099/26
Beschlussvorlage
öffentlich

Feststellung des Jahresabschlusses 2025 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Organisationseinheit:
Kämmerei

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Finanzen, Soziales und Bildung der Stadt Zossen (Vorberatung)	16.11.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	09.12.2026	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen bestätigt die Feststellung des Jahresabschlusses 2025 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH mit einer Bilanzsumme von 16.052.565,78 EUR und einem Jahresüberschuss von 751.071,40 EUR.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf
[X] besteht nicht [ ] besteht für:

Begründung
Der Aufsichtsrat der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 12.10.2026 nach der Vorlage des Prüfberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PTG Treuhand und Revision GmbH den Jahresabschluss 2025 in Art, Umfang, Inhalt und Ergebnis beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen
[ ] Ja [X] Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	[ ] Ja [ ] Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Prüfungsbericht_ZWG_final_2025

BILANZ

Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen

zum

31. Dezember 2025

Anlage I

AKTIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.121,00	4.836,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.336.234,01		5.479.222,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	644.950,27		667.683,27
3. technische Anlagen und Maschinen	768.185,00		263.345,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.021,51		95.128,51
5. Anlagen im Bau	0,00	6.833.390,79	484.686,22
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	4.177.493,20	4.177.493,20	4.177.493,20
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.006.221,01		1.006.221,01
2. unfertige Leistungen	568.847,35		473.160,65
3. Geleistete Anzahlungen	60.000,00	1.635.068,36	30.000,00
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	23.901,79		41.499,98
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	204.999,33		143.754,09
3. sonstige Vermögensgegenstände	192.352,38	421.253,50	474.523,84
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.923.142,17	2.400.865,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.982,76	3.254,95
D. Aktive latente Steuern		58.114,00	62.725,00
		16.052.565,78	15.808.398,82
Treuhandvermögen		3.773.616,79	3.679.442,45

PASSIVA

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	296.600,42		296.600,42
II. Kapitalrücklage	7.186.624,89		7.186.624,89
III. andere Gewinnrücklagen	876.466,23		876.466,23
IV. Gewinnvortrag	3.612.418,78		3.226.442,32
V. Jahresüberschuss	751.071,40	12.723.181,72	385.976,46
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	342.162,00		337.325,00
2. Steuerrückstellungen	112.300,15		395.686,58
3. sonstige Rückstellungen	79.258,18	533.720,33	110.100,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.691.338,67		1.919.888,16
2. erhaltene Anzahlungen	885.888,17		821.226,85
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.892,60		0,00
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.887,32		87.565,90
4. Sonstige Verbindlichkeiten	118.579,74	2.775.586,50	139.966,22
davon aus Steuern EUR 54.397,63 (Vj.:EUR 54.742,99)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.105,46 (VJ.: EUR 2.935,41)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		20.077,23	24.529,79
		16.052.565,78	15.808.398,82
Treuhandverbindlichkeiten		3.773.616,79	3.679.442,45

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.246.119,13		5.024.730,58
b) aus Betreuungstätigkeit	383.935,85		198.531,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.648,32	5.745.703,30	115.280,00
2. Änderung des Bestandes an Verkaufsgrundst. sowie unfertigen Leistungen		95.686,70	3.978,31
3. Gesamtleistung		5.841.390,00	5.342.519,98
4. Sonstige betriebliche Erträge		33.053,44	17.995,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-759.531,15		-981.455,96
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.903.370,26	-3.662.901,41	-2.749.622,04
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-588.557,17		-487.944,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 4.470,00 (VJ: -9.069,00)	-135.615,59	-724.172,76	-100.824,37
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		-237.589,99	-219.800,29
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-253.245,57	-243.206,72
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		42.147,92	40.574,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-37.273,45	-23.053,87
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Aufwendungen aus der Auflösung latenter Steuern (EUR 4.611,00) (VJ: EUR 62.249,00)		-250.080,78	-208.225,58
12. Ergebnis nach Steuern		751.327,40	386.956,71
13. sonstige Steuern		-256,00	-980,25
14. Jahresüberschuss		751.071,40	385.976,46

Anhang
der
Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist unter der Firma Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Zossen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter der Nummer HRB 6373 P eingetragen.

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des HGB und nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023 (JAbschlWUV) aufgestellt. Abweichend von der JAbschlWUV ist die Grundsteuer in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht unter „Sonstige Steuern“, sondern unter den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Der Jahresabschluss zum 31.Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 ff. HGB erstellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie die der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der §§ 266 und 275 HGB. Die Bilanz ist in Kontoform, die Gewinn- und Verlustrechnung in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung ist zu jedem Posten der entsprechende Wert des vorhergehenden Geschäftsjahres angegeben.

Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet.

Das Anlage- und Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die latenten Steuern sind in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend gegliedert.

Dem Anlagevermögen sind nur Gegenstände zugeordnet, die dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen geeignet und bestimmt sind.

Die auf den Vorjahresabschluss angewendeten Darstellungsgrundsätze sind im Wesentlichen beibehalten worden. Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und

Leistungen in die Positionen Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgeteilt. Das Vorjahr wurde nicht angepasst.

Zusätzliche Angaben wegen der Nichtvergleichbarkeit einzelner Positionen des Jahresabschlusses mit denen des Vorjahres sind nicht notwendig. Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft ihren Jahresabschluss nach den geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die vom Gesellschafter eingebrachten Grundstücke sind mit den vom Gutachter im Zeitpunkt der Einbringung ermittelten Werten angesetzt.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden über die voraussichtlichen Nutzungsdauern von drei Jahren abgeschrieben.

Die Wohnbauten werden mit 2% linear abgeschrieben.

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist auf drei bis zehn Jahre geschätzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die die unfertigen Leistungen zu Herstellungskosten abzüglich eines Bewertungsabschlages aktiviert. Die unfertigen Planungs- und Betreuungsleistungen sind zu Herstellungskosten aktiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Bestehende Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Bewertung der Pensionsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen und der Ausweis der Erträge und Verluste aus der Abzinsung erfolgte nach den Vorschriften des § 253 Abs. 1 bis Abs. 6 HGB. Als

versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „Projected Unit Credit Method“ angewandt; es wurden zu erwartende Renten- und Gehaltssteigerungen (0,0%) sowie eventuelle Fluktuationswahrscheinlichkeiten (0,0%) berücksichtigt.

Der zu Grunde gelegte Rechnungszins beläuft sich in Ausübung des Wahlrechtes nach § 253 Abs. 2 und 6 HGB i.V.m. Artikel 75 Abs. 3 EGHGB auf 2,06 %. Gemäß §253 Abs. 6 Satz 2 HGB besteht insoweit keine Ausschüttungssperre.

Die biometrischen Wahrscheinlichkeiten stammen aus den „Richttafeln von 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Die Pensionsverbindlichkeit beläuft sich im Geschäftsjahr auf 552 TEUR (Vorjahr: 553 TEUR). Der Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 11 TEUR wird im Zinsergebnis ausgewiesen.

Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wurden Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen, die zur Absicherung der dem ehemaligen Geschäftsführer gewährten Pensionszusage abgeschlossen wurden, mit ihrem Zeitwert in Höhe von 210 TEUR (Vorjahr: 216 TEUR) mit den Pensionsrückstellungen verrechnet. Aufwendungen aus der Verminderung des Zeitwerts der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 6 TEUR wurden mit Erträgen aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 2 TEUR verrechnet.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßem Verbrauch.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Aktive latente Steuern wurden für temporäre Unterschiede der Bewertung der Pensionsrückstellungen zwischen Handels- und Steuerrecht gebildet. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern erfolgte mit einem Steuersatz von 25,3%. Der zugehörige Aufwand in Höhe von 4 TEUR wird unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen. Die gemäß § 268 Abs. 8 HGB für Ausschüttungen gesperrten Beträge belaufen sich auf 58 TEUR.

Soweit Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen, sind diese im Anhang angegeben.

Das Anlagevermögen hat sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2025 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Euro	Stand 31.12.2025 Euro	Stand kumuliert 01.01.2025 Euro	Zugänge Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Stand kumuliert 31.12.2025	31.12.2025 Euro	31.12.2024 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	56.390,31	0,00	0,00	0,00	56.390,31	51.554,31	3.715,00	0,00	55.269,31	1.121,00	4.836,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.534.893,96	7.545,62	0,00	0,00	10.542.439,58	5.055.671,95	150.533,62	0,00	5.206.205,57	5.336.234,01	5.479.222,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.672.199,60	0,00	0,00	0,00	1.672.199,60	1.004.516,33	22.733,00	0,00	1.027.249,33	644.950,27	667.683,27
3. technische Anlagen und Maschinen	333.864,34	60.746,98	0,00	484.686,22	879.297,54	70.519,34	40.593,20	0,00	111.112,54	768.185,00	263.345,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	186.539,23	8.908,17	0,00	0,00	195.447,40	94.410,72	20.015,17	0,00	111.425,89	84.021,51	95.128,51
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	484.686,22	0,00	0,00	-484.686,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	484.686,22
Summe Sachanlagen	13.212.183,35	77.200,77	0,00	0,00	13.289.384,12	6.222.118,34	233.874,99	0,00	6.455.993,33	6.833.390,79	6.990.065,01
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	4.177.493,20
Summe Finanzanlagen	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	4.177.493,20
Summe Anlagevermögen	17.446.066,86	77.200,77	0,00	0,00	17.523.267,63	6.273.672,65	237.589,99	0,00	6.511.262,64	11.012.004,99	11.172.394,21

Die Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten des Umlaufvermögens betreffen vom Gesellschafter übernommene bzw. übertragene Grundstücke.

