Image, reduziert die Notwendigkeit erklärungsintensiver Kommunikation in schwierigen Phasen und wirkt als Puffer, wenn punktuelle Belastungen auftreten wie z. B. durch Baumaßnahmen, Einschränkungen oder temporäre Qualitätsprobleme. Reputation ist damit ein Risiko- und Resilienzfaktor – und sie entscheidet mit darüber, ob die Genossenschaft ihre strategischen Projekte mit Zustimmung im Bestand realisieren kann.

Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie die WG „VORWÄRTS“ eG an einen Freund oder Bekannten weiterempfehlen?



Ein weiterer wirtschaftlicher Hebel liegt in Service- und Prozessindikatoren, weil sie direkt die Abwicklungs- und Betreuungskosten (Cost-to-Serve) und den Kapazitätsbedarf beeinflussen. Die Befragung zeigt eine erhöhte Frequenz bei Schadensmeldungen: 2025 liegt der Anteil bei 55% aller Mitglieder, die im letzten Jahr einen Schaden gemeldet haben. Für eine Schadensmeldung nutzt die Mehrheit der Mitglieder am liebsten das Telefon (65%); digitale Alternativen wie Mieterportal/Mieter-App werden von 16% und E-Mails von 15% genutzt. Die Zufriedenheit mit dem Schadensmanagement bleibt trotz höherer Frequenz konstant hoch und wird weiterhin überwiegend positiv bewertet; Unzufriedenheit wird in diesem Kontext insbesondere zur Reaktionsgeschwindigkeit von 8% der betroffenen Mieter geäußert. Diese Ergebnisse sind wirtschaftlich in zweierlei Hinsicht relevant: Erstens belegen sie die Tragfähigkeit der operativen Leistungserbringung auch bei höherem Mengendruck. Zweitens zeigen sie, wo Effizienz- und Qualitätsarbeit die Stabilität schützt – insbesondere dort, wo Reaktionszeiten und Erreichbarkeit als Engpass wahrgenommen werden. Denn jede Verzögerung, die sich wiederholt, ist nicht nur ein Kundenthema, sondern ein Kosten- und Reputationsrisiko.

Auch wie die Kontakte ablaufen und ob das Mitglied sein Problem beim letzten Kontakt als gelöst erlebt, geben wichtige Hinweise dafür, wie nachgesteuert werden kann. Die telefonische Kontaktaufnahme bleibt der häufigste Kanal (52%), zugleich nehmen digitale Kommunikationswege zu (u. a. Kontakt per E-Mail). Der Anteil der Befragten, deren Anliegen beim letzten Kontakt gelöst werden konnte, liegt bei 76%. Trotz des Rückgangs bleibt der CES (Customer Effort Score; Kennzahl dafür, wie leicht Mitglieder beim letzten Kontakt ihr Anliegen klären konnten) bei 76,7 und damit über dem Benchmark von 71,1. Diese Werte sind im



Geschäftsbericht deshalb relevant, weil sie eine Brücke zwischen Servicequalität und wirtschaftlicher Robustheit schlagen: Hohe Lösungsquoten und ein starker CES reduzieren Folgekontakte, Eskalationen und interne Bearbeitungsschleifen. Umgekehrt entstehen aus wiederholten Kontaktgründen, unklaren Zuständigkeiten oder schlechter Erreichbarkeit verdeckte Kosten, die sich häufig erst zeitverzögert in der Organisation bemerkbar machen. Die Befragung liefert damit nicht nur ein Stimmungsbild, sondern ein Frühwarnsystem für Prozessstabilität.

Kommunikations- und Digitalindikatoren sind ebenfalls wirtschaftlich anschlussfähig, weil sie die Informationsversorgung, Erwartungssteuerung und die Kosten der Kommunikation beeinflussen. Die Mitgliederzeitung "Unsere VORWÄRTS" wird regelmäßig gelesen: 78 % der Befragten lesen jede Ausgabe. Die Bewertung liegt bei 85 % (sehr) zufriedenen Leserinnen und Lesern, während die Quote der Unzufriedenen äußerst niedrig ist. Gleichzeitig verschiebt sich die Formatpräferenz. Die Druckausgabe bleibt für viele das bevorzugte Format, digitale Formate gewinnen jedoch an Bedeutung. Für den Internetauftritt zeigt sich eine steigende Nutzung, bei gleichzeitig erkennbarem Optimierungspotenzial. In der Gesamtsicht bedeutet dies, dass die Genossenschaft über Kommunikationskanäle, die Reichweite und Vertrauen erzeugen, verfügt und sie kann durch gezielte Weiterentwicklung digitaler Angebote mittelfristig Effizienzgewinne realisieren, etwa durch bessere Selbstinformation, weniger Rückfragen und strukturiertere Prozesse.

Besonders wirtschaftlich relevant ist die Nutzung digitaler Services dort, wo sie Verhalten und Kosten beeinflussen kann. 45 % der Befragten geben an, die Mitglieder-App zu nutzen; die Verbrauchsinformationen (uVI) werden von einer engagierten Teilgruppe genutzt, und ein Teil dieser Nutzer passt sein Verhalten auf Basis der Daten aktiv oder zumindest gelegentlich an. Das ist aus Unternehmenssicht mehr als ein „digitales Feature“. Transparente Verbrauchsinformationen und ein hoher Nutzungsgrad können mittelfristig dazu beitragen, Energie- und Betriebskostenbewusstsein zu stärken, Beschwerden zu reduzieren und die Akzeptanz von Maßnahmen im energetischen Kontext zu erhöhen. Gerade in einem Umfeld steigender Anforderungen an Klimaschutz, Effizienz und Kostenstabilität wird deutlich, dass Digitalisierung nicht Selbstzweck ist, sondern ein Baustein der wirtschaftlichen Resilienz.

Schließlich liefert die Befragung Hinweise, wie Investitionen bedarfsgerecht und finanzierbar ausgestaltet werden können. Mobilitätsangebote und Fahrradstellplätze gewinnen an Bedeutung. Das Interesse an abschließbaren, überdachten Fahrradstellplätzen liegt bei 28 %. Der Großteil der Befragten (63 %) ist bereit, sich an den Kosten für überdachte Fahrradstellplätze zu beteiligen; bei den Zahlungswilligen liegt die durchschnittliche Zahlungsbereitschaft bei 8,99 Euro pro Monat. Zusätzlich werden Anforderungen an Wohnungsnähe sichtbar, da ein großer Teil kurze Distanzen präferiert. Aus wirtschaftlicher Sicht sind diese Ergebnisse ein wichtiges Signal. Sie ermöglichen eine investitionsseitige Priorisierung nach tatsächlichem Bedarf und eröffnen Spielräume für wirtschaftlich tragfähige Lösungen. Zugleich zeigt das abgefragte Interesse an E-Ladestationen, dass neue Infrastrukturanforderungen an Bedeutung gewinnen und in die mittelfristige Planung integriert werden sollten.

So deutlich die Stabilitätsindikatoren ausfallen, so klar ist auch die Folgerung für die Unternehmensführung. Vertrauensbasierte Stabilität ist kein Zustand, der sich „von selbst“ erhält. Die Befragung weist darauf hin, dass Alltagsqualität im Wohngebäude und im Wohnumfeld sowie Themen wie Sicherheit als zentrale Einflussfaktoren auf die Zufriedenheit wirken. Für den wirtschaftlichen Erfolg heißt das für uns, dass der strategische Handlungsspielraum, der aus hoher Bindung, Preisakzeptanz und Reputation entsteht, gezielt genutzt werden sollte, um die Faktoren zu sichern, die diese Stabilität tragen. Genau darin liegt der betriebswirtschaftliche Sinn der Befragung. Sie bestätigt die Stärke des Kerngeschäfts und zeigt zugleich, wo gezielte Qualitätsarbeit, Prozessverbesserungen und investive Maßnahmen die Risikolage reduzieren und die Planbarkeit weiter erhöhen.

In der Summe wird damit ein Zusammenhang sichtbar, der für den Geschäftsbericht zentral ist. Wirtschaftlicher Erfolg in der Genossenschaft ist nicht nur Ergebnis von Kennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern Ausdruck eines stabilen, akzeptierten und reputationsstarken Bestandsmodells. Die Mitgliederbefragung 2025 bestätigt, dass die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG auf einem robusten Fundament steht – und dass dieses Fundament die Voraussetzung dafür ist, Investitionen und Modernisierungsvorhaben weiterhin sozial ausgewogen und zugleich wirtschaftlich verantwortbar umzusetzen.





---

# WOHNUNGSBESTAND

---

# Wohnungsbestand

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG verwaltet 5.137 Wohnungen im Berliner Bezirk Lichtenberg. Mit Wohnungsgrößen von 1 bis 5 Zimmern bietet der Bestand Wohnraum für über 10.000 Menschen. Im Geschäftsjahr 2025 standen die Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit, die Modernisierung technischer Anlagen sowie energetische Verbesserungen im Fokus der Maßnahmenplanung.

Einen Schwerpunkt bildete das Wohngebiet „An der Mauritiuskirche“. In den Gebäuden Frankfurter Allee 128 und 130 sowie John-Sieg-Straße 10 und 12 wurden umfangreiche Sanierungsarbeiten umgesetzt. Bestandteil des Programms waren Badsanierungen zur Anpassung an zeitgemäße Ausstattungsstandards, Strangsanierungen zur Erneuerung und Sicherung der Wasser- und Abwasserleitungen sowie die Erneuerung der Heizungsanlagen. Mit der technischen Erneuerung werden die Betriebsicherheit und die Verfügbarkeit der Versorgungsinfrastruktur gestärkt. Gleichzeitig unterstützt die eingesetzte, energieeffiziente Heiztechnik das Ziel, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck der Genossenschaft zu reduzieren und den Heizenergiebedarf perspektivisch zu senken.

