

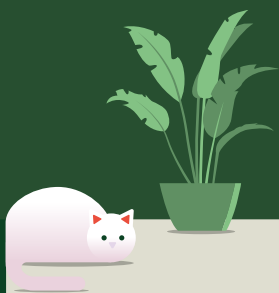
Vaterländischer Bauverein eG

In unserer Gemeinschaft entstehen Erfolge, die wir teilen - weil wir überzeugt sind: Gemeinsam geht mehr.

Geschäftsbericht 2025



Mehr als Wohnen –
Leben beim VBV



Dieser Geschäftsbericht ist ein Rückblick auf das Jahr 2025. Auch in diesem Jahr konnte sich die Vaterländischer Bauverein eG positiv entwickeln. Beim Blick zurück auf das Jahr 2025 sei besonderer Dank unseren verantwortungsbewussten in der Genossenschaft wohnenden Mitgliedern ausgesprochen.

04 Grundlagen des Unternehmens	06 Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick
	08 Bericht des Aufsichtsrates
10 Lagebericht	12 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
	13 Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung
	15 Investitionen: Modernisierung, Instandhaltung, Bautätigkeit
	17 Neubauprojekt Kolonie Höfe Berlin
	18 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich
	18 Vorstandsangelegenheiten
	19 Ordentliche Mitgliederversammlung
	20 Vermögenslage
	23 Finanzlage
	24 Ertragslage
26 Prognosebericht	28 Voraussichtliche Entwicklung
	30 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
34 Jahresabschluss zum 31.Dezember 2025	36 Bilanz
	38 Gewinn- und Verlustrechnung
	39 Anhang
	46 Sonstige Angaben



Mitglieder



3.583

Endenergieverbrauch

-3,54%

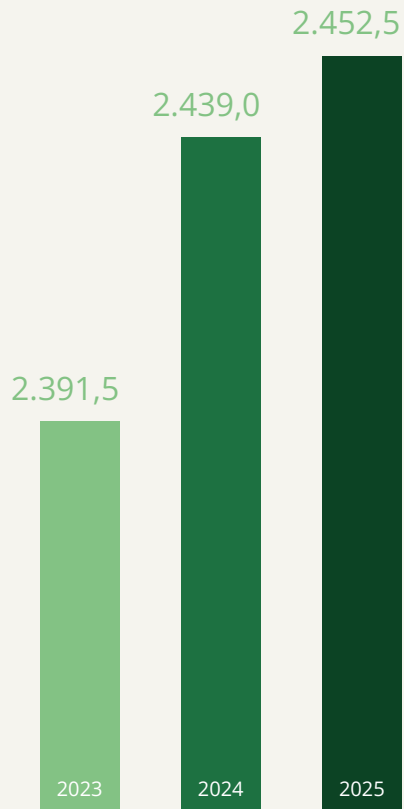


Der durchschnittliche Endenergieverbrauch wurde auf ca. 109 kWh/m²/a abgesenkt.

2.097

Wohneinheiten





Geschäftsguthaben
in T€

Bei der Bewirtschaftung unserer Bestände legen wir besonderen Wert auf langfristige Werterhaltung und die Bedürfnisse unserer Mitglieder.

Grundlagen des Unternehmens

- 06 Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick
- 08 Bericht des Aufsichtsrates

Die Vaterländischer Bauverein eG im Überblick

Die Vaterländischer Bauverein eG blickt auf über 120 Jahre Erfahrung in der Schaffung, Bewirtschaftung und Modernisierung von Wohnraum zurück. Unser zentrales Ziel ist die Bereitstellung bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnungen, um eine nachhaltige und sozial ausgewogene Wohnraumpolitik sicherzustellen.

Die Steuerung unseres Unternehmens erfolgt datenbasiert und effizient. Kennzahlen wie Mietpreisentwicklung, Sanierungskosten und Auslastungsquoten bilden die Grundlage für strategische Entscheidungen und gewährleisten eine transparente Unternehmensführung.

Bei der Bewirtschaftung unserer Bestände legen wir besonderen Wert auf langfristige Wert-erhaltung und die Bedürfnisse unserer Mitglieder. Sanierungsmaßnahmen orientieren sich an modernen Standards, um Wohnkomfort und Energieeffizienz kontinuierlich zu verbessern. Damit schaffen wir Wohnraum, der sowohl ökonomisch als auch ökologisch zukunftsfähig ist.

Im Folgenden erhalten Sie einen Überblick über die wichtigsten Kennzahlen der vergangenen drei Geschäftsjahre:

Die VBV eg schafft und erhält bezahlbaren, modernen Wohnraum durch effiziente, datenbasierte Steuerung und nachhaltige Bewirtschaftung.

Kennziffern per 31.12.

		2025	2024	2023
Wohneinheiten	Anzahl	2.097	2.097	2.078
Leerstände	Anzahl	2	4	4
Bilanzsumme	in T€	69.368,2	69.982,8	68.239,3
Eigenkapitalquote	in Prozent	77,03	71,01	67,20
Bilanzgewinn	in T€	3.401,1	3.414,0	2.472,8
Ergebnisrücklagen	in T€	44.215,3	40.650,6	37.980,0
Fremdkapital von Banken	in T€	13.359,4	17.176,3	18.768,7
Liquide Mittel	in T€	3.238,0	4.413,8	5.308,9
Umsätzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	in T€	16.022,9	15.666,6	14.652,9
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	in T€	8.886,0	8.730,7	9.441,8
Mitglieder	Anzahl	3.583	3.568	3.534
Anteile	Anzahl	15.335	15.254	14.947
Geschäftsguthaben	in T€	2.452,5	2.439,0	2.391,5
Mitarbeiterzahl am Jahresende (ohne Vorstand)	Anzahl	15	17	15

CO₂-Strategie und Klimaziele

Im Geschäftsjahr 2025 hat die VBV eG die im Vorjahr erstellte CO₂-Bilanz des Gebäudebestandes als Grundlage genutzt, um die Modernisierungs- und Investitionsentscheidungen noch stärker an Klimaschutzkriterien auszurichten. Ziel bleibt es, den CO₂-Ausstoß unseres Immobilienportfolios kontinuierlich zu senken und damit einen aktiven Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaziele zu leisten.

Neben der energetischen Sanierung einzelner Objekte prüfen wir verstärkt den Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Optimierung technischer Anlagen. Die gewonnenen Daten aus dem CO₂-Bericht dienen dabei als Steuerungsinstrument für die Priorisierung von Maßnahmen.

Für die kommenden Jahre bereiten wir die Entwicklung einer umfassenden CO₂-Strategie vor, die unsere langfristige Ausrichtung im Klimaschutz festlegt. Damit stellen wir sicher, dass die Genossenschaft nachhaltig wirtschaftet und ihre Verantwortung gegenüber Mitgliedern und Umwelt wahrnimmt.

Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestands

Aktuell werden 54 % unseres Wohnungsbestandes über umweltfreundliche Fernwärme versorgt. Die verbleibenden Gebäude beziehen ihre Wärme noch aus Gas- oder Ölheizungen. Diesen Zustand wollen wir in den kommenden Jahren Schritt für Schritt verändern und damit aktiv zur Dekarbonisierung beitragen. Unser Ziel ist es, fossile Energieträger konsequent zu reduzieren und zugleich die Energieeffizienz unserer Gebäude nachhaltig zu steigern.

Ein weiterer zentraler Baustein unserer Klimastrategie ist der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern unserer Wohnanlagen. Immer mehr Gebäude werden mit PV-Anlagen ausgestattet, deren Strom durch die jeweiligen Anlagenbetreiber als Mieterstrommodell angeboten wird. Damit ermöglichen wir unseren Mitgliedern nicht nur den Zugang zu lokal erzeugter, erneuerbarer Energie, sondern leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Entlastung des regionalen Stromnetzes und zur Senkung der CO₂-Emissionen.

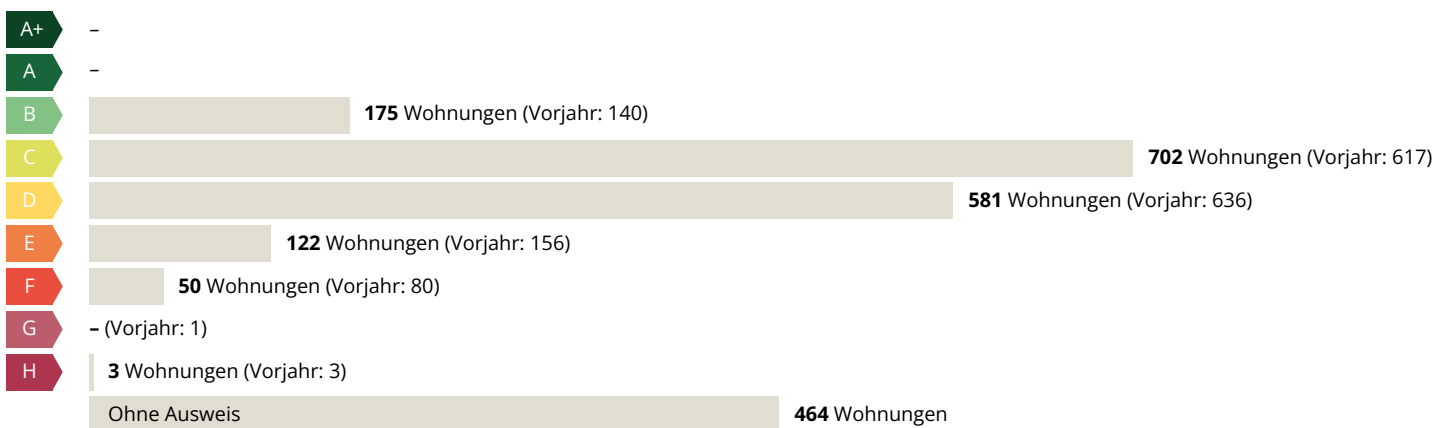
Mit diesen Maßnahmen stellen wir unseren Wohnungsbestand zukunftsfähig auf, unterstützen die Energiewende und schaffen langfristig stabile, nachhaltige Rahmenbedingungen für unsere Mitglieder.

Die VBV eG reduziert systematisch CO₂-Emissionen durch Sanierungen, erneuerbare Energien und datenbasierte Steuerung mit dem Ziel, ihren Wohnungsbestand bis 2045 klimaneutral und wirtschaftlich nachhaltig zu gestalten.

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch unseres Bestandes beträgt ca. 109 kWh/m²/a (Vorjahr 113 kWh/m²/a) nicht witterungsbereinigt.

In dem nachfolgenden Diagramm sehen Sie die Anzahl der Wohnungen unseres Bestandes mit den dazugehörigen Energieeffizienzklassen, die in den Energieausweisen dargestellt sind.

Ziel des Vorstandes ist es, den Immobilienbestand bis zum Jahr 2045 unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts klimaneutral zu entwickeln. Die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze sind die Grundlage unserer Strategie und sind damit dynamisch.



Bericht des Aufsichtsrates

Die Vaterländischer Bauverein eG konnte im Geschäftsjahr 2025 ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit im Sinne der Genossenschaft fortsetzen und weiter ausbauen. Vorstand und Aufsichtsrat erfüllten die ihnen von Satzung und Gesetz zugewiesenen Aufgaben in vollem Umfang.

In den regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wird der Aufsichtsrat umfassend vom Vorstand über Geschäftsvorgänge informiert. Dazu erhält der Aufsichtsrat sehr zeitnah Quartalsberichte, eine Übersicht der liquiden Mittel und Geldanlagen sowie eine Leerstandsanalyse. Nachfragen des Aufsichtsrates werden grundsätzlich umfassend in Sitzungen oder zeitnah schriftlich vom Vorstand beantwortet. Bei Entscheidungen, die der Aufsichtsrat laut Satzung mitzutragen hat, erfolgt nach ausführlicher Beratung eine getrennte Abstimmung, deren Ergebnis in den Protokollen nachvollziehbar dokumentiert wird.

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten eng, transparent und vertrauensvoll zusammen.

Im Fokus stehen Sanierungen, Weiterentwicklung von Neubausprojekten und Umsetzung der Klimastrategie.

Durch den Prüfungsausschuss und den Bauausschuss des Aufsichtsrates werden diese Entscheidungen kontrollierend begleitet. Dies erfolgt durch Einsichtnahmen in Ausschreibungen, Abrechnungen oder Kalkulationen sowie durch Vor-Ort-Begehungen in den Wohnanlagen.

Im Geschäftsjahr fanden sechs gemeinsame Sitzungen (inklusive Mitgliederversammlung) und drei alleinige Aufsichtsratssitzungen (inklusive konstituierender Sitzung) statt. Die Berichterstattung erfolgte regelmäßig, ausführlich und sowohl mündlich als auch schriftlich.

Schwerpunkte der Kontrolltätigkeit sowie der Mitwirkung des Aufsichtsrates im Berichtsjahr waren:

- Jahresabschluss 2024 (Sitzung vom 08.04.2025)
- Wirtschaftsplan 2025–2030 nebst Plan-Ist-Vergleich 2024 (Sitzung vom 14.07.2025)
- Mittel- und langfristige Planung für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Bestandes für die Jahre 2026–2030 (Sitzung vom 14.07.2025)
- Konkretisierung der Planung Neubau Koloniestraße – Beschluss zur Umsetzung (30.09.2025)

- Prüfung der Abrechnung und Bauabnahme der Großbaustelle Steglitz (WHG 32)
- Weiterführung der CO₂-Bilanz als Grundlage des Klima- und Sanierungsfahrplans
- Anstehendes Sanierungsprogramm weiterer Wohnanlagen

Den Austausch zwischen den Gremien betrachtet der Aufsichtsrat als sehr wichtig und zielführend. So fanden durch den Bauausschuss mit dem technischen Vorstand geführte Bestandstouren auf den aktuellen Baustellen statt, bei denen sich der Bauausschuss ein ausführliches Bild machen konnte. Der Prüfungsausschuss konnte gleichzeitig Ausschreibungen, Kalkulationen, Planungsunterlagen sowie Abrechnungen einsehen. Dies führte zu einem einheitlichen Bild, das die vorbildliche Dokumentation, Planung und Durchführung von Bauprojekten durch den Vorstand und die Geschäftsstelle bestätigt.

