



Jahre



„Stabilität ist kein Zufall.
Sie ist das Ergebnis
gemeinsamer Verantwortung.“

Gemeinsam

Stärker



„Was 1990 als mutige Initiative unterschiedlicher Interessen begann, ist heute eine starke Gemeinschaft von 120 wohnwirtschaftlichen Gesellschaftern.“

Impressum
Geschäftsbericht 2025

Gesellschaft für Versicherungsvermittlung
und Vermögensbildung mbH
Landsberger Straße 262 | Haus J
12623 Berlin-Mahlsdorf
www.gvv-berlin.de

Verantwortlich für den Inhalt: Gerd Helmig
Gestaltung: betterbuero, Berlin
Herstellung: DruckConcept, Berlin

Fotos soweit nicht anders angegeben:
Andreas Domma: www.domma.berlin

Inhalt

Drei Sichtweisen auf 35 Jahre erfolgreiche Partnerschaft	6
Bilder des Jahres	12
Unsere neuen Mitarbeiter	18
Finanzen / Lagebericht	24
Versicherungen in der Wohnungswirtschaft	30
Finanzierung in der Wohnungswirtschaft	39
Jahresabschluss / Bilanz	42
Gemeinsam Stärker	48
Unsere neuen Gesellschafter	56
Bericht des GVV-Beirates 2025	66

Gemeinsam Stärker

Unternehmerisches Denken und
Genossenschaftsidee im Dialog

Drei Sichtweisen auf 35 Jahre erfolgreiche Partnerschaft

Drei Persönlichkeiten stehen exemplarisch für die Entwicklung unserer GVV: der erste GVV-Geschäftsführer, Rainer Bähr, der die Aufbauphase maßgeblich prägte, der heutige Geschäftsführer, Gerd Helmig, der das Unternehmen strategisch in die Zukunft führt, und der Beiratsvorsitzende, Peter Czaja, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „WEISSEN-SEE“ eG Berlin, der die genossenschaftliche Verantwortung auf Eigentümerebene vertritt.

Im folgenden Interview blicken sie zurück auf die entscheidenden Wegmarken – insbesondere auf die Neuausrichtung im Jahr 2015 – und ordnen die Entwicklung aus ihrer jeweiligen Perspektive ein.

Das Gespräch zeigt, wie aus einer Gründungskonstellation mit unterschiedlichen Interessen eine klare genossenschaftliche Identität entstanden ist. Zugleich wird deutlich, welche strategischen Leitgedanken die GVV heute prägen und welche Verantwortung sie für die kommenden Jahre übernimmt.

Die Gründung: Zwei Perspektiven, ein Unternehmen. 1990 wurde die GVV von Dietmar Hartmann, einem Unternehmer aus Rendsburg, gemeinsam mit 41 Wohnungsunternehmen des Brandenburgischen Verbandes der Wohnungsgenossenschaften, vertreten durch den Verbandsdirektor Oskar Breitmeyer gegründet. Was war die Ausgangssituation und wie kam es zu dieser besonderen Konstellation?

Rainer Bähr Die Ausgangssituation war historisch und wirtschaftlich einzigartig. Die politischen und wirtschaftlichen Veränderungen eröffneten 1990 neue unternehmerische Möglichkeiten, gleichzeitig standen viele Wohnungsgenossenschaften in den neuen Bundesländern vor enormen strukturellen Herausforderungen. Bei vielen Wohnungsgenossenschaften bestand der Bedarf an professionellen und marktwirtschaftlich geprägten Lösungen.

Die Gründung war daher in vielerlei Hinsicht außergewöhnlich. Auf der einen Seite stand mit Dietmar Hartmann ein unternehmerisch geprägter Versicherungskaufmann mit Verantwortung, Visionen und klarem Erfolgsinteresse. Auf der anderen Seite wollten 41 Wohnungsgenossenschaften aus den neuen Bundesländern, die genossenschaftliche Werte, Solidarität und langfristige Sicherheit in den Mittelpunkt stellten, ihr eigenes Versicherungsmaklerunternehmen etablieren.

Diese unterschiedlichen Perspektiven und Interessen waren jedoch kein Widerspruch – sie waren eine Chance. Es ging darum, wirtschaftliche Professionalität mit genossenschaftlicher Verantwortung zu verbinden. Genau daraus ist unser Geschäftsmodell, unsere GVV entstanden.