Für die denkmalgeschützten Gebäude in Berlin Friedrichsfelde wurden im Jahr 2025 die erforderlichen Planungsleistungen vertieft und die Maßnahmenschritte vorbereitet. Dabei standen insbesondere die denkmalgerechte Ausführung, die Abstimmung der baulichen Details sowie die Einbindung der historischen Gebäude in das Friedrichsfelder Stadtbild im Mittelpunkt. Die Vorarbeiten schaffen die Grundlage für eine fachgerechte Umsetzung künftiger Sanierungen unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem die Wärmeversorgung in Karlshorst weiterentwickelt. Die Gebäude Brehmstraße 1–7 und 9–15 wurden an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Durch den Wechsel der Versorgungsart wird die schrittweise Umstellung auf eine umweltfreundlichere Energieversorgung unterstützt und die technische Basis für eine langfristig stabile Wärmebereitstellung geschaffen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2025 4,5 Mio. € für Instandsetzung, Neuvermietung und Wartung im gesamten Wohnungsbestand eingesetzt. Die Maßnahmen betrafen unterschiedliche Gebäudetypen – von viergeschossigen Häusern bis hin zu 18-geschossigen Hochhäusern – und umfassten sowohl planmäßige Instandhaltung als auch Arbeiten zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit. Trotz spürbarer Personalengpässe bei beauftragten Firmen, konnte das Programm im vorgesehenen Umfang umgesetzt werden. Erforderlich waren dabei eine engere Terminsteuerung, eine priorisierte Auftragsfolge sowie eine fortlaufende Abstimmung zu Bauabläufen und Materialverfügbarkeiten.

Der gesamte Wohnungsbestand ist bereits wärme gedämmt. Im Zuge der kontinuierlichen Bestandsentwicklung werden die vorhandenen Bauteilqualitäten und Anlagentechniken dennoch regelmäßig überprüft, um weitere Optimierungsmöglichkeiten zu identifizieren. Dabei orientiert sich die Genossenschaft an den aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie an wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen, die sich in der Bewirtschaftung bewähren. Neben der Modernisierung der Anlagentechnik gehören hierzu auch die Prüfung von Regelungstechnik, hydraulischem Abgleich, Dämmstandard in Teilbereichen sowie die systematische Wartung. Ziel bleibt die nachhaltige Sicherung der Wohnqualität bei gleichzeitiger Reduzierung von Energieverbräuchen und Emissionen.

---

# LAGEBERICHT

---



# Grundlagen der Genossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist ein genossenschaftlich organisiertes Wohnungsunternehmen mit Sitz in Berlin-Lichtenberg. Seit 1954 arbeitet die Genossenschaft kontinuierlich daran, ihren Wohnungsbestand zu erhalten, weiterzuentwickeln und die Wohnqualität für ihre Mitglieder zu verbessern. Maßstab des Handelns sind die Interessen der 6.700 Mitglieder, die in den mehr als 5.100 Wohnungen der Genossenschaft ein sicheres und bezahlbares Zuhause finden.

Gemäß Satzung verfolgt die Genossenschaft den Zweck, ihren Mitgliedern gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen zu ermöglichen. Das Handeln ist dabei auf langfristige Stabilität ausgerichtet: Wohnraumversorgung, wirtschaftliche Tragfähigkeit und die Verantwortung gegenüber dem Bestand werden zusammen gedacht. Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands erfolgt unter dem Leitbild der Nachhaltigkeit. Dazu gehören insbesondere Energieeffizienz, der schonende Umgang mit Ressourcen sowie die Einbindung der Gebäude und Freiflächen in eine ansprechende Stadtgestaltung.

Ein wesentlicher Orientierungspunkt ist die Entwicklung eines Klimapfades vor dem Hintergrund europäischer und deutscher Klimaschutzvorgaben. Wir versuchen den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral weiterzuentwickeln, ohne das finanzielle Gleichgewicht der Genossenschaft zu gefährden. Die Ausgangslage ist dabei günstig: Der Anschluss fast des gesamten Bestandes an die Fernwärme schreitet voran. Der Energieverbrauch ist insgesamt sehr gut; bereits über ein Drittel der Häuser befindet sich in der Energieeffizienzklasse B, die übrigen Gebäude liegen in Klasse C. Diese Einordnung dient als Grundlage für die Priorisierung weiterer Maßnahmen, etwa bei Wärmeverorgung, Anlagentechnik und Gebäudehülle.

Die Genossenschaft investiert fortlaufend in Instandhaltung und Modernisierung, um die Qualität von Gebäuden, Wohnungen und technischen Anlagen auf einem hohen Standard zu sichern. Dabei werden die Immobilien regelmäßig bewertet, systematisch analysiert und Maßnahmen gezielt geplant. Neben technischen und baulichen Anforderungen berücksichtigt die Genossenschaft auch veränderte Nutzungs- und Lebensgewohnheiten. Der demografische Wandel spielt hierbei eine besondere Rolle, da das Durchschnittsalter der Mitglieder vergleichsweise hoch ist und die Bedürfnisse älterer Menschen entsprechend stärker in den Fokus rücken.

Ein Schwerpunkt liegt daher auf der Verbesserung der Erreichbarkeit der Wohnungen und der Unterstützung der Mobilität im Alltag. Die Genossenschaft achtet auf barrierearme Erreichbarkeit und verfolgt das Ziel, Zugänge und Erschließungen möglichst barrierearm zu gestalten. Bereits über die Hälfte der Wohnungen ist inzwischen ebenerdig erreichbar. Ergänzend werden, wo dies technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, Maßnahmen wie die Modernisierung von Aufzugsanlagen umgesetzt. Davon profitieren nicht nur ältere Mitglieder, sondern ebenso jüngere Haushalte und Familien, etwa durch mehr Komfort, Sicherheit und Alltagstauglichkeit.

Die nachhaltigen Investitionen werden im Wesentlichen aus den Nutzungsgebühren der Mitglieder finanziert. Die Bewirtschaftung ist nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf die Verbesserung und Sicherung der Wohnsituation. Dabei achtet die Genossenschaft auf eine ausgewogene Balance zwischen den finanziellen Möglichkeiten der Mitglieder und den Anforderungen, die sich aus Instandhaltung, Modernisierung, Klimaschutz und langfristiger Bestandsentwicklung ergeben.

Die Planung erfolgt vorausschauend, mit dem Ziel, Maßnahmen über mehrere Jahre hinweg nachvollziehbar zu priorisieren und die wirtschaftliche Tragfähigkeit dauerhaft zu sichern.

Zum Selbstverständnis gehört außerdem eine möglichst proaktive Bewirtschaftung. Durch regelmäßige Wartungen und planmäßige Prüfungen sollen Mängel und Schwachstellen frühzeitig erkannt und Folgeschäden vermieden werden. Dieses Vorgehen ist organisatorisch und finanziell anspruchsvoll, trägt jedoch dazu bei, die Betriebssicherheit zu erhöhen, Reparaturspitzen zu glätten und die Wohnzufriedenheit langfristig zu stabilisieren.

Neben der Bestandsbewirtschaftung hat die Genossenschaft in den vergangenen Jahren auch neue Wohnungen gebaut, um den Bedarf ihrer Mitglieder gerecht zu werden und Wohnraum in unterschiedlichen Größenordnungen bereitzustellen. Darüber hinaus gestaltet sie die Wohngebiete in Berlin-Lichtenberg aktiv mit. Dabei geht es nicht nur um Wohn- und Gewerbeeinheiten, sondern auch um die Stärkung des Miteinanders in den Quartieren. Einrichtungen wie der Genossenschaftssaal sowie der Mitgliedertreff an der U-Bahn-Station Friedrichsfelde tragen dazu bei, Angebote der Begegnung zu schaffen und die Lebensqualität im Umfeld zu erhöhen.

In Summe steht die Genossenschaft für eine Unternehmenspolitik, die auf Kontinuität, Verantwortung und Substanz setzt: Soziale Zielsetzung und wirtschaftliches Handeln werden miteinander verbunden, der Bestand wird planvoll weiterentwickelt und der genossenschaftliche Gedanke im Alltag der Quartiere gestärkt. Damit schafft die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG verlässliche Grundlagen für gutes Wohnen – heute und mit Blick auf die kommenden Jahrzehnte.

# Analyse und Beurteilung des Geschäftsverlaufes

## Rahmenbedingungen

Im Jahr 2025 hat sich die deutsche Wirtschaft nach zwei Rezessionsjahren insgesamt nur verhalten erholt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,2% und damit nur in begrenztem Umfang. Die Entwicklung wurde dabei insbesondere durch höhere Staatsausgaben getragen. In diesem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt etwas schwächer: Die allgemeine Arbeitslosenquote erhöhte sich auf 6,3% (+ 0,3%). Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2%.

Auch das Zins- und Preisumfeld blieb für die Bau- und Wohnungswirtschaft ein prägender Faktor. Im Jahr 2025 senkte die Europäische Zentralbank die Leitzinsen mehrmals; im Dezember 2025 lag der Einlagesatz bei 2,0%. Die Bauzinsen zogen zum Jahresende 2025 noch einmal an (Dezember: 3,7%, bezogen auf Darlehen mit zehnjähriger Sollzinsbindung). Gleichzeitig stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im November 2025 gegenüber November 2024 um 3,2%.

In Berlin zeigte sich die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2025 insgesamt robuster als im Bundesdurchschnitt. Die Berliner Wirtschaftsleistung stieg im ersten Halbjahr 2025 um 1,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum; für das Gesamtjahr wurde ein Zuwachs von 1,0% erwartet. Für 2026 rechnen die Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einer Belebung (+ 1,0%). Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2% und damit etwas stärker als im Vorjahr (2024: 1,6%).