In den Finanzanlagen wird ein Anteil von 10,1% am Stammkapital der Schulbau Dabendorf GmbH, Zossen, ausgewiesen. Die Bilanzierung basiert auf den Anschaffungskosten zzgl. aktivierter Anschaffungsnebenkosten.

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Betriebskosten gegenüber den Mietern der Gesellschaft sowie noch nicht abgerechnete Geschäftsbesorgungsverträge.

Die Forderungen haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 158 (Vorjahr TEUR 50) enthalten. Die Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen betragen TEUR 60 (Vorjahr TEUR 30).

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beläuft sich auf DM 580.100.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betreffen eine Pensionszusage an einen ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft. Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen wurden verrechnet. Der Rückdeckungsanspruch ist an den ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft zur Sicherung seiner Pensionsansprüche verpfändet.

Die Steuerrückstellungen betreffen die Körperschaftsteuer des Jahres 2024 und 2025.

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 70) sowie für die Jahresabschlusskosten in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 40).

Verbindlichkeitenspiegel

		davon Restlaufzeit bis				
	31.12.2025 TEUR	1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR	31.12.2024 TEUR	Besicherung TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.691	207	820	664	1.920	1.691
Erhaltene Anzahlungen	886	886	0	0	821	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	80	61	19	0	88	0
Sonstige Verbindlichkeiten	119	119	0	0	140	0
	2.776	1.273	839	664	2.969	1.691

Sicherungsrechte am Gesellschaftsvermögen zu Gunsten Dritter für Darlehensverbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sind in Form von Grundschulden sowie einer Bürgschaft bestellt.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind vereinbarte Sicherheitseinbehalte in Höhe von TEUR 19 enthalten. Diese haben eine Restlaufzeit in Höhe von 1-5 Jahren.

Gewinn- und Verlustrechnung

Zur Aufgliederung der Umsatzerlöse verweisen wir auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Angaben im Lagebericht.
Der Zinsaufwand beinhaltet 11 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR) aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Angabe gemäß § 285 Nr. 17a HGB

Die Aufwendungen belaufen sich auf 20 TEUR (Vorjahr: 20 TEUR).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	Gesamt 31.12.2025 TEUR	Fälligkeit bis 1 Jahr TEUR	1bis 5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR
Miete	43.218	2.773	11.092	29.353
	43.218	2.773	11.092	29.353

In der vom Notar Th. Santüns am 02.11.2018 beurkundeten Vereinbarung (UR. Nr. 1113/2018S) hat die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH einen Mietvertrag über eine noch zu errichtende Schule mit einer Festmietzeit von 20 Jahren geschlossen. Übergabezeitpunkt des Mietobjektes und Beginn der Mietzahlungen war der 01.08.2021.

Die Gesellschaft hat sich im Rahmen der Kaufverträge für die Objekte Menzelstraße 1-3a, 7-8a und Kleinstückenweg 5, Straße der Jugend 3, 5, 7 und 9, Kleinstückenweg 7-7d, Straße der Befreiung 1-3c und Kleinstückenweg 8-8c sowie Garagenkomplex Kleinstückenweg verpflichtet, bei einem Weiterverkauf Teilbeträge der Mehrerlöse abzuführen.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die entsprechenden - Treuhandverbindlichkeiten betreffen die Bankkonten für die treuhänderisch verwalteten Objekte.

D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte durchschnittlich 11 Mitarbeiter (Vorjahr: 12), davon 9 Angestellte und zwei gewerblichen Mitarbeiter.

Als Geschäftsführer ist bestellt:

Herr Jan Krolik, Geschäftsführer, Rangsdorf

Auf die Angabe zu den Bezügen wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Dem **Aufsichtsrat** gehören an:

Herr Sven Reimer	Geschäftsführer; Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
Frau Wiebke Sahin-Connolly	Bürgermeisterin der Stadt Zossen
Herr Edgar Leisten	Rentner; Mitglied der Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Zossen
Herr Thomas Czesky	Vertriebsleiter/Dipl. Ing. Maschinenbau Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
Frau Michaela Schreiber	Volljuristin; Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates in 2025 betragen 1.100,00 EUR (Vorjahr: 1.650,00 EUR).

E. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, das Jahresergebnis 2025 auf neue Rechnung vorzutragen.

F. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bedeutsame Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinflussen können, sind nicht eingetreten.

Zossen, den 1. September 2026

Jan Krolik

(Geschäftsführer)

ZOSSENER
WOHNEN

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen

1. Grundlagen der Gesellschaft

Die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Zossen ist unter HRB 6373 P im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam eingetragen. Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere Planung, Errichtung, Verwaltung und Verkauf von Wohnungen und Gewerberäumen sowie Vermietung, Modernisierung und Instandsetzung von kommunalem Eigentum. Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Jan Krolik.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft bildet die Bewirtschaftung eigener Wohn- und Gewerbeimmobilien. Daneben erbringt die Gesellschaft kaufmännische und technische Verwaltungsleistungen für kommunale und private Immobilienbestände sowie Leistungen der Wohnungseigentumsverwaltung. Ergänzend werden Hausmeister-, Kleinreparatur-, Grünpflege- und technische Objektbetreuungsleistungen erbracht. Durch diese Entwicklung hat sich die Gesellschaft in den vergangenen Jahren von einer klassischen Wohnungsbaugesellschaft zu einem breiter aufgestellten kommunalen Immobiliendienstleister entwickelt.

Neben der Sicherung einer geordneten wirtschaftlichen Entwicklung verfolgt die Gesellschaft kommunale Zielsetzungen. Hierzu gehören insbesondere die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, die nachhaltige Bewirtschaftung und Erhaltung des Immobilienbestandes sowie die Unterstützung der Stadt Zossen bei immobilienwirtschaftlichen Aufgaben. Die Unternehmenssteuerung erfolgt auf Grundlage des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplans sowie laufender Objekt- und Liquiditätsauswertungen.

Im Geschäftsjahr 2025 gewann zudem das Geschäftsfeld erneuerbare Energien an Bedeutung. Die Photovoltaikanlage auf der Gesamtschule Dabendorf wurde im Mai 2025 in Betrieb genommen. Die Anlage dient der Eigenstromversorgung des Schulstandortes und der Einspeisung überschüssiger Strommengen. Die Gesellschaft hält außerdem eine Beteiligung von 10,1 % an der Schulbau Dabendorf GmbH, die im Zusammenhang mit dem langfristigen Schulmietvertrag steht.

2. Wirtschaftsbericht

Das Geschäftsjahr 2025 war weiterhin durch ein anspruchsvolles wirtschaftliches Umfeld geprägt. Für Wohnungsunternehmen blieben insbesondere steigende Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sowie zunehmende energetische und regulatorische Anforderungen wesentliche Einflussfaktoren.

Gleichzeitig war die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Berliner Umland und im Stadtgebiet Zossen weiterhin stabil. Die Lage Zossens in der südlichen Hauptstadtregion wirkt sich grundsätzlich positiv auf die Vermietbarkeit des Bestands aus.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwies sich im Geschäftsjahr 2025 trotz der weiterhin schwächeren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung insgesamt als vergleichsweise stabiler Wirtschaftsbereich. Demgegenüber blieb insbesondere der Wohnungsbau weiterhin unter Druck. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie das deutlich erhöhte Preisniveau für Bau-, Ausbau- und Instandhaltungsleistungen erschwerten Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Für die ZWG bestätigt dies den eingeschlagenen Kurs, Bestandsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Dringlichkeit, Vermietbarkeit, Förderfähigkeit und Wirtschaftlichkeit zu priorisieren.

Vor diesem Hintergrund konzentrierte sich die ZWG im Berichtsjahr auf die wirtschaftliche Bewirtschaftung ihres Immobilienbestandes, den weiteren Ausbau der Verwaltungsleistungen sowie die Vorbereitung zukünftiger Modernisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Investitionsentscheidungen wurden unter Berücksichtigung der Kostenentwicklung, der Liquiditätslage und möglicher Förderprogramme getroffen. Ziel war es, die Substanz des Bestandes zu erhalten, die Vermietbarkeit langfristig zu sichern und gleichzeitig die wirtschaftliche Stabilität der Gesellschaft zu wahren.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2025 war im Wesentlichen durch fünf Faktoren geprägt: die stabile Entwicklung der Wohnungsbewirtschaftung, den deutlichen Ausbau der Betreuungstätigkeit, die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage, die weitere organisatorische Stärkung des Hausmeister- und Objektbetreuungsbereichs sowie die Vorbereitung größerer Investitionsmaßnahmen ab 2026. Diese Entwicklung verdeutlicht die schrittweise Diversifizierung der Geschäftstätigkeit und die zunehmende Bedeutung ergänzender Ertragsquellen.

3. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 verlief für die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH insgesamt positiv. Die Gesellschaft erzielte Umsatzerlöse von 5.745,7 TEUR nach 5.338,5 TEUR im Vorjahr. Dies entspricht einem Anstieg um 407,2 TEUR bzw. 7,6 %. Wesentliche Ertragsquellen waren weiterhin die Hausbewirtschaftung, die Betreuungstätigkeit sowie andere Lieferungen und Leistungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen auf 5.246,1 TEUR. Die Umsätze aus Betreuungstätigkeit erhöhten sich deutlich auf 383,9 TEUR nach 198,5 TEUR im Vorjahr. Diese Entwicklung zeigt die zunehmende Bedeutung der Fremd- und WEG-Verwaltung sowie der damit verbundenen Dienstleistungen. Die Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen lagen mit 115,6 TEUR nahezu auf Vorjahresniveau.

Die Vermietungssituation ist weiterhin stabil und insgesamt positiv zu bewerten. Im betrachteten Zeitraum waren 286 Wohnungen, 145 Garagen und 17 Gewerbeeinheiten vertraglich vermietet beziehungsweise genutzt. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 standen 11 Wohnungen leer. Insgesamt bestätigt dies eine gute Belegungssituation mit einem überschaubaren Wohnungsleerstand. Von den leerstehenden Wohneinheiten entfallen sieben Einheiten auf die Gebäude Menzelstraße 3/3a. Diese Einheiten stehen bis zur Durchführung einer grundlegenden Sanierung nicht zur Vermietung. Die ursprünglich angedachte Sanierung wurde wegen der gestiegenen Baukosten und einer deutlich erhöhten Kostenschätzung zurückgestellt. Die Gesellschaft richtet den Sanierungsschwerpunkt nunmehr auf die Menzelstraße 10 und 11 aus, da dort bessere Fördermöglichkeiten erwartet werden. Die weiteren Leerstände stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der üblichen Fluktuation bzw. einzelnen rechtlichen oder organisatorischen Hindernissen der Wiedervermietung.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit diente im Berichtsjahr vor allem der laufenden Bestandserhaltung und der Sicherung der Vermietbarkeit. Eine gebäudebezogene Auswertung der Konten für Instandhaltung und Modernisierung weist berücksichtigte Buchungen von rund 199,5 TEUR aus. Die Gesellschaft steuert Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin objektbezogen und priorisiert Maßnahmen nach Dringlichkeit, Wirtschaftlichkeit und Auswirkungen auf die Vermietbarkeit.

Zusätzlich werden 198 Wohnungen im Eigentum der Stadt Zossen durch „Zossener Wohnen“ verwaltet. Die WEG-Verwaltung umfasst 91 Wohnungen, verteilt auf neun Eigentümergemeinschaften, darunter 22 Einheiten der WEG-Sondereigentumsverwaltung (WEG-SV). Weitere 186 (-1) fremde Wohneinheiten werden ebenfalls von „Zossener Wohnen“ verwaltet.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage auf der Gesamtschule Dabendorf. Im Zeitraum ab Mai 2025 wurden laut Auswertung aus dem Sunny Portal 229.957 kWh Strom erzeugt. Davon entfielen 152.992 kWh auf Direktverbrauch und 76.938 kWh auf Netzeinspeisung sowie 27 kWh auf Sonstiges. Aus Stromlieferung sowie Marktprämie und Entschädigung aus Direktvermarktung ergaben sich im Berichtsjahr Erträge von rund 35,2 TEUR. Aufgrund der unterjährigen Inbetriebnahme und der Anlaufphase war noch kein Volljahreseffekt zu verzeichnen. Die Anlage stellt gleichwohl einen strategisch wichtigen Baustein für die Erweiterung energetischer Nebengeschäfte dar.

Zum 1. November 2025 entfiel die bisherige Kompensationszahlung an die Gesellschaft im Zusammenhang mit der Tätigkeit des Geschäftsführers als Kämmerer, nachdem die entsprechende Stelle bei der Stadt Zossen wiederbesetzt wurde. Dieser Wegfall ist bei der Fortschreibung der Betreuungs- und sonstigen Erlöse sowie in der Planung 2026 zu berücksichtigen.

Insgesamt konnte die Gesellschaft ihre wirtschaftliche Grundlage im Berichtsjahr weiter stärken. Das Jahr war einerseits von einer positiven Ergebnisentwicklung und andererseits von der Vorbereitung größerer Investitions- und Organisationsmaßnahmen geprägt. Damit wurden wesentliche Grundlagen für die weitere Entwicklung ab dem Geschäftsjahr 2026 geschaffen.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4.1 Ertragslage

Die Ertragslage hat sich im Geschäftsjahr 2025 deutlich verbessert. Die Gesamtleistung erhöhte sich auf 5.841,4 TEUR nach 5.342,5 TEUR im Vorjahr. Der Jahresüberschuss betrug 751,1 TEUR und lag damit um 365,1 TEUR über dem Vorjahreswert von 387,0 TEUR.