Wie gelang es, diese unterschiedlichen Interessen in ein tragfähiges Geschäftsmodell zu überführen?

Rainer Bähr Von Anfang an entscheidend war der gegenseitige Respekt und Vertrauen. Wir haben von Beginn an offen darüber gesprochen, welche Ziele jede Seite verfolgt. Der kaufmännische Ansatz war klar auf Wirtschaftlichkeit, Skalierbarkeit und nachhaltige Ertragskraft ausgerichtet. Der Initiator brachte marktwirtschaftliches Know-how, Vertriebsstärke und den klaren Blick auf Rentabilität ein. Die Genossenschaften wiederum standen für Stabilität, Mitgliederorientierung, nachhaltiges Wirtschaften, verlangten Transparenz und langfristige Sicherheit.

Wir haben früh verstanden: Ohne wirtschaftlichen Erfolg gibt es keine Stabilität – und ohne Vertrauen keine langfristige Ertragskraft. Das Zusammenspiel beider Perspektiven wurde zu unserer Leitidee. Diese Haltung hat uns durch die Aufbauphase getragen – eine Phase, die geprägt war von strukturellem Aufbau, Markterschließung und organisatori-

Welche Rolle spielte damals der Beirat in diesem Spannungsfeld zwischen Rendite und genossenschaftlicher Verantwortung?

Peter Czaja Unsere Aufgabe seinerzeit war es, genau diese Balance dauerhaft zu sichern. Als Vertreter der Eigentümer standen und stehen wir für die wohnwirtschaftlichen Interessen, achten jedoch ebenso auf wirtschaftliche Tragfähigkeit und Zukunftsfähigkeit des Unternehmens. Wir verstanden uns nicht als Gegengewicht, sondern als strategischer Partner der Geschäftsführung. Gute Aufsichtsverantwortung bedeutet für uns, Renditeorientierung mit Verantwortung in Einklang zu bringen.

Woraus resultiert die genossenschaftliche Verantwortung der GVV?

Gerd Helmig Die wohnwirtschaftlichen Eigentümer der GVV mögen sich zwar durch ihre Rechtsform von Genossenschaften über kommunale Wohnungsgesellschaften bis hin zu klassischen Hausverwaltungen unterscheiden, dennoch vereint sie das gemeinsame Interesse, ihre Versicherungs- und Finanzierungsangelegenheiten selbstbestimmt in die eigenen Hände zu nehmen. „Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele.“ Auch wenn die GVV in der Rechtsform einer GmbH agiert, so handelt sie stets mit dieser genossenschaftlichen DNA, die uns so einzigartig macht.

Im Jahr 2015 kam es zu einer grundlegenden Veränderung in der Gesellschafterstruktur. Was ist damals geschehen und wie hat sich diese Veränderung auf die strategische Ausrichtung ausgewirkt?

„Von zwei Interessen zur gemeinsamen genossenschaftlichen Verantwortung“

scher Professionalisierung. Schon damals legten wir Wert auf klare Unternehmensstrukturen und eine transparente Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Eigentümern.



Gerd Helmig Im Jahr 2015 verließ Dietmar Hartmann als Mitgründer unsere GVV. Seine Anteile wurden vollständig von den beteiligten Gesellschaftern übernommen. Der Ausstieg war natürlich emotional. Man geht 25 Jahre gemeinsam durch Höhen und Tiefen. Das verbindet und eine gute Partnerschaft erkennt man daran, dass sie auch einen Übergang respektvoll gestalten kann. Damit endete die Phase der dualen Interessenstruktur. Das ursprünglich vorhandene Renditeinteresse eines einzelnen Gesellschafters trat zurück – an seine Stelle trat eine ausschließlich von genossenschaftlichen Werten geprägte Eigentümerstruktur. Damit war das Unternehmen vollständig in wohnwirtschaftlicher Hand. Eben ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft! Diese Veränderung war mehr als eine gesellschaftsrechtliche Anpassung – sie war eine strategische Weichenstellung. Von diesem Zeitpunkt an stand ausschließlich der nachhaltige Nutzen für die wohnwirtschaftlichen Eigentümer im Mittelpunkt. Der Wegfall des individuellen Finanzinteresses hat unser Profil geschärft. Wirtschaftlichkeit bleibt selbstverständlich eine zentrale Voraussetzung unseres Handelns – ohne solide Erträge gibt es keine Zukunftssicherung. Unser Fokus liegt heute noch klarer auf nachhaltiger Wertschöpfung im Sinne unserer