Der Arbeitsmarkt in Berlin blieb dabei ambivalent: Die Zahl der Erwerbstätigen sank leicht um 0,1% auf 2.195.000 Personen, während die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 10,3% betrug und damit weiterhin deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt lag. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2025 erneut weiter an (+ 3,2%).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Die Bevölkerungszahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr leicht gewachsen (+ 0,14%) und lag am 31. Oktober 2025 bei 3.700.299 Personen. Nach einem zuvor kontinuierlichen Rückgang dürfte die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen 2025 wieder deutlich steigen; von Januar bis November 2025 nahm sie um 31,7% zu. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden legten auch 2025 von einem hohen Niveau aus weiter zu (+ 4,1%).

Vor diesem Hintergrund bleibt festzuhalten, dass die Rahmenbedingungen für Investitionen – insbesondere im Neubau – weiterhin von einem anspruchsvollen Zusammenspiel aus Finanzierungsbedingungen, Kostenentwicklung und administrativen Anforderungen geprägt sind. In diesem Umfeld hat sich die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG erneut verlässlich bewegt.

## Bestands-, Umsatz- und Leerstandsentwicklung

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG hatte zum 31. Dezember 2025 6.675 Mitglieder. Im Geschäftsjahr gab es 263 Zugänge und 251 Abgänge.

Zum bewirtschafteten Bestand der Genossenschaft gehörten am Bilanzstichtag:

Wohnungen	5.137
Gewerbereinheiten	17
Verwaltungsgebäude	1
Garagen	246
Stellplätze	669
Gästewohnungen (Eigennutzung)	3

Die Gesamtwohnfläche der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert und beträgt 326.804,52 m<sup>2</sup>.

Zum Stichtag bilanziert die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG insgesamt 303.182,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Umsatzerlöse aus den Nutzungsgebühren (Wohnraum-, Gewerbe-, Garagen- und Stellplatzmieten) sind in Höhe von 398,5 T€ gestiegen bei gleichzeitiger Erhöhung der Erlösschmälerungen um 24,7 T€.

Diese Veränderungen resultieren aus höheren Nutzungsgebühren nach erfolgten Modernisierungen und aus Neuvermietungen.

Im Geschäftsjahr 2025 betrug die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete 6,40 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 6,32 € pro m<sup>2</sup>).

Ohne Berücksichtigung der seit 2012 fertiggestellten Wohnungen betrug die durchschnittliche Soll-Nettokaltmiete 6,14 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 6,06 €/m<sup>2</sup>).

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit entwickelten sich wie folgt:

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Mieteinnahmen gesamt	26.068,4	25.669,9	398,5
Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen	-549,9	-525,2	-24,7
Nettokaltmieten	25.518,5	25.144,7	373,8
Abgerechnete Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	10.174,6	9.456,2	718,4
Erlösschmälerungen aus Umlagen	-187,6	-159,9	-27,7
Übrige Umsätze	74,1	69,9	4,2
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>35.579,6</b>	<b>34.510,9</b>	<b>1.068,7</b>

Die Erlösschmälerung der Wohnraumnutzungsgebühren, Geschäftsraum-, Garagen- und Stellplatzmieten sowie der Umlagen der letzten drei Jahre zeigt folgende Entwicklung:

	2025	2024	2023
	T€	T€	T€
Erlösschmälerung gesamt	737,5	685,1	641,2

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft 35 (Vorjahr 16) fristlose Kündigungen wegen Zahlungsrückständen ausgesprochen. Diese Rückstände wurden nach der Kündigung vollständig ausgeglichen. Lediglich in einem Fall musste eine Räumungsklage eingereicht werden, die während des Gerichtsverfahrens letztlich zur Zahlung der ausstehenden Beträge führte. Somit konnten alle kritischen Situationen auch für die betroffenen Nutzer zufriedenstellend gelöst werden.

Die absolute Zahl der Kündigungen ist nach wie vor sehr gering und unbedenklich. Wir beobachten den Anstieg jedoch aufmerksam und werden gegebenenfalls weitere präventive Maßnahmen ergreifen, die Nutzer vor Zahlungsrückständen schützen können.

Zum 31. Dezember 2025 standen in der Genossenschaft 96 Wohnungen und zum 31. März 2026 113 Wohnungen leer.

Der prozentuale Anteil der leerstehenden Wohnungen beträgt im Jahresvergleich:

zum 31.12.2024	1,79 %	(92 WE)
zum 31.12.2025	1,87 %	(96 WE)
zum 31.03.2026	2,20 %	(113 WE)

Gegenüber dem 31. Dezember 2024 ist die Anzahl der leerstehenden Wohnungen zum 31. Dezember 2025 nahezu gleichgeblieben. Die sechs derzeit unvermietbaren Wohnungen des in 2024 erworbenen, denkmalgeschützten Gebäudes in der Alfred-Kowalke-Straße 42 sind in diese Betrachtung nicht mit eingeflossen.

Die Kündigungsquote betrug zum Jahresende 5,05 % und ist gegenüber dem Vorjahr (5,44 %) leicht gesunken. Sie bewegt sich damit weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

## Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 wurden für bauliche Maßnahmen im Bestand insgesamt 13.032,1 T€ eingesetzt. Davon entfielen 8.530,9 T€ auf aktivierte Modernisierungskosten. Der Schwerpunkt dieser Investitionen lag auf der technischen und baulichen Erneuerung von Wohnungen sowie auf Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudeausrüstung.

Ein wesentlicher Teil der Bautätigkeit wurde im Wohngebiet „An der Mauritiuskirche“ realisiert. In den Häusern Frankfurter Allee 128 und 130 sowie John-Sieg-Straße 10 und 12 wurden Modernisierungsarbeiten gebündelt geplant und ausgeführt. Im Zuge der Maßnahmen erfolgten die Erneuerung von Bädern, Arbeiten an den Steigleitungen/Strängen sowie die Modernisierung der Heiztechnik. Damit wurden zentrale Bauteile der Haustechnik erneuert und die Funktionssicherheit der Versorgungssysteme verbessert. Gleichzeitig wird die Grundlage geschaffen, den Energieeinsatz für die Wärmeversorgung zu verringern und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren.

Als weiterer Baustein der energetischen Weiterentwicklung des Bestandes wurde die Anbindung des Wohnungsbestandes im Wohngebiet Karlshorst an das Fernwärmenetz umgesetzt. Die Umstellung der Wärmeversorgung ist Teil der schrittweisen Anpassung der technischen Infrastruktur an klimafreundlichere Versorgungsformen und dient der langfristig stabilen Bewirtschaftung der Gebäude.

Für die laufende Instandsetzung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Berichtsjahr 4.501,2 T€ aufgewendet. Hierzu zählen wiederkehrende Arbeiten zur Sicherung der Betriebsfähigkeit, zur Beseitigung von Verschleiß und zur Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Gebäudezustandes. Die Maßnahmen wurden über den gesamten Bestand verteilt und entsprechend der Dringlichkeit sowie der technischen Notwendigkeit priorisiert.

Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr die nächsten Schritte für die im Bestand befindlichen historischen Gebäude vorbereitet. Für die weitere Entwicklung wurden die erforderlichen Planungs- und Vorbereitungstätigkeiten aufgenommen, um die Wohnungen im Anschluss in der gewohnten Qualität zu sanieren und wieder zur Nutzung bereitzustellen. Weiterhin wird durch den Dachgeschossausbau neuer Wohnraum geschaffen.

# Wirtschaftliche Lage

## Vermögenslage

Der Vermögensaufbau ist zum 31. Dezember 2025 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtteilen ausgeglichen. Das Unternehmen gebundene Vermögen (244.308,2 T€ = 94,7 %) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (98,9 %) finanziert.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktivseite</b>					
<b>Langfristiges Vermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	2,1	0,0	4,5	0,0	-2,4
Sachanlagen	244.300,9	94,7	242.176,8	95,3	2.124,1
Andere Finanzanlagen	5,2	0,0	5,2	0,0	0,0
	<b>244.308,2</b>	<b>94,7</b>	<b>242.186,5</b>	<b>95,3</b>	<b>2.121,7</b>
<b>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</b>					
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	1.965,9	0,8	2.387,6	0,9	-421,7
Flüssige Mittel	11.552,6	4,5	9.557,0	3,8	1.995,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18,3	0,0	16,2	0,0	2,1
	<b>13.536,8</b>	<b>5,3</b>	<b>11.960,8</b>	<b>4,7</b>	<b>1.576,0</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>257.845,0</b>	<b>100,0</b>	<b>254.147,3</b>	<b>100,0</b>	<b>3.697,7</b>
<b>Passivseite</b>					
<b>Langfristiges Kapital</b>					
Eigenkapital	154.799,6	60,0	146.793,0	57,8	8.006,6
Sonderposten für Investitionszulagen	3.934,0	1,5	4.089,6	1,6	-155,6
Fremdkapital	96.084,0	37,3	100.637,4	39,6	-4.553,4
Pensionsrückstellungen	350,9	0,1	218,3	0,1	132,6
andere langfristige Rückstellungen	88,8	0,0	85,6	0,0	3,2
	<b>255.257,3</b>	<b>98,9</b>	<b>251.823,9</b>	<b>99,1</b>	<b>3.433,4</b>
<b>Mittel- und kurzfristiges Kapital</b>					
Rückstellungen	205,5	0,1	224,9	0,1	-19,4
Verbindlichkeiten	2.368,9	1,0	2.089,1	0,8	279,8
Rechnungsabgrenzungsposten	13,3	0,0	9,4	0,0	3,9
	<b>2.587,7</b>	<b>1,1</b>	<b>2.323,4</b>	<b>0,9</b>	<b>264,3</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>257.845,0</b>	<b>100,0</b>	<b>254.147,3</b>	<b>100,0</b>	<b>3.697,7</b>

In dieser Darstellung sind die Unfertigen Leistungen (10.612,3 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen (11.209,6 T€) verrechnet.