Ergebnisverbessernd wirkten insbesondere die gestiegenen Umsatzerlöse sowie niedrigere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen reduzierten sich insgesamt auf 3.662,9 TEUR nach 3.730,9 TEUR im Vorjahr. Innerhalb dieser Position sanken die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung auf 759,5 TEUR, während die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen auf 2.903,4 TEUR stiegen.

Der Personalaufwand erhöhte sich auf 724,2 TEUR nach 588,8 TEUR im Vorjahr. Dies steht im Zusammenhang mit der weiteren Professionalisierung der Organisation, der tariflichen bzw. organisatorischen Entwicklung sowie dem Ausbau eigener technischer und hausmeisterlicher Leistungen. Die Abschreibungen stiegen moderat auf 237,6 TEUR. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf 253,2 TEUR nach 243,3 TEUR im Vorjahr. Das Zinsergebnis blieb insgesamt von untergeordneter Bedeutung; Zinserträgen von 42,1 TEUR standen Zinsaufwendungen von 37,3 TEUR gegenüber.

Kennzahl	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	5.745,7 TEUR	5.338,5 TEUR	+407,2 TEUR
Gesamtleistung	5.841,4 TEUR	5.342,5 TEUR	+498,9 TEUR
Bezogene Leistungen	3.662,9 TEUR	3.730,9 TEUR	-68,0 TEUR
Personalaufwand	724,2 TEUR	588,8 TEUR	+135,4 TEUR
Jahresüberschuss	751,1 TEUR	386,0 TEUR	+365,1 TEUR

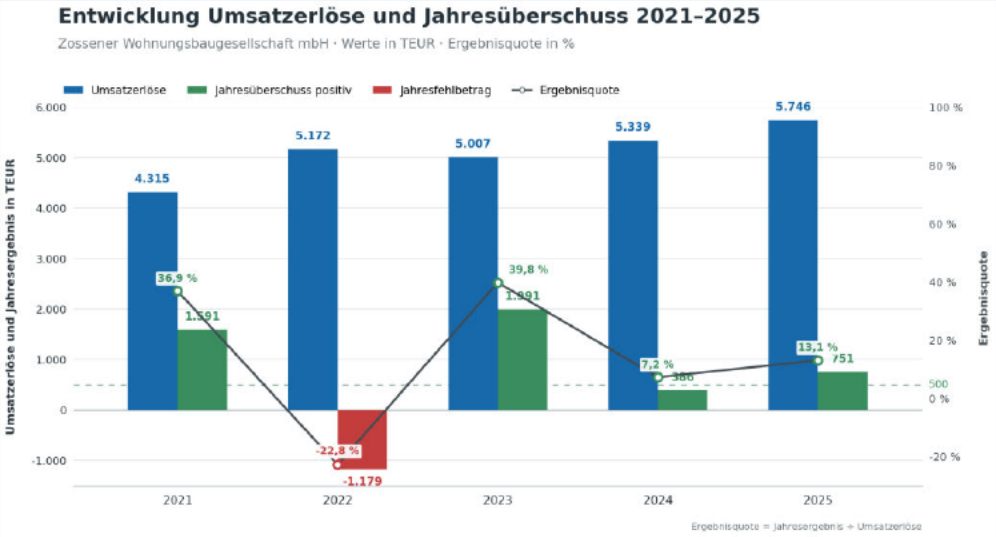


Abbildung
Entwicklung Umsatzerlöse und Jahresüberschuss 2021-2025

4.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich zum 31. Dezember 2025 auf 16.052,6 TEUR nach 15.808,4 TEUR im Vorjahr. Das Anlagevermögen belief sich auf 11.012,0 TEUR. Es umfasst insbesondere Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten von 5.336,2 TEUR, Geschäftsbauten von 645,0 TEUR, technische Anlagen und Maschinen von 768,2 TEUR sowie die Beteiligung an der Schulbau Dabendorf GmbH von 4.177,5 TEUR.

Der Anstieg der technischen Anlagen und Maschinen steht im Zusammenhang mit der Aktivierung der Photovoltaikanlage. Die im Vorjahr ausgewiesenen Anlagen im Bau wurden im Berichtsjahr entsprechend umgegliedert. Das Umlaufvermögen erhöhte sich auf 4.979,5 TEUR. Wesentliche Positionen waren Vorräte bzw. unfertige Leistungen sowie liquide Mittel.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf 12.723,2 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt rechnerisch rund 79,3 % der Bilanzsumme und dokumentiert eine sehr solide Vermögensstruktur. Rückstellungen bestanden in Höhe von 533,7 TEUR, darunter Pensionsrückstellungen von 342,2 TEUR und Steuerrückstellungen von 112,3 TEUR. Die sonstigen Rückstellungen betrafen im Wesentlichen Personal- und Jahresabschlusskosten.

