



Teltower Wohnungsbau- genossenschaft eG

GESCHÄFTSBERICHT 2025



Geschäftsbericht 2025



1.	Vorwort	5
2.	Unternehmen, Organe und Mitglieder	7
2.1	Die derzeitige Struktur des Unternehmens	7
2.2	Die Organe der Genossenschaft	8
3.	Lagebericht 2025	10
3.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung	10
3.2	Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage	12
3.2.1	Vermögenslage	12
3.2.3	Finanzlage	13
3.3	Finanzinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen	14
3.4	Geschäftstätigkeit der Genossenschaft	15
3.4.1	Wohnungsbestand und Grundstückswesen	15
3.4.2	Vermietungssituation und Leerstand	15
3.4.3	Nutzungsgebühren und Betriebskosten	16
3.4.4	Instandhaltung und Instandsetzung	17
3.4.5	Investition und Modernisierung	17
3.4.6	Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben	18
3.4.7	Marketing	18
3.5	Chancen- und Risikobericht	18
3.6	Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026	19 - 21
3.7	Umweltschutzbericht	21
3.8	Tätigkeit der Organe	23
		25
4.	Zahlen und Fakten 2025 im Überblick	27 - 32
5.	Bericht des Aufsichtsrates 2025	35 - 36
6.	Jahresabschluss 2025	38
6.1	Bilanz zum 31.12.2025	38 - 39
6.2	Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2025 - 31.12.2025	40
6.3	Anhang zum Jahresabschluss 2025	41
A.	Allgemeine Angaben	41
B.	Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	41
C.	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	42 - 47
D.	Sonstige Angaben	47 - 50
6.4	Anlagenspiegel 2025	52 - 53
7.	Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter	54



Einleitung

1. Vorwort



Angelika Eckhardt



Jan Petzold

Sehr geehrte Mitglieder,

das Jahr 2025 liegt erfolgreich hinter uns. Die Genossenschaft hat sich kontinuierlich und positiv weiterentwickelt.

Die Weltsituation ist auch für uns oft unberechenbar; da braucht es Kontinuität und Verlässlichkeit im Umfeld. Das bedeutet, dass auch wir als wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen diese Auswirkungen spüren. Wir arbeiten intensiv in allen Bereichen daran, die Probleme so klein wie möglich zu halten.

Der Jahresabschluss 2025 liegt geprüft vom Wirtschaftsprüfer der Domus vor. Wir freuen uns, Ihnen die aktuellen Zahlen zu präsentieren.

Die Genossenschaft verzeichnete für das Jahr 2025 wieder ein positives Ergebnis. Die Gesamtumsatzerlöse erreichten 13,8 Mio. €. Der Hauptanteil lag bei den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit. Die durchschnittliche Leerstandquote bei der Instandsetzung von Leerwohnungen sank auf 1,47 %. Zum Bilanzstichtag betrug der Leerstand 0,69 %.

Hauptschwerpunkt im Jahr 2025 war die Vorbereitung und Durchführung der Umstellung von der ERP-wohnungswirtschaftlichen Software Wodis Sigma der Aareon AG zu Wowiport der Unternehmensgruppe Dr. Klein zum 01.10.2025.

Weiterhin stellte die Genossenschaft im Geschäftsjahr die Außenanlagen in der Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 fertig und stattete beide Wohnblöcke mit Photovoltaikanlagen zur Unterstützung des Hausstrombedarfs sowie der Aufzugs- und Heizanlagen aus. Dazu wurden 18 neue Parkplätze in der Käthe-Niederkirchner-Straße 7 a-d geschaffen.

In das Projekt „Neubau Ruhlsdorfer Platz“ investierte die Genossenschaft für die weiteren Planungs- und Ingenieurleistungen für 77 geförderte Wohnungen. Parallel dazu wurde der vorhabenbezogene B-Plan der Stadt Teltow für den Ruhlsdorfer Platz zur Auslage für die Träger öffentlicher Belange gebracht. Dazu wird der Bauantrag im Sommer 2026 gestellt.

Neben der laufenden Instandhaltung wurden umfangreiche Sanierungen von Schmutzwassergebäudeanschlüssen, Fassadensanierungen, Malerarbeiten in Treppenhäusern und Leitungserneuerungen durchgeführt sowie die 106 leer gezogenen Wohnungen zur Neuvermietung - je nach Zustand - instandgesetzt und bzw. modernisiert.



Bisher ist unser Geschäftsverlauf gekennzeichnet durch eine Vollvermietung, gute wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionsleistungen in Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte sowie die weiteren Vorbereitungsarbeiten für unseren nächsten Neubau am Ruhlsdorfer Platz.

Nachhaltigkeit ist - überall dort, wo es sinnvoll ist - die Grundlage unseres Handelns. Wir finanzieren nicht nur konservativ, sondern planen Investitionen und deren Umsetzungen inzwischen mit Umweltkriterien stabil für die Zukunft. Aber das ist nicht für den kleinen Preis zu bekommen. Wir müssen uns auf teurere Finanzierungen einstellen, um diese Welt mit „zu retten“.

Mit der Steuerung und Überwachung des Verhältnisses Eigenkapital zu Fremdkapital sichern wir langfristig die Entwicklung weiterer Projekte der Genossenschaft ab. Aber auch im Bereich der Instandsetzung der bestehenden Immobilien muss die nächste Sanierungswelle behutsam eingeplant werden.



Die verantwortungsbewusste Mietenpolitik der Genossenschaften ist der beste Garant, dass wir in dieser vom Zuzug geprägten Stadt Teltow weiterhin nicht zu den Mietpreistreibern zählen. Trotzdem muss auch die Genossenschaft Mieten moderat dem Inflationsgeschehen entsprechend anpassen, um die Kostenentwicklungen im Bau- und Wohnungswesen aufzufangen - flankiert zunehmend von den sich entwickelnden Betriebskosten. Beides sind immer wieder die wichtigsten Themen mit unseren Mitgliedern.

Bevor Sie tiefer in das Zahlenwerk eintauchen, lassen Sie uns in diesen besonderen Zeiten, unseren Dank für das entgegengebrachte Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr allen gegenüber aussprechen, die uns bei unseren Vorhaben und Planungsumsetzungen unterstützten.

Dieser Dank gilt besonders unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertreterinnen und Vertretern, den Ersatz-Vertreterinnen und Ersatz-Vertretern, unserem Aufsichtsrat, den Geschäftspartnern, der Stadt Teltow und unseren vielen Genossenschaftsmitgliedern.

Lassen Sie uns nun gemeinsam unsere Unternehmensentwicklung weiter gestalten und Perspektiven am Teltower Wohnungsmarkt aufzeigen und nutzen.

Wir freuen uns darauf, unseren Mitgliedern – und denen, die es werden wollen – ansprechende und funktionale Wohnungen in einem lebenswerten Umfeld zur Verfügung zu stellen. Was wir im Geschäftsjahr 2025 erreicht haben, erfahren Sie auf den folgenden Seiten dieses Geschäftsberichtes.

Ihr Vorstand der TWG eG

Angelika Eckhardt

Jan Petzold

2. Unternehmen, Organe und Mitglieder

2.1 Die derzeitige Struktur des Unternehmens

gegründet am 05.05.1955		
	2025	2024
Anzahl der eigenen Wohn- und Geschäftseinheiten	2.174	2.175
davon Wohnungen	2.166	2.167
davon Gewerberäume	8	8
Anzahl der eigenen PKW/Motorradstellflächen	1.250	1.244
Anzahl eigener Garagen	31	30
Anzahl der eigenen Pachtgrundstücke/Mietergärten	21	21
Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen	1	1
Anzahl der Mitglieder zum 31.12.	2.406	2.355
Kennzahlen der Genossenschaft	2025	2024
Bilanzsumme	93,26 Mio. €	94,64 Mio. €
Anlagevermögen	85,72 Mio. €	86,57 Mio. €
Eigenkapital	43,07 Mio. €	42,32 Mio. €
Eigenkapitalquote	48,4 %*	46,5 %*
	*in Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögensanlage	*in Bezug auf Bilanzvolumen nach Vermögensanlage
Jahresüberschuss	676,26 T€	555,53 T€
Umsatzerlöse		
aus der Bewirtschaftungstätigkeit	13,85 Mio. €	13,36 Mio. €
aus der Betreuungstätigkeit	333,00 €	328,00 €
Sonstige betriebliche Erträge	295,93 T€	270,68 T€

2.2 Die Organe der Genossenschaft zum 31.12.2025

Mitglieder:

Unserer Genossenschaft gehörten 2.406 Mitglieder per 31.12.2025 an.

Vertreter:

61 Vertreter stellen das Bindeglied zwischen unseren Mitgliedern und der Verwaltung dar.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Torsten Trautmann	Vorsitzender	ganzjährig
Frank Look	stellv. Vorsitzender	ganzjährig
Mike Suchowski	Schriftführer	ganzjährig
Susanne Grudda		ganzjährig
Sybille Hermann		ganzjährig
Corinna Kaiser		ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig
Anka Ratzmann		ganzjährig

Finanzausschuss

Frank Look	Vorsitzender der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann	(als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Corinna Kaiser		ganzjährig
Anka Ratzmann		ganzjährig
Mike Suchowski		ganzjährig

Bau und Technik

Susanne Grudda	Vorsitzende der Kommission	ganzjährig
Torsten Trautmann	(als AR-Vorsitzender)	ganzjährig
Sybille Hermann		ganzjährig
Bernd Neßel		ganzjährig
Dirk Pagels		ganzjährig

Mitglieder des Vorstandes

Angelika Eckhardt	Kaufmännischer Vorstand	ganzjährig
Jan Petzold	Technischer Vorstand	ganzjährig

Hinweis:

Die aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates, des Vorstandes und der Mitarbeitenden der TWG eG sowie der Vertreter/innen finden Sie auf der Homepage: www.twg-eg.de.



Lagebericht 2025

3. Lagebericht 2025

3.1 Gesamtwirtschaftliche & branchenspezifische Rahmenbedingungen, Geschäftsverlauf und Umsatzentwicklung

Die deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das vorhergesagte Wirtschaftswachstum für 2026 um 1% und für 2027 um 1,5% – 2,0 % ist inzwischen mit handfesten Risiken verbunden. Da ist zum einen die kriegerische Auseinandersetzung weltweit und die damit verbundenen Eskalationen und andauernde Unsicherheit sowie der veritable Handelskrieg mit hohen Strafzöllen, der die Inflation erneut befeuern kann. Die Risiken sind schlechtere Finanzierungsbedingungen, welche zur Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum führen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 leicht um 0,5 % steigern.

Der langjährige Anstieg der Erwerbstätigenzahl kam im Jahr 2025 zum Erliegen. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind weiter deutlich um 161.000 Menschen auf 2,9 Millionen gestiegen. Das bedeutet 6,3 % Arbeitslosenquote. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden verteuerten sich im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 Prozent. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeinen Preissteigerungen.

Die Erwartungen der Wirtschaft in Brandenburg bleiben pessimistisch. Zwar hat der Saldo der Geschäftserwartungen um 3 Zähler zugenommen, verharrt aber bei -15 Punkten deutlich im negativen Bereich. Mit einer höheren wirtschaftlichen Dynamik in den kommenden Monaten rechnen die Befragten offenbar nicht. Die gedämpfte Konsumnachfrage, die anhaltend schwache Exportdynamik und globale Unsicherheiten wirken sich spürbar auf den Arbeitsmarkt aus. Die Rezession in der Industrie führte bundesweit zu Stellenabbau und einer zurückhaltenden Einstellungstätigkeit der Betriebe. Vor diesem Hintergrund ist die jahresdurchschnittliche Zahl der Arbeitslosen im Land Brandenburg um 4,4 Prozent auf 86.413 angestiegen.