Der Saldo von 597,3 T€ ist den kurzfristigen Verbindlichkeiten zugeordnet.

Im Geschäftsjahr 2025 erhöhte sich das Bilanzvolumen um 3.697,7 T€ auf 257.845,0 T€. Den Anschaffungs- und Herstellungskosten (8.608,7 T€) stehen Abschreibungen in Höhe von 6.487,0 T€ gegenüber.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich neben den im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen

angefallenen Herstellungskosten insbesondere im Wohngebiet „An der Mauritiuskirche“ (7.589,8 T€) sowie „Karlshorst“ (495,9 T€) durch aktivierte Baukosten für den Altbau Alfred-Kowalke-Straße 42 (263,4 T€) und Zugängen der Betriebs- und Geschäftsausstattung (77,7 T€).

Dem stehen planmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen in Höhe von insgesamt 6.355,9 T€ gegenüber.

Die Zunahme des Eigenkapitals entstand durch Einstellung in Ergebnismrücklagen.

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	6.245,3	6.228,9	16,4
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361,4	66.361,4	0,0
Gesetzliche Rücklage	6.245,3	6.228,9	16,4
Andere Ergebnismrücklagen	71.968,9	61.633,6	10.335,3
Bilanzgewinn	3.978,7	6.340,2	-2.361,5
<b>Eigenkapital</b>	<b>154.799,6</b>	<b>146.793,0</b>	<b>8.006,6</b>

Das langfristige Fremdkapital (96.084,0 T€) enthält die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Das Fremdkapital reduzierte sich um 4.553,4 T€. Den Neukreditaufnahmen (3.000,0 T€) stehen planmäßige Tilgungen (7.553,4 T€) gegenüber. Im Geschäftsjahr wurde darüber hinaus eine Umschuldung von Darlehen in Höhe von 1.649,0 T€ vorgenommen.

## Finanzlage

Das Finanzmanagement der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist darauf ausgerichtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie gegenüber Banken und anderen Gläubigern jederzeit fristgerecht nachzukommen. Mit der Finanzplanung wird eine ausreichende Liquidität sichergestellt. Risiken aus Finanzinstrumenten bestehen nicht. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sowie deren Sicherheiten sind dem Anhang zu entnehmen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind grundpfandrechtlich gesichert. Das Kreditportfolio ist risikominimierend für die Genossenschaft strukturiert. Die Zinsentwicklung wird beobachtet.

Das langfristige Fremdkapital veränderte sich durch den Zufluss von freien Darlehensmitteln (3.000,0 T€), denen Tilgungen (7.553,4 T€) gegenüberstehen.

Im Geschäftsjahr wurden nach Ablauf der Zinsbindungsfrist Darlehen in Höhe von insgesamt 1.649,0 T€ umgeschuldet.

Die Finanzierung der Bestandsinvestitionen 2025 erfolgte in Höhe von 3.000,0 T€ durch Darlehen und in Höhe von 10.032,1 T€ aus eigenen Mitteln.

Der Finanzmittelbestand der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG entwickelte sich wie folgt:

	2025	2024
	T€	T€
Stand 1. Januar	9.557,0	12.345,9
Zahlungswirksame Veränderung	1.995,6	-2.788,9
Stand 31. Dezember	11.552,6	9.557,0

Die Deutsche Bundesbank hat die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG einer Bonitätsanalyse unterzogen. Die Genossenschaft wurde gemäß dem Testat Notenbankfähigkeit vom 18. November 2025 erneut als notenbankfähig eingestuft. Die langjährigen, positiven Bonitätseinstufungen der Bundesbank bestätigen die Leistungs- und Finanzkraft der Genossenschaft.

Die Finanzlage der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wird auch weiterhin durch Investitionen in den Bestand und Aufwendungen für Modernisierungen bestimmt. Im Finanz- und Bauplan sind für das Jahr 2026 Ausgaben in Höhe von 17.200,0 T€ vorgesehen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 stets gegeben.

## Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis:

	2025		2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	35.579,6	98,6	34.510,9	91,4	1.068,7
Übrige Erträge	536,6	1,5	2.291,5	6,1	-1.754,9
Bestandsveränderungen	-34,8	-0,1	949,9	2,5	-984,7
	<b>36.081,4</b>	<b>100,0</b>	<b>37.752,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.670,9</b>
Betriebskosten und Grundsteuer	9.970,9	27,6	10.259,2	27,2	-288,3
Instandhaltungsaufwand	4.501,2	12,5	3.991,0	10,6	510,2
Personalaufwand	3.617,3	10,0	3.294,3	8,7	323,0
Abschreibungen	6.487,0	18,0	6.290,6	16,7	196,4
Zinsaufwand	2.321,3	6,4	2.374,1	6,3	-52,8
Übrige Aufwendungen	1.322,6	3,7	1.268,3	3,4	54,3
	<b>-28.220,3</b>	<b>78,2</b>	<b>-27.477,5</b>	<b>72,9</b>	<b>742,8</b>
Geschäftsergebnis	7.861,1		10.274,8		-2.413,7
Finanzergebnis	129,0		237,3		-108,3
Steuerergebnis	0,0		2.182,2		-2.182,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>7.990,1</b>		<b>12.694,3</b>		<b>-4.704,2</b>

Die Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem positiven Geschäftsergebnis von 7.861,1 T€ ab. Zusammen mit dem positiven Finanzergebnis von 129,0 T€ ergibt sich ein Jahresüberschuss von 7.990,1 T€. Aufgrund des Wechsels in die Steuerfreiheit gibt es kein Steuerergebnis.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus 398,5 T€ Erhöhung der Sollmieteinnahmen und 718,4 T€ abgerechneten Umlagen. Dem stehen Erlösschmälerungen in Höhe von 52,4 T€ gegenüber.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Tarifierhöhungen und höheren Aufwendungen für Altersversorgung insgesamt um 323,0 T€ gestiegen.

Die Steuerermäßigung von Grundsteuermessbeträgen führte bei gleichzeitiger Erhöhung der Betriebskosten zu einer Verringerung der Gesamtposition (-288,3 T€).

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen des Vorjahres sind Tilgungszuschüsse (1.782,0 T€) enthalten.

Das Finanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus längerfristig angelegten Festgeldern.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet und stabil.

## Leistungsindikatoren

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG legt einen starken Fokus auf Nachhaltigkeit, Umweltschutz sowie die allgemeine Zufriedenheit ihrer Mitglieder. In diesem Zusammenhang sind Leistungsindikatoren von entscheidender Bedeutung, da sie eine quantitative Messgröße für den Erfolg und die Wirksamkeit der umgesetzten Maßnahmen bieten. Leistungsindikatoren sind messbare Kennzahlen, die es ermöglichen, den Fortschritt und die Ergebnisse von Aktivitäten zu überwachen, zu bewerten und gegebenenfalls anzupassen, um die definierten Ziele zu erreichen.

Durch umfassende Modernisierungen in den vergangenen Jahrzehnten wurde der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft hochwertig wärmedämmend, wobei die Gebäude überwiegend den Energieeffizienzklassen B und C zugeordnet sind. Dadurch konnte der Heizenergieverbrauch minimiert werden, was nicht nur zu einer Senkung der Betriebskosten führt, sondern auch zu einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beiträgt. Die schrittweise Umstellung auf klimafreundlichere Wärmeversorgung, wie der Fernwärmeanschluss weiterer Gebäude, ergänzt diesen Ansatz. Auch in Zukunft plant die Genossenschaft, durch Investitionen in energiesparende Maßnahmen und nachhaltige Bauprojekte ihren ökologischen Fußabdruck weiter zu reduzieren. Digitale Verbrauchsinformationen unterstützen dabei das Ziel, das Energiebewusstsein der Mitglieder zu stärken und ressourcenschonendes Verhalten zu fördern.

Ein ähnliches Ziel verfolgt die Genossenschaft bei der Gestaltung des Wohnumfeldes. Hierbei geht es nicht nur um attraktive und lebenswerte Räume rund um die Wohngebäude, sondern auch darum, Grünflächen und Erholungsbereiche zu errichten, die für die gesamte Gemeinschaft zugänglich

sind. Dabei werden sowohl Versickerungsflächen als auch Regenrückhaltebecken konzipiert, um die ökologische Nachhaltigkeit des Wohnumfeldes zu bewahren. Weitere ökologische Leistungsindikatoren sind die kontinuierliche Verbesserung der Abfalltrennung, die Förderung von Mobilitätskonzepten wie Fahrradstellplätzen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie die Reduzierung des Wasserverbrauchs durch ressourcenschonende Technologien. Die Mitgliederbefragung 2025 liefert hierzu konkrete Bedarfssignale, die in die mittelfristige Investitionsplanung einfließen.

Soziale Belange stehen ebenfalls im Mittelpunkt des Unternehmensauftrags der Genossenschaft. Die Bereitstellung von sicheren, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungen für ihre Mitglieder ist eine der wichtigsten gesellschaftlichen Aufgaben. Insbesondere in Zeiten politischer Unsicherheit und steigender Mieten gewinnt die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum zunehmend an Bedeutung. Die Mitgliederbefragung 2025 bestätigt, dass Entgeltakzeptanz, Bindung an die Genossenschaft und Gesamtzufriedenheit als Stabilitätsindikatoren auf einem hohen Niveau liegen und im Langzeitvergleich steigende Tendenzen aufweisen. Vertrauen – verstanden als Zusammenwirken dieser Faktoren – erweist sich damit nicht nur als immaterieller Wert, sondern als wirtschaftlich relevanter Steuerungsfaktor, der Einnahmen stabilisiert, Risiken senkt und Handlungsspielräume eröffnet.