Der Bauausschuss traf sich dreimal. Schwerpunkte waren die Dachaufstockung in der Wohnanlage Steglitz sowie die Sanierung und Instandsetzung der Wohnanlage Frohnau mit Vor-Ort-Begehungen. Zudem wurde im Wedding eine Fernwärmeanschlussstation begutachtet. Für den Bauausschuss werden zukünftig insbesondere folgende Aufgabenfelder im Fokus stehen:

- Besichtigung von Sanierungsmaßnahmen, z. B. in der Wohnanlage 7/ Prinzenallee/ Wollankstraße
- Begleitung der Planung des Bauvorhabens Koloniestraße

Der Prüfungsausschuss war dreimal aktiv. Neben regelmäßigen Kassenprüfungen wurden die Abrechnungen der Gewerke für die Dachaufstockung und die Sanierung der Wohnanlage in Steglitz geprüft.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten eine Vergütung in Form von Sitzungsgeldern in Höhe von 25 Euro pro Sitzung.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 27.05.2025 in Präsenz im Ernst-Reuter-Saal statt. Die Mitglieder stimmten neben der Kenntnisnahme und Ergebnisverwendung des Jahresabschlusses 2024 über die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand ab. Beiden Gremien wurde die Entlastung erteilt. Ebenfalls erfolgte die turnusgemäße Wahl der drei Aufsichtsratsmandate.

Alle drei Mitglieder – Frau Sabine Hoffmann, Frau Antje Müller und Herr Andreas Schulz – stellten sich zur Wiederwahl und erhielten die erforderlichen Stimmen.

Im Anschluss an die ordentliche Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Herr Garbrecht-Zabel wurde als Aufsichtsratsvorsitzender, Frau Sabine Hoffmann als Stellvertreterin des Aufsichtsratsvorsitzenden, Herr Jan Bluschke als Schriftführer sowie Herr Sebastian Billerbeck als dessen Stellvertreter wiedergewählt.

Dem Prüfungsausschuss gehören weiterhin Frau Antje Müller, Herr Manfred Seiler, Herr Christian Garbrecht-Zabel und als Leiterin dieses Ausschusses Frau Sabine Hoffmann unverändert an.

Für den Bauausschuss wurden die Herren Dr. Erkan Arslan, Jan Bluschke, Sebastian Billerbeck und Manfred Kusatz sowie als Leiter des Bauausschusses Herr Andreas Schulz erneut in ihrem Amt bestätigt.

Im Interesse der Mitglieder der Genossenschaft prüfte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) nach den gesetzlichen Vorgaben den Jahresabschluss 2024 im Sommer 2025. Der Prüfbericht wurde dem Aufsichtsrat durch den Vorstand vorgestellt und gemeinsam ausgewertet.

Der Wirtschaftsprüfer Herr Ohme bestätigte in der gemeinsamen Aufsichtsratsitzung am 30.09.2025, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen unter Einhaltung ordnungsgemäßer Buchführung nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2025 – bestehend aus Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung – positiv zur Kenntnis genommen. Im Rahmen seiner Überwachungs- und Kontrollfunktion stellte der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand seinen satzungsgemäßen Auftrag erfüllt und die Geschäfte der Genossenschaft mit der erforderlichen Sorgfalt geführt hat.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, dem Gewinnverwendungsvorschlag 2025 zuzustimmen und den Mitgliedern des Vorstandes Entlastung zu erteilen.

Das nebenamtliche Vorstandsmitglied Herr Zoran Skorić wurde mit Wirkung vom 01.09.2025 für weitere fünf Jahre wiederbestellt.

Das hauptamtliche und geschäftsführende Vorstandsmitglied Frau Sina Fiedler wurde vorfristig und vor Ablauf der aktuellen Bestellzeit erneut bestellt. Diese vorfristige Wiederbestellung sichert der Genossenschaft sowie dem Aufsichtsrat eine stabile Geschäftsführung für die Zukunft und gibt dem Vorstandsmitglied persönliche Sicherheit. Zu diesem Vorgehen wurde der Prüfungsverband BBU befragt, der diese Entscheidung aufgrund der Lage am Arbeitsmarkt für Fach- und Führungskräfte ausdrücklich begrüßt hat.

An der verpflichtenden Datenschutzschulung nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrates teil. Die Konferenz für Aufsichtsräte des BBU besuchten Frau Hoffmann und Herr Garbrecht-Zabel.

Sehr positiv bewertet der Aufsichtsrat die einmal jährlich stattfindenden Bewohnertreffs. Diese fördern die Kommunikation zwischen der Geschäftsstelle und den Genossenschaftsmitgliedern, dienen der Transparenz und stärken den genossenschaftlichen Gedanken. Auch verschiedene Festlichkeiten in unterschiedlichen Wohnanlagen tragen hierzu positiv bei.

Allen Mitarbeitenden der VBV eG und dem Vorstand spricht der Aufsichtsrat für das außergewöhnliche Engagement und die erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr Dank und Anerkennung aus. Sein besonderer Dank gilt auch allen ehrenamtlich tätigen Genossenschaftsmitgliedern, die sich zum Wohle der Genossenschaft in den Wohnanlagen einbringen.

Ich danke zudem allen Aufsichtsratsmitgliedern für ihren ehrenamtlichen Einsatz sowie für kritische, aber stets respektvolle Diskussionen untereinander und mit dem Vorstand, aus denen stets ein demokratischer Konsens hervorgeht.

Berlin, 15.04.2026

Christian Garbrecht-Zabel

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Der Wirtschaftsprüfer bestätigt korrektes Handeln von Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat bewertet die wirtschaftliche Lage und Geschäftsführung als solide und ordnungsgemäß.

Kosten für Instandhaltung
und Instandsetzung

2024

3,76

Mio. €

2025

4,16

Mio. €

20

2

25



+31,7%

Steigerung der
Baugenehmigungen
in Berlin

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr in Summe um 356,3 T€. Die Erlöse aus der Wohnraumvermietung waren wie bereits in den vergangenen Jahren einer der umsatzstärksten Faktoren.

Lagebericht

- 12 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung
- 13 Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung
- 15 Investitionen: Modernisierung, Instandhaltung, Bautätigkeit
- 17 Neubauprojekt Kolonie Höfe Berlin
- 18 Entwicklung im Personal- und Sozialbereich
- 18 Vorstandsangelegenheiten
- 19 Ordentliche Mitgliederversammlung
- 20 Vermögenslage
- 23 Finanzlage
- 24 Ertragslage

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

1. Deutsche Wirtschaft 2025 mit verhaltener Erholung

Nach zwei Rezessionsjahren hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nur leicht erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr um nur 0,2 Prozent, und auch das nur insbesondere infolge höherer Staatsausgaben. In diesem schwierigen Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt etwas schwächer. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg auf 6,3 Prozent (+0,3 Prozentpunkte). Die Erwerbstätigkeit insgesamt blieb nahezu unverändert, während der Anteil der Teilzeitstellen angestiegen und der Vollzeit-Anteil gesunken ist.

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2025 um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich erneut gestiegen und lagen bei 3,2 Prozent. 2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0 Prozent. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 nochmal zugelegt (Dezember: 3,7 %).

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 2,2 Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestandsmieten sowie Neu- und Wiedervermietungen deutschlandweit 2025 auf derselben Höhe wie die allgemeine Inflation (2,2 %).

Prognose 2026: Verhaltene Wachstum

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2026 in einer unsicheren Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird jedoch mit einem verhaltenen Wachstum von 1,0 Prozent gerechnet. Weil dieses jedoch vor allem auf staatlichen Investitionen beruht, kann der Anstieg noch nicht als Trendwende gewertet werden.

2. Berlin: Robustes Wachstum in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2025 um 1,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Für das Gesamtjahr wird mit einem Zuwachs von 1,0 Prozent gerechnet, womit das Berliner Wachstum fünfmal so stark wie im Bundesdurchschnitt wäre. Für 2026 rechnen die Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einer Belebung (+1,0 %). Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresschnitt 2025 um 2,2 Prozent und damit etwas stärker als im Vorjahr (2024: 1,6 %).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen ist gegenüber 2025 leicht um 0,1 Prozent auf 2.195.000 Personen gesunken. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 10,3 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer (nach Bremen) auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,3 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2025 erneut weiter an (+3,2 %).

Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt

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

Die deutsche Wirtschaft erholt sich 2025 nur minimal. Die Preise bleiben stabil. Die Berliner Wirtschaft entwickelt sich robuster als der Bundesdurchschnitt, aber der Wohnungsmarkt bleibt angespannt.

Umsatzentwicklung / Geschäftsentwicklung

Am 31.12.2025 verwaltete die Genossenschaft 2.097 Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten, 388 Garagenplätze sowie 314 Stellplätze / Parkplätze.

Freifinanzierter & sozialer Wohnungsbereich

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr im freifinanzierten Wohnungsbereich flächendeckende Mietanpassungen der Kaltmiete ausgesprochen, die ab dem 01.01.2026 wirksam wurden. Für die Wohnanlage 18 wurde auch eine Mieterhöhung im sozialen Wohnungsbau ausgesprochen, um die Verzichte zu minimieren. Die Wohnanlagen 18 und 20 fallen zum 31.12.2025 aus der Bindung und wechseln in den freifinanzierten Wohnungsbereich.

Im Zuge von Neuvermietungen wurden die Neuvertragsmieten im freifinanzierten Wohnraum auf Grundlage des aktuellen Berliner Mietenspiegels und im sozialen Wohnungsbau auf Grundlage der jeweiligen aktuellen Wirtschaftlichkeitsberechnung berechnet. Die durchschnittlichen Neuvertragsmieten lagen im sozialen Wohnungsbau bei 7,76 €/m² und im freifinanzierten Wohnraum bei 8,99 €/m² Wohnfläche.

Die durchschnittlichen monatlichen Bestandsmieten der Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau betragen nunmehr 6,46 € je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr: 6,28 €/m²) und im freifinanzierten Wohnungsbestand 6,61 € je Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 6,50 €/m²), zum Stichtag 31.12.2025.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr in Summe um 356,3 T€. Die Erlöse aus der Wohnraumvermietung waren wie bereits in den vergangenen Jahren einer der umsatzstärksten Faktoren. Diese erfuhren im Berichtsjahr eine Steigerung um 355,4 T€ auf 11.034,6 T€ (Vorjahr 10.679,2 T€). Die Umsatzerlöse aus Umlagenabrechnungen haben sich um 45,5 T€ auf 4.583,5 T€ verringert (Vorjahr 4.629,0 T€).

Im Geschäftsjahr 2025 sind die Erlösschmälerungen und die Mietnachlässe für Wohnraum im Vergleich zum Vorjahr um 41,4 T€ auf 39,9 T€ (Vorjahr 81,3 T€) gesunken.

Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2025 bei 0,10% (im Vorjahr 0,19%). Es waren zwei Wohnungen im Leerstand, die im Zuge des Mieterwechsels saniert werden.

Die vier, aufgrund von Bauschäden, vorübergehend leerstehenden Wohnungen in Steglitz wurden im Berichtsjahr vollständig instandgesetzt und wiedervermietet. Offenen Forderungen, einschließlich ausgefallener Mieten und Kosten der Schadensbeseitigung, wurden über die Versicherung reguliert bzw. konnten mit dem bestehenden Einbehalt ausgeglichen werden, sodass der Vorgang zum Geschäftsjahresende abgeschlossen werden konnte.

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten lagen am 31.12.2025 bei 3.238,0 T€ (Vorjahr 4.413,8 T€) und sind um 1.175,8 T€ gesunken. Von den 3.238,0 T€ befanden sich per 31.12.2025 insgesamt 1.000,0 T€ in Festgeldanlagen (Vorjahr 2.500,0 T€) sowie 1.505,1 T€ auf Tagesgeldkonten (Vorjahr 1.505,1 T€). Hierdurch sowie durch weitere unterjährige Geldanlagen konnte die Genossenschaft Zinserträge in Höhe von 71,9 T€ verbuchen (Vorjahr 144,2 T€).

Der letzte bestehende Bausparvertrag wurde im Berichtsjahr vollständig ausgezahlt. Der Bestand reduziert sich damit auf 0,0 T€ (Vorjahr: 487,1 T€).

Die Liquidität war jederzeit ausreichend gesichert. Die Genossenschaft verfolgt weiterhin das Ziel, ihre langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kontinuierlich zu reduzieren. Im Geschäftsjahr wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt 3.759,3 T€ geleistet. Bei sechs Darlehen endeten die Zinsfestschreibungen. Ein Darlehen wies zum Ablaufzeitpunkt eine Restschuld von 0 € auf und wurde planmäßig beendet.