Die wirtschaftliche Lage in Teltow ist 2025 durch ein anhaltendes Spannungsfeld zwischen strukturellem Wachstum als Teil der Berliner Speckgürtel-Region und konjunkturellen Herausforderungen geprägt. Trotz der steuerlichen Mehrbelastung für Betriebe bleibt die Region durch die Lage und Infrastruktur attraktiv, muss sich aber in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld behaupten.

Die Genossenschaft verzeichnete für das Jahr 2025 wieder ein positives Ergebnis. Die Gesamtumsatzerlöse erreichten 13,8 Mio. €. Der Hauptanteil lag bei den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit. Die durchschnittliche Leerstandquote sank auf 1,47 %. Zum Bilanzstichtag betrug der Leerstand 0,69 %.

Hauptschwerpunkt im Jahr 2025 war die Vorbereitung und Durchführung der Umstellung von der ERP wohnungswirtschaftlichen Software Wodis Sigma der Aareon AG zu Wowiport der Unternehmensgruppe Dr. Klein zum 01.10.2025.



3.2 Darstellung der finanziellen und wirtschaftlichen Lage

3.2.1 Vermögenslage

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
AKTIVA					
<u>Langfristiges Vermögen</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	85.720,7	96,4	86.569,4	95,4	-848,7
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
	85.721,5	96,4	86.570,2	95,4	-848,7
<u>Mittel- und kurzfristiges Vermögen</u>					
Übriges Vorratsvermögen	123,7	0,1	193,6	0,2	-69,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	535,7	0,6	376,0	0,4	159,7
Liquide Mittel	2.481,7	2,9	3.615,1	4,0	-1.133,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14,7	0,0	13,0	0,0	1,7
	3.155,8	3,6	4.197,7	4,6	-1.041,9
Bilanzvolumen	88.877,3	100,0	90.767,9	100,0	-1.890,6
PASSIVA					
<u>Langfristiges Kapital</u>					
Eigenkapital	42.991,0	48,4	42.220,9	46,5	770,1
Rückstellungen	4,5	0,0	5,0	0,0	-0,5
Fremdkapital	44.242,8	49,8	46.639,0	51,4	-2.396,2
	87.238,3	98,2	88.864,9	97,9	-1.626,6
<u>Mittel- und kurzfristiges Kapital</u>					
Rückstellungen	401,8	0,5	627,6	0,7	-225,8
Verbindlichkeiten	1.183,3	1,2	1.274,6	1,4	-91,3
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	53,9	0,1	0,8	0,0	53,1
	1.639,0	1,8	1.903,0	2,1	-264,0
Bilanzvolumen	88.877,3	100,0	90.767,9	100,0	-1.890,6

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Bilanzsumme	93.259,6	94.641,5
unfertige Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen	-4.382,3	-3.873,6
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	88.877,3	90.767,9

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen. Die langfristigen Vermögenswerte mit 85,7 Mio. € waren zum Bilanzstichtag durch die ihr langfristig zur Verfügung stehenden Mittel mit 87,2 Mio. € finanziert. Die Eigenkapitalquote in Bezug auf das Bilanzvolumen lag 2025 bei 48,4 %.

3.2.2 Ertragslage

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	Jahr 2025		Jahr 2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	13.846,3	94,4	13.360,6	96,0	485,7
Andere Umsatzerlöse und Erträge	330,2	2,3	320,7	2,3	9,5
Bestandsveränderung	487,5	3,3	233,8	1,7	253,7
	14.664,0	100,0	13.915,1	100,0	748,9
Betriebskosten und Grundsteuer	4.452,7	30,4	4.021,1	28,9	431,6
Instandhaltungsaufwand	2.698,3	18,4	3.000,4	21,6	-302,1
Personalaufwendungen	2.365,1	16,1	2.103,3	15,1	261,8
Abschreibungen	2.364,3	16,2	2.361,1	17,1	3,2
Zinsaufwendungen	1.045,4	7,1	1.109,1	8,0	-63,7
Übrige Aufwendungen	1.097,3	7,5	807,6	5,8	289,7
	-14.023,1	95,7	-13.402,6	96,5	-620,5
Betriebsergebnis	640,9	4,3	512,5	3,5	128,4
Finanzergebnis	35,4		43,0		-7,6
Steuern	0,0		0,0		0,0
Jahresergebnis	676,3		555,5		120,8

Das Geschäftsjahr 2025 schloss mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von 676,3 T€. Die Erträge wurden hauptsächlich durch die langfristige Vermietung des eigenen Bestandes generiert.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten hauptsächlich 176,2 T€ Erträge aus Anlagenverkäufen, 34,3 T€ Erträge aus Mieterbelastungen und 32,9 T€ Versicherungsentschädigungen.

Die gestiegenen Personalkosten waren durch Tarifierhöhungen zu Jahresbeginn und Neueinstellungen für ausscheidende Mitarbeiter geprägt. Im Vorjahr verursachten auch langdauernde Krankheitsfälle niedrigere Personalkosten.

Der Zinsaufwand sank um 63,7 T€ auf 1.045,4 T€. Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital betrug 2,29 %.

Die Abschreibungen lagen mit 2.364,3 T€ auf konstantem Niveau. Davon entfielen auf die Abschreibungen auf Wohnbauten 2.274,1 T€.

Die Übrigen Aufwendungen stiegen um 289,7 auf 1.097,3 T€. Die größte Position sind die EDV-Kosten mit 369,5 T€. Die Genossenschaft nahm umfangreiche Umstellungen im ERP-System vor und hatte aufgrund eines Hackerangriffs auf das dienstleistende Rechenzentrum erhebliche Aufwendungen. Die damit verbundenen Kosten lagen bei ca. 180,0 T€. Weiterhin erhöhten sich die Betriebskosten für die Geschäftsgebäude um 50,0 T€.

Die Erlösschmälerungen verzeichneten 152,1 T€ (Vorjahr 198,0 T€). Darunter entfielen auf den Leerstand 144,8 T€ (Vorjahr 153,9 T€) und auf die Mietminderungen 7,3 T€ (Vorjahr 44,1 T€).

3.2.3 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft betrug zum Bilanzstichtag 2.481,7 T€ (Vorjahr 3.615,1 T€). Die Liquiditätsentwicklung der Genossenschaft ist auch weiterhin stabil. Allen Zahlungsverpflichtungen wurde termingerecht nachgekommen.

Die Genossenschaft generierte im Geschäftsjahr aus ihrer Hauptgeschäftstätigkeit einen Cashflow von 3.836,9 T€ (Vorjahr 2.111,6 T€). Nach dem Abschluss des Projektes Aufzugsanbau / Dachgeschossausbau Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 im Vorjahr pendelten sich die Tilgungen für kurzfristige Verbindlichkeiten wieder auf niedrigerem Niveau ein.

In diesem Zusammenhang erholte sich der Cashflow aus Investitionstätigkeit um 611,6 T€ und lag bei -1.318,8 T€. Der Kapaldienst überstieg den Zufluss aus Geschäftsguthaben und Darlehen, so dass der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit -3.651,5 T€ aufwies.

	Jahr 2025 T€	Jahr 2024 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.836,9	2.111,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.318,8	-1.930,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.651,5	-1.455,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.481,7	3.615,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung	-489,3	-1.651,4

3.3 Finanzinstrumente und Finanzierungsmaßnahmen

Zum 31.12.2025 wurden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern in Höhe von 44,4 Mio. € verzeichnet. Davon entfielen 0,1 Mio. € auf den kurz- und mittelfristigen Bereich. Die Ausgaben für Darlehenstilgungen lagen bei 3,3 Mio. € und für Zinsen und zinsähnlichen Aufwand bei 1,0 Mio. €.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Valutierung von Darlehen über insgesamt 580,9 T€. Zur Finanzierung der neuen Außenanlagen Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 wurden 500,0 T€ und für die Anschaffung zweier Fahrzeuge 80,9 T€ aufgenommen. Es erfolgten keine Prolongationen. Weitere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte bestanden zum Bilanzstichtag mit Ausnahme branchenüblicher Forderungen und Geldanlagen nicht.

3.4 Geschäftstätigkeit der Genossenschaft

3.4.1 Wohnungsbestand und Grundstückswesen

Der von der Genossenschaft verwaltete Immobilienbestand stellte sich per 31.12.2025 wie folgt dar:

	Wohnungen	Parkplätze	Garagen	Gewerbe
eigener Bestand	2.166	1.250	31	8
eigene Flächen in m²	125.056,73			667,71
fremder Bestand	1			
fremde Flächen in m²	70,65			

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr das Reihenhaushaus John-Graudenz-Straße 60 in Stahnsdorf mit einer Wohnfläche von 77,40 m² verkauft. In der Käthe-Niederkirchner-Straße 7 wurden 18 neue Parkplätze geschaffen. Sie sind voll vermietet. Des Weiteren wurden im Zuge der Umstellung des ERP-Systems geringfügige Bestandsdifferenzen korrigiert.

Im Jahr 2021 wurden für den Ausbau der Ruhlsdorfer Straße in Teltow diverse Teilflächen an das Land Brandenburg verkauft. Im Jahr 2025 wurde ein Teil der betreffenden Grundstücke endgültig vermessen. Dabei wurden 32 m² Mehrflächen zu den ursprünglich im Kaufvertrag vereinbarten Flächen festgestellt.

3.4.2 Vermietungssituation und Leerstand

Die Fluktuationsrate lag bei 4,90 % (Vorjahr 5,91 %). Es wurden 106 Nutzungsverträge beendet (Vorjahr 128) und 136 neue Nutzungsverträge geschlossen (Vorjahr 142). Folgende Auszugsgründe wurden registriert:

Grund	2025	2024
Todesfall	16	20
fristlose Kündigung	3	1
Umzug im Bestand	27	40
Pflegeheim/gesundheitsbedingt	18	22
Hausbau-/kauf	2	3
Arbeitsplatzwechsel	5	2
familiäre Gründe	7	10
Wohnung zu groß/klein/zu hoch gelegen	5	0
Lärmbelästigung/Mieterverhalten	1	2
andere Gründe	22	28
Gesamt	106	128

Zum 31.12.2025 lag der Leerstand bei der Instandsetzung von Leerwohnungen bei 0,69 %. Es waren 15 Wohneinheiten (Vorjahr 43) betroffen.

3.4.3 Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Im Geschäftsjahr stiegen die Sollmieten (Nettokaltmiete) für Wohnraum um 254,6 T€ auf 9.666,3 T€ (Vorjahr 9.411,7 T€). Die Steigerung resultiert vorrangig aus der Mieterhöhung Mitte des vergangenen Jahres. Zusätzlich wurden Neuvermietungszuschläge generiert. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,45 €/m² (Vorjahr 6,27 €/m²).

Die Forderungen aus Mieten und Betriebskostenabrechnungen betrugen zum Bilanzstichtag 57,4 T€ (Vorjahr 108,1 T€). Sie setzen sich zusammen aus 46,4 T€ auf Forderungen aus Sollmieten und 11,0 T€ auf Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen. Es wurden Wertberichtigungen über 31,3 T€ vorgenommen, wobei der Anteil der Einzelwertberichtigungen bei 29,6 T€ lag.