Um die Bedürfnisse der Mitglieder besser zu erfassen und auf sie einzugehen, hat die Genossenschaft ein breites Spektrum an Dienst- und Serviceleistungen etabliert. Dies ermöglicht den Mitgliedern, über verschiedene Kanäle mit der Genossenschaft in Kontakt zu treten und ihre Anliegen zu äußern.

Trotz des zunehmenden Trends zur digitalen Kommunikation wird weiterhin Wert auf persönliche Kontakte und direkte Ansprechbarkeit in der Geschäftsstelle gelegt. Die Mitgliederbefragung 2025 liefert hierzu Service- und Prozessindikatoren – darunter Erstlösungsquote, Customer Effort Score und Kanalnutzung –, die als Steuerungsgrößen für die Weiterentwicklung der Servicequalität herangezogen werden.

Die Leistung der Genossenschaft wird regelmäßig durch Mitgliederbefragungen und die Auswertung von Leistungsindikatoren gemessen. Die seit zwanzig Jahren durchgeführten Befragungen

liefern dabei nicht nur Stimmungsbilder, sondern belastbare Frühindikatoren, die sich in Bestandsstabilität, Risikolage und strategischem Handlungsspielraum widerspiegeln. Zu den nichtfinanziellen Indikatoren zählen unter anderem die Gesamtzufriedenheit, die Umzugsneigung, die Entgeltakzeptanz, die Weiterempfehlungsbereitschaft sowie die Qualität des Wohnumfeldes und der Serviceerbringung. Finanzielle Kennzahlen gemäß § 289 HGB und DRS 20 werden zur Steuerung des Unternehmens und zur Bewertung der Rentabilität herangezogen. Diese umfassen beispielsweise die Entwicklung der Umsatzerlöse, die Kostenstruktur sowie die Rendite auf das eingesetzte Kapital.

	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	60,04 %	57,76 %	53,73 %
Nettokaltmiete	6,40 €/m <sup>2</sup>	6,32 €/m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>
Fremdkapitalzinsen/Nettokaltmiete (Ist)	9,10 %	9,44 %	9,75 %
Fremdkapitalzinsen + Tilgung <sup>1</sup> /Nettokaltmiete (Ist)	38,70 %	38,24 %	39,91 %

<sup>1</sup> ohne Sondertilgung

Die Barmittelbestände unserer Genossenschaft sind zur Abwicklung unserer Bestandsinvestitionen ausreichend dimensioniert. Die Genossenschaft ist damit in der Lage, alle anstehenden Aufgaben reibungslos abzuwickeln.

Die liquiden Mittel stellen sich in den letzten Jahren wie folgt dar:

2023	12.345,9	T€
2024	9.557,0	T€
2025	11.552,6	T€

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Cash-flow-Rechnung wird deutlich, dass die Genossenschaft in der Lage ist, kurzfristig Investitionen und Ausgaben ohne Finanzierungsrisiken zu bewältigen.

Diese finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren spiegeln die positive Situation der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wider.

# Chancen, Risiken, Prognose

## Chancen und Risiken

### Chancen und Risikenbericht

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG ist wie jede unternehmerische Tätigkeit mit Risiken verbunden, die entweder aus der Geschäftstätigkeit selbst entstehen oder als Umfeldbedingungen auf unser Unternehmen einwirken. Gleichzeitig ergeben sich aus dem Marktumfeld und unserer strategischen Ausrichtung Chancen, die wir aktiv nutzen. Es gilt, beides systematisch zu bewerten und zu antizipieren.

Die Genossenschaft verfügt über geeignete Instrumente zur Risikofrüherkennung und des Controllings, um Veränderungen der geschäftsbestimmenden Größen rechtzeitig zu ermitteln. Dazu zählen die kontinuierliche Überwachung der Leerstandsquote, die Entwicklung von Betriebskosten und Energiepreisen sowie die Analyse von Mietausfällen.

Die Sammlung und Auswertung von Informationen der Vermietung, Bestandswirtschaft, Bautätigkeit sowie Finanzierung erlaubt eine engmaschige Kontrolle der Geschäftsabläufe. Die vorliegenden Daten werden vom Vorstand mittels eines ausführlichen Berichtswesens kontrolliert und überprüft. Abweichungen vom geplanten Verlauf werden so frühzeitig erkannt und notwendige Maßnahmen eingeleitet. Der Aufsichtsrat überwacht diesen Prozess und wird über die Unternehmensentwicklung stetig informiert.

### Vermietung und Marktrisiken

Mit der Vermietung generieren wir über 95 Prozent unseres Umsatzes. Unsere Leerstandsquote liegt um 2 % und ist konstant, die Mietausfallquote ist im Rahmen der Risikobetrachtung vernachlässigbar. Beide Kennzahlen bestätigen die stabile Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand und die Wirksamkeit unseres Vermietungsmanagements.

Weitere Verschärfungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten im Bürgerlichen Gesetzbuch oder mögliche landesrechtliche Eingriffe – etwa ein erneuter Anlauf zu einem Berliner Mietendeckel – führen nach unserer Einschätzung derzeit noch nicht zu einer existenzbedrohenden Gefährdung des Umsatzes. Der aktuelle Mietspiegel spiegelt den tatsächlichen Wert unserer Bestände nur eingeschränkt wider und begrenzt unsere Anpassungsspielräume. Dennoch halten wir die derzeitige Mietenstruktur mittel- und langfristig für tragfähig.

### Politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das geopolitische Umfeld bleibt angespannt: Der Krieg in der Ukraine, Konflikte im Nahen Osten sowie die disruptive Handelspolitik der US-Administration schaffen Unsicherheiten für die deutsche Wirtschaft. Innenpolitisch hat sich die Bundesregierung unter Bundeskanzler Friedrich Merz (CDU/SPD-Koalition) nach den Neuwahlen vom Februar 2025 neu formiert. Die Reform der Schuldenbremse eröffnet neue fiskalpolitische Spielräume, deren konkrete Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt noch nicht absehbar sind.

Die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf unsere Genossenschaft lassen sich derzeit nicht verlässlich quantifizieren. Wir beobachten die Lage engmaschig und berücksichtigen verschiedene Szenarien in unserer Planung, um bei Bedarf schnell reagieren zu können.

### Berliner Landespolitik und Vergesellschaftungsinitiative

Die bevorstehende Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus im Herbst 2026 birgt erhebliche wohnungspolitische Risiken. Ein Regierungswechsel hin zu einer rot-grün-roten Koalition aus SPD, Grünen und Linken könnte zu einer Verschärfung der mietenpolitischen

Rahmenbedingungen führen – bis hin zur Umsetzung des Volksentscheids „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ vom September 2021, bei dem 59,1% der Abstimmenden für die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände stimmten.

Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ hat im September 2025 einen eigenen Entwurf für ein Vergesellschaftungsgesetz vorgelegt. Dieser zielt auf private Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin und würde rund 240.000 Wohnungen betreffen.

Genossenschaften werden zwar in der politischen Kommunikation regelmäßig als „ausgenommen“ dargestellt. Die vorliegenden Entwurfsfassungen erreichen hierfür jedoch nicht die für eine Legalenteignung erforderliche rechtliche Eindeutigkeit, sodass die Enteignungsinitiative für die Genossenschaft sowohl juristisch als auch faktisch höchst gefährlich ist. Eine Vergesellschaftung/Enteignung genossenschaftlicher Bestände lehnen wir entschieden ab. Sie würde Förderzweck und Selbsthilfecharakter der Genossenschaft strukturell konterkarieren und die Investitions- und Instandhaltungsfähigkeit zulasten der Mitglieder schwächen.

Zugleich drohen bei Inkrafttreten erhebliche Finanzierungsfolgen, weil Kreditverträge typischerweise Kündigungs- bzw. Fälligstellungsrechte und Covenants enthalten, die durch Vergesellschaftungsrisiken oder Vollzugsmaßnahmen ausgelöst werden können. Im Extremfall kann dies zu (Teil) Fälligstellungen führen und die Genossenschaft faktisch in eine Zahlungsunfähigkeit drängen. Zudem genügt eine Ausnahme ohne belastbare Legaldefinition sowie ohne klare Stichtags- und Kriterienlogik den erhöhten Bestimmtheitsanforderungen bei einem gesetzesunmittelbaren Eigentumseingriff

nur eingeschränkt. Verweise auf Begründung oder einzelne Gerichtsentscheidungen ersetzen keine Normklarheit. Statt die Abgrenzung im Gesetz selbst justiziabel zu operationalisieren (klare Tatbestandsmerkmale, Stichtag/Bezugszeitraum, definierter Angehörigenbegriff, Antiumgehungsregel), verlagert die Initiative die Konturierung erkennbar in die Gesetzesbegründung und stützt sich dabei auf selektive, kontextgebundene Rechtsprechungs- und Diskussionsfragmente.

Eine solche argumentative Substitution trägt bei der Legalenteignung, der Enteignung und sogar in einem Bereich mit enteignungsähnlicher Eingriffsqualität rechtsstaatlich nicht. Wir müssen daher davon ausgehen, dass ein belastbarer, gerichtsfester Ausschluss der Wohnungsbaugenossenschaften in der gewählten Konstruktion nicht zuverlässig erreichbar ist.

Sollte die Ausnahme von Genossenschaften in Auslegung oder Anwendung nicht greifen, wie es offensichtlich derzeit der Fall ist, bestünde für unsere Genossenschaft bei Inkrafttreten des Gesetzes ein unmittelbares Risiko der Einbeziehung in den Anwendungsbereich und damit der Enteignung. Entsprechend behandeln wir das Thema als wesentliches rechtliches und wirtschaftliches Risiko und setzen auf aktive Interessenvertretung sowie Vorbereitung auf mögliche Verfahren.