wohnwirtschaftlichen Eigentümer. Diesen nachhaltigen Zugewinn erreichen wir u.a. durch den Einsatz ehrlich motivierter Mitarbeiter ohne finanzielle Fehlanreize und durch eine hohe fachliche Beratungsqualität und Quantität. Wir sind immer da, wenn wir gebraucht werden. Wir agieren nicht mit kurzfristiger Gewinnmaximierung, sondern mit dem Ziel, langfristige Stabilität, Verlässlichkeit und Mehrwert z.B. durch die Einführung digitaler Schadenprozesse und Schnittstellenlösungen für unsere Gesellschafter und Kunden zu schaffen. Diese Ausrichtung prägt unsere Investitionsentscheidung, unsere Risikopolitik und unsere strategische Planung.

Peter Czaja Diese Entscheidung war ein bedeutender Schritt in der Unternehmensgeschichte. Mit der vollständigen Übernahme der Anteile, die nur durch den mehrjährigen Erlösverzicht der damaligen wohnwirtschaftlichen Eigentümer möglich war, wurde die strategische Ausrichtung klar neu definiert. Von diesem Kapitaleinsatz profitieren nach der Anteilsübernahme nicht nur die aktiv beteiligten Gesellschafter, sondern auch alle neu hinzugekommenen Gesellschafter der GVV. Seitdem steht nicht mehr das individuelle Renditeinteresse im Vordergrund, sondern der nachhaltige Nutzen für die wohnwirtschaftlichen Eigentümer.



Heute wird das Unternehmen von inzwischen 120 Gesellschaftern getragen. Diese breite Eigentümerbasis stärkt unsere Stabilität und unsere langfristige Perspektive.

Welche Bedeutung hat die Arbeit der Gründer- und Seniorengeneration aus heutiger Sicht?

Gerd Helmig Eine sehr große! Die heutige Stabilität ist das Ergebnis der Anstrengungen derjenigen, die in den 1990er-Jahren unter unsicheren Rahmenbedingungen Verantwortung übernommen haben. Der Aufbau eines neuen Unternehmens in einer Zeit tiefgreifender wirtschaftlicher Umbrüche erforderte Mut, Überzeugungskraft und unternehmerische Disziplin. Die damaligen Entscheidungsträger haben Strukturen geschaffen, Vertrauen aufgebaut und partnerschaftliche Beziehungen etabliert, die bis heute tragen.

Wir verstehen unsere Arbeit auch als Fortführung dieses Auftrags und sind den Visionären von 1990 sehr dankbar.

Peter Czaja Gerade die Seniorengeneration der beteiligten Genossenschaften hat früh

Verantwortung übernommen. Sie hat nicht nur Kapital bereitgestellt, sondern auch Vertrauen geschenkt – in ein neues Geschäftsmodell, in neue Strukturen und in eine langfristige Zusammenarbeit. Diese Weitsicht verdient Anerkennung. Ohne diesen Rückhalt wäre der Übergang im Jahr 2015 nicht so geschlossen und stabil gelungen.

Rainer Bähr Mich erfüllt es mit großer Zufriedenheit zu sehen, dass die damaligen Anstrengungen nachhaltig Wirkung entfaltet haben und wie aus zwei unterschiedlichen Interessen ein dauerhaft tragfähiges Modell entstanden ist. Das erfüllt mich mit Stolz – und bestätigt den damaligen Mut.

Welche Veränderungen haben Sie in den vergangenen Jahren erlebt?

Gerd Helmig Die Rahmenbedingungen haben sich grundlegend verändert – regulatorisch, technologisch und marktseitig. Digitalisierung, steigende Anforderungen an Compliance und Risikomanagement sowie sich wandelnde Kundenbedürfnisse prägen unseren Alltag.