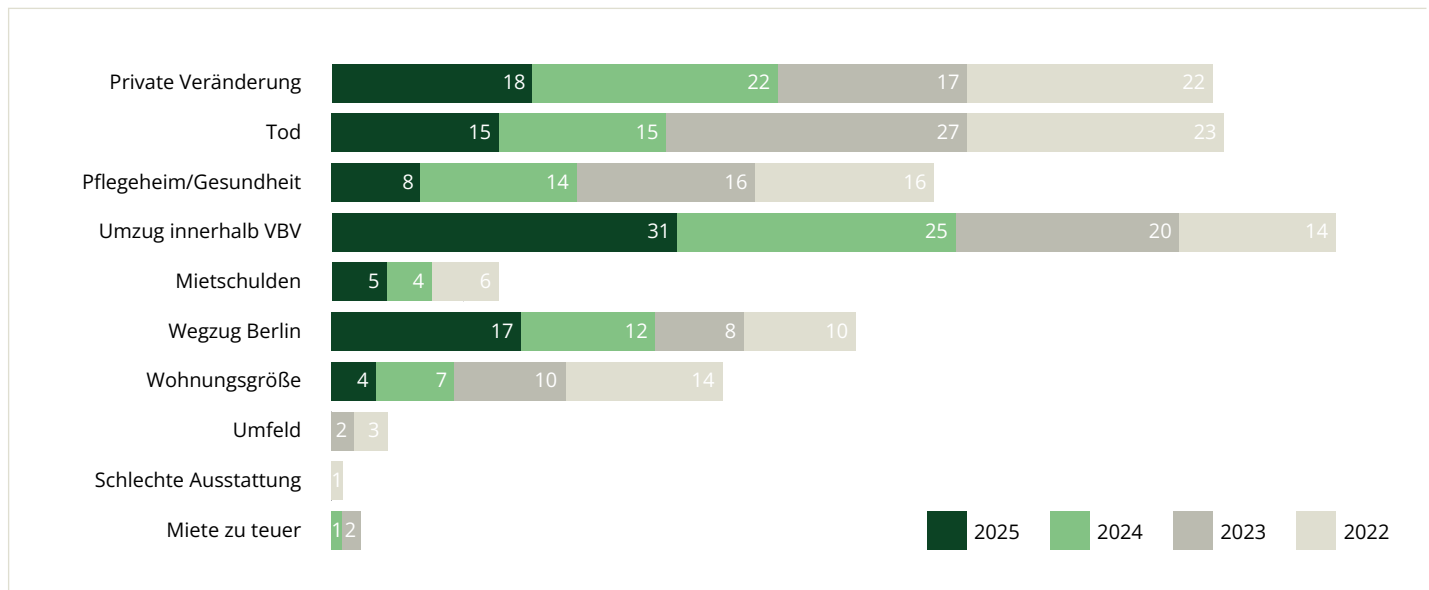
Zwei weitere Darlehen wurden außerplanmäßig mit insgesamt 57,6 T€ sondergetilgt. Drei Darlehen mussten zu ungünstigeren Zinskonditionen für einen kurzen Zeitraum prolongiert werden. Um die Auswirkungen der höheren Zinssätze zu begrenzen, wurden die Annuitäten deutlich erhöht, sodass durch die verkürzten Rückzahlungszeiträume die Mehrbelastung weitgehend kompensiert werden kann.

Zum 31.12.2025 bestehen insgesamt 13 Darlehen mit einer verbleibenden Restschuld von 13.359,4 T€. Im Jahr 2026 laufen vier dieser Darlehen planmäßig aus; sie weisen jeweils eine Restschuld von 0,0 € auf.

99 Dauernutzungsverhältnisse wurden im Berichtsjahr gekündigt (im Vorjahr 101). Die Fluktuation hat leicht abgenommen. Besonders erfreulich ist, dass 31 % der Mieterwechsel Umzüge innerhalb der VBV eG waren. Auch für das Jahr 2025 wurden wieder die Kündigungsgründe ausgewertet. Ein Vertragsverhältnis wurde ohne Angaben von Gründen durch das Mitglied gekündigt. Eine Auswertung der weiteren Kündigungsgründe entnehmen Sie bitte der folgenden Darstellung:

Da auf dem Wohnungsmarkt keine Entlastung spürbar ist, können wir noch immer nicht alle wohnraumsuchenden Mitglieder mit Wohnraum versorgen. Der beschlossene Aufnahmestopp für neue Mitglieder bleibt daher bestehen.

Kündigungsgründe



Investitionen: Modernisierung, Instandhaltung, Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir erneut umfangreiche Maßnahmen umgesetzt, die dem Erhalt und der Weiterentwicklung unseres Bestandes dienen. Die Ausgaben für Investitionen in den Gebäudebestand, Außenanlagen, technische Anlagen sowie Maschinen und sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung einschließlich Bauvorbereitungskosten betragen insgesamt 7.053,9 T€ (Vorjahr: 8.216,7 T€).

Davon wurden 2.889,5 T€ (Vorjahr: 4.453,8 T€) als (nachträgliche) Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert. Eigenleistungen der Genossenschaft wurde im Geschäftsjahr nicht aktiviert. (Vorjahr: 86,5 T€).

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung beliefen sich auf 4.164,4 T€ (Vorjahr: 3.762,9 T€) und setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten	2025	2024	2023
laufende Instandsetzung	976,0 T€	1.184,3 T€	1.153,0 T€
Einzelmodernisierung	835,9 T€	769,4 T€	1.258,9 T€
Mieterwechsel	416,2 T€	348,0 T€	325,0 T€
Außerordentliche Instandsetzungsmaßnahmen	1.936,3 T€	1.461,2 T€	1.717,5 T€

Im Berichtsjahr wurden 28 Wohnungen (Vorjahr: 21) vollständig modernisiert, davon 6 im bewohnten Zustand (Vorjahr: 3). Trotz Preissteigerungen und hohem Instandhaltungsbedarf konnten die Gesamtkosten pro Quadratmeter bei Modernisierungswohnungen gesenkt werden. Dies ist auf unsere verhandelten Einheitspreisabkommen und die Zusammenarbeit mit bewährten Partnerfirmen zurückzuführen.

Umgesetzte strategische Maßnahmen

- Erneuerung alter Gasetagenheizungen ohne Ersatzteilversorgung
- Umstellung von Ölheizungen auf Fernwärme im VBV-Quartier (Jasmunder Straße, Voltastraße, Usedomer Straße, Hussitenstraße) inkl. hydraulischem Abgleich
- Einbau von Wasseruhren in den Wohnanlagen 8, 26, 31, 32, 33, 34
- Zählerzentralisation und Gasrückbau in den Wohnanlagen 8 und 12
- Energetische Sanierungen in Wohnanlage 8

Die energetische Sanierung der Wohnanlage 8 umfasste die Ertüchtigung der Gebäudehülle, den Austausch alter Fenster gegen moderne Kunststofffenster sowie die Installation von PV-Anlagen auf den Dächern. Diese wurden ab dem 01.01.2026 an die StadtWatt eG verpachtet.

In den Wohnanlagen 8 und 12 wurde im Zuge der Zählerzentralisation das Gas zurückgebaut – ein weiterer Beitrag zur CO₂-Reduzierung. Zudem haben wir gemeinsam mit der Firma Green Fusion GmbH mehrere Wohnanlagen mit innovativer Heiztechnik ausgestattet, die eine intelligente Steuerung ermöglicht und den Energieverbrauch nachhaltig senkt.

Die Umstellung auf Fernwärme im VBV-Quartier wurde erfolgreich abgeschlossen. Für diese Maßnahme erhielten wir im Geschäftsjahr KfW-Förderzuschüsse in Höhe von 90,8 T€; weitere Zahlungen von 105,7 T€ erhielten wir im I. Quartal des Geschäftsjahres 2026.

Für die Bestandssanierung in Frohnau wurden 2.300,5 T€ (inkl. Fördermittel) aktiviert. Die energetische Sanierung der Bestandswohnungen ist abgeschlossen. Von der BAFA erhielten wir im Geschäftsjahr insgesamt 314,1 T€ Fördermittel; im 1. Quartal 2026 erfolgte die Auszahlung der noch ausstehenden 97,2 T€ für den 1. Bauabschnitt.

Bis Ende 2030 sollen alle Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet sein, um eine verbrauchsrechte Abrechnung und Ressourcenschonung zu gewährleisten.

In der folgenden Tabelle sind die umfangreichsten außerordentlichen Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Jahr 2025 aufgeführt. Es handelt sich dabei um größere Baustellen mit hohem Investitionsvolumen. Sie dienen dem Erhalt des Bestandes und decken mehrere Bereiche ab. Diese Maßnahmen bewirken aus ökologischer und ökonomischer Sicht eine effizientere Nutzung von Ressourcen und im Ergebnis das Einsparen von Verbrauchskosten für unsere Mieter.

Ausgewählte Baumaßnahmen mit Investitionshöhe

Wohnanlage	Straße	Baumaßnahme	Kosten in T€	davon aktiviert in T€
4,6	Breitkopfstraße/ Raschdorffstraße	Regenwasserumleitung	17,0	0,0
11, 23, 26, 31, 33, 34, 25	Alle Wohnungen um unser Büro in der Jasmunder Straße/ Voltastraße/ Hussitenstraße/ Usedomer Straße	Umstellung der Heizung von Öl auf Fernwärme und hydraulischer Abgleich	517,1	0,0
12	diverse Häuser	Planung und Ausführung Zählerzentralisation nebst Gasrückbau	579,1	0,0
3, 4, 5, 6,9	diverse Wohnungen	Gastetagenheizungserneuerung	92,5	0,0
26, 31, 32, 33, 34	diverse Anlagen	Einbau Wasseruhren	51,3	0,0
18	Ackerstraße 45	Aufzugsmodernisierung	85,4	0,0
2	Wollankstraße (Altbau)	Wasserleitungen nebst Kellerverschläge erneuern	143,3	0,0
7	Prinzenallee 44c, Wriezener Str. 23a,b,c; Wollankstraße 64,64a-c und Prinzenallee 46a	Fachplanerleistung für spätere Zählerzentralisation	40,0	0,0
32	Hackerstr./ Treitschkestr./ Lepsiusstr.	Restarbeiten nach Aufstockung und Sanierung (Grünanlagen, Fahrradhaus, Sanierung Heizhaus etc)	288,9	288,9
21/22	Tiefgarage	Erneuerung Tore und Einfahrtsbereiche	74,8	0,0
24	Osloer Straße 120 C	Laubengangsanieuerung	13,7	0,0
8	Olwenstraße 16, 18, 20 Karmeliterweg 69, 71 Donners,arckallee 17 A + B Donnersmarckallee 17, 19, 21,23, 25	Energetische Sanierung der Wohnanlage nebst Photovoltaikanlage und Umsetzung des Mobilitätskonzeptes, Rückbau Gas aus den Wohnungen und Wasseruhreneinbau	2.385,6	2.385,6
7	Diverse Häuser	Architektenleistung für anstehende energetische Sanierung	78,5	78,5
12, 21, 14, 15, 18, 32, 7, 33, 23, 11, 25, 19, 31, 34	Diverse Häuser	Greenfusion-Heiztechnik	19,6	0,0
35	Koloniestraße	Bauvorplanungskosten	77,2	77,2
Gesamt			4.464,0	2.830,2

Die vorgenannten Baumaßnahmen wurden aus Eigenmitteln finanziert.

Neubauprojekt Kolonie Höfe Berlin – Start der Realisierung

Im Berichtsjahr 2025 konnten wir einen entscheidenden Meilenstein für unser geplantes Neubauprojekt erreichen: Der Vergleich mit den Kleingärtnern und dem Bezirksverband ist rechtskräftig. Damit steht fest, dass spätestens zehn Monate nach Einreichung des Bauantrags die Gärtner die Parzellen gegen Entschädigung verlassen werden.

Zur Vorbereitung haben wir ein Vermessungsbüro mit der Flächenaufnahme sowie einen Bodengutachter zur Bewertung des Baugrunds beauftragt. Für die architektonische Umsetzung setzen wir auf die bewährte Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro TorgeGaaWercker ARCHITEKTEN, das uns bei der Realisierung des Projektes unterstützt.

Geplant ist die Errichtung von über 130 barrierefreien Wohnungen, überwiegend mit 3 bis 5 Zimmern, um möglichst vielen Menschen ein modernes und komfortables Zuhause zu bieten. Mit diesem Neubauprojekt verfolgen wir das Ziel, unseren Mitgliedern langfristig attraktiven Wohnraum in zentraler Lage bereitzustellen und gleichzeitig die soziale Verantwortung unserer Genossenschaft zu stärken.

Neubauprojekt in zentraler Lage mit über 130 barrierefreien Wohnungen - überwiegend mit 3 bis 5 Zimmer.



Entwicklungen im Personal- und Sozialbereich

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 beschäftigte die Vaterländischer Bauverein eG neben dem Vorstand insgesamt 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:

Die Mitarbeiterzahl blieb über die vergangenen Jahre konstant, was die Stabilität unserer Genossenschaft unterstreicht.

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	10	3
Technische Mitarbeiter	2	0
Gesamt	12	3

Vergütung und Sozialleistungen

Die Vergütung erfolgt weiterhin auf Grundlage des Tarifvertrags für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Es gab tarifliche Anpassungen um

- +5,0 % zum 01.07.2024
- +2,6 % zum 01.02.2025

welche für das Geschäftsjahr 2025 von Relevanz waren. Ab dem 01.01.2026 gab es eine weitere tarifliche Anpassung um 3,1 %. Die Aufwendungen für Sozialversicherungen entwickelten sich überproportional im Vergleich zu den Bruttogehältern und stellen eine zusätzliche Belastung dar, die künftig in der Personalplanung berücksichtigt wird.

Zusätzlich wurde zum 01.04.2025 eine betriebliche Krankenversicherung für alle Beschäftigten eingeführt.

Arbeitsmodelle und Digitalisierung

Das bewährte Angebot von Home-Office wurde auch 2025 fortgeführt und durch die fortschreitende Digitalisierung der Unternehmensprozesse unterstützt. Virtuelle Meetings und Online-Veranstaltungen sind inzwischen fester Bestandteil unserer Arbeitskultur und tragen zu Flexibilität und Effizienzsteigerung bei.

Fort- und Weiterbildung

In die Qualifizierung unserer Mitarbeiter investieren wir rund 4,0 T€ (Vorjahr: 6,9 T€). Die Maßnahmen umfassten:

- Fachliche Weiterbildungen
- Schulungen zur digitalen Transformation

Weitere Benefits

- Gleitzeitregelung seit 01.01.2018 für flexible Arbeitszeitgestaltung
- Gruppenunfallversicherung für alle Beschäftigten

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich für ihren Einsatz und ihre Mitwirkung an der Optimierung unserer Prozesse.

Vorstandsangelegenheiten

Geschäftsführender Vorstand
Frau Sina Fiedler
 (bestellt bis 13.02.2032)

Nebenamtlicher Vorstand
Herr Marco Zanzow
 (bestellt bis 30.11.2028)

Nebenamtlicher Vorstand
Herr Zoran Skorić
 (bestellt bis 31.08.2030)

Die Vorstandsassistentin Frau Ines Werner ist als Prokuristin im Genossenschaftsregister eingetragen.

Ordentliche Mitgliederversammlung

Die 118. ordentliche Mitgliederversammlung der Vaterländischer Bauverein eG fand am 27. Mai 2025 im Ernst-Reuter-Saal des Rathauses Reinickendorf statt. Sie ist ein zentrales Element unserer genossenschaftlichen Governance und sichert die Mitwirkung der Mitglieder an allen wesentlichen Entscheidungen. Die Mitgliederversammlung trägt maßgeblich zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit unserer Unternehmensführung bei und stärkt die Rechte der Mitglieder.