### Demografische Entwicklung

Die Bevölkerung Berlins wird nach aktuellen Prognosen bis 2035 weiter wachsen. Gleichzeitig steigt der Anteil älterer Menschen: Bundesweit sind bereits heute rund 22 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt, bis 2030 wird dieser Anteil weiter zunehmen. Für unsere Genossenschaft ergibt sich daraus ein doppeltes Bild: Die anhaltende Nachfrage

nach Wohnraum in Berlin sichert die Auslastung unserer Bestände. Zugleich steigt der Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen, den wir bei unseren Modernisierungsprojekten berücksichtigen.

#### **Bau-, Finanzierungs- und Zinsrisiken**

Die Baukosten sind seit 2019 erheblich gestiegen, was Neubauprojekte zunehmend unrentabel macht. Zwar hat sich der Preisanstieg zuletzt deutlich verlangsamt – das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) rechnet für 2025 mit einem Anstieg von rund 1% und für 2026 von 0,8% –, das kumulierte Kostenniveau bleibt jedoch hoch. Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) meldet für 2026 erstmals wieder vorsichtige Signale für Wachstum in der Branche.

Der Zinssatz unserer bestehenden Darlehen liegt durchschnittlich unter 4% und ist auf diesem Niveau beherrschbar. Die Zinsbindungsstruktur unseres Portfolios beobachten wir laufend und steuern Prolongationen vorausschauend. Anpassungen der Mieten und Nebenkosten sind durch soziale und gesetzliche Vorgaben wie die Mietpreisbremse (§ 556 d BGB) und die Kappungsgrenzen nach § 558 BGB begrenzt. Trotz dieser Einschränkungen bleibt die wirtschaftliche Substanz der Genossenschaft intakt.

#### **Gesetzliche Anforderungen und Klimaziele**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in seiner seit Januar 2024 geltenden Fassung verlangte ursprünglich, dass bei einem Heizungsaustausch in Bestandsgebäuden mindestens 65% der Heizenergie aus erneuerbaren Quellen stammen müssen. Für Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern – und damit für Berlin – sollte diese Pflicht ab dem 1. Juli 2026 gelten, gekoppelt an die Vorlage der kommunalen Wärmeplanung.

Die Bundesregierung unter Kanzler Merz hat im Februar 2026 das angekündigte Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) auf den Weg gebracht.

Die zentrale Änderung: Die starre 65%-Grenze für erneuerbare Energien entfällt. An ihre Stelle tritt ein flexibleres System mit schrittweise steigenden CO<sub>2</sub>-Quoten für klimafreundliche Brennstoffe. Funktionierende Bestandsheizungen können weiterhin ohne Austauschpflicht betrieben werden. Das GMG soll noch vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten und ermöglicht mehr Technologieoffenheit bei der Wahl künftiger Heizsysteme.

Unser Bestand ist faktisch durchsaniiert. Die verbleibenden Gebäude mit Einrohr-Heizsystemen sind bereits gedämmt und werden in den kommenden Jahren weiter saniert. Für die Umstellung planen wir den Anschluss an das Berliner Fernwärmenetz, das im Rahmen des GEG als Erfüllungsoption anerkannt ist und eine wirtschaftliche sowie nachhaltige Lösung darstellt.

Die Klimaziele des Landes Berlin sehen eine CO<sub>2</sub>-Reduktion von mindestens 70% bis 2030 und Klimaneutralität bis 2045 vor. Unsere bisherigen Sanierungsmaßnahmen bringen uns diesen Zielen deutlich näher. Die unklare langfristige Förderpolitik – insbesondere die offene Frage, ob und wie die Heizungsförderung unter der neuen Bundesregierung fortgeführt wird – erschwert allerdings die Planbarkeit.

Wir prüfen kontinuierlich verfügbare Förderprogramme und entwickeln Finanzierungsstrategien, um die verbleibenden Maßnahmen wirtschaftlich abzusichern. Die energetische Aufwertung unseres Bestands bietet dabei auch eine Chance: Sie steigert langfristig den Objektwert und senkt die Betriebskosten für unsere Mitglieder.

### Digitalisierung

Die Verarbeitung elektronischer Daten bleibt ein Kernbereich unserer Verwaltung. Wir stehen mit den Anbietern unserer ERP- und Fachsoftware in engem Austausch, um Risiken bei der Entwicklung, Implementierung und Nutzung zu minimieren. Datensicherheit und der Schutz personenbezogener Daten nach DSGVO haben dabei höchste Priorität.

Gleichzeitig bietet die Digitalisierung erhebliche Chancen: Digitale Tools für Mieterkommunikation, transparente Verbrauchsdaten und automatisierte Wartungsplanung verbessern unseren Service und steigern die Zufriedenheit unserer Mitglieder. Diese Entwicklungen stärken die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft.

### Fachkräftemangel

Der Fachkräftemangel im Baugewerbe und Handwerk bleibt eine erhebliche Herausforderung und kann die Umsetzung von Bau- und Modernisierungsprojekten verzögern. Wir begegnen diesem Risiko durch strategische Partnerschaften mit zuverlässigen Dienstleistern, um Projekte termingerecht und in hoher Qualität umzusetzen.

Die Personalstruktur der Genossenschaft selbst ist stabil. Aus- und Fortbildung sind integrale Bestandteile unserer Unternehmenspolitik, wodurch wir intern Kompetenzen entwickeln und langfristig sichern.

### Gesamtbewertung

Bestandsgefährdende Risiken sind für die Genossenschaft derzeit nicht erkennbar. Die niedrige Leerstandsquote, die vernachlässigbare Mietausfallquote, das beherrschbare Zinsniveau und der weitgehend sanierte Gebäudebestand bilden eine solide Grundlage.

Die wesentlichen Unsicherheiten liegen im regulatorischen und politischen Umfeld – insbesondere die unklare Zukunft des Gebäudeenergiegesetzes, die Vergesellschaftungsdebatte und mögliche mietenpolitische Verschärfungen nach der Abgeordnetenhauswahl 2026. Diese Risiken sind adressierbar und werden in der nachfolgenden Prognose berücksichtigt.

## Prognose

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG wird auch in den kommenden Jahren ihrem satzungsgemäßen Zweck treu bleiben. Die Genossenschaft setzt weiterhin auf eine gute, sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Ihre Unternehmensziele orientieren sich strikt an diesem Auftrag. Der Wohnungsbestand wird kontinuierlich modernisiert, hochwertig instandgehalten sowie durch Neubauten und Zukäufe erweitert. Die Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bleibt dabei ein zentrales Handlungsfeld, das sich in den Investitionen in die Sanierung, Modernisierung und Optimierung der Heizungs- sowie Energieversorgung widerspiegelt. Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden dabei aktiv in die Investitionsplanung integriert; der weitgehend sanierte Bestand verschafft der Genossenschaft hier einen soliden Ausgangspunkt.

Diese Prognose basiert auf der Annahme, dass sich die Rahmenbedingungen für unsere Genossenschaft nicht wesentlich verbessern werden. Angesichts eines volatilen Zinsumfelds, weiterhin erhöhter Baukosten sowie zunehmender politischer Unsicherheiten in Berlin ist eine besonders sensible Handhabung von Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen essenziell. Die bevorstehende Berliner Abgeordnetenhauswahl und mögliche landespolitische Eingriffe – etwa verschärfte Mietobergrenzen oder erweiterte Sanierungsaufgaben – erfordern eine vorausschauende Szenarioplanung. Alle Entscheidungen werden so gestaltet, dass der notwendige Spielraum zur Verfolgung des Unternehmenszwecks auch unter ungünstigen politischen Szenarien erhalten bleibt. Die Prognose bezieht die Chancen- und Risikoanalyse der Genossenschaft vollständig ein.

### Strategische Handlungsfelder 2026–2030

Um die wirtschaftliche Stabilität und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft zu sichern, verfolgt der Vorstand in den kommenden Jahren vier zentrale Handlungsfelder:

- ▶ **Energetische Bestandsentwicklung:** Die sukzessive Anbindung an die Fernwärme und damit an die Integration in die kommunale Wärmeplanung wird fortgesetzt. Die Modernisierung verbleibender Einrohr-Heizungssysteme werden konsequent vorangetrieben. Der weitgehend sanierte Bestand erlaubt es, die GEG-Anforderungen ohne disruptive Eingriffe umzusetzen. Verfügbare Fördermittel (BEG/KfW) werden genutzt, um den Eigenmitteleinsatz zu begrenzen.
- ▶ **Demografiegerechtes Wohnen:** Der wachsende Anteil älterer Mitglieder erfordert eine sensible Bestandspflege. Die Aufzugsanlagen sind vollständig modernisiert; der erreichte Standard wird dauerhaft gesichert. Darüber hinaus prüft die Genossenschaft laufend weitere Optimierungsmöglichkeiten, um den Wohnkomfort für ältere Mitglieder im Rahmen der baulichen Gegebenheiten bestmöglich zu erhalten.
- ▶ **Fördermittelstrategie und Finanzierungsmix:** Die Genossenschaft beobachtet laufend Bundes- und Landesförderprogramme und prüft, ob diese für anstehende Projekte nutzbar sind. Sofern geeignete Programme aufgelegt werden, die die Vorhaben der Genossenschaft gezielt unterstützen, wird eine Inanspruchnahme sorgfältig abgewogen. Langfristige Rahmenverträge mit bewährten Baupartnern sichern Kostenstabilität trotz angespannter Handwerkerkapazitäten. Die Eigenkapitalquote bleibt komfortabel.
- ▶ **Digitalisierung als Serviceversprechen:** Der Rollout digitaler Dienste in Mieterkommunikation, Verbrauchserfassung und Betriebskostenabrechnung wird fortgesetzt. Die Effizienzgewinne sollen mittelfristig die Verwaltungskosten stabilisieren und die Servicequalität für die Mitglieder spürbar erhöhen.