Es fielen Betriebskosten von insgesamt 4.563,2 T€ an. Davon verzeichnen die umlegbaren Betriebskosten 4.493,0 T€. Dies entspricht einem Durchschnitt von 2,97 €/m². Die Heiz- und Warmwasserkosten stiegen auf 2.197,0 T€ (Vorjahr 1.604,1 T€) bzw. 1,46 €/m² (Vorjahr 1,07 €/m²). Diese Entwicklung resultiert aus deutlichen Preissteigerungen für Fernwärme und einer Verbrauchssteigerung um 614 MWh aufgrund der Wetterlage zum Ende des Jahres. Die nicht umlegbaren Betriebskosten sanken von 139,9 T€ auf 70,2 T€.

3.4.4 Instandhaltung und Instandsetzung

Die Genossenschaft wendete für die Instandhaltung/Instandsetzung, nicht aktivierte Modernisierungen und den Regiebetrieb (einschließlich verrechneter Verwaltungsgemeinkosten) insgesamt 3.975,4 T€ (Vorjahr 4.076,3 T€) auf. Zum Bilanzstichtag waren 7 Handwerker in den Gewerken Maler/Fußbodenleger und Heizung/Sanitär im eigenen Regiebetrieb beschäftigt.

Neben der laufenden Instandhaltung wurden umfangreiche Sanierungen von Schmutzwassergebäudeanschlüssen, Fassadensanierungen, Malerarbeiten in Treppenhäusern und Leitungserneuerungen durchgeführt.

Die Durchschnittskosten für Instandhaltung/Instandsetzung inkl. nicht aktivierter Modernisierung lagen 2025 bei 31,36 €/m². Der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. ermittelte für Wohnungsunternehmen mit gleicher Größenordnung für das Jahr 2024 einen durchschnittlichen Vergleichswert von 22,46 €/m².

3.4.5 Investition und Modernisierung

Im Geschäftsjahr stellte die Genossenschaft die Außenanlagen in der Käthe-Niederkirchner-Straße 3 und 5 fertig und stattete beide Wohnblöcke mit Photovoltaikanlagen zur Unterstützung des Hausstrombedarfs sowie der Aufzugs- und Heizanlagen aus. Des Weiteren wurden 18 neue Parkplätze in der Käthe-Niederkirchner-Straße 7 a-d geschaffen.

In das Projekt „Neubau Ruhlsdorfer Platz“ investierte die Genossenschaft für weitere Planungs- und Ingenieurleistungen und sonstige Bauvorbereitungen 486,9 T€.

3.4.6 Personal, Mitgliederwesen und Geschäftsguthaben

Zum Bilanzstichtag beschäftigte die Genossenschaft zwei Vorstandsmitglieder, 19 Mitarbeiter in der Verwaltung, 3 Hauswarte, und 7 Handwerker.

Per 31.12.2025 wurden verbleibende 2.406 Mitglieder registriert (Vorjahr 2.355). Es waren 56 Abgänge (Vorjahr 71) und 107 Beitritte (Vorjahr 99) zu verzeichnen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrugen 3.783,2 T€ (Vorjahr 3.689,4 T€).

3.4.7 Marketing

Die Website der Genossenschaft stellt den Mitgliedern umfangreiche Informationen über aktuelle Themen zur Verfügung und informiert neue Interessenten über alles Wissenswerte rund um die Genossenschaft und ihre Besonderheiten.

Das genossenschaftliche Miteinander wird mit Angeboten wie das Tanzcafé, die Näh- und Handarbeitskurse, der Malzirkel oder die Pilates- und Präventionssport-Kurse gestärkt, die von den Mitgliedern intensiv genutzt werden. Auch das große Fest zum 70jährigen Jubiläum der Genossenschaft am 19.09.2025 und die Pflegemesse am 18.11.2025 sind von zahlreichen Mitgliedern sehr gut angenommen worden.

Die Genossenschaft arbeitet intensiv mit der Stadt Teltow und den Teltower Unternehmen zusammen und nimmt auch an lokalen Terminen, Arbeitskreisen, Tagungen und offiziellen Veranstaltungen teil. Kooperationen mit den Vereinen Pflege vor Ort, Akademie 2. Lebenshälfte und der Qualitas + aiutanda unterstützen uns in der Sozialarbeit sowie unsere Mitglieder in der Vorsorge, Teilhabe und Pflege.

Die Mädchen-Zukunftswerkstatt in unserem Objekt Käthe-Niederkirchner-Straße 2 wird von vielen 12 bis 16-jährigen Mädchen zur Freizeitgestaltung genutzt. Von Hausaufgabenhilfe bis Kochen, Theater und altersgerechten Gesprächsangeboten wird hier alles genutzt.

3.5 Chancen- und Risikobericht

Die Fernwärmekosten stiegen 2025 deutlich. Hinzu kommt die Verknappung von Energieressourcen durch den Krieg im Nahen Osten. Es wird hier auf lange Zeit zu erheblichen Preissteigerungen kommen, die in der Einstufung der Vorauszahlungshöhen für Heizung/Warmwasser berücksichtigt werden.

Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung. Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, ist noch im Aufbau begriffen. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind. Für die Folgejahre ergibt sich Handlungsbedarf hinsichtlich der Entwicklung des wärmetechnischen Zustandes unserer Objekte und der Versorgung im Wohngebiet Kleinmachnow. Dies wird im Budget für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen sein. Eine Finanzierung der Klimamaßnahmen durch Mietererhöhungen erscheint im Hinblick auf unsere Unternehmensstrategie nur begrenzt möglich.

Die Darlehenszinsen sanken 2025 leicht, bewegen sich jedoch immer noch auf höherem Niveau. Die daraus resultierenden Finanzierungsbedingungen werden mittel- bis langfristig Einfluss auf die Investitionstätigkeit der Genossenschaft haben. Insgesamt jedoch bleibt das Berliner Umland weiterhin für die Vermietung sehr attraktiv. Von der anhaltend hohen Nachfrage in der Region Teltow profitiert die Genossenschaft auch künftig.

Für den Neubau am Ruhlsdorfer Platz wurde mit der Stadt Teltow die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan begonnen. Die Stadtverordnetenversammlung hat im März 2025 dem Antrag der Stadtverwaltung einstimmig zugestimmt. Seit 16.04.2025 liegt der Entwurf für die Träger öffentlicher Belange aus. Zeitgleich wird mit dem WAZV „Der Teltow“ (Wasser-Abwasser Zweckverband) eine vorbereitende Maßnahme zur Beseitigung einer Abwasserdruckleitung verhandelt.

Das Architekturbüro ist in der Entwurfsplanung inzwischen so weit fortgeschritten, dass der Bauantrag ab Juli 2026 gestellt werden kann. Die Mittel der ILB sind grundbuchrechtlich gesichert und der erste Abruf soll Ende 2026 erfolgen. Die Verträge für das ILB-Landesförderdarlehen für 100 % sozialen Wohnungsbau sind bereits unterzeichnet.

Zur Finanzierung des Projektes werden neben den Neukreditaufnahmen die durch Neubau/Ausbau erzielten Mietmehreinnahmen beitragen. Die Genossenschaft kann für die künftigen Darlehen auf ausreichende Beleihungsspielräume zurückgreifen. Die Zinsaufwendungen sind mit entsprechenden Sicherheitsaufschlägen im Finanzplan eingestellt. Die Wohnungsbestände der TWG eG sind am Markt gefragt und eine Änderung der wohnungspolitischen Situation am Rande von Berlin ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten. Dieses 100 % WBS-Projekt ist insbesondere für Mitglieder der TWG eG eine finanzielle Sicherheit.

Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes

Die Genossenschaft setzt folgende Kontrollinstrumente zur Erkennung von Risiken im Geschäftsbetrieb ein:

Instrument	Frequenz
Soll-Ist Abgleich aller Budgets	monatlich
Analyse der Entwicklung des Leerstandes, der Forderungen und Mietausfälle	monatlich
Finanz- und Erfolgsplanung über 10 Jahre mit Investitions- und Instandsetzungsplan	jährlich
Soll-Ist-Vergleich der Erfolgs- und Liquiditätsplanung	monatlich
Analyse ausgewählter Kennziffern	jährlich
Prüfung des Darlehensportfolios	jährlich und bei Bedarf
Bedarfsbetrachtungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Investitionsentscheidungen	bei Bedarf
Analyse des technischen Zustandes der Objekte	vierteljährlich
Analyse der maßgebenden gesetzlichen Vorschriften	bei Bedarf
Wirtschaftsprüfung durch den Prüfungsverband	jährlich

Kapital, Kapitalmarktzins, Eigenkapitalsicherung, Risikomanagement beim Einsatz von Finanzinstrumenten

Am 31.12.2025 lag der Fremdkapitalanteil am Bilanzvolumen bei 49,8 %. Mit einer gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen wird effektiv den Zinsänderungsrisiken entgegengewirkt. Rund 66 % der Darlehen wurden in der Niedrigzinsphase als Endtilger abgeschlossen oder prolongiert. Bei neuen Darlehensaufnahmen und Prolongationen werden kürzere Zinsbindungsfristen angestrebt, um die Möglichkeit niedrigerer Zinsen bei künftigen Prolongationen zu bewahren. Zur Vermeidung von Finanzierungsrisiken werden vorrangig langfristige dinglich gesicherte Darlehen aufgenommen. Die Darlehen, Geldanlagen und Forderungen unterliegen einer regelmäßigen Kontrolle.

Risiken bei den Bauinvestitionen

Neben dem Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei Baumaterialien haben auch die zunehmenden Firmenaufgaben im Bau- und Handwerksbereich Auswirkungen auf die Bereiche Neubau, Modernisierung und laufende Instandhaltung. Zur Absicherung der Arbeitsfähigkeit des eigenen Regiebetriebes und damit der Erhaltung unserer Bestände trägt auch die Lagerhaltung für Reparaturmaterial bei.

Controlling

Für die Liquiditäts-, Erfolgs- und Bestandsplanung hat sich die Betrachtung über einen Zeitraum von 10 Jahren seit langem bewährt. Dazu gehören auch eine jährliche Überarbeitung und Fortschreibung, um sich ändernde Bedingungen zeitnah zu berücksichtigen. Zu den Instrumenten der Überwachung wird auf den Punkt „Risiken des allgemeinen Geschäftsbetriebes“ verwiesen. Die Entwicklungen in der Region und überregional werden intensiv beobachtet, ausgewertet und eventuell notwendige Sofortmaßnahmen eingeleitet.

3.6 Prognose - Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft wird sich im Jahr 2026 auf folgende Hauptschwerpunkte konzentrieren:

1. Weitere Implementierung der ERP wohnungswirtschaftlichen Software Wowiport der Unternehmensgruppe Dr. Klein,
2. Sicherung der zukünftigen Besetzung aller Arbeitsplätze mit Mitarbeitern mit der notwendigen Fachkompetenz nach dem innerbetrieblich weiter stattfindendem demografischen Wechsel,
3. Vorhabenbezogenes B-Planverfahren für den Neubau Ruhlsdorfer Platz mit den Aussprachen in den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow, sowie parallel dazu Erarbeitung des Bauantrages und der damit verbundenen weiteren Unterlagen für die ILB-Förderung,
4. Erarbeiten von Konzepten und Finanzierungen für Erneuerbare Energiezufuhren in den Beständen, hauptsächlich bei mit Gas versorgten Immobilien,
5. Instandhaltung/Instandsetzung des Bestandes inkl. der Leitungssysteme,
6. Förderung des genossenschaftlichen Lebens.