Die Versammlung nahm die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung durch den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2023 zustimmend entgegen. Darüber hinaus genehmigte die Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2024 und beschloss die Verwendung des Bilanzgewinns:

- Auszahlung einer Dividende von 4 %
- Gewinnvortrag von rund 118,6 T€ auf neue Rechnung

Die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 wurde erteilt. Damit bestätigten die Mitglieder die ordnungsgemäße Geschäftsführung und Aufsicht.

Aufsichtsratswahlen und Kontinuität

Im Rahmen der turnusgemäßen Wahlen waren drei Mandate neu zu besetzen. Die Amtszeit von Frau Sabine Hoffmann, Frau Antje Müller und Herr Andreas Schulz endete am Tag der Mitgliederversammlung. Alle drei stellten sich zur Wiederwahl und wurden bestätigt. Die Wiederwahl der bisherigen Mitglieder unterstreicht die Kontinuität und Stabilität in der Aufsichtsratsarbeit.

Konstituierende Sitzung

Unmittelbar nach der Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Die Ämterverteilung erfolgte gemäß den satzungsgemäßen Vorgaben und sichert eine klare Rollen- und Verantwortungsstruktur innerhalb des Gremiums.

Mitglieder Aufsichtsrat	Funktion
Herr Christian Garbrecht-Zabel	Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied Prüfungsausschuss
Frau Sabine Hoffmann	stellv. Aufsichtsratsvorsitzende, Leiterin Prüfungsausschuss
Herr Andreas Schulz	Leiter Bauausschuss
Herr Jan Bluschke	Schriftführer, Mitglied Bauausschuss
Herr Sebastian Billerbeck	stellv. Schriftführer, Mitglied Bauausschuss
Herr Dr. Erkan Arslan	Mitglied Bauausschuss
Herr Manfred Kusatz	Mitglied Bauausschuss
Frau Antje Müller	Mitglied Prüfungsausschuss
Herr Reinhard Seiler	Mitglied Prüfungsausschuss

Vermögenslage

Die Kapitalstruktur und der Vermögensaufbau der Genossenschaft stellen sich in der nachstehenden Tabelle dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	45,7	0,1	50,4	0,1	-4,7
Sachanlagen	60.798,0	93,7	59.617,0	91,2	1.181,0
Finanzanlagen	113,0	0,2	109,0	0,2	4,0
	60.956,7	94,0	59.776,4	91,5	1.180,3
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Vorratsvermögen	121,3	0,2	134,2	0,2	-12,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	544,7	0,8	536,5	0,8	8,2
Flüssige Mittel	3.238,0	5,0	4.413,8	6,8	-1.175,8
Bausparguthaben	0,0	0,0	487,1	0,7	-487,1
aktive Rechnungsabgrenzung	16,1	0,0	2,9	0,0	13,2
	3.920,1	6,0	5.574,5	8,5	-1.654,4
Bilanzvolumen	64.876,8	100,0	65.350,9	100,0	-474,1
Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	49.971,5	77,0	46.408,3	71,0	3.563,2
Fremdkapital	13.337,2	20,5	17.154,0	26,3	-3.816,8
	63.308,7	97,5	63.562,3	97,3	-253,6
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	244,5	0,4	262,0	0,4	-17,5
Verbindlichkeiten	1.226,2	1,9	1.431,2	2,2	-205,0
Dividendenausschüttung	97,4	0,2	95,4	0,1	2,0
	1.568,1	2,5	1.788,6	2,7	-220,5
Bilanzvolumen	64.876,8	100,0	65.350,9	100,0	-474,1

Das langfristige Vermögen der Genossenschaft erhöhte sich zum 31. Dezember 2025 auf 60.956,7 T€ (Vorjahr 59.776,4 T€). Maßgeblich hierfür war der Anstieg des Sachanlagevermögens um 1.181,0 T€, der vor allem auf fortgeführte Investitionen in den Wohnungsbestand zurückzuführen ist. Die immateriellen Vermögensgegenstände und Finanzanlagen entwickelten sich nur geringfügig.

Das mittel- und kurzfristige Vermögen verringerte sich insgesamt auf 3.920,1 T€ (Vorjahr 5.574,5 T€). Die flüssigen Mittel gingen dabei erwartungsgemäß deutlich auf 3.238,0 T€ zurück. Dieser Rückgang steht im direkten Zusammenhang mit den umfangreichen Investitionen des Geschäftsjahres. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände blieben mit 544,7 T€ auf stabilem Niveau, während das Vorratsvermögen leicht abnahm.

Auf der Passivseite stieg das Eigenkapital deutlich auf 49.971,5 T€ an und entspricht nun 77,0 % des Bilanzvolumens (Vorjahr 71,0 %). Die Eigenkapitalstärkung ist im Wesentlichen auf das positive Jahresergebnis und die Zuführung zu den Rücklagen zurückzuführen. Das langfristige Fremdkapital umfasst im Wesentlichen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Diese verringerten sich um 3.816,8 T€ spürbar auf 13.337,2 T€, was die solide Tilgungsleistung der Genossenschaft widerspiegelt.

Das wirtschaftliche Eigenkapital der VBVeG setzt sich wie folgt zusammen:

Eigenkapital	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	2.452,5	4,9	2.439,0	5,3	13,5
Gesetzliche Rücklage	5.415,3	10,8	5.050,6	10,9	364,7
Andere Ergebnisrücklagen	38.800,0	77,6	35.600,0	76,7	3.200,0
Gewinnvortrag	118,6	0,2	78,8	0,2	39,8
Jahresüberschuss	3.647,2	7,3	3.705,8	8,0	-58,6
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-364,7	-0,7	-370,6	-0,8	5,9
	50.068,9	100,2	46.503,6	100,2	3.565,3
Vorgesehene Dividendenausschüttung	-97,4	-0,2	-95,4	-0,2	-2,0
	49.971,5	100,0	46.408,2	100,0	3.563,3

Die kurzfristigen Rückstellungen betragen zum Bilanzstichtag 244,5 T€ (Vorjahr 262,0 T€). Sie beinhalten insbesondere Steuerrückstellungen, Rückstellungen für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, sowie Rückstellungen für Verwaltungskosten und Bewirtschaftungstätigkeiten. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr steht vor allem im Zusammenhang mit geringeren Aufwendungen im Bereich der Hausbewirtschaftung.

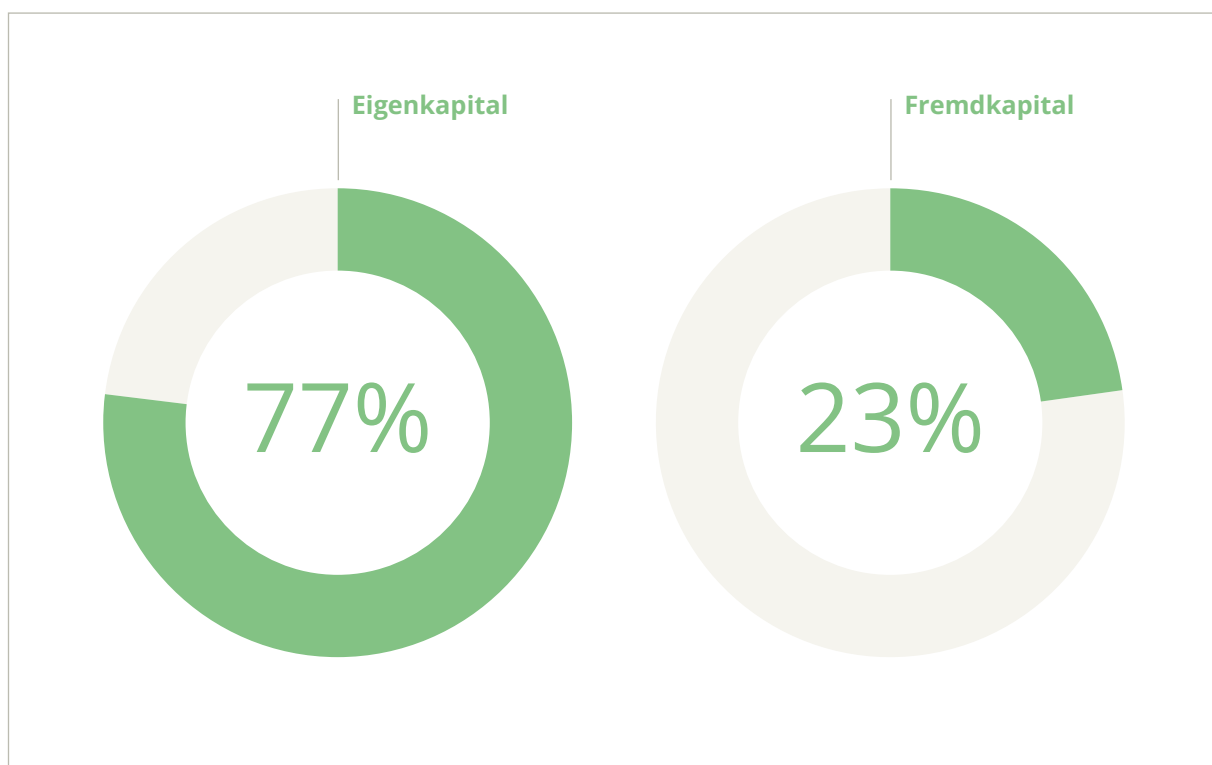
Im mittel- und kurzfristigen Bereich der Passivseite sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten zusammengefasst. Diese betragen zum Bilanzstichtag 1.226,2 T€ (Vorjahr 1.431,2 T€). Sie umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Lieferanten, aus Vermietung, erhaltenen Anzahlungen vermindert um die unfertigen Leistungen sowie sonstigen Verpflichtungen. Die Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder sind ebenfalls in diesem Bereich berücksichtigt. Die Minderung gegenüber dem Vorjahr um 205,0 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und spiegelt die Entspannung im kurzfristigen Verpflichtungsumfang wider.

Die für das Geschäftsjahr vorgesehene Dividendenausschüttung beträgt 97,4 T€ (Vorjahr 95,4 T€). Der leichte Anstieg ist auf die gestiegenen Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zurückzuführen.

Insgesamt zeigt sich eine weiterhin sehr robuste Vermögenslage. Mehr als drei Viertel des Bilanzvolumens werden durch Eigenkapital gedeckt, was die finanzielle Stabilität der Genossenschaft nachhaltig stärkt und zukünftige Investitionen aus eigener Kraft ermöglicht.

Mehr als drei Viertel des Bilanzvolumens werden durch Eigenkapital gedeckt

Bilanzvolumen-Verteilung



Finanzlage

In der nachstehenden Tabelle ist die Finanzlage dargestellt. Sie zeigt die Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Veränderung des Finanzmittelstandes.

Kapitalflussrechnung	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung in T€
Periodenergebnis	3.647,2	3.705,8	-58,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.708,8	1.590,7	118,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	49,6	-30,6	80,2
Veränderungen im Umlaufvermögen	-94,7	190,9	-285,6
Veränderungen der sonstigen kurzfristigen Passiva	-208,7	-204,2	-4,5
Zinsaufwendungen (Darlehen)	328,6	373,1	-44,5
Zins- u. Beteiligungserträge	-76,3	-152,1	75,8
Ertragsteuerzahlungen	-10,9	-22,8	11,9
Ertragsteueraufwand	11,3	14,0	-2,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.354,9	5.464,8	-109,9
Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände	-3.300,8	-5.320,3	2.019,5
Einzahlungen (+) aus / Auszahlungen(-) in Bausparverträge	487,1	0,0	487,1
Erhaltene Zinsen und Beteiligungserträge	76,3	150,4	-74,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.737,4	-5.169,9	2.432,5
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	13,5	47,5	-34,0
Aufnahme langfristiger Kreditverbindlichkeiten	0,0	2.000,0	-2.000,0
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-3.759,3	-3.581,5	-177,8
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-57,6	-11,0	-46,6
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen	434,1	822,1	-388,0
Gezahlte Dividenden an Mitglieder	-95,4	-94,0	-1,4
Gezahlte Zinsen	-328,6	-373,1	44,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.793,3	-1.189,9	-2.603,4
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.175,8	-895,0	-280,8
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
Stand 1. Januar	4.413,8	5.308,8	-895,0
Veränderung des Liquiditätssaldos	-1.175,8	-895,0	-280,8
Stand 31. Dezember	3.238,0	4.413,8	-1.175,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.354,9	5.464,8	-109,9
Gezahlte Zinsen	-328,6	-373,1	44,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen	5.026,3	5.091,7	-65,4
Planmäßige Tilgung	-3.759,3	-3.581,5	-177,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen und planmäßiger Tilgung	1.267,0	1.510,2	-243,2

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 erneut einen deutlichen positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaftet hat. Dieser lag mit 5,35 Mio. € nur leicht unter dem Vorjahreswert von 5,46 Mio. € und spiegelt die stabile Ertragslage sowie die verlässliche Innenfinanzierungskraft wider. Wesentliche Treiber waren das solide Periodenergebnis sowie die planmäßigen Abschreibungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fiel – trotz weiterhin hoher Ausgaben für aktivierungsfähige Baumaßnahme – mit –2,74 Mio. € deutlich weniger negativ aus als im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür waren geringere Ausgaben für Investitionen sowie die Auszahlung eines Bausparvertrages.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit verzeichnete die Genossenschaft einen Mittelabfluss von –3,79 Mio. €, der im Wesentlichen auf die planmäßigen Kredittilgungen zurückzuführen ist. Gleichzeitig konnten Zuschüsse vereinnahmt und eine Steigerung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erzielt werden, welche jedoch geringer als im Vorjahr ausfiel.

In Summe führte dies zu einer nicht unerheblichen Verringerung des Finanzmittelbestandes von –1.175,8 T€ gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt zeigt die Kapitalflussrechnung, dass die Genossenschaft weiterhin in der Lage ist, einen wesentlichen Teil ihrer Investitionen aus eigener Kraft zu finanzieren und gleichzeitig ihre langfristigen Verpflichtungen zuverlässig zu bedienen.

Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ist in der Tabelle Ertragslage dargestellt.

Ertragslage	2025		2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.022,9	96,6	15.666,6	96,0	356,3
Andere Umsatzerlöse und Erträge	699,9	4,2	550,9	3,4	149,0
Bestandsveränderungen	-140,6	-0,8	10,7	0,1	-151,3
aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	86,5	0,5	-86,5
	16.582,2	100,0	16.314,7	100,0	267,5
Betriebskosten und Grundsteuer	-4.661,9	-28,1	-4.925,2	-30,2	263,3
Instandhaltungsaufwand	-4.164,4	-25,1	-3.762,9	-23,0	-401,5
Personalaufwand	-1.515,7	-9,1	-1.495,7	-9,2	-20,0
Abschreibungen	-1.708,8	-10,3	-1.590,7	-9,7	-118,1
Zinsaufwand	-328,6	-2,0	-373,1	-2,3	44,5
sonstige Aufwendungen	-620,9	-3,8	-599,7	-3,7	-21,2
	-13.000,3	-78,4	-12.747,3	-78,1	-253,0
Geschäftsergebnis	3.581,9	21,6	3.567,4	21,9	14,5
Zins- und Beteiligungsergebnis	76,6		152,4		-75,8
Ergebnis vor Steuern	3.658,5		3.719,8		-61,3
Steuern	-11,3		-14,0		2,7
Jahresergebnis	3.647,2		3.705,8		-58,6

Das Geschäftsjahr 2025 konnte erneut mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden. Der Jahresüberschuss beträgt 3.647,2 T€ (Vorjahr 3.705,8 T€) und liegt damit leicht unter dem Vorjahresniveau

Die gesamten Erträge erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 267,5 T€ auf 16.582,2 T€. Hauptursächlich hierfür ist der Anstieg der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit, die sich um 356,3 T€ auf 16.022,9 T€ erhöht haben.

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung in T€
Sollmieten	11.477,1	11.113,4	363,7
Umlagenabrechnung	4.583,5	4.629,0	-45,5
Erlösschmälerungen	-46,1	-86,0	39,9
Sonstige Umsatzerlöse	8,4	10,2	-1,8
Gesamt	16.022,9	15.666,6	356,3

Folgendes ist zu erkennen:

- Sollmieten stiegen um 363,7 T€,
- Umlagenabrechnungen gingen um 45,5 T€ zurück,
- Erlösschmälerungen reduzierten sich deutlich um 39,9 T€,
- sonstige Umsatzerlöse sanken leicht um 1,8 T€.

Damit ergibt sich insgesamt ein Zuwachs von 356,3 T€.

Die Erlösschmälerungen lagen bei 46,1 T€ (Vorjahr 86,0 T€) und sind damit um 39,9 T€ gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus geringeren Mietminderungen und gesunkenen Erlösschmälerungen.

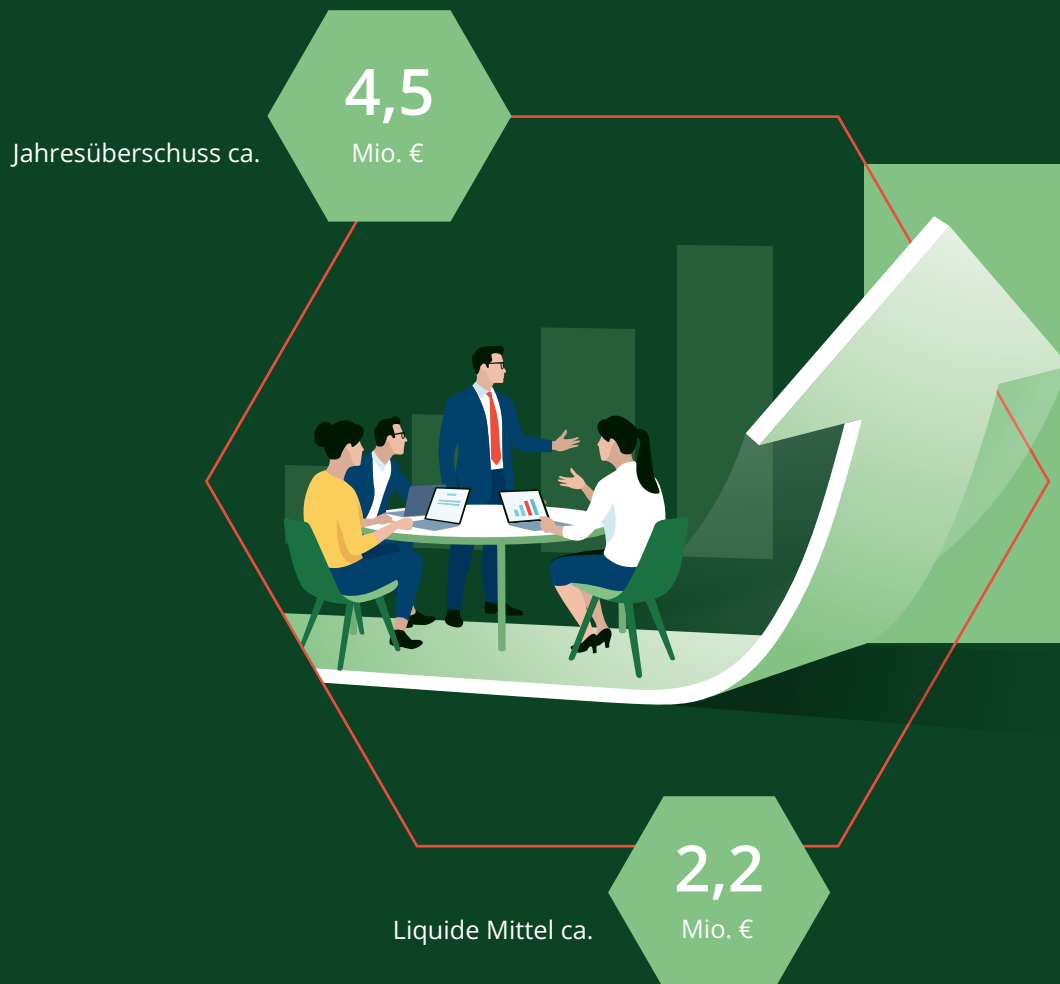
Die sonstigen Umsatzerlöse reduzierten sich leicht auf 8,4 T€ (Vorjahr 10,2 T€). Dies ist insbesondere auf geringere Umsätze aus unbebauten Grundstücken zurückzuführen.

Die anderen Umsatzerlöse und Erträge erhöhten sich insgesamt um 149,0 T€ auf 699,9 T€, im Wesentlichen aufgrund von gestiegenen sonstigen Erträgen.

Im Gegensatz zum Vorjahr, ergab sich im Geschäftsjahr eine Bestandsverminderung von 140,6 T€. Dies ist zurückzuführen auf eine geringere Aktivierung der Betriebskosten im Jahr 2025 gegenüber dem Jahr 2024. Ausschlaggebend hierfür waren u. a. die Senkung im Bereich der Grundsteuern um 205,4 T€ sowie im Bereich der gesamten Stromkostenkosten um 116,2 T€, bei gleichzeitigem Anstieg verschiedener Betriebskosten wie Brennstoffkosten um 67 T€ und Gas Control um 35 T€, im Vergleich zum Vorjahr.

Den erhöhten Erträgen standen gestiegene Aufwendungen gegenüber. Insgesamt nahmen die Aufwendungen um 253,0 T€ zu. Wesentliche Treiber waren:

- der Anstieg der Abschreibungen um 118,1 T€,
- der Anstieg des Instandhaltungsaufwands um 401,5 T€,
- Entlastungen ergaben sich hingegen bei den Betriebskosten und der Grundsteuer mit einer Reduzierung um 263,3 T€ sowie einem geringeren Zinsaufwand von 44,5 T€.



Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, jährlich mindestens eine Wohnanlage energetisch zu sanieren und den CO₂-Ausstoß konsequent zu reduzieren.



CO₂



Für das kommende
Geschäftsjahr rechnen wir mit
Belastungen aus dem CO₂
Kostenaufteilungsgesetz in
Höhe von ca.

55.000 €

Wir haben einen umfassenden CO₂-Bericht erstellen lassen, der die für unsere strategische Planung maßgeblichen Emissionskennzahlen detailliert ausweist. Auf Grundlage dieser Ergebnisse ist das Ziel, den CO₂-Ausstoß sowie die daraus resultierenden CO₂-Kosten sowohl für unsere Mitglieder als auch für die Genossenschaft konsequent zu reduzieren.

Prognosebericht

- 28 Voraussichtliche Entwicklung
- 30 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Voraussichtliche Entwicklung

Die Finanz- und Erfolgsplanung für die Jahre 2026 bis 2030 zeigt durchgehend positive Jahresergebnisse. Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.502,0 T€. Die Liquidität ist gesichert; die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet. Zum Jahresende 2026 wird ein Bestand an liquiden Mitteln von rund 2.200,0 T€ prognostiziert.

Die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals wird in den kommenden Jahren bedarfsorientiert und jeweils projektbezogen geprüft.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes sind im Zeitraum der nächsten vier Jahre jährliche Aufwendungen in Höhe von 5,1 bis 5,8 Mio. € vorgesehen.

Wohnungsbestand und soziale Bindungen

Zum 01. Januar 2026 sind 183 Wohnungen in den freifinanzierten Wohnungsbestand überführt worden. Folgende Bereiche unterliegen weiterhin der sozialen Belegungsbindung:

- Wohnanlage 19 (70 Wohnungen): Bindung bis 31.12.2028
- Wohnanlage 22 (59 Wohnungen): Bindung bis 31.12.2029
- Wohnanlage 24 (45 Wohnungen): Bindung bis 31.12.2031

Aus wirtschaftlichen Gründen wird die Genossenschaft die Dauernutzungsgebühren im geförderten Wohnungsbestand weiterhin regelmäßig anpassen müssen, um bestehende Ertragseinbußen zu reduzieren.

Energetische Modernisierung und Klimastrategie

Die Genossenschaft verfolgt weiterhin das Ziel, jährlich mindestens eine Wohnanlage energetisch zu sanieren. Für das Jahr 2026 ist der erste Bauabschnitt der Wohnanlage 7 vorgesehen.

Zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und der CO₂-Kosten plant die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2026 folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Umstellung der Heizanlagen der Wohnanlage 4
- Errichtung einer Photovoltaikanlage auf der Wohnanlage 14 (Hussitenstraße 72–75, Ackerstraße 49)
- Gasrückbau und Zählerzentralisation in den Wohnungen der Prinzenallee 44c und Wriezeener Straße 23A
- Energetische Sanierung der Wohnhäuser Wollankstraße 64–64C und Prinzenallee 46a

Auf Basis der aktuellen Wärmeerzeugungsstruktur rechnet die Genossenschaft für das kommende Geschäftsjahr mit Belastungen aus dem CO₂ Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von ca. 55 T€. Bereits seit dem 01.01.2023 entstehen dem Unternehmen zusätzliche Aufwendungen aus der anteiligen CO₂-Umlage. Die zu tragenden Kosten steigen kontinuierlich. Durch Investitionen in energetische Modernisierungen, den Austausch veralteter Heizanlagen (z. B. Umstellung von Öl auf Fernwärme) sowie den schrittweisen Rückbau von Gas – auch in den Wohnungen – wirkt die Genossenschaft diesen Mehrbelastungen gezielt entgegen.

Neubauprojekt Koloniestraße

Die Vaterländischer Bauverein eG arbeitet gemeinsam mit dem Architekturbüro TorgeGaaWercker ARCHITEKTEN intensiv an der Entwurfsplanung für das Neubauprojekt in der Koloniestraße. Ziel ist die Einreichung des Bauantrags Ende des 3. Quartals 2026.

Auf dem Grundstück sollen mehrere moderne Baukörper entstehen, die insgesamt ca. 137 barrierefreie Wohnungen beherbergen. Die Investitionssumme wird derzeit auf ca. 44 Mio € geschätzt. Das Projekt leistet einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung zeitgemäßen, barrierefreien und bezahlbaren Wohnraums in Berlin und stellt einen wichtigen Baustein unserer langfristigen Entwicklungsstrategie dar.

Mit den bisherigen Parzellennutzern wurde ein Vergleich geschlossen, der seit März 2026 rechtskräftig ist. Vereinbart wurde, dass die Gärtnerinnen und Gärtner das Gelände spätestens zehn Monate nach Einreichung des Bauantrags räumen. Als Ausgleich erhalten sie eine Abstandszahlung, deren Höhe von einem unabhängigen Gutachten ermittelt wurde. Damit wurde eine einvernehmliche und rechtssichere Grundlage für den weiteren Projektfortschritt geschaffen.

Prämissen für das Geschäftsjahr 2026

Für das Geschäftsjahr 2026 gelten folgende strategische Leitlinien:

- jährliche Dividendenausschüttung von 4 %
- Reduzierung der Erlösschmälerungen auf unter 2 %
- planmäßige Tilgung sowie Sondertilgungen bestehender Darlehen
- Investitionen in den Erhalt und die Verbesserung des Wohnungsbestandes
- Fortführung der Planungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- Sicherstellung der dauerhaften Geschäftsfähigkeit durch ausreichende Liquidität
- konsequente Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Bestand

Die Liquidität ist gesichert; die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.



Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Internes Kontrollsystem und Steuerungsinstrumente

Unser internes Kontrollsystem umfasst weiterhin Soll-Ist-Vergleiche, Analysen von Abweichungen, fortlaufende Hochrechnungen des Jahresergebnisses sowie die Prognose des Bankbestandes auf Basis aktueller Kontoauszüge und Informationen. Kennzahlen und Ist-Werte zur wirtschaftlichen Entwicklung bilden die Grundlage für unsere unterjährigen Entscheidungen.

Der Instandhaltungsplan wird jährlich für einen Zeitraum von fünf Jahren aktualisiert. Dadurch können notwendige Maßnahmen frühzeitig erkannt, bewertet und finanziell eingeordnet werden. Auf dieser Basis erfolgt die Steuerung unserer Investitionen. Regelmäßige Wartungen – etwa von Spielplatzanlagen, Gasthermen oder Aufzugsanlagen – tragen dazu bei, den Bestand zu erhalten und mögliche größere Investitionen rechtzeitig zu identifizieren.