Die anhaltend hohe Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt sowie die Bevölkerungsentwicklung Berlins schaffen sowohl Stabilität als auch neue Anforderungen. Die Herausforderungen durch volatile Finanzmärkte, steigende Baukosten, den branchenweiten Fachkräftemangel und das sich verschärfende regulatorische Umfeld werden aktiv angegangen.

#### Wirtschaftliche Eckpunkte bis 2030

Für den mittelfristigen Zeitraum bis zum Jahr 2030 ergeben sich auf Grundlage der aktuellen Finanz- und Erfolgsplanung folgende wesentliche Prognosen:

- ▶ **Einnahmen aus Nutzungsgebühren:** Die Einnahmen aus Nutzungsgebühren werden in den kommenden Jahren voraussichtlich moderat steigen. Es wird mit einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von 1,0 % gerechnet. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für Mieterhöhungen bleiben jedoch ungewiss. Politische und öffentliche Meinungen beeinflussen die Entwicklung von Mieten und Mietensteigerungen stark, oft auf Kosten wirtschaftlicher Vernunft. Der qualifizierte Mietspiegel erfüllt leider nicht die genossenschaftlichen Erwartungen.
- ▶ **Investitionen in den Wohnungsbestand:** Für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind Investitionen in Höhe von ca. 78 Mio. € in den nächsten fünf Jahren geplant. Diese werden zu etwa 9 % aus Neukrediten finanziert, der Rest wird durch Eigenmittel gedeckt.
- ▶ **Liquiditätssicherung:** Die Liquidität der Genossenschaft ist bis 2030 gesichert. Auch darüber hinaus wird ein sicherer Finanzmittelbestand erwartet, der alle anstehenden Aufgaben abdeckt.

- ▶ **Jahresüberschüsse:** Es werden weiterhin positive Jahresergebnisse erwartet. Für das Jahr 2026 ist ein Jahresüberschuss von rund 7,6 Mio. € geplant.
- ▶ **Kapitaldienst:** Der Kapitaldienst (Zins- und Tilgungsleistungen) für Alt- und Neukredite wird weit unter 50 % der Nettokaltmieteinnahmen liegen. Diese Prognose berücksichtigt die bevorstehenden Modernisierungsaufgaben.
- ▶ **Erlösausfall:** Ab 2029 wird ein durchschnittlicher jährlicher Erlösausfall von 2,5 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung angesetzt. Leerstände und Minderungen der Nutzungsgebühr, insbesondere aufgrund von Baumaßnahmen, werden hierbei angemessen berücksichtigt. Für 2026 sind 3,0 % Erlösausfall kalkuliert, der sich bis 2028 reduziert auf 2,7 %.

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG versteht sich als verlässliche Partnerin ihrer Mitglieder – gerade in Zeiten des Wandels. Mit solider wirtschaftlicher Basis, klarer strategischer Ausrichtung und dem konsequenten Bekenntnis zum genossenschaftlichen Förderauftrag ist sie gut aufgestellt, um bezahlbares, sicheres und zukunftsfähiges Wohnen in Berlin auch langfristig zu gewährleisten.

Berlin, 7. April 2026

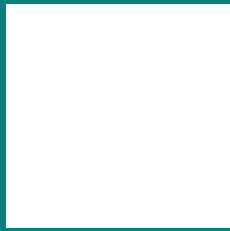


Tom Wünsche



Ulf Franke

Vorstand



---

JAHRESABSCHLUSS

---

# Bilanz zum 31.12.2025

## Aktivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
		2.140,02 €	4.573,18 €
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	229.881.385,96 €		227.442.165,28 €
mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.924.501,12 €		14.188.706,43 €
ohne Bauten	118.299,98 €		118.299,98 €
Technische Anlagen und Maschinen	9.716,12 €		11.313,30 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	366.999,63 €	244.300.902,81 €	416.300,87 €
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen			
		5.200,00 €	5.200,00 €
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen			
		10.612.314,13 €	10.647.144,43 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung			
	51.375,01 €		29.075,01 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen			
	103.450,57 €		13.036,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände			
	1.811.112,49 €	1.965.938,07 €	2.345.482,91 €
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		11.552.569,66 €	9.556.986,48 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			
		18.305,14 €	16.174,02 €
<b>Bilanzsumme</b>		<b>268.457.369,83 €</b>	<b>264.794.457,89 €</b>

## Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	175.760,00 €		222.690,00 €
der verbleibenden Mitglieder	6.245.330,00 €		6.228.950,00 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.800,00 €	6.428.890,00 €	6.890,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(1.170,00 €)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361.371,57 €		66.361.371,57 €
Gesetzliche Rücklage	6.245.330,00 €		6.228.950,00 €
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: 16.380,00 €			(6.985,75 €)
Andere Ergebnisrücklagen	71.968.891,55 €	144.575.593,12 €	61.633.645,48 €
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: 3.995.073,63 €			(6.347.158,20 €)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	7.990.147,25 €		12.694.316,39 €
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-4.011.453,63 €	3.978.693,62 €	-6.354.143,95 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>154.983.176,74 €</b>	<b>147.022.669,49 €</b>
<b>Sonderposten für Investitionszulagen</b>		3.933.993,20 €	4.089.587,55 €
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	350.910,00 €		218.295,00 €
Sonstige Rückstellungen	294.335,10 €	645.245,10 €	310.487,56 €
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.323.288,67 €		100.872.922,77 €
Erhaltene Anzahlungen	11.209.630,34 €		11.133.788,82 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	234.287,45 €		230.960,76 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.000.608,91 €		838.933,93 €
Sonstige Verbindlichkeiten	113.819,82 €	108.881.635,19 €	67.456,01 €
davon aus Steuern: 2.895,45 €			(63,20 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 36.849,79 €			(1.641,92 €)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		13.319,60 €	9.356,00 €
<b>Bilanzsumme</b>		<b>268.457.369,83 €</b>	<b>264.794.457,89 €</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025

---

## Umsatzerlöse

---

aus Bewirtschaftungstätigkeit

---

aus anderen Lieferungen und Leistungen

---

Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen

---

Sonstige betriebliche Erträge

---

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

---

für Bewirtschaftungstätigkeit

---

für andere Lieferungen und Leistungen

---

## Rohergebnis

---

### Personalaufwand

---

Löhne und Gehälter

---

soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung

---

davon für Altersversorgung: 238.193,63 €

---

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

---

Sonstige betriebliche Aufwendungen

---

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

---

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

---

davon aus Abzinsung: 1.428,13 €

---

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

---

davon aus Aufzinsung: 9.041,00 €

---

Steuern vom Einkommen und Ertrag

---

### Ergebnis nach Steuern

---

Sonstige Steuern

---

### Jahresüberschuss

---

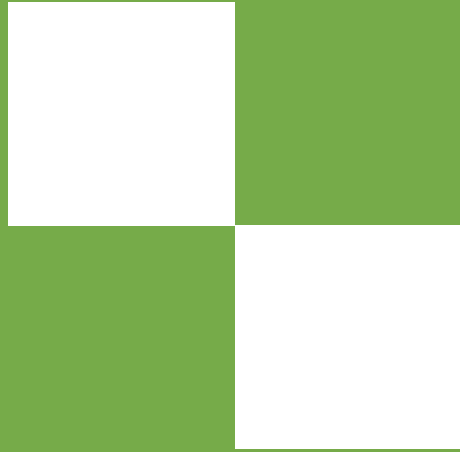
Einstellung in Ergebnisrücklagen

---

### Bilanzgewinn

---

	Geschäftsjahr	Vorjahr
35.579.627,93 €		34.510.913,62 €
10.693,59 €	35.590.321,52 €	10.954,62 €
	-34.830,30 €	949.887,81 €
	525.909,47 €	2.280.570,90 €
14.021.014,10 €		13.319.665,83 €
10.693,59 €	14.031.707,69 €	10.954,62 €
	<b>22.049.693,00 €</b>	<b>24.421.706,50 €</b>
2.819.960,99 €		2.664.371,76 €
797.383,89 €	3.617.344,88 €	629.991,18 €
		(121.806,58 €)
	6.486.976,87 €	6.290.600,44 €
	1.182.223,91 €	1.113.182,82 €
208,00 €		208,00 €
137.882,39 €	138.090,39 €	243.560,61 €
		(397,12 €)
	2.330.310,74 €	2.380.547,56 €
		(6.459,00 €)
	0,00 €	-2.182.245,00 €
	<b>8.570.926,99 €</b>	<b>13.769.026,35 €</b>
	580.779,74 €	1.074.709,96 €
	<b>7.990.147,25 €</b>	<b>12.694.316,39 €</b>
	4.011.453,63 €	6.354.143,95 €
	<b>3.978.693,62 €</b>	<b>6.340.172,44 €</b>



---

ANHANG

---

# Anhang

## Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (Register-Nummer 449 B).

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den für eingetragene Genossenschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG), der Satzung sowie des DM-Bilanzgesetzes (DMBiG) erstellt.

Die neue Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die auf den Vorjahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden vollumfänglich fortgeführt.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren linear abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Zugänge wurden zeitanteilig vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen (2 % p. a. für Wohnbauten), angesetzt. Die Abschreibung des Verwaltungsgebäudes beträgt ebenfalls 2 % p. a..

Die planmäßigen Abschreibungen des in 2023 fertiggestellten Geschäftsgebäudes beträgt 3 % p. a..