Hauptschwerpunkt ist weiterhin die effektive Bewirtschaftung der Bestände und die Durchführung notwendiger Investitionen. Daneben wird das Angebot wohnwirtschaftlicher und sozialer Dienstleistungen als genossenschaftliche Aktivität aufrechterhalten.

Die Planung für das Geschäftsjahr 2026 weist folgende Eckpunkte aus:

- Gesamtumsatzerlöse von 14,4 Mio. € bei einer Leerstandquote von ca. 1,75 %,
- Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Kosten des Regiebetriebes in Höhe von ca. 3,2 Mio. € und Investitionen in das Anlagevermögen über ca. 1,6 Mio. €,
- Liquidität zum 31.12.2026 von ca. 3,7 Mio. € und einem Jahresgewinn von ca. 0,9 Mio. €.

Quantitative Angaben zum Einfluss der derzeitigen internationalen Entwicklungen auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer der jeweiligen Ereignisse und der daraus resultierenden Folgen ab.



3.7 Umweltschutzbericht

Der genossenschaftliche Bestand entspricht den durchschnittlichen ökologischen Erfordernissen. Bei der Planung von Neubaumaßnahmen werden Vorgaben zu höheren ökologischen Standards und damit zur Bewältigung des Klimaschutzes sowie zur Einhaltung des Tier- und Pflanzenschutzes berücksichtigt. Auch die weitere sukzessive Umgestaltung von Außenanlagen wird zu mehr Klimaresistenz und höherer Artenvielfalt beitragen.

Berichterstattung zum Thema CO₂-Reduzierung und Klimapfad

Ziel des Vorstandes ist es, den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts zu entwickeln. Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Dazu haben wir folgende Ausgangswerte ermittelt:

Wohngebiet	Wohnfläche in m ²	Energie- träger	Energie- verbrauch in kWh	Endenergie- verbrauch kWh/m ² /a	Energie- effizienz- klasse	Primär- energie- verbrauch 2025 kWh/m ² /a
Flussviertel	19.797	Fernwärme	2.024.232	102	D	53
Flussviertel	26.080	Fernwärme	2.019.127	77	C	40
Neue Wohnstadt	38.805	Fernwärme	3.083.884	79	C	41
Ruhlsdorfer Platz	36.843	Fernwärme	2.221.450	60	B	31
Kleinmachnow	2.305	Erdgas	231.035	100	C	121
Gesamt	123.830		9.579.728	77	C	41

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch unseres Bestandes beträgt 77 kWh/m²/a. Dabei liegen 84 % der Immobilien in den Energieeffizienzklassen B und C. Bezogen auf den Gesamtbestand werden 98,1 % durch Fernwärme versorgt, während 1,9 % mit Erdgas beheizt werden.

Die CO₂-Emissionen betragen im Durchschnitt bei den fernwärmebeheizten Objekten 12,12 kg/m²/a und bei den mit Erdgas beheizten Objekten 19,70 kg/m²/a. Der Gesamtdurchschnitt der TWG eG liegt im Geschäftsjahr bei 12,32 kg/m²/a. Dies entspricht einem CO₂-Jahresausstoß von 1.528 Tonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, im Rahmen des 5 Jahres Bau- maßnahme Planes vorgesehen. Die Genossenschaft rechnet mit einer Belastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von 8 % gleichbleibend für das kommende Geschäftsjahr.

Der Plicht zur monatlichen Information zum Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Betriebskosten kommt die Genossenschaft nach und nimmt damit positiven Einfluss auf das Verbrauchsverhalten der Mitglieder. Regelmäßige Informationen zur Nutzung der Reststoffbehälter sowie eine optimale Behälterbereitstellung für die Müllentsorgung fördern die ordnungsgemäße und ökologisch sinnvolle Mülltrennung.



3.8 Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung stellte am 24.06.2025 den Jahresabschluss 2024 fest und nahm die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis.

Der Aufsichtsrat hat entsprechend seines gesetzlichen und satzungsgemäßen Auftrags Beratungen durchgeführt und Beschlüsse gefasst. Dazu fanden

- 6 gemeinsame ordentliche Sitzungen mit dem Vorstand,
- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates (intern ohne Vorstand),
- 2 Sitzungen der Fachkommission Finanzen,
- 2 Sitzungen der Fachkommission Bau und Technik sowie
- 1 Klausurtagung mit dem Vorstand

statt.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus 9 ordentlichen Mitgliedern zusammen.

Der Vorstand hat die Geschäfte nach Gesetz und Satzung ordnungsgemäß geführt und seine gesamte Kraft zum Wohle der Genossenschaft eingesetzt. Im Rahmen dieser Tätigkeit wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Zusammenarbeit mit den weiteren Organen der Genossenschaft organisiert.

Auf der Klausurtagung am 07.10.2025 standen für Aufsichtsrat und Vorstand der TWG eG zentrale strategische Themen im Fokus. Neben der Berichterstattung und Weiterentwicklung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie sowie der Nachhaltigkeits- und CO₂-Ausrichtung wurde die Personalstruktur unter Berücksichtigung der Altersverteilung analysiert und über effiziente Neustrukturierungen in der Abteilung Technik berichtet. Ergänzend wurden die Softwareumstellung auf Wowiport sowie aktuelle gesetzliche Entwicklungen mit Relevanz für die TWG eG behandelt.

Teltow, 13.04.2026

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



Angelika Eckhardt
Vorstand



Jan Petzold
Vorstand



Zahlen und Fakten 2025 im Überblick

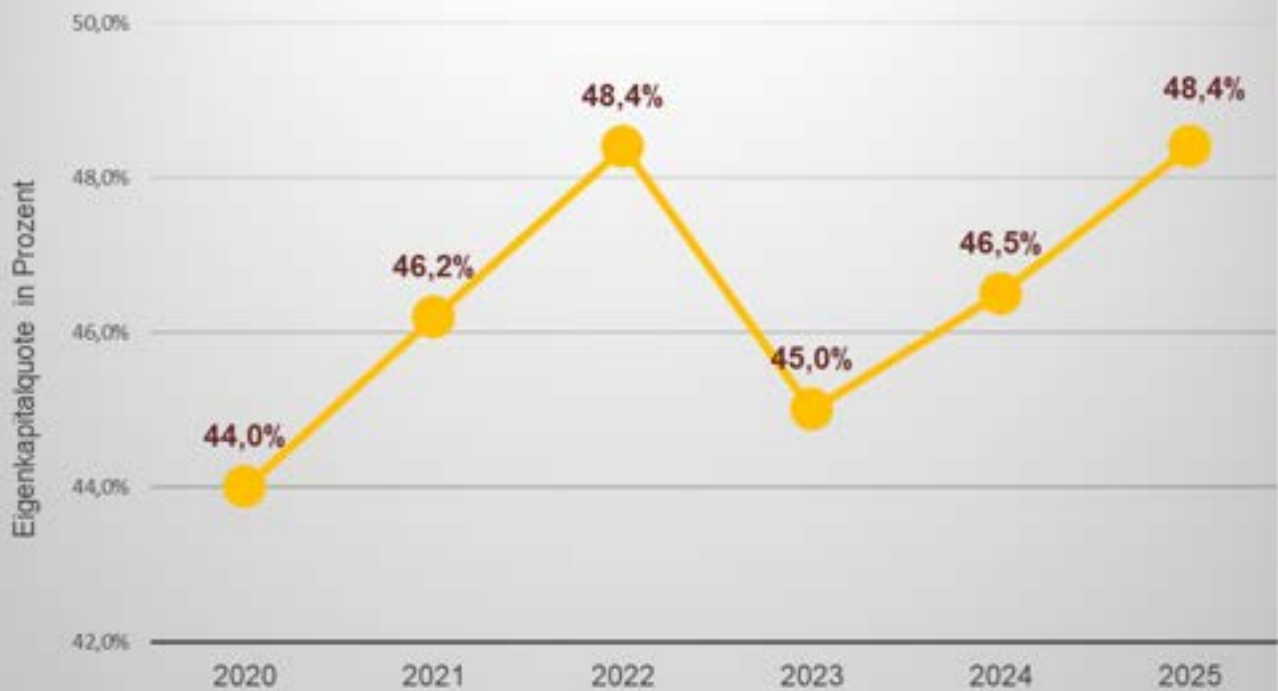


4. Zahlen und Fakten 2025 im Überblick

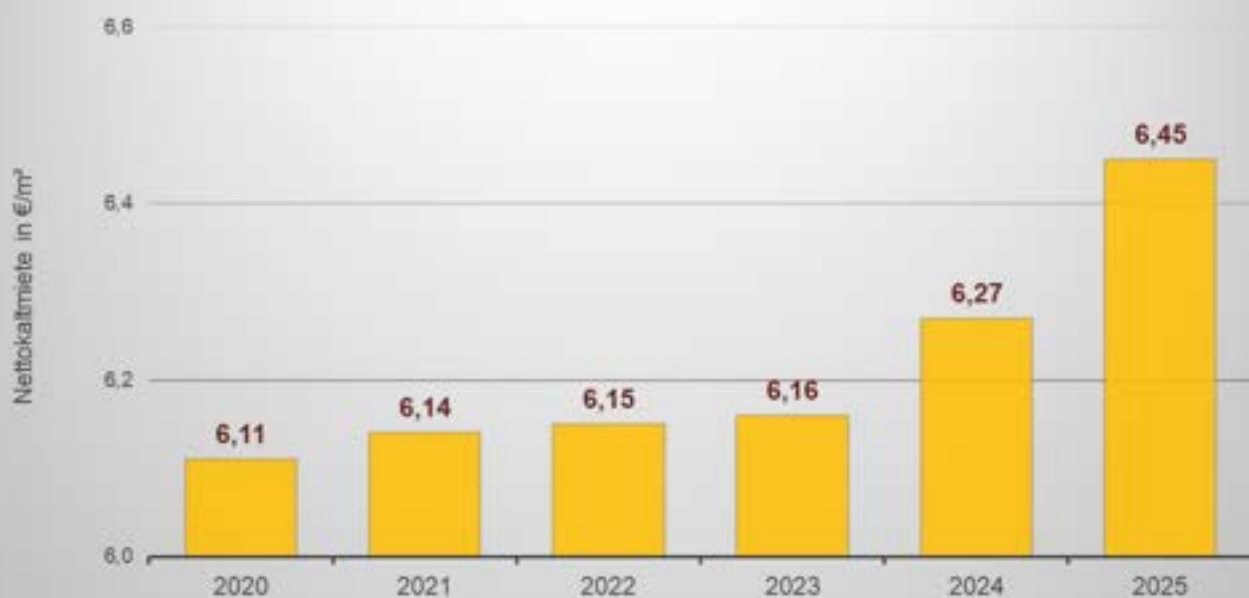
Eckpunkte aus dem Lagebericht

	2025	2024	2023
Bilanzvolumen	88,9 Mio. €	90,8 Mio. €	92,6 Mio. €
Jahresüberschuss	676,3 T€	555,5 T€	501,2 T€
Eigenkapitalquote	48,4%	46,5%	45,0%
Kreditvolumen	44,4 Mio. €	47,0 Mio. €	47,6 Mio. €
Mieterlöse	10.130,7 T€	9.870 T€	9.597 T€
Leerstandsquote Wohnungen am 31.12.	1,47%	1,99%	1,63%
eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten	2.174	2.175	2.161
verbleibende Mitglieder	2.406	2.355	2.327