Risiken im Kontext der Klimastrategie

Im Rahmen unserer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung berücksichtigen wir physische Klimarisiken systematisch in unserer Instandhaltungsstrategie. Auf Basis der laufenden Analyse unserer Instandhaltungskosten überprüfen wir jährlich unsere Maßnahmenplanung und passen diese gezielt an, um sowohl unsere Klimaziele zu erreichen als auch die Resilienz unseres Bestandes gegenüber klimabedingten Risiken zu stärken. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem schrittweisen Rückbau von Gasinfrastrukturen sowie auf energetischen Sanierungen, die die Voraussetzung für den Einsatz zukunftsfähiger Heizsysteme wie Wärmepumpen schaffen. Auf diese Weise verbinden wir wirtschaftliche Instandhaltung mit langfristigem Klimaschutz und Risikomanagement. Aufgrund der dynamischen Entwicklung von Kosten, Förderbedingungen und technischen Anforderungen wird derzeit auf die Angabe eines festen Investitionsvolumens verzichtet. Die Maßnahmen werden kontinuierlich priorisiert und im Rahmen der verfügbaren Instandhaltungsbudgets umgesetzt.

Herausforderungen ergeben sich aus der bislang noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, die für die Planung zukünftiger fernwärmeversorgter Objekte von Bedeutung ist. Ein umfassender Klimapfad, der alle Schritte zur Erreichung einer möglichen Klimaneutralität konkretisiert, befindet sich weiterhin im Aufbau. Bereits jetzt zeigt sich, dass eine Umsetzung der klimapolitischen Vorgaben ohne geeignete Förderprogramme finanziell nicht realisierbar erscheint.

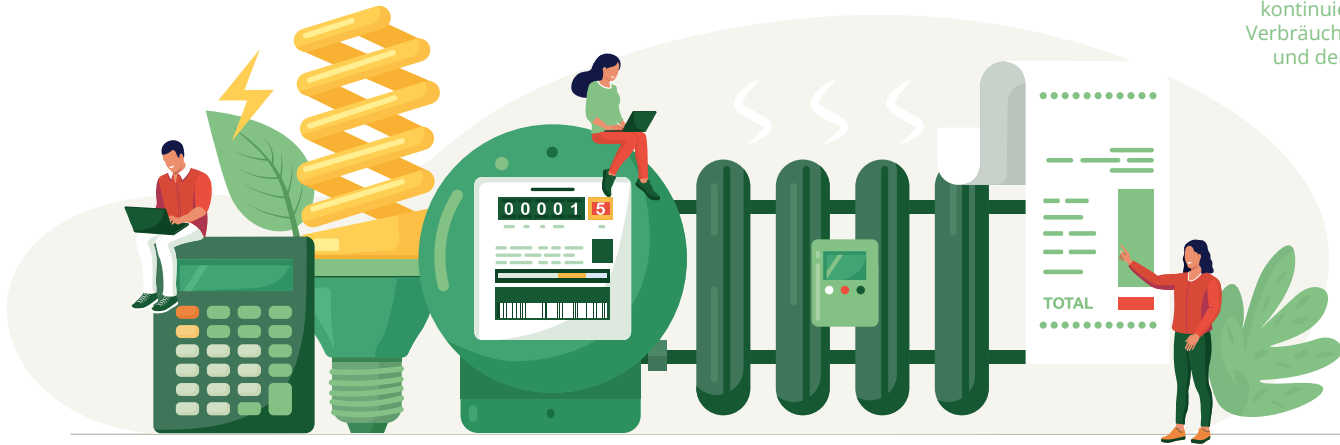
Weitere Risiken bestehen in der Verfügbarkeit alternativer Technologien, wie zum Beispiel geeigneter Wärmepumpensysteme für unseren gasversorgten Gebäudebestand.

Die Klimaschutzgesetzgebung stellt die Wohnungswirtschaft insgesamt – und somit auch unser Unternehmen – vor erhebliche Herausforderungen. Eine CO₂-Bilanz für das Jahr 2022 liegt vor; eine Aktualisierung im Fünfjahresrhythmus ist vorgesehen. Zudem wird die Klimastrategie der Genossenschaft sukzessive weiterentwickelt, orientiert an technischen, wirtschaftlichen, finanziellen sowie rechtlichen Rahmenbedingungen. Kosten- und Vermietungsrisiken müssen hierbei laufend bewertet werden. Mieterhöhungen zur Finanzierung von Klimamaßnahmen sind nur in begrenztem Umfang mit unserer Unternehmensstrategie vereinbar.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Im Jahr 2024 hat die Genossenschaft einen umfassenden CO₂-Bericht erstellen lassen, der die für unsere strategische Planung maßgeblichen Emissionskennzahlen detailliert ausweist. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wird der Instandhaltungsplan für den Wohnungsbestand künftig jährlich überprüft und angepasst. Ziel dieser systematischen Steuerung ist es, den CO₂-Ausstoß sowie die daraus resultierenden CO₂-Kosten sowohl für unsere Mitglieder als auch für die Genossenschaft konsequent zu reduzieren. Dies soll insbesondere durch gezielte energetische Sanierungen und Modernisierungen erreicht werden.

Durch verschiedene Maßnahmen und die Modernisierung technischer Anlagen arbeiten wir kontinuierlich daran, die Verbräuche zu reduzieren und den Kostenanstieg abzufedern.



Die gesetzlichen Anforderungen im Bereich Klimaschutz entwickeln sich dynamisch und beeinflussen unsere Geschäftstätigkeit zunehmend. Die Genossenschaft analysiert diese Entwicklungen daher fortlaufend und bezieht sie verstärkt in ihre mittel- und langfristigen Planungen ein. Wesentliche Auswirkungen ergeben sich insbesondere aus den geplanten Erhöhungen der CO₂-Steuer, der gesetzlich festgelegten Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten sowie aus den verschärften baurechtlichen Vorgaben. Diese Rahmenbedingungen führen zu erheblichen zusätzlichen finanziellen und organisatorischen Aufwendungen und erfordern eine noch sorgfältigere Priorisierung und Bewertung der vorgesehenen Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Energieversorgung/-preise

Seit dem 01.01.2025 sind die Stromkosten aufgrund neu abgeschlossener Verträge sowie der allgemeinen Preisentwicklung zunächst deutlich gesunken. Durch verschiedene Maßnahmen wie die Umrüstung auf LED-Beleuchtung, die Zentralisierung von Stromzählern und die Modernisierung technischer Anlagen arbeiten wir kontinuierlich daran, die Verbräuche zu reduzieren und den Kostenanstieg abzufedern. Der aktuelle Stromliefervertrag läuft bis zum 31.12.2026.

Im Verlauf des Jahres 2025 haben sich die Stromverbrauchspreise im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder etwas entspannt und stabilisiert. Für die Fernwärmeversorgung besteht ein Vertrag mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2026.

Die BEW hat angekündigt, sich künftig nicht mehr an die bisherigen wohnungswirtschaftlichen Rahmenvereinbarungen zu halten und neue Konditionen einzuführen. Wir rechnen daher mit Preissteigerungen, die wir durch den Einsatz neuer Heizkontroll- und Verbrauchsoptimierungstechnik bestmöglich ausgleichen wollen. Vor jedem Vertragsabschluss analysieren wir die Marktentwicklungen und wägen diese sorgfältig gegen Vertragslaufzeiten und Preisbindungen ab.

Die anhaltenden Kampfhandlungen im Iran-Krieg haben die Preise für Öl, Gas und andere Energieträger deutlich ansteigen lassen und sorgen dadurch für spürbare Belastungen auf den Energiemärkten. Die steigenden Energiepreise haben bereits zu erhöhten Vorauszahlungen an unsere Versorgungsunternehmen geführt. Um Liquiditätsengpässe zu vermeiden und hohe Nachzahlungen für unsere Mieterinnen und Mieter auszuschließen, wurden die Betriebskostenvorauszahlungen im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung entsprechend angepasst. Darüber hinaus haben viele Mitglieder freiwillig höhere Vorauszahlungen vereinbart und damit zur Stabilisierung der Situation beigetragen.

Die zukünftige Preisentwicklung für Gas, Fernwärme und Strom bleibt schwer vorhersehbar. Die Märkte für Gas und Öl sind weiterhin volatil und tendenziell steigend, während sich die Strompreise derzeit auf einem leicht schwankenden Niveau bewegen.

Unsere bereits installierten Photovoltaikanlagen auf den Wohnanlagen 8, 20, 21 und 32 sollen die steigenden Stromkosten für die dort wohnenden Mitglieder abfedern. Weitere Anlagen befinden sich in der Planung, um langfristig energetische Unabhängigkeit und Kostendämpfung zu fördern.

Kommt es künftig zu deutlichen Preissteigerungen, die zunächst von der Genossenschaft finanziell vorgetragen werden müssen, bevor eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen möglich ist, werden im Rahmen unserer laufenden Liquiditätssteuerung mögliche Engpässe frühzeitig erkannt. In solchen Fällen werden unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um jederzeit ausreichende liquide Mittel sicherzustellen.

Steigerungen der Baupreise

Die Entwicklung der Bau- und Instandhaltungskosten stellt weiterhin ein erhebliches Risiko dar, da sich diese Kosten in den vergangenen Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung entkoppelt haben. In unserer Instandhaltungs- und Bauplanung wurde das bereits erhöhte Preisniveau berücksichtigt. Angesichts der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten werden wir alle geplanten Baumaßnahmen erneut hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit prüfen. Ziel ist es sicherzustellen, dass Investitionen weiterhin verantwortungsvoll, tragfähig und im Einklang mit unserer finanziellen Leistungsfähigkeit umgesetzt werden.

Telekommunikationsgesetz

Bis Ende 2026 sollen die restlichen Bestände unserer Genossenschaft bis in die Wohnung durch die Telekom mit einem Glasfasernetz ausgebaut werden. Wesentliche Risiken im Mediaversorgungssektor für die Genossenschaft sehen wir nicht.

Anstieg des Zinsniveaus

Die deutlich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienfinanzierungen haben wir hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Prolongationen und geplante Kreditneuaufnahmen umfassend analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach aktuellem Stand ergeben sich daraus – selbst bei einem dauerhaft höheren Zinsniveau – keine wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Zudem prüfen wir derzeit bei allen Maßnahmen, einschließlich bereits geplanter Projekte, ob deren Wirtschaftlichkeit unter den veränderten Rahmenbedingungen (steigende Zinsen und Baukosten) weiterhin gegeben ist.

Die aktuell attraktiven Festgeldkonditionen nutzen wir konsequent und legen die liquiden Mittel der VBV eG entsprechend kurzfristig an. Dadurch wird jederzeit sichergestellt, dass kein Liquiditätsengpass entsteht.

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Anpassung der Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

Cyber-Angriffe

Cyber-Angriffe gegen kritische Infrastruktur und auch andere Unternehmen werden immer wieder festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch unser Unternehmen hinsichtlich Cyber-Angriffe über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzlichen Bedrohungen sehr ernst und sind mit unserem wohnungswirtschaftlichen Verwaltungssystem Wodis Sigma vor einigen Jahren in das IT- Rechenzentrum der Aareon gewechselt, um das Risiko von Systemangriffen zu minimieren.

Unsere extern beauftragte IT- Firma übernimmt die Wartung und regelmäßige Pflege unser IT-Geräte. Unsere Software und Hardware mussten altersbedingt erneuert werden. Es wurden u. a. neue Server, eine neue Firewall, neue Netzwerke und neue Anti-Viren-Software installiert. Durch die umfangreichen Erneuerungsmaßnahmen sind wir zukünftig noch besser aufgestellt und geschützt.

Weitere Risiken sehen wir in folgenden Bereichen:

- Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft bei den Handwerkern und Dienstleistern
- rechtliche und steuerliche Risiken (z. B. Auflagen vom Senat und Datenschutz)
- Mietenentwicklung-/ Kostenrisiken

Informationsveranstaltungen zu diesen Themen werden regelmäßig wahrgenommen. Wir haben eine externe Rechts- und Steuerberatung, mit der wir die Rechtssicherheit erhöhen und die Risiken stark minimieren. Des Weiteren wurden entsprechende Versicherungen abgeschlossen, die im Fall eines Schadens weitere Absicherungen bieten bzw. die Schadenshöhe eindämmen.

Vermietung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß auf dem Wohnungsmarkt und macht Anschlussvermietungen möglich. Im sozialen Wohnungsbau muss immer ein geeigneter Nachmieter mit Wohnberechtigungsschein gefunden werden, was die Wiedervermietungen erschwert. Diese Problematik wird sich in den kommenden Jahren reduzieren, da bestehende Wohnanlagen aus der Belegungsbindung fallen.

Es bestehen aktuell weder bestands- noch entwicklungsgefährdende Risiken.

Digitalisierung

Die Genossenschaft sieht weitere Chancen in der zunehmenden Digitalisierung von Prozessen, die zur Steigerung der Effizienz der Verwaltung beitragen und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios sicherstellen. Wir greifen auf die Software Orgvision zurück und stellen unsere Prozesse damit digital dar.

Des Weiteren werden im Bestandsmanagement alle Mieterakten digital abgelegt und Dokumente archiviert.

Im Herbst 2026 wird die Genossenschaft das derzeit eingesetzte System Wodis Sigma, über das zentrale Geschäftsprozesse wie Buchhaltung, Vertragsmanagement und Wechselmanagement gesteuert werden, auf die neue Softwarelösung Yuneo umstellen. Die Umstellung ist ein wesentlicher Schritt zur Modernisierung unserer digitalen Infrastruktur und zur Optimierung der internen Abläufe. Durch die intensive Projektvorbereitung, die enge Abstimmung mit dem Dienstleister Aareon sowie umfassende interne Tests erwarten wir einen reibungslosen Übergang. Insgesamt sehen wir aufgrund der strukturierten Planung und der professionellen Begleitung des Projekts nur geringe Risiken.