Doch gerade in Zeiten des Wandels zeigt sich die

Stärke unseres Geschäftsmodells: Wir sind unternehmerisch flexibel, aber strategisch langfristig ausgerichtet. Diese Kombination verschafft uns Stabilität. Die Verbindung aus wirtschaftlicher Disziplin und genossenschaftlichem Werteverständnis ist heute ein echter Wettbewerbsvorteil. Die Mitarbeiter identifizieren sich stark mit der GVV, weil sie wissen, dass Erfolg hier nicht nur in Zahlen gemessen wird, sondern auch in Verantwortung und Wertschätzung.

Welche Ziele verfolgen Sie für die kommenden Jahre?

Gerd Helmig Wir wollen weiter profitabel wachsen, unsere Marktposition stärken und gleichzeitig unsere genossenschaftlichen Werte bewahren. Innovation und Tradition sind für uns kein Gegensatz.

Peter Czaja Unser Anspruch ist es, das Unternehmen so aufzustellen, dass es auch in Zukunft ein verlässlicher Partner für seine Eigentümer und Kunden bleibt. Gleichzeitig stehen wir heute vor neuen Herausforderungen: regulatorische Anforderungen, digitale Transformation, veränderte Marktbedingungen,

steigende Erwartungen an Nachhaltigkeit und sich verschärfende Kontroll- und Berichtspflichten. Unsere Antwort darauf ist eine klare strategische Haltung: wirtschaftliche Solidität als Grundlage für Innovation und Weiterentwicklung.

Herr Czaja, was ist die zentrale Botschaft des 35-jährigen Jubiläums?

Unser Unternehmen steht heute auf einem stabilen Fundament. Die vollständige wohnwirtschaftliche Trägerschaft seit dem Jahr 2015 hat uns Klarheit in der Ausrichtung und Geschlossenheit im Handeln gegeben. Wir verstehen wirtschaftlichen Erfolg nicht als kurzfristiges Ziel, sondern als Voraussetzung für dauerhafte Stabilität und Verlässlichkeit gegenüber unseren Eigentümern. Die Verantwortung, die wir tragen, reicht über einzelne Geschäftsjahre hinaus – sie gilt kommenden Generationen.

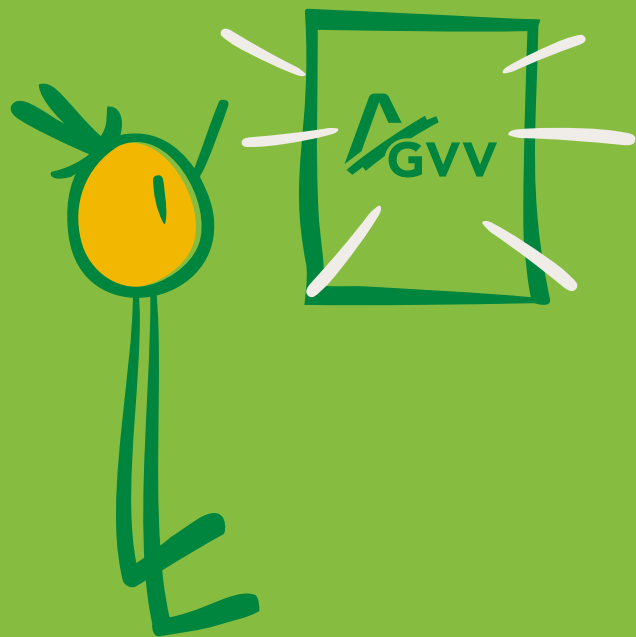
Die Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte zeigt, was möglich ist, wenn Weitsicht, Vertrauen und gemeinschaftliches Handeln zusammenkommen. Auf dieser Basis werden wir unseren Weg konsequent und verantwortungsvoll fortsetzen.

Vielen Dank!



Bilder des Jahres 2025

Unsere Veranstaltungen 2025 hatten alles: große Idee, starke Momente, emotionale Begegnungen und mehr Aha-Momente als jeder Kalender verträgt. Die folgenden Bildwerke zeigen unsere Höhepunkte – und vielleicht auch den einen oder anderen Augenblick, in dem einfach alles zusammenpasste.



Jahrestagung

Die Jahrestagung 2025 an der Ostsee brachte frischen Wind in Themen wie Arbeitsrecht, Urheberrecht und Fragen zum Datenschutz. Fachlich fundiert und mit Blick aufs Meer gleich doppelt klar. Zwischen Paragraphen und Wellen blieb genug Raum für Austausch, neue Impulse und den einen oder anderen Geistesblitz mit Seebrise.