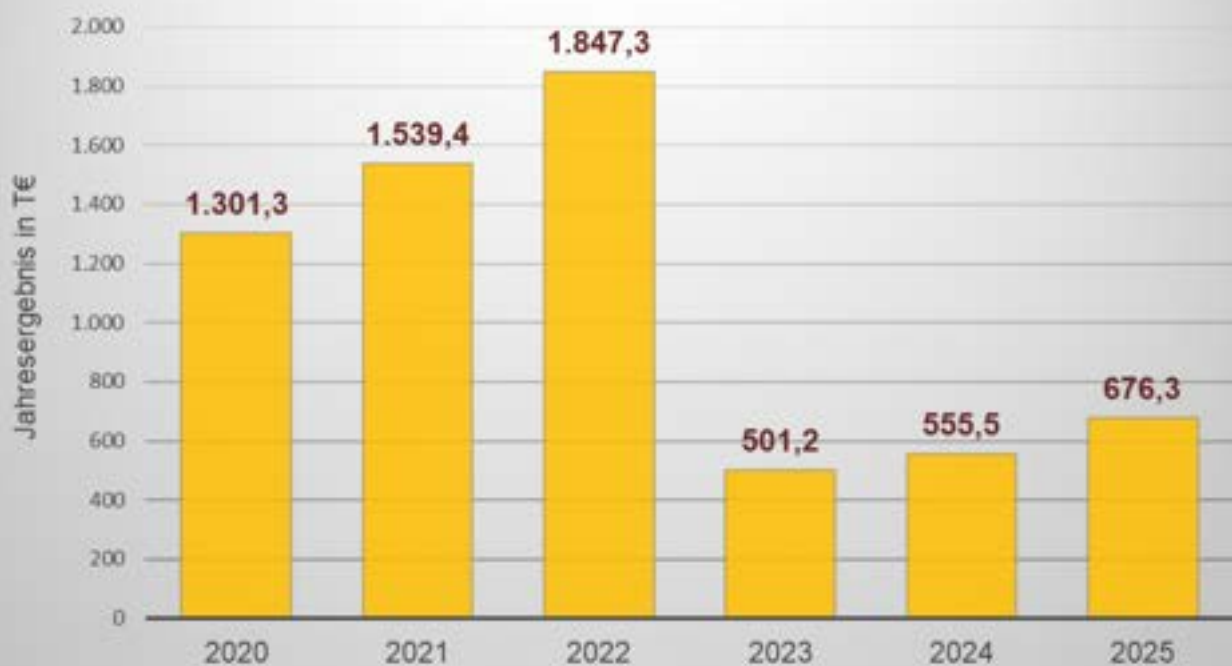
Entwicklung der Eigenkapitalquote



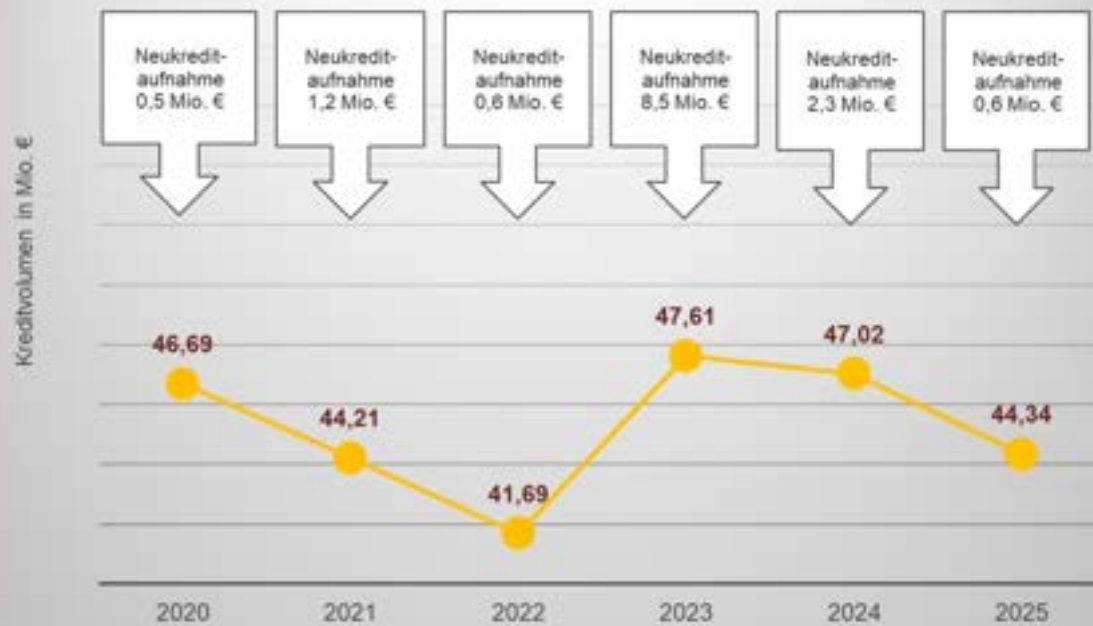
Entwicklung der Nettokaltmiete je m² Wohnraum



Jahresergebnisse



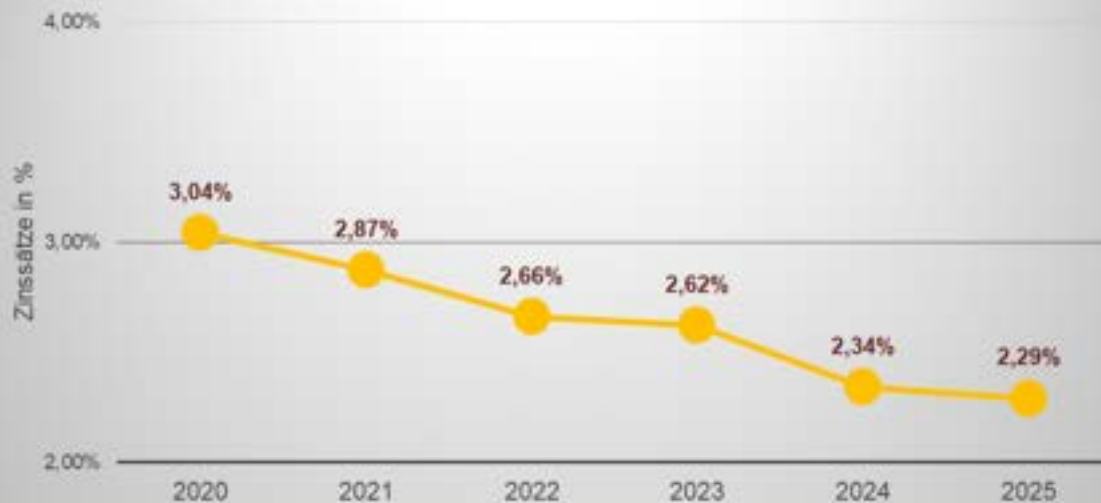
Entwicklung Kreditvolumen



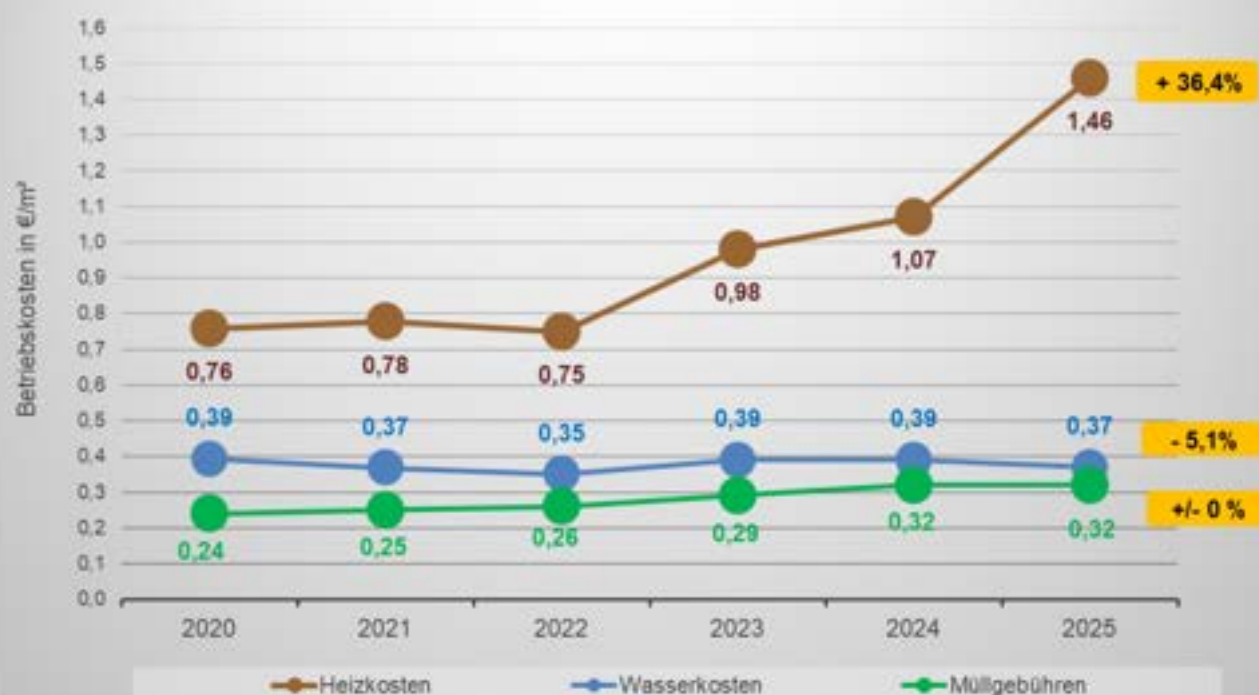
Zins- und Tilgungsentwicklung



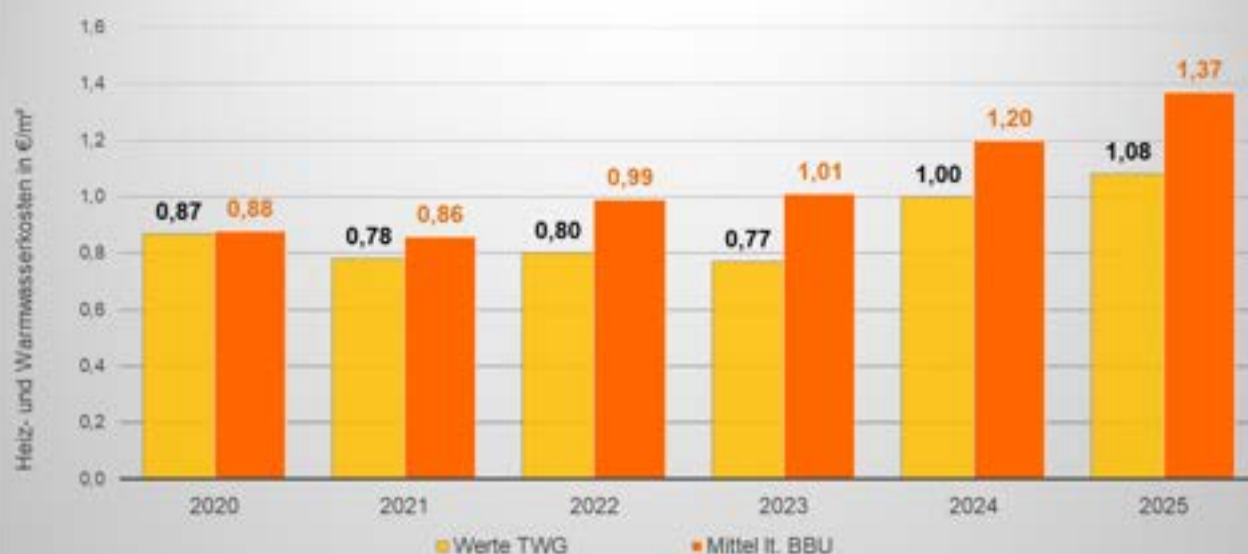
Durchschnittlicher Zinssatz für Darlehen