Mit der Einführung von Yuneo rechnen wir zudem mit einer Steigerung der Prozesssicherheit, einer verbesserten Datenqualität sowie einer nachhaltig effizienteren Bearbeitung der täglichen Geschäftsprozesse.

Auch in den anderen Abteilungen unserer Genossenschaft greifen wir immer mehr auf digitale Lösungen zurück, um wichtige Unterlagen zu sichern.

Der wachsende Standort Berlin ist ein wirtschaftlicher Faktor, der die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft positiv beeinflussen wird. Die Chancen und Risiken stehen in einem ausgewogenen Verhältnis.

Die Vaterländischer Bauverein eG konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen und hat einen dividendenfähigen Bilanzgewinn erwirtschaftet. Vorhandene Kredite sind langfristig gesichert, Planungssicherheit besteht damit. Die Bereiche werden regelmäßig überprüft und kontrolliert, um Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorzubeugen.

Der Vorstand sieht derzeit keine, den Bestand der Genossenschaft gefährdenden, Risiken.

Berlin den 30.04.2026

Der Vorstand

Sina Fiedler

Zoran Skorić

Marco Zanzow



+13.400

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 13,4 T€ erhöht.



Im Jahr 2025 waren 82 Zugänge und 67 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Per 31.12.2025 hatte die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 3.583 mit 15.335 Anteilen (Vorjahr: 3.568 Mitglieder, 15.254 Anteile). Dieser Bestand entwickelt sich positiv.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch und macht auf dem Wohnungsmarkt Anschlussvermietungen möglich.

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

- 36 Bilanz
- 38 Gewinn- und Verlustrechnung
- 39 Anhang
- 46 Sonstige Angaben



Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		45.701,17	50.385,03
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	59.679.288,96		58.642.156,13
Grundstücke mit Geschäftsbauten	463.715,42		502.358,37
Grundstücke ohne Bauten	180.608,35		180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	92.167,32		116.769,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.425,53		130.409,73
Anlagen im Bau	85.129,30		0,00
Bauvorbereitungskosten	155.713,82	60.798.048,70	44.681,97
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		113.000,00	109.000,00
Anlagevermögen insgesamt		60.956.749,87	59.776.369,40
B Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.491.363,44		4.631.942,72
Andere Vorräte	121.310,74	4.612.674,18	134.203,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	72.094,37		53.691,87
Sonstige Vermögensgegenstände	472.574,60	544.668,97	482.860,21
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.238.031,88	4.413.794,38
Bausparguthaben		0,00	487.066,77
C Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		16.042,10	2.905,03
Bilanzsumme		69.368.167,00	69.982.833,74

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	35.680,00		36.320,00
der verbleibenden Mitglieder	2.452.480,00		2.439.040,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.960,00	2.493.120,00	1.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.120,00 € (Vorjahr: 1.600,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.415.341,72		5.050.619,89
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 364.721,83 € (Vorjahr: 370.576,26 €)			
Bauerneuerungsrücklage	19.400.000,00		17.800.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.600.000,00 € (Vorjahr: 1.500.000,00 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	19.400.000,00		17.800.000,00
davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.600.000,00 € (Vorjahr: 800.000,00 €)		44.215.341,72	
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	118.628,15		78.827,40
Jahresüberschuss	3.647.218,28		3.705.762,61
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	-364.721,83	3.401.124,60	-370.576,26
Eigenkapital insgesamt		50.109.586,32	
B Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	4.000,00		4.000,00
Sonstige Rückstellungen	240.470,03	244.470,03	257.965,48
C Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		13.359.377,89	17.176.262,63
Erhaltene Anzahlungen		5.057.142,58	5.039.364,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.297,24		99.869,15
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	449.892,08	552.189,32	813.076,98
Sonstige Verbindlichkeiten		45.400,86	50.700,89
davon aus Steuern: 8.079,91 € (Vorjahr: 2.422,88 €)			
		19.014.110,65	
Bilanzsumme		69.368.167,00	69.982.833,74

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. - 31.12.2025	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.022.867,14		15.666.564,63
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.005,43	16.032.872,57	8.863,63
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-140.579,28	10.723,56
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	86.470,80
Sonstige betriebliche Erträge		689.945,07	542.019,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		8.885.997,65	8.730.674,60
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.242.709,01		1.250.246,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	273.008,34	1.515.717,35	245.404,38
davon für Altersversorgung 1.308,00 € (Vorjahr: 780,00 €)			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.708.766,92	1.590.690,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		559.058,50	551.514,31
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.160,00	4.160,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		76.964,74	152.411,44
davon aus Abzinsung 4.827,63 € (Vorjahr: 4.466,61 €)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		333.093,18	377.331,51
davon aus Abzinsung 4.466,61 € (Vorjahr: 4.208,54 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		11.320,50	13.950,10
Ergebnis nach Steuern		3.649.409,00	3.711.401,13
Sonstige Steuern		2.190,72	5.638,52
Jahresüberschuss		3.647.218,28	3.705.762,61
Gewinnvortrag		118.628,15	78.827,40
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		364.721,83	370.576,26
Bilanzgewinn		3.401.124,60	3.414.013,75

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Allgemeine Angaben

Die Vaterländischer Bauverein eingetragene Genossenschaft mit Sitz in der Hussitenstraße 22A, 13355 Berlin, ist beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Nummer 142 B im Genossenschaftsregister eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Genossenschaftsgesetzes (GenG). Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit Ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Abschreibungen im Anschaffungsjahr werden zeitanteilig vorgenommen.

Sachanlagen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/ Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die jeweils voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen bei Wohn- und Geschäftsgebäuden Nutzungsdauern zwischen 40 und 90 Jahren zugrunde. Die Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen sowie auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen über die jeweils voraussichtliche Nutzungsdauer der Wirtschaftsgüter laut AfA-Tabellen des Bundesministeriums für Finanzen. Neuananschaffungen bis zu 250 Euro netto wurden im Jahr der Anschaffung erfolgswirksam als Aufwand erfasst, Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 Euro und 1.000 Euro werden in einem Sammelposten erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beziehen sich auf Vorleistungen für noch nicht abgerechnete, umlagefähige Heiz- und Betriebskosten, gekürzt um die Betriebskosten, die sich auf leerstehende Objekte beziehen sowie einem pauschalen Abzug von nicht umlegbaren CO₂-Kosten. Die Heizölvorräte wurden nach der First-In-First Out-Methode bewertet.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben werden mit dem Nennwert ausgewiesen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben sind mit den eingezahlten Beträgen bilanziert.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Ferner werden Rückstellungen mit einer Rest-

laufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn - und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der Tabelle „Anlagespiegel 2025“ auf Seite 44/45 dargestellt.

In den Zugängen in der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden u. a. die im Geschäftsjahr angefallenen Baukosten für die Wohnanlage 8, in Höhe von 2.300,5 T€ aktiviert. Hierbei wurden Fördermittel in Höhe von 411,3 T€ berücksichtigt.

Für die WIE 32 wurden Kosten für die Wiederherstellung der Grünanlage in Höhe von 166,2 T€, ein Fahrradhaus in Höhe von 35,7 T€ sowie Restarbeiten am Gebäude in Höhe von 87,0 T€ aktiviert.

Unfertige Leistungen

Die Position beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2025, die gekürzt um Kosten von leerstehenden Mietobjekten in Höhe von 16,7 T€ sowie einem pauschalen Abschlag für nicht umlagefähige CO₂ -Kosten in Höhe von 25,0 T€, mit 4.491,4 T€ ausgewiesen werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung in Höhe von 119,1 T€ sind mit 47,0 T€ einzelwertberichtigt und werden mit 72,1 T€ ausgewiesen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus aufgelaufenen Zinsen für Festgeldguthaben in Höhe von 18,8 T€ enthalten, welche erst im Jahr 2026 zur Auszahlung fällig werden.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen sind dem folgenden Rücklagenspiegel zu entnehmen.

Rücklagenspiegel 2025

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des Vor- jahres	Einstellung aus dem Bi- lanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€		€
Gesetzliche Rücklage	5.050.619,89	0,00	364.721,83	0,00	5.415.341,72
Bauerneuerungsrücklage	17.800.000,00	1.600.000,00	0,00	0,00	19.400.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	17.800.000,00	1.600.000,00	0,00	0,00	19.400.000,00
Summe	40.650.619,89	3.200.000,00	364.721,83	0,00	44.215.341,72

Rückstellungen

Rückstellungen wurden im Berichtsjahr für folgende wesentliche ungewisse Verbindlichkeiten gebildet:

Sonstige Rückstellungen:

- Kosten der Hausbewirtschaftung
70,0 T€
- Jahresabschluss- und Verwaltungskosten
41,0 T€
- Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten
52,5 T€

Die sonstige Rückstellung für die Kosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 87,8 T€ beinhalten noch zu erwartende Ausgaben für die Erstellung der Heizkostenabrechnungen 2025 durch die jeweiligen Fremdberechner in Höhe 70,0 T€ sowie mögliche Rückforderungsansprüche der Entlastungsbeträge nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) der Firma BEW Berliner Energie und Wärme GmbH in Höhe von 17,8 T€.

Verbindlichkeiten

Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten einschließlich deren Sicherheiten wird auf den hier abgebildeten Verbindlichkeitspiegel verwiesen.

Verbindlichkeitspiegel 2025

Verbindlichkeiten Stand 31.12.2025	insgesamt	davon Restlaufzeit			grundpfandrechtlich gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.359.377,89 €	3.119.139,20 €	5.677.840,48 €	4.562.398,21 €	13.359.377,89 €
(Vorjahr)	17.176.262,63 €	3.547.339,19 €	7.941.191,66 €	5.687.731,78 €	17.176.262,63 €
Erhaltene Anzahlungen	5.057.142,58 €	5.057.142,58 €			
(Vorjahr)	5.039.364,97 €	5.039.364,97 €			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	552.189,32 €	497.755,48 €	54.433,84 €		
(Vorjahr)	912.946,13 €	836.894,02 €	76.052,11 €		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	102.297,24 €	102.297,24 €			
(Vorjahr)	99.869,15 €	99.869,15 €			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	449.892,08 €	395.458,24 €	54.433,84 €		
(Vorjahr)	813.076,98 €	737.024,87 €	76.052,11 €		
sonstige Verbindlichkeiten	45.400,86 €	45.400,86 €			
(Vorjahr)	50.700,89 €	50.700,89 €			
Summe	19.014.110,65 €	8.719.438,12 €	5.732.274,32 €	4.562.398,21 €	13.359.377,89 €
(Vorjahr)	23.179.274,62 €	9.474.299,07 €	8.017.243,77 €	5.687.731,78 €	17.176.262,63 €

Sicherheiten für Verbindlichkeiten bestehen nur in grundpfandrechtlicher Art.

Aus dem damaligen Erwerb der Wohnanlage 32 – Steglitz – sind bei uns noch Mietkautionen in Höhe von 1,7 T€ hinterlegt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Andere aktivierte Eigenleistungen

Es wurden keine Verwaltungsleistungen aktiviert.

In den „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“

sind im Geschäftsjahr periodenfremde Aufwendungen in Höhe von -14,7 T€ enthalten. Hiervon entfallen -12,1 T€ auf Gutschriften des Versorgers BEW Berliner Energie und Wärme GmbH für das Jahr 2024.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“

sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen
9,7 T€
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen
6,8 T€
- Sonstige periodenfremde Erträge
9,3 T€

Erträge und Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als Davon-Vermerk) unter den Posten „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ und „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

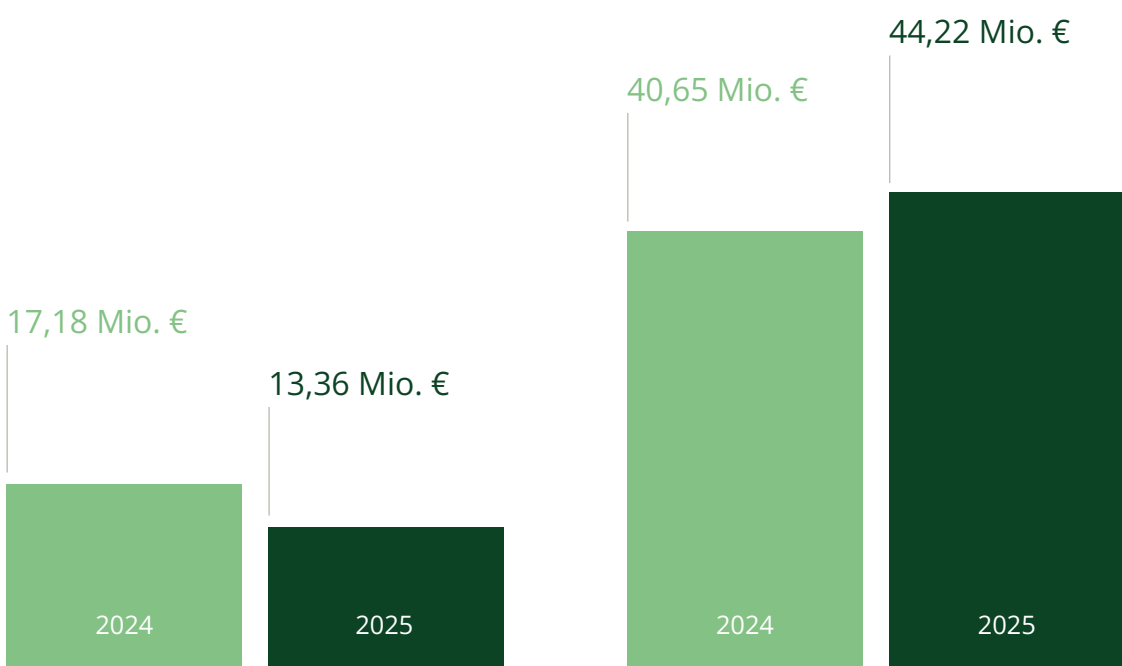
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Hier wird die erhaltene Dividende aus den Genossenschaftsanteilen der Berliner Volksbank eG in Höhe von 4,2 T€ ausgewiesen.