4.3 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten betrugen zum 31. Dezember 2025 insgesamt 2.923,1 TEUR nach 2.400,9 TEUR im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügte damit über eine solide Liquiditätsbasis für den laufenden Geschäftsbetrieb, Instandhaltungsmaßnahmen und projektbezogene Auszahlungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich auf 1.691,3 TEUR nach 1.919,9 TEUR im Vorjahr. Der Rückgang bestätigt die weiterhin überschaubare langfristige Finanzierungsstruktur. Den Bankguthaben von 2.923,1 TEUR standen Bankverbindlichkeiten von 1.691,3 TEUR gegenüber; daraus ergibt sich rechnerisch ein positiver Saldo von rund 1.231,8 TEUR.

Unabhängig hiervon sind die langfristigen sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag über die Gesamtschule Dabendorf in der Liquiditätsplanung zu berücksichtigen. Diese Verpflichtungen werden im Anhang mit insgesamt 43.218 TEUR angegeben. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet



Abbildung
Entwicklung Eigenkapital und Bankverbindlichkeiten 2021-2025

5. Personal

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 11 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon neun Angestellte und zwei gewerbliche Mitarbeiter. Die Personalstruktur ist aufgrund der Breite der Aufgabenfelder – Eigenbestand, Fremdverwaltung, WEG-Verwaltung, technische Objektbetreuung und Dienstleistungen – ein zentraler Steuerungsfaktor. Die Fluktuationsquote lag im Geschäftsjahr 2025 bei 0 %.

Im Berichtsjahr standen neben dem laufenden Verwaltungsbetrieb die weitere Professionalisierung von Prozessen, die Abrechnung und Steuerung neuer beziehungsweise erweiterter Leistungsbereiche sowie organisatorische Fragen des Hausmeisterservice im Fokus. Der Aufbau des Hausmeisterpools für städtische Objekte wurde weiter vorangetrieben. Für die wirtschaftliche Beurteilung ist wesentlich, dass umlagefähige Leistungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung als Einnahmen beziehungsweise Kostenerstattungen zurückfließen und deshalb nicht allein anhand der Brutto-Personalkosten bewertet werden sollten.

6. Chancen- und Risikobericht

Die Gesellschaft verfügt über ein den Größenverhältnissen angemessenes Risikomanagement. Wesentliche wirtschaftliche Entwicklungen, insbesondere Leerstände, Forderungen, Liquidität, Kostenentwicklung und Projektstände, werden im Rahmen des laufenden Berichtswesens überwacht. Bestandsgefährdende Risiken waren im Geschäftsjahr 2025 nicht erkennbar.

Wesentliche Risiken ergeben sich weiterhin aus hohen Bau- und Modernisierungskosten, Unsicherheiten hinsichtlich der Förderbedingungen, regulatorischen und energetischen Anforderungen sowie der Entwicklung des Zinsniveaus und der allgemeinen Dienstleistungskosten. Bei größeren Investitionsmaßnahmen bestehen zudem Risiken aus weiteren Baukostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen. Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch eine schrittweise Projektplanung, eine laufende Kostenkontrolle, sowie eine Priorisierung der Maßnahmen Dringlichkeit und nach Wirtschaftlichkeit.

Die wohnungswirtschaftliche Branchenlage erhöht insbesondere die Risiken aus steigenden Baukosten, einem erhöhten Zinsniveau, Fachkräfteengpässen sowie zunehmenden energetischen Anforderungen. Bundesweit werden wohnungswirtschaftliche Projekte hierdurch teilweise verschoben, reduziert oder neu bewertet. Für die ZWG betrifft dies insbesondere geplante größere Bestands- und Modernisierungsmaßnahmen, darunter die vorgesehene Sanierungsmaßnahme Menzelstraße 3. Dem stehen eine weiterhin hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sowie rückläufige Fertigstellungen im Wohnungsbau gegenüber, wodurch die Vermietbarkeit des Bestands grundsätzlich gestützt wird.

Vermietungsrisiken werden aufgrund der stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Zossen und der Lage in der Hauptstadtregion als beherrschbar eingeschätzt. Einzelne Leerstände sind im Wesentlichen sanierungs- oder fluktuationsbedingt. Forderungsausfallrisiken werden durch ein laufendes Forderungsmanagement begrenzt.