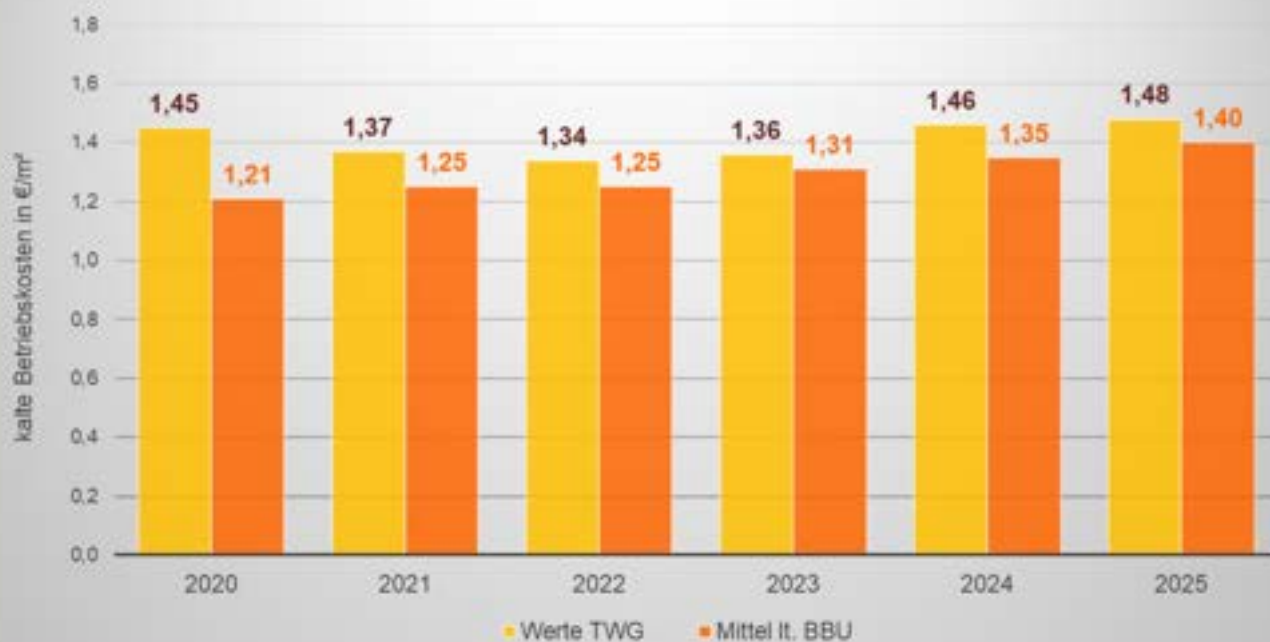
Entwicklung der größten Betriebskostenpositionen



Entwicklung der abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten



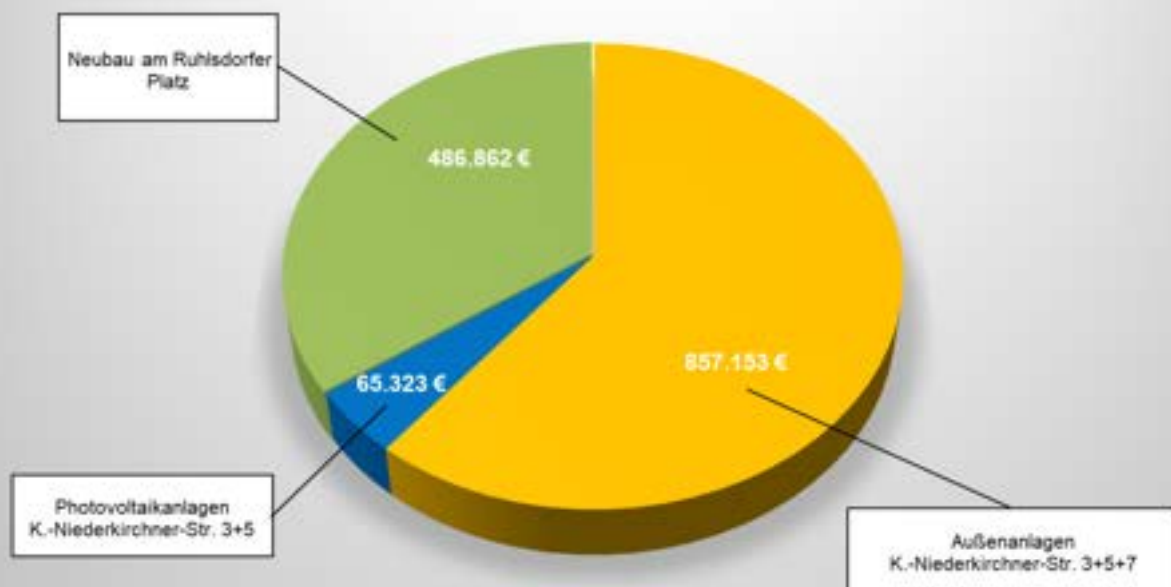
Entwicklung der abgerechneten kalten Betriebskosten



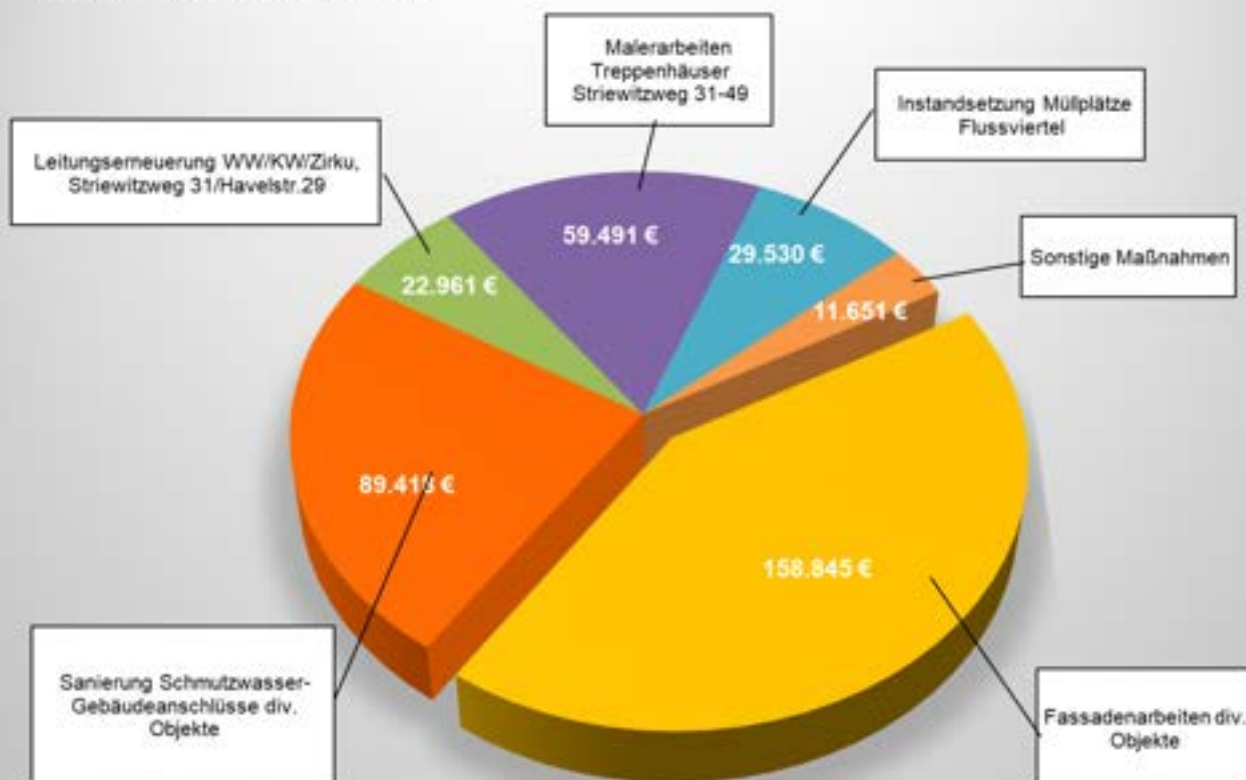
Instandhaltung / Instandsetzung / Modernisierung inkl. Regiebetrieb



Verteilung der **aktivierten** Baukosten 2025
Gesamtinvestition 1.409.340 €



Verteilung der **nicht aktivierten** Baukosten 2025
Gesamtinvestition 371.900 €





Bericht des Aufsichtsrates 2025



5. Bericht des Aufsichtsrates der Teltower Wohnungsbau- genossenschaft eG zum Geschäftsjahr 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 hat sich der Aufsichtsrat gemäß der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben regelmäßig über die Situation der Genossenschaft vom Vorstand informieren lassen. Er hat die Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung eingesehen, gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung, die aktuelle Geschäftslage und über wesentliche Entwicklungen der Genossenschaft beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Er ist damit seinen satzungsgemäßen Pflichten nachgekommen.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, drei interne Sitzungen und eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates sowie eine gemeinsame Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Gegenstand der Beratungen waren die ausführlichen Berichte des Vorstandes zur aktuellen Bilanz- und Erfolgssituation sowie zur Investitions-, Finanz-, Vermögens-, Liquiditäts- und Ertragslage der Genossenschaft. Die Berichte wurden vom Aufsichtsrat kritisch hinterfragt und zum Teil ergänzende Informationen angefordert, die stets unverzüglich und vollumfänglich erteilt wurden.

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Die beiden Ausschüsse des Aufsichtsrates „Finanzen und Wirtschaft“ und „Bau und Technik“ haben in je zwei Sitzungen ihre übertragenen Aufgaben gemeinsam mit jeweils einem Vorstandsmitglied wahrgenommen.

Schwerpunkte der Tätigkeiten des Aufsichtsrates – im Überblick

- Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung am 24.06.2025
- Weitere Begleitung der Baumaßnahmen an den Wohnhäusern Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e
- Ausführliche Beratungen über den Neubau am Ruhlsdorfer Platz
- Vorbereitung der 70-Jahres-Feier der TWG eG

Prüfung des Jahresabschlusses 2024

Auf der gemeinsamen Sitzung am 12.05.2025 wurde der durch die Wirtschaftsprüfer des BBU geprüfte Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht des Vorstandes ausführlich erörtert. Der BBU erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat stellte nach eingehender Prüfung und Beratung mit dem Vorstand fest, dass keine Beanstandungen gegen den Jahresabschluss sowie den Lagebericht zu erheben sind. Auf dieser gemeinsamen Sitzung wurden auch die gemäß Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss 2024 gefasst.