In der Position „Sonstige Steuern“

werden die Grundsteuern für unser Verwaltungsbüro in der Hussitenstr. 22 A sowie die KFZ-Steuer für einen Firmenwagen dargestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält mehrere periodenfremde Effekte sowie kleinere Einzelträge/-aufwendungen, die das Ergebnis beeinflussen, aber nicht aus der eigentlichen laufenden Geschäftstätigkeit stammen.



Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Rücklagen

Anlagenspiegel 2025

Position	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen des Geschäfts- jahres +/-	Anschaffungs-/ Herstellungskosten per 31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	189.215,03	8.518,63	20.823,06	0,00	176.910,60
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.445.911,22	2.591.268,21	0,00	44.681,97	117.081.861,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	1.272.245,18	0,00	0,00	0,00	1.272.245,18
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	180.608,35	0,00	0,00	0,00	180.608,35
Technische Anlagen und Maschinen	273.967,47	0,00	0,00	0,00	273.967,47
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	391.949,16	44.847,39	59.005,77	0,00	377.790,78
Anlagen im Bau	0,00	85.129,30	0,00	0,00	85.129,30
Bauvorbereitungskosten	44.681,97	155.713,82	0,00	-44.681,97	155.713,82
Sachanlagen insgesamt	116.609.363,35	2.876.958,72	59.005,77	0,00	119.427.316,30
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	109.000,00	4.000,00	0,00	0,00	113.000,00
Finanzanlagen insgesamt	109.000,00	4.000,00	0,00	0,00	113.000,00
Anlagevermögen insgesamt	116.907.578,38	2.889.477,35	79.828,83	0,00	119.717.226,90

Abschreibungen				Buchwerte	
Kumulierte Abschreibungen per 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2025	Buchwerte zum 31.12.2025	Buchwerte zum 31.12.2024
€	€	€	€	€	€
138.830,00	13.202,49	20.823,06	131.209,43	45.701,17	50.385,03
55.803.755,09	1.598.817,35	0,00	57.402.572,44	59.679.288,96	58.642.156,13
769.886,81	38.642,95	0,00	808.529,76	463.715,42	502.358,37
0,00	0,00	0,00	0,00	180.608,35	180.608,35
157.197,65	24.602,50	0,00	181.800,15	92.167,32	116.769,82
261.539,43	33.501,63	58.675,81	236.365,25	141.425,53	130.409,73
0,00	0,00	0,00	0,00	85.129,30	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	155.713,82	44.681,97
56.992.378,98	1.695.564,43	58.675,81	58.629.267,60	60.798.048,70	59.616.984,37
0,00	0,00	0,00	0,00	113.000,00	109.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	113.000,00	109.000,00
57.131.208,98	1.708.766,92	79.498,87	58.760.477,03	60.956.749,87	59.776.369,40

Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

2. Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

3. Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl, der neben dem Vorstand im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	10,00	3,75
Technische Mitarbeiter	2,00	0,0
Auszubildende/Praktikanten	0,25	0,0
Gesamt	12,25	3,75

4. Mitgliederbewegung

Im Jahr 2025 waren 82 Zugänge und 67 Abgänge im Mitgliederbestand zu verzeichnen. Per 31.12.2025 hatte die Genossenschaft einen Mitgliederbestand von 3.583 mit 15.335 Anteilen (Vorjahr: 3.568 Mitglieder, 15.254 Anteile). Dieser Bestand entwickelt sich positiv.

Mitgliederbewegung im Überblick	Mitglieder	Anteile
verbleibende Mitglieder am 01.01.2025	3.568	15.254
Zugänge im Geschäftsjahr	82	392
- durch Neuaufnahme	79	258
- durch (Teil-)Übertragung	3	34
- durch Zeichnung weiterer Anteile	(30)	100
Abgänge im Geschäftsjahr	67	311
- durch Kündigung	26	92
- durch Teilkündigung	(2)	31
- durch Ausschluss	6	17
- durch Tod	21	114
- durch Tod früherer Jahre	5	23
- durch Übertragung	9	30
- durch Teilübertragung	(1)	4
verbleibende Mitglieder am 31.12.2025	3.583	15.335

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 13,4 T€ erhöht.

Die rückständigen, fälligen Einzahlungen auf die Genossenschaftsanteile, der verbleibenden Mitglieder betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 1.120,00 €. (Vorjahr 1.600,00 €)

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Genossenschaftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Allgemeines

Zum 31. Dezember 2025 ist die Genossenschaft mit 2.000 Anteilen an der Berliner Volksbank eG beteiligt. Die Haftungssumme je Geschäftsanteil beträgt 52,00 €. Des Weiteren ist die VBV eG mit 18 Anteilen an der StadtWatt eG beteiligt. Die Haftungssumme je Geschäftsanteil beträgt 500,00 €.

Die Genossenschaft spendete im Geschäftsjahr einen Betrag von 500,00 € an den Schulförderverein der Gustav-Falke-Grundschule e.V. sowie 1.000,00 € an die Björn Schulz Stiftung Projekt Sonnenhof Hospiz für Kinder.

6. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

7. Organe

Mitglieder des Aufsichtsrates

Christian Garbrecht-Zabel	Sales Manager/ Aufsichtsrats-Vorsitzender
Sabine Hoffmann	Verlagswirtin/ stellv. Aufsichtsrats-Vorsitzende, Leiterin Prüfungsausschuss
Reinhard Seiler	Verwaltungsbeamter i.R.
Jan Bluschke	Diplom Sozialarbeiter/ Schriftführer
Andreas Schulz	Dipl.-Sozialpädagoge/ Leiter Bauausschuss
Antje Müller	Diplom-Wirtschaftlerin
Sebastian Billerbeck	Beamter/ stellv. Schriftführer
Dr. Erkan Arslan	Facharzt für Innere Medizin/ Pneumologie
Manfred Kusatz	Rentner

Mitglieder des Vorstandes

Sina Fiedler	hauptamtliches Vorstandsmitglied
Marco Zanzow	nebenamtliches Vorstandsmitglied
Zoran Skorić	nebenamtliches Vorstandsmitglied

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

Mitgliedschaften

- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft e. V. (BBA)
- TÜV Berlin-Brandenburg
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)
- Berliner Volksbank eG
- Genossenschaftsforum e.V.
- StadtWatt eG

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Mitgliederversammlung

- eine Dividende von 4 Prozent auf die per 01. Januar 2025 eingezahlten Geschäftsguthaben auszuschenken
- die Genehmigung der Jahresrechnung 2025 und die Verteilung des Bilanzgewinnes in Höhe von 3.401.124,60 € wie folgt vorzuschlagen:

Gewinnverwendungsvorschlag	Euro
Jahresüberschuss	3.647.218,28
Gewinnvortrag	118.628,15
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage	-364.721,83
Bilanzgewinn 2025	3.401.124,60
Dividendenausschüttung	-97.414,40
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-1.600.000,00
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-1.600.000,00
Gewinnvortrag 2026	103.710,20

Die Dividende wird 7 Tage nach Genehmigung durch die Mitgliederversammlung fällig.

Berlin den 30.04.2026
Vaterländischer Bauverein eG

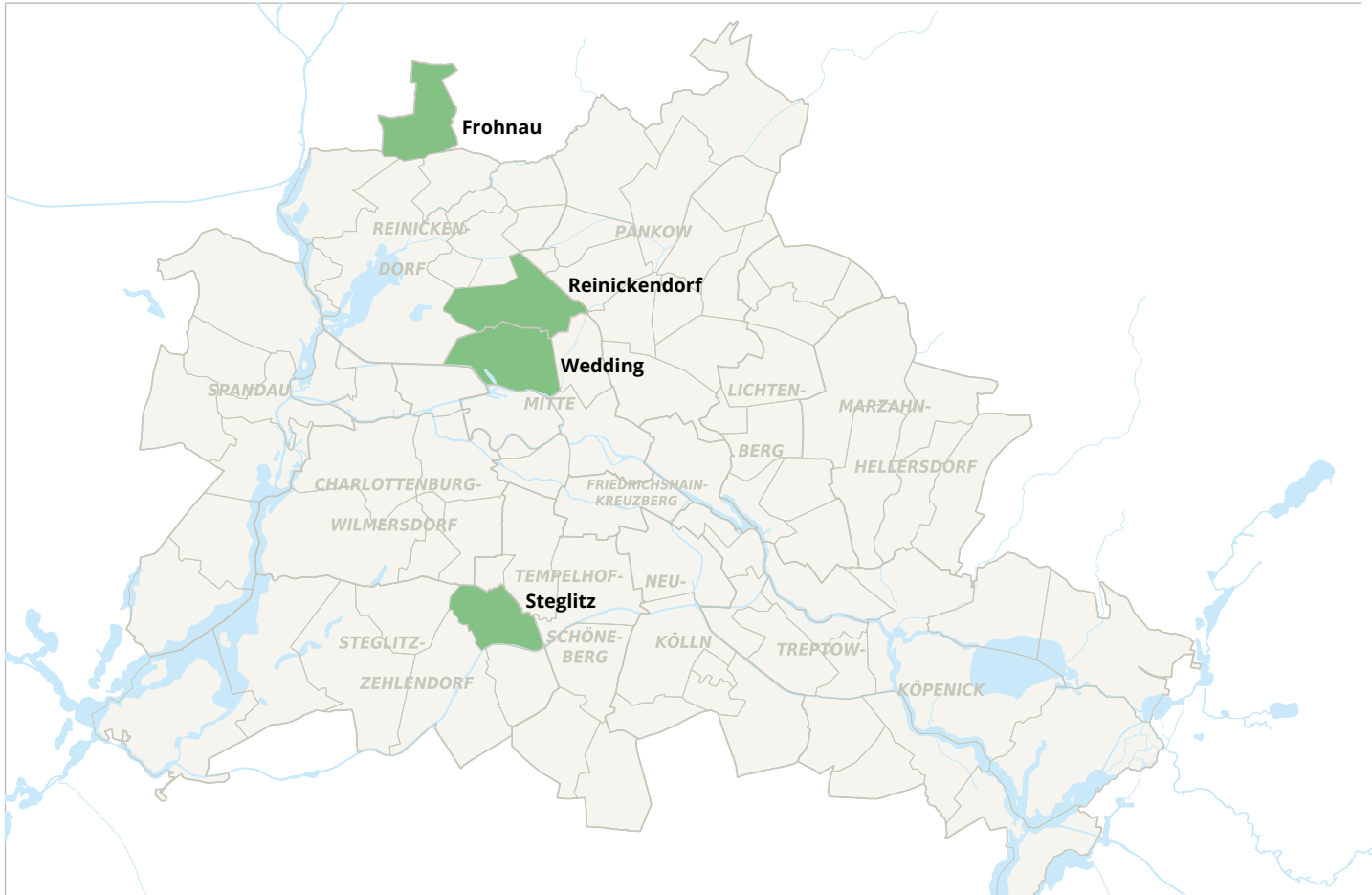
Der Vorstand

Sina Fiedler

Zoran Skorić

Marco Zanzow

Wohngebiete unserer Genossenschaft



Wedding

Ackerstr. 45-47, 49, 50-53
 Bernauer Str. 94-96, 96 A, 97-100, 106-109
 Gleimstr. 2
 Hussitenstr. 1 +2, 4-5 (Aufgänge 4-8, 10, 11, 13, 16),
 7, 8, 8 A+B, 22-24, 71-76
 Jasmunder Str. 11-14
 Usedomer Str. 15-18
 Voltastr. 15-17
 Kattegatstr. 21
 Osloer Str. 118+119, 120 A-G, 121 A-E
 Prinzenallee 44, 44 A-C, 45, 45 A+B, 46 A-C
 Stettiner Str. 34+35
 Strelitzer Str. 43-47
 Wilhelm-Kuhr-Str. 47-49
 Wollankstr. 64, 64 A-C, 75/76 A-F, 77/78,
 79/80 A-F, 81 A+B, 82 A-D, 83 A+B
 Wriezener Str. 23, 23 A-C, 24-27, 27 A, 28, 28 A, 29

Reinickendorf

Breitkopfstr. 53, 55, 57, 61, 63
 Raschdorffstr. 17, 19, 21, 23, 24, 26

Frohnau

Donnersmarckallee 17, 17 A+B,
 19-25 (ungerade), 27, 29
 Forstweg 38-62 (gerade), 64-70 (gerade)
 Olwenstraße 1, 3, 5, 7, 15-20
 Welfenallee 72, 74,
 Zwergenweg 1, 3, 4, 5, 6
 Karmeliterweg 69, 71

Steglitz

Hackerstr. 13+13 A, 14+15
 Lepsiusstr. 17-19
 Betty-Katz-Str. 10-12

Wer im Gedächtnis seiner Lieben lebt,
der ist nicht tot, der ist nur fern; tot ist nur,
wer vergessen wird.

In stillem Gedenken erinnern wir an die Menschen, die im Jahr 2025 von uns gegangen sind und die in unserer Genossenschaft ein Zuhause hatten. Den Angehörigen gilt in dieser schweren Zeit unser aufrichtiges Mitgefühl. Wir stehen Ihnen in Ihrer Trauer verbunden zur Seite.

Die Erinnerung – so sagt man – ist ein Fenster, durch das wir unsere Verstorbenen jederzeit wiedersehen können. Möge diese Verbindung in Ihren Herzen lebendig bleiben und Ihnen Trost schenken.

Die Mitglieder des Vorstands und die Mitarbeitenden der VBV eG sind dankbar für die gemeinsame Zeit und dafür, dass die Verstorbenen unsere Genossenschaft durch ihre Zugehörigkeit bereichert haben. Den Hinterbliebenen wünschen wir viel Kraft, Zuversicht und Menschen an ihrer Seite, die sie in ihrer Trauer begleiten.

Ihr Team der Vaterländischer Bauverein eG



Herausgeber

Vaterländischer Bauverein eG
Hussitenstr. 22 A
13355 Berlin
vbveg.de

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Charlottenburg GnR 142 B

Auflage

500 Stück

Konzept & Layout

unit ZÜRN Werbeagentur GmbH
Schiffbauerdamm 40, Büro 2408
10117 Berlin

Druck

WIRmachenDRUCK GmbH



Vaterländischer Bauverein eG

Hussitenstr. 22 A
13355 Berlin

030 467 820-0
service@vbveg.de
vbveg.de