Garagen werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben, die Nutzungsdauer für Stellplätze beträgt 19 Jahre. Die Anschaffungskosten der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig (3 bis 15 Jahre) abgeschrieben. Im Zugangsjahr erfolgte die Abschreibung zeitanteilig.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurde vom Wahlrecht, für selbstständig nutzungsfähige Wirtschaftsgüter bis € 800 netto einen sofortigen Betriebsausgabenabzug geltend machen zu können, Gebrauch gemacht.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag ausgewiesen. Wegen des allgemeinen Ausfallrisikos besteht zu den Forderungen aus Vermietung eine der Entwicklung der tatsächlichen Forderungen angepasste Pauschalwertberichtigung in Höhe von T€ 28,8.

## Erläuterungen zur Bilanz

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel (Anlage 1) verwiesen. Die Genossenschaft hat 100 Geschäftsanteile einer Genossenschaftsbank zu € 52,00 gezeichnet.

Die Unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 10.612,3 (Vorjahr T€ 10.647,1) betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Geschäftsjahr 2025.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sowie deren Restlaufzeiten stellen sich wie folgt dar:

	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	51,4	0,3
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	103,5	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.811,1	37,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.965,9</b>	<b>37,3</b>

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt (T€ 1.659,3) sowie Forderungen aus Versicherungs- und Schadenersatzansprüchen (T€ 106,8).

Weiterhin ist der Betrag der Rückdeckungsversicherungen in Höhe von T€ 33,5 (Vorjahr T€ 145,9) enthalten, der erst nach dem Abschlussstichtag entsteht.

Die Ergebnismrücklagen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 01.01.2025	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2025
	T€	T€	T€	T€
Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	66.361,4	0,0	0,0	66.361,4
Gesetzliche Rücklage	6.228,9	0,0	16,4	6.245,3
Andere Ergebnismrücklagen	61.633,6	6.340,2	3.995,1	71.968,9

Der Sonderposten für Investitionszulagen (T€ 3.934,0) betrifft Zuwendungen nach § 3 Investitionszulagengesetz (InvZulG) 1999. Die Auflösung in Höhe der anteiligen Abschreibungen auf die geförderten Investitionen ist als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen (1,50 % p. a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgte nach den versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018 G) ermittelten Abzinsungssatz von 2,22 % (7-Jahresdurchschnitt).

Für Pensionsverpflichtungen (T€ 460,2) sind Rückdeckungsversicherungen (T€ 181,0) abgeschlossen. Für einen Vorgang sind die Voraussetzungen des § 246 Abs. 2 HGB erfüllt, so dass das vorhandene Deckungsvermögen teilweise (T€ 109,3) mit der Pensionsrückstellung (T€ 186,9) verrechnet wurde. Sonstige Rückstellungen berücksichtigen alle

erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Von den Sonstigen Rückstellungen entfallen auf die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen T€ 88,8, Prüfungs- und Steuerberatungskosten T€ 78,8, Rückforderung Betriebskosten T€ 100,0 und Verwaltungskosten T€ 17,3.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbeitrag passiviert. Zur Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit sowie deren Sicherheiten wird auf Anlage 2 (Verbindlichkeiten zum 31.12.2025) verwiesen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen im Sinne des § 285 Nr. 3 a HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

### Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Erträge (T€ 525,9) betreffen im Wesentlichen Erträge aus § 3 InvZuIG 1999 (T€ 155,6) und Erträge aus Kostenerstattungen und Schadenersatz (T€ 222,6).

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit umfassen Betriebskosten (T€ 9.392,7), Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (T€ 4.501,2) sowie andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (T€ 127,1).

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen (T€ 1.182,2) enthält im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten.

Darüber hinaus sind in den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

### Sonstige Angaben

Der Jahresabschluss 2025 wurde gemäß § 268 Abs. 1 HGB unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Satzungsgemäß wurden T€ 16,4 in die Gesetzliche Rücklage und gemäß dem gemeinsamen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand vom 07.04.2026 wurden T€ 3.995,1 in Andere Ergebnisrücklagen eingestellt.

Wesentliche Vorgänge, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG von besonderer Bedeutung sein könnten, traten nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 nicht ein.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

<b>Beschäftigte Arbeitnehmer 2025</b>	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	23	6
Hausmeister und gewerbliche Mitarbeiter	14	2
Auszubildende	2	0

### Mitgliederbewegung 2025

Stand 01.01.2025	6.663
Zugänge	263
Abgänge	-251
Stand 31.12.2025	6.675

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um T€ 16,4 erhöht. Zum 31.12.2025 halten die verbleibenden Mitglieder 48.041 Anteile zu je € 130,00. Das eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt € 6.245.330,00.

### Mitglieder des Aufsichtsrates

- ▶ Niels Berkholz | Vorsitzender
- ▶ Bernd Kirchner | Stellvertretender Vorsitzender und Vorsitzender des Ausschusses Bauen und Wohnen
- ▶ Sarah Ribbeck | Schriftführerin
- ▶ Jeko Jekov | Vorsitzender des Finanz- und Wirtschaftsausschusses
- ▶ Marianne Freyberg
- ▶ Dr. Barbara Suske
- ▶ Peter Noß

### Mitglieder des Vorstandes

- ▶ Tom Wünsche | Vorsitzender
- ▶ Detlef Siedow | Vorstandsmitglied bis 31.12.2025
- ▶ Ulf Franke | Vorstandsmitglied ab 01.01.2026

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 3.978,7 in Andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

### Zuständiger Prüfungsverband

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

Anlage 1: Anlagenspiegel 2025

Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2025

Berlin, 7. April 2026

Tom Wünsche

Ulf Franke

Vorstand



## Anlage 1: Anlagenspiegel 2025

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2025
	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>30.498,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>30.498,76</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
mit Wohnbauten	346.085.674,33	8.442.866,39	0,00	354.528.540,72
mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.007.386,70	88.062,47	0,00	16.095.449,17
ohne Bauten	118.299,98	0,00	0,00	118.299,98
Technische Anlagen und Maschinen	15.600,82	0,00	0,00	15.600,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.221.822,85	77.731,80	27.357,08	1.272.197,57
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>363.448.784,68</b>	<b>8.608.660,66</b>	<b>27.357,08</b>	<b>372.030.088,26</b>
<b>Andere Finanzanlagen</b>	<b>5.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.200,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>363.484.483,44</b>	<b>8.608.660,66</b>	<b>27.357,08</b>	<b>372.065.787,02</b>

## Anlage 2: Verbindlichkeiten zum 31.12.2025

(Vorjahreswerte in Klammern)

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.323.288,67 (100.872.922,77)	7.922.692,15 (7.670.384,52)	27.359.942,72 (28.181.808,39)
Erhaltene Anzahlungen	11.209.630,34 (11.133.788,82)	11.209.630,34 (11.133.788,82)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	234.287,45 (230.960,76)	234.287,45 (230.960,76)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.000.608,91 (838.933,93)	1.000.608,91 (838.933,93)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	113.819,82 (67.456,01)	113.819,82 (67.456,01)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>108.881.635,19</b> (113.144.062,29)	<b>20.481.038,67</b> (19.941.524,04)	<b>27.359.942,72</b> (28.181.808,39)

kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit Abgängen €	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2025 €	Buchwert Vorjahr am 31.12.2024 €
25.925,58	2.433,16	0,00	28.358,74	2.140,02	4.573,18
118.643.509,05	6.003.645,71	0,00	124.647.154,76	229.881.385,96	227.442.165,28
1.818.680,27	352.267,78	0,00	2.170.948,05	13.924.501,12	14.188.706,43
0,00	0,00	0,00	0,00	118.299,98	118.299,98
4.287,52	1.597,18	0,00	5.884,70	9.716,12	11.313,30
805.521,98	127.033,04	27.357,08	905.197,94	366.999,63	416.300,87
<b>121.271.998,82</b>	<b>6.484.543,71</b>	<b>27.357,08</b>	<b>127.729.185,45</b>	<b>244.300.902,81</b>	<b>242.176.785,86</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	5.200,00	5.200,00
<b>121.297.924,40</b>	<b>6.486.976,87</b>	<b>27.357,08</b>	<b>127.757.544,19</b>	<b>244.308.242,83</b>	<b>242.186.559,04</b>

davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
61.040.653,80 (65.020.729,86)	96.323.288,67 (100.872.922,77)	Grundpfandrechte
0,00 (0,00)		
0,00 (0,00)		
0,00 (0,00)		
0,00 (0,00)		
<b>61.040.653,80</b> (65.020.729,86)	<b>96.323.288,67</b> (100.872.922,77)	

### Mitgliedschaften der Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG

- ▶ **BBU - Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.**  
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
- ▶ **Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.**  
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf
- ▶ **Industrie- und Handelskammer zu Berlin**  
Fasanenstraße 85, 10623 Berlin
- ▶ **Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)**  
Innere Kanalstraße 68, 50823 Köln
- ▶ **Berliner Volksbank eG**  
Wittestraße 30 R, 13509 Berlin
- ▶ **BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.**  
Hauptstraße 78/79, 12159 Berlin
- ▶ **ubbw - Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e.V.**  
Budapester Straße 31, 10787 Berlin

## Impressum

Wohnungsbaugenossenschaft "VORWÄRTS" eG  
Robert-Uhrig-Straße 38 A · 10315 Berlin  
Telefon: 030/52 29 41-0 · Fax: 030/52 29 41-99  
info@wg-vorwaerts.de  
www.wg-vorwaerts.de

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg · Genossenschaftsregister 449 B  
Verantwortlich: Tom Wünsche und Ulf Franke, Vorstand  
Berlin, April 2026

Layout und Gestaltung: LAYON GmbH  
Immanuelkirchstraße 3-4 · 10405 Berlin · www.layon.de  
Foto: Archiv der WGV  
Druck und Weiterverarbeitung: Pinguin Druck GmbH  
Marienburger Straße 16, 10405 Berlin

wg-vorwaerts.de