Chancen bestehen insbesondere im weiteren Ausbau der Fremd- und WEG-Verwaltung, in der Nutzung vorhandener technischer und organisatorischer Kompetenzen, in der Erweiterung energetischer Geschäftsfelder sowie in der Entwicklung kommunaler Immobilienprojekte. Die Photovoltaikanlage an der Gesamtschule Dabendorf kann in den Folgejahren zu einer zusätzlichen, planbaren Ertragsquelle beitragen. Darüber hinaus können Förderprogramme für energetische Sanierungen und Modernisierungen die Wirtschaftlichkeit zukünftiger Investitionen verbessern.

Insgesamt beurteilt die Geschäftsführung die Chancen und Risiken der Gesellschaft als ausgewogen. Die solide Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung sowie die stabile Nachfrage nach Wohnraum bilden eine wesentliche Grundlage für die weitere Entwicklung der Gesellschaft. Aus heutiger Sicht sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten.

7. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2026 geht die Geschäftsführung von einer weiterhin stabilen wirtschaftlichen Entwicklung aus. Der Wirtschaftsplan sieht einen positiven Jahresüberschuss auf dem Niveau des Vorjahres vor.

Die Ertragslage soll durch stabile Mieteinnahmen, den weiteren Ausbau der Verwaltungs- und Betreuungstätigkeiten sowie zusätzliche Einnahmen aus erneuerbaren Energien gestützt werden. Einzelne Planansätze wurden vorsichtig angepasst, ohne die grundsätzlich positive Entwicklung zu verändern.

Auf der Aufwandsseite wirken insbesondere steigende Personal- und Sachkosten belastend. Diese Kostensteigerungen sind im Wirtschaftsplan berücksichtigt und werden durch entsprechende Mehreinnahmen weitgehend kompensiert.

Für 2026 sind Investitionen in den Bestand, in ausgewählte Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie in die Betriebs- und Geschäftsausstattung vorgesehen. Eine Kreditaufnahme ist ausschließlich projektbezogen geplant.

Im Mittelpunkt stehen weiterhin die wirtschaftliche Bewirtschaftung des eigenen Bestands, eine gezielte Modernisierung, der Ausbau zusätzlicher Leistungsbereiche sowie die Sicherung der Liquidität.

9. Fazit

Zusammenfassend war das Geschäftsjahr 2025 für die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH von einer stabilen operativen Entwicklung und einer erkennbaren Stärkung der wirtschaftlichen Basis geprägt. Die Gesellschaft konnte die Umsatzerlöse ausbauen, das Jahresergebnis deutlich verbessern und ihre sehr solide Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung weiter festigen. Damit verfügt sie über eine belastbare Ausgangsposition, um notwendige Maßnahmen zur Bestandserhaltung, zur Modernisierung und zur Weiterentwicklung kommunaler Dienstleistungen schrittweise umzusetzen.

Das Kerngeschäft der Bewirtschaftung eigener Wohn- und Gewerbeimmobilien blieb der tragende Ertragsbereich. Zugleich haben die Fremd- und WEG-Verwaltung sowie ergänzende technische und hausmeisterliche Dienstleistungen an Gewicht gewonnen. Diese breitere Aufstellung stärkt die Rolle der Gesellschaft als kommunaler Immobiliendienstleister und vermindert die Abhängigkeit von einzelnen Erlösquellen. Mit der Photovoltaikanlage an der Gesamtschule Dabendorf wurde zudem ein weiterer Baustein im Bereich erneuerbare Energien geschaffen, dessen Volljahreseffekt erst ab 2026 vollständig sichtbar wird.

Die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft bleiben jedoch anspruchsvoll. Hohe Bau- und Instandhaltungskosten, energetische Anforderungen, unsichere Förderbedingungen sowie das Zins- und Finanzierungsumfeld erfordern weiterhin eine vorsichtige Priorisierung von Investitionen. Gleichzeitig stützt die anhaltende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet Zossen und im Berliner Umland die Vermietbarkeit des Bestands.

Für 2026 steht daher eine ausgewogene Steuerung im Vordergrund: Erhaltung und gezielte Entwicklung des Bestands, wirtschaftliche Umsetzung der geplanten Projekte, Ausbau werthaltiger Dienstleistungen und Sicherung der Liquidität. Insgesamt sieht die Geschäftsführung die Gesellschaft gut aufgestellt, um ihre kommunalen Aufgaben verlässlich zu erfüllen und die positive Entwicklung auf einem vorsichtigen, planbaren Niveau fortzuführen.

Zossen, den 1. September 2026

Jan Krolik
Geschäftsführer