In Übereinstimmung mit dem Vorstand empfahl der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung

- a) den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- b) den Jahresabschluss 2024 festzustellen,
- c) die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- d) den Organen Entlastung zu erteilen.

Dank an den Vorstand

Sie haben unsere Genossenschaft auch im vergangenen Geschäftsjahr mit Weitsicht und unternehmerischem Mut geführt. Dank Ihrer soliden Finanzpolitik und dem klaren Fokus auf die Bestandsentwicklung konnten wir nicht nur unsere Wohnungsbestände erhalten und erweitern, sondern auch notwendige Modernisierungen vorantreiben. Der Aufsichtsrat dankt Ihnen für die stets offene, transparente und konstruktive Zusammenarbeit.

Dank an die Mitarbeiter

Sie, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sind das Fundament unserer Genossenschaft. Ob in der Verwaltung, in der Mitgliederbetreuung oder im technischen Dienst – Sie sind das Gesicht unseres Unternehmens. Ihr täglicher Einsatz und Ihre Geduld im Umgang mit unseren Mitgliedern sind bewundernswert. Dank Ihrer Arbeit fühlen sich unsere Mitglieder in unserer Genossenschaft zu Hause.

Der Aufsichtsrat dankt allen Genossenschaftsmitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen. Wir freuen uns darauf, den eingeschlagenen Weg der Stabilität und Weiterentwicklung gemeinsam mit Ihnen weiterzugehen.

Teltow, im April 2026

Torsten Trautmann
Aufsichtsratsvorsitzender



Jahresabschluss 2025



6. Jahresabschluss 2025

6.1 Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva

	31.12.2025		31.12.2024
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		4,00	4,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.393.955,00		83.565.813,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	887.810,13		928.823,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.238.668,42		1.244.411,93
Technische Anlagen und Maschinen	13.447,39		15.322,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	229.462,73		151.143,78
Anlagen im Bau	0,00		179.099,36
Bauvorbereitungskosten	957.368,03	85.720.711,70	484.830,81
III. <u>Finanzanlagen</u>			
Beteiligungen	818,07	818,07	818,07
Anlagevermögen gesamt		85.721.533,77	86.570.266,74
B. Umlaufvermögen			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
Unfertige Leistungen	4.429.690,47		3.942.150,57
Andere Vorräte	76.229,13	4.505.919,60	125.046,29
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	26.521,58		28.613,38
Sonstige Vermögensgegenstände	509.228,96	535.750,54	347.370,25
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenstand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.481.663,00	3.615.081,78
davon Treuhandvermögen: 7.978,40 € (Vorjahr: 7.972,44 €)			
C. Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten		14.697,73	12.967,46
Bilanzsumme		93.259.564,64	94.641.496,47

Passiva

	31.12.2025		31.12.2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. <u>Geschäftsguthaben</u>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	79.330,65		98.391,30
der verbleibenden Mitglieder	3.783.205,98		3.689.362,08
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.230,00	3.863.766,63	1.230,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 404,04 € (Vorjahr: 256,45 €)			
II. <u>Ergebnisrücklagen</u>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBILG	19.580.847,64		19.580.847,64
Gesetzliche Rücklage	1.936.635,00		1.886.365,18
Bauerneuerungsrücklage	4.222.668,16		4.222.668,16
Andere Ergebnisrücklagen	13.129.496,46	38.869.647,26	12.341.662,08
III. <u>BILANZGEWINN</u>			
Jahresüberschuss	676.255,73		555.529,26
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-338.127,87	338.127,86	-55.552,93
Eigenkapital gesamt		43.071.541,75	42.320.502,77
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	406.306,33	406.306,33	632.628,55
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.836.809,51		45.275.564,15
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.533.566,72		1.777.637,81
Erhaltene Anzahlungen	4.382.273,32		3.873.640,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.021,91		216.195,00
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	715.656,13		441.157,71
Sonstige Verbindlichkeiten	110.459,82	49.727.787,41	103.360,50
davon aus Steuern: 1.269,27 € (Vorjahr: 350,83 €)			
D. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		53.929,15	809,50
Bilanzsumme		93.259.564,64	94.641.496,47

6.2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. - 31.12.2025

	Geschäftsjahr 2025		Vorjahr 2024
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	13.846.288,05		13.360.644,83
b) aus Betreuungstätigkeit	333,00		328,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.958,91	13.880.579,96	49.644,58
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		487.539,90	233.802,96
Sonstige betriebliche Erträge		295.930,62	270.678,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.121.093,52	6.914.836,14
Rohergebnis		7.542.956,96	7.000.262,92
Personalaufwand	1.930.684,21		1.693.712,56
a) Löhne und Gehälter	434.452,46	2.365.136,67	409.581,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			
davon für Altersversorgung: 24.648,76 €			
(Vorjahr: 24.674,25 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.364.341,05	2.361.108,47
Sonstige betriebliche Aufwendungen		997.649,95	736.528,01
Erträge aus Beteiligungen		8.849,01	10.412,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		26.530,51	32.617,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.045.407,28	1.109.108,16
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		805.801,53	733.254,69
Sonstige Steuern		129.545,80	177.725,43
Jahresüberschuss		676.255,73	555.529,26
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-338.127,87	-55.552,93
Bilanzgewinn		338.127,86	499.976,33

6.3 Anhang zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben

Die Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Teltow und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam (Registernummer 39).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel). Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer sowie in Vorjahren vorgenommener Sonderabschreibungen und außerplanmäßiger Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen wurden grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Bewertungskorrekturen erfolgten durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sowie Abschreibungen.

Die liquiden Mittel wurden mit dem Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen betreffen ausschließlich ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel.

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres betrugen insgesamt 2.364,3 T€. Dabei handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear abgeschrieben. Den Abschreibungen dieser Bilanzposition liegen 3 bis 5 Jahre Nutzungsdauer zugrunde. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Abschreibung für Wohngebäude erfolgte mit 2 % p.a. Soweit in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen wurden, erfolgte die Abschreibungsberechnung entsprechend § 11c Abs. 2 EStDV auf die um die außerplanmäßigen Abschreibungen verminderten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte die Aktivierung der Herstellungskosten für zwei Photovoltaikanlagen über 65,3 T€ an den beiden Wohnblöcken Käthe-Niederkirchner-Straße 3 a-e und 5 a-e in Teltow. In diesen beiden Liegenschaften wurden auch die Außenanlagen fertiggestellt. Die Herstellungskosten dafür lagen bei 1,0 Mio. €. Sie resultieren aus dem Zugang von 821,9 T€ im Jahr 2025 und der Umordnung von 179,1 T€ aus den „Anlagen im Bau“.

Des Weiteren wurden 18 neue Parkplätze in der Käthe-Niederkirchner-Straße 7 a-d mit 49,5 T€ aktiviert. Davon entfielen 35,2 T€ auf Zugänge im Geschäftsjahr und 14,3 T€ auf die Umordnung aus den „Bauvorbereitungskosten“.

Die Genossenschaft verkaufte im Geschäftsjahr das Reihenhaus John-Graudenz-Straße 60 in Stahnsdorf. Die Wohnfläche dieses Reihenhauses beträgt 77,40 m². Es wurde ein Verkaufspreis von 180,0 T€ erzielt. Das entsprechende Inventar verließ das Anlagevermögen mit einem Restbuchwert von 13,6 T€.

Die Genossenschaft verkaufte 2021 diverse Teilflächen an das Land Brandenburg im Zuge des Ausbaus der Ruhlsdorfer Straße in Teltow. Dies betraf mehrere Bilanzpositionen. Im Geschäftsjahr wurde für einen Teil der betreffenden Grundstücke die endgültige Vermessung durchgeführt. Dabei wurden Abweichungen in Form von Mehrflächen zu den ursprünglich im Kaufvertrag vereinbarten Flächen festgestellt.

Diese stellen sich wie folgt dar:

Position	Flächen in m²	Abgang Buchwert in Euro
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2	28,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	30	5.743,51
Gesamt	32	5.772,00

In der Position „Bauvorbereitungskosten“ wurden zum Bauvorhaben „Neubau Ruhlsdorfer Platz“ für weitere Planungs- und Ingenieurleistungen 486,9 T€ aktiviert.

Die Geschäftsgebäude wurden mit 4 % p. a. abgeschrieben. Eine Ausnahme bildete der im Jahr 2001 fertiggestellte Büroanbau Ruhlsdorfer Straße 23 mit 3 % p. a. Die Abschreibungen für Außenanlagen betrugen 10 % bis 15 % p. a. und für Straßen 6,67 % p.a. Die Abschreibung der Garagen erfolgte bis auf die Garage für Rollstühle mit 5,0 % p.a. Diese wurde mit 2,5 % abgeschrieben. Für Zaunanlagen wurden Abschreibungssätze von 5,56 % und 10 % zum Ansatz gebracht.

Die Abschreibungen in der Position „Technische Anlagen und Maschinen“ werden hauptsächlich über 18 bzw. 19 Jahre vorgenommen. Für E-Ladesäulen wurden jedoch 8 Jahre zugrunde gelegt.

Den planmäßigen und linearen Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung lagen Nutzungszeiträume von 3 – 23 Jahren zugrunde. Eine Ausnahme stellt die Skulptur in der Wohnanlage Albert-Wiebach-Straße 6 a-b dar. Hier handelt es sich um ein Kunstwerk. Es wird demzufolge nicht abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 € netto wurden als Aufwand gebucht. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter über 250,00 € bis 800,00 € netto wurden aktiviert und in voller Höhe abgeschrieben.

In der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ sind zwei Wohnflächen mit Eigentümergemeinschaften enthalten, an denen Erbbaurechte im Umfang der verkauften Wohnungen bestehen.

Die ausgewiesene Beteiligung an der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH (GVV) ist zu ihren Anschaffungskosten bewertet worden.

Umlaufvermögen

Die „Unfertigen Leistungen“ wiesen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus. Dabei wurden auf den Leerstand entfallende Kosten über 63,4 T€ abgesetzt und nicht aktiviert.

Die Materialbestände wurden nach dem Durchschnittswertverfahren bewertet.

Die ausgewiesenen Mietforderungen wurden mit 29,6 T€ einzelwertberichtigt. Den Ausfallrisiken durch die Marktentwicklung und die sozialen Gegebenheiten wurde mit einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 1,7 T€ Rechnung getragen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nur bezüglich der in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltenen Instandhaltungsrücklagen für zwei Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 262,7 T€.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Genossenschaft über Flüssige Mittel in Höhe von 2.481,7 T€. Davon entfielen 2.480,3 T€ auf Guthaben bei Kreditinstituten. Verpfändungen bestanden nicht. Die Treuhandgelder über 8,0 T€ betrafen Mietkautionen von Gewerbemieter.

Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen wurden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellten.

Rücklagen

Die Ergebnismrücklagen erhöhten sich im Geschäftsjahr um 787,8 T€. Gemäß Beschluss der Vertreterversammlung vom 24.06.2025 zur Verwendung des Gewinnes aus dem Jahresergebnis 2024 erfolgte eine Zuführung zu den „Anderen Ergebnismrücklagen“ in Höhe von 500,0 T€.

Aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2025 wurden entsprechend der Vorgaben des § 41 der Satzung der Genossenschaft in Verbindung mit § 20 GenG folgende Einstellungen in die Rücklagen vorgenommen:

- 50,3 T€ in die „Gesetzliche Rücklage“,
- 287,9 T€ in die „Anderen Ergebnismrücklagen“.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Genossenschaft hat mit der Bildung von Rückstellungen den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten Rechnung getragen. Der Ansatz erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages unter Einbeziehung künftiger Kosten- und Preissteigerungen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- 142,1 T€ für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltung,
- 136,0 T€ Kosten der Hauswirtschaft,
- 72,6 T€ Abschluss- und Prüfungskosten,
- 4,5 T€ Archivierungskosten,
- 51,1 T€ Urlaubsrückstellungen.

Die Rückstellung für Archivierungskosten wurde aufgrund ihrer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst. Dieser wird von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht.



Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag (Vorjahr)	mit einer Restlaufzeit von			Art der Sicherung (Vorjahr)
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1-5 Jahren (Vorjahr)	mehr als 5 Jahren (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.836.809,51 € 45.275.564,15 €	2.690.722,56 € 3.013.357,78 €	10.059.137,14 € 10.428.102,89 €	30.086.949,81 € 31.834.103,48 €	41.203.275,61 €* 45.233.529,48 €*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.533.566,72 € 1.777.637,81 €	248.876,84 € 245.777,77 €	1.023.454,72 € 1.009.444,55 €	261.235,16 € 522.415,49 €	1.533.566,72 €* 1.777.637,81 €*
Erhaltene Anzahlungen	4.382.273,32 € 3.873.640,48 €	4.382.273,32 € 3.873.640,48 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.021,91 € 216.195,00 €	141.042,02 € 208.221,07 €	0,00 € 0,00 €	7.979,89 € 7.973,93 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	715.656,13 € 441.157,71 €	715.656,13 € 441.157,71 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	110.459,82 € 103.360,50 €	110.459,82 € 103.360,50 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	
Gesamtbetrag	49.727.787,41 € 51.687.555,65 €	8.289.030,69 € 7.885.515,31 €	11.082.591,86 € 11.437.547,44 €	30.356.164,86 € 32.364.492,90 €	

* Grundpfandrecht

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.

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Position	Betrag in T€
Erträge	
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	3,7
Erlöse vergangener Jahre	27,6
Aufwendungen	
Aufwendungen vergangener Jahre	3,3
Instandhaltungsaufwand vergangener Jahre	28,1

Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten 281,43 € aus der Abzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten. In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 246,26 € für die Aufzinsung der Rückstellung für Archivierungskosten enthalten.

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Genossenschaft verzeichnete zum 31.12.2025 finanzielle Verpflichtungen von 41,0 T€, die nicht in der Bilanz ausgewiesen oder vermerkt wurden. Dabei handelte es sich um Verpflichtungen aus Leasingverträgen für zwei Fahrzeuge

Finanzinstrumente

Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren neben dem Vorstand durchschnittlich 19 Angestellte und 10 gewerbliche Mitarbeiter beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Entwicklung des Mitgliederbestandes	Anzahl der Mitglieder
verbleibende Mitglieder am 31.12.2024	2.355
Zugang	107
Abgang	56
verbleibende Mitglieder am 31.12.2025	2.406

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Berichtszeitraum auf 3.783,2 T€ (Vorjahr 3.689,4 T€). Die Mitglieder waren zum 31.12.2025 mit 6.164 Anteilen zu je 615,00 € an der Genossenschaft beteiligt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Nachtrag

Die Kriegshandlungen in der Ukraine infolge des Überfalls Russlands zeigen auch zum Ende des Geschäftsjahres 2025 keine Anzeichen einer baldigen Lösung. Hinzu kommt der im März 2026 begonnene Konflikt zwischen Israel/USA und dem Iran. Dieser hat inzwischen nicht nur Auswirkungen auf die Golfregion, sondern den gesamten Welthandel und die Verschiebung geopolitischer Gegebenheiten. Die enorme Vernichtung bzw. Beschädigung von Förderanlagen für Erdöl und Erdgas wird in den nächsten Jahren zu gravierenden Anstrengungen für die Energieversorgung weltweit führen.

Die Auswirkungen auf die Energiepreise und damit auch auf die gesamte Wirtschaft sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu spüren. Die Genossenschaft wird unweigerlich aufgrund ihrer Bestandsbewirtschaftung unmittelbar mit dem Thema Energiepreise/Energiesicherheit konfrontiert werden und mögliche Lösungen suchen müssen.

Am Kapitalmarkt (insbesondere bei der Kreditversorgung durch Banken) werden Zinssteigerungen aufgrund der steigenden Inflation durch die hohen Energiepreise folgen. Die Genossenschaft hat für das anstehende Bauvorhaben am Ruhlsdorfer Platz frühzeitig Kreditverträge mit sehr günstigen Konditionen abgeschlossen. Die Förderung des Landes Brandenburg für WBS gebundene Wohnungen wird für alle zu bauenden Wohnungen genutzt. Das Gewerbe wird aus freien Darlehen finanziert.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 676,3 T€ ab. Es wurden 50 % des Gewinns in die Ergebnsrücklagen eingestellt. Davon entfallen 50,3 T€ auf die „gesetzliche Rücklage“ und 287,9 T€ auf die „Anderen Ergebnsrücklagen“. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 338,1 T€ in die anderen Ergebnsrücklagen einzustellen.

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes:

Angelika Eckhardt hauptamtlich
Jan Petzold hauptamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Funktion	von	bis
Torsten Trautmann	Vorsitzender	27.06.2023	Vertreterversammlung 2027
Frank Look	stellvertretender Vorsitzender	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026
Mike Suchowski	Protokollführer	27.06.2024	Vertreterversammlung 2028
Susanne Grudde	Mitglied	27.06.2023	Vertreterversammlung 2027
Sybille Hermann	Mitglied	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026
Corinna Kaiser	Mitglied	27.06.2023	Vertreterversammlung 2027
Bernd Neßel	Mitglied	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026
Dirk Pagels	Mitglied	24.06.2025	Vertreterversammlung 2029
Anka Ratzmann	Mitglied	27.06.2022	Vertreterversammlung 2026

Amtszeit endet mit Ende der ordentlichen Vertreterversammlung, längstens jedoch bis zum 30.06., da die ordentliche Vertreterversammlung nach Satzung bis zu diesem Zeitpunkt stattfinden muss.

Sitzungen des Aufsichtsrates im Jahr 2025:

- 6 gemeinsame ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand,
- 3 Sitzungen des Aufsichtsrates (intern ohne Vorstand),
- 2 Sitzungen der Fachkommission Finanzen,
- 2 Sitzungen der Fachkommission Bau und Technik sowie
- 1 Klausurtagung mit dem Vorstand.

Der Gesamtaufwand für den Aufsichtsrat belief sich im Geschäftsjahr auf 19,6 T€.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfverbandes

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

Teltow, 13.04.2026

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG



Angelika Eckhardt
Vorstand



Jan Petzold
Vorstand



6.4 Anlagenspiegel 2025

Gliederung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025
	€	€	€	€		€
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	18.141,84	0,00	0,00	0,00	0,00	18.141,84
<u>II. Sachanlagen</u>						
Grundstücke mit Wohnbauten	154.768.380,63	922.476,08	201.306,68	193.424,15	0,00	155.682.974,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.243.994,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2.243.994,47
Grundstück ohne Bauten	1.244.411,93	0,00	5.743,51	0,00	0,00	1.238.668,42
Technische Anlagen	31.063,03	0,00	0,00	0,00	0,00	31.063,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	543.108,51	136.017,31	55.966,58	0,00	0,00	623.159,24
Anlagen im Bau	179.099,36	0,00	0,00	-179.099,36	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	484.830,81	486.862,01	0,00	-14.324,79	0,00	957.368,03
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	159.494.888,74	1.545.355,40	263.016,77	0,00	0,00	160.777.227,37
<u>III. Finanzanlagen</u>						
Beteiligung	818,07	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07
Anlagevermögen gesamt	159.513.848,65	1.545.355,40	263.016,77	0,00	0,00	160.796.187,28

Kumulierte Abschreibungen frühere Jahre	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallene Abschreibungen	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwerte 31.12.2025	Buchwerte 31.12.2024
€	€	€	€	€		€
18.137,84	0,00	0,00	0,00	18.137,84	4,00	4,00
71.202.567,47	2.274.121,64	187.669,93	0,00	73.289.019,18	82.393.955,00	83.565.813,16
1.315.170,98	41.013,36	0,00	0,00	1.356.184,34	887.810,13	928.823,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.238.668,42	1.244.411,93
15.740,89	1.874,75	0,00	0,00	17.615,64	13.447,39	15.322,14
391.964,73	47.331,30	45.599,52	0,00	393.696,51	229.462,73	151.143,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.099,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	957.368,03	484.830,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
72.925.444,07	2.364.341,05	233.269,45	0,00	75.056.515,67	85.720.711,70	86.569.444,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	818,07	818,07
72.943.581,91	2.364.341,05	233.269,45	0,00	75.074.653,51	85.721.533,77	86.570.266,74

7. Versicherungsvermerk der gesetzlichen Vertreter

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens beschrieben sind.“

Teltow, 13.04.2026

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG

Ihr Vorstand

Angelika Eckhardt

Jan Petzold

Platz für Ihre Notizen:

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Straße 23, 14513 Teltow

Telefon (Zentrale): 03328 45770
Telefon (Vorstandssekretariat): 03328 457711
Telefax: 03328 457777
E-Mail: info@twg-eg.de
Internet: www.twg-eg.de
Vorstand: Ing. Angelika Eckhardt,
Dipl.-Ing. Jan Petzold
Aufsichtsratsvorsitzender: Torsten Trautmann

Öffnungszeiten- und Besuchszeiten

Dienstag: 09:00 - 13:00 Uhr
Donnerstag: 14:00 - 18:00 Uhr

Geschäftszeiten

Montag - Mittwoch:

8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr

Donnerstag:

8:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr

Freitag:

8:00 - 13:00 Uhr

Bankverbindungen

Deutsche Kreditbank AG Potsdam
IBAN: DE75 1203 0000 0000 4157 86
BIC: BYLADEM1001

Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam
IBAN: DE37 1605 0000 3522 7800 26
BIC: WELADEM1001

Amtsgericht Potsdam: GnR-39

Steuer-Nr.: 04613600189

Gründung: 05.05.1955

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

Geschäftsbericht 2025

Herausgeber:

Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Ruhlsdorfer Straße 23
14513 Teltow

Telefon: 03328 45770

E-Mail: info@twg-eg.de

Internet: www.twg-eg.de

Verantwortlichkeiten:

Beiträge Vorstand
Ing. Angelika Eckhardt
Dipl.-Ing. Jan Petzold

Gesamtkoordination:

Daniela Hauser

Grafische Gestaltung:

Christin Wilke
Daniela Hauser

Druck:

MM büro-marketing
Alexandra Menges
Lenzstraße 4
15569 Woltersdorf
Tel: 03362 / 50 89 85 0
www.mmenges.de | versand@mmenges.de

Fotos/Grafiken:

Seite 1-56	Canva
Cover	TWG eG
Seite 5	TWG eG, Blumrich Foto
Seite 6	TWG eG
Seite 27-32	TWG eG
Seite 34	TWG eG
Seite 45	KI generierte Grafik
Seite 51	TWG eG