Senioren- Weihnachtsfeier

Die traditionelle Weihnachtsfeier bringt jedes Jahr unsere Gründungsmütter- und Väter zusammen – die Menschen, ohne die es unsere GVV heute gar nicht gäbe. In festlicher Runde sagen wir danke für ihren Pioniergeist, ihre Ausdauer und ihre Geschichten, die mindestens so wertvoll sind wie ihre Ideen.



Regionaltagung

Auf unserer Regionaltagung im Juni wurde es nicht nur wegen der sommerlichen Temperaturen heiß. Beim Brandschutz ging es gemeinsam von der Theorie direkt in die Praxis – Adrenalin inklusive. Die Bilder zeigen die packendsten Momente und wie aus Wissen echte Handlungssicherheit wurde.



Neujahrsempfang

Unser Neujahrsempfang bringt jährlich Menschen aus der Wohnungswirtschaft mit Kunstschaaffenden in inspirierender Atmosphäre zusammen. Also Menschen, die sonst eher in Zahlen oder Farben denken. Zwischen Kunstwerken, Musik und Jahresausblick entsteht ein überraschend kreativer Dialog, der zeigt: Auch Immobilien und Kunst passen hervorragend unter ein Dach.

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung vor den Toren Berlins bietet jährlich den zentralen Raum für Austausch, Inspiration und die gemeinsame Beschlussfassung über die strategische Ausrichtung der GVV. In konstruktiver Atmosphäre kommen die wohnwirtschaftlichen Eigentümer unseres Unternehmens zusammen, um Entwicklungen zu diskutieren, Perspektiven zu teilen und Weichen für die Zukunft zu stellen.



Unsere neuen Mitarbeiter

2025 durften wir zahlreiche neue Kolleginnen und Kollegen an Bord unserer GVV begrüßen, die mit frischem Wind, vielfältigen Erfahrungen, Ideen und viel Tatkraft unsere Mannschaft verstärken. Jeder einzelne Start bringt neue Impulse in unsere Arbeit und macht unser Unternehmen ein Stück dynamischer und zukunftssicherer.



Udo Kreißl
Prozessmanager

„Als Quereinsteiger fühlte ich mich von Anfang an willkommen im Kreis der Kolleginnen und Kollegen der GVV. Unter den von uns betreuten Wohnungsgenossenschaftlern herrscht eine aktivierende Haltung im Ringen um das beste Ergebnis zum Vorteil für die Mitglieder. Das spornt an, die Herausforderungen der Gegenwart zu meistern und moderne Mittel der Verwaltungsorganisation sinnvoll einzusetzen. Bestens ausgestattet haben wir dafür alle Voraussetzungen.“

Bastian Kreutzer
Innendienst / Kundenbetreuer

„Für mich bedeutet Erfolg, sich auf das Team verlassen zu können und gemeinsam an Projekten zu wachsen und Lösungen zu finden. Ich finde es wichtig, mich dabei auch persönlich weiterzuentwickeln und neue Erfahrungen in unsere Zusammenarbeit einfließen zu lassen.“





Liane Wegner
Innendienst

„Als Mitarbeiterin, die das Unternehmen seit 2010 begleitet, schätze ich unsere Unternehmenskultur sehr. Sie ist geprägt von Vertrauen und Lösungsorientierung, zeigt echte Wertschätzung gegenüber dem Personal und stellt die Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden klar in den Mittelpunkt.“



Michael Käselau
Kundenbetreuer

„Wahre Stärke entsteht nicht allein, sondern im Miteinander. Als genossenschaftlich geprägtes Unternehmen ist Vertrauen für uns kein bloßes Wort, sondern das Fundament jeder Zusammenarbeit. Wir sehen uns nicht nur als Dienstleister, sondern als Partner an Ihrer Seite. Denn wir wissen: Wenn wir unsere Kräfte bündeln und auf Augenhöhe agieren, schaffen wir Werte, die Bestand haben. Gemeinsam sind wir einfach stärker.“

Silke Conrad
Büromanagement / Marketing

„GVV - offen und zugewandt, so erlebe ich meinen neuen Arbeitgeber. Für mich stimmen die Rahmenbedingungen und die Sinnhaftigkeit meiner Tätigkeit von Anfang an, was mich befähigt mich frei zu entfalten und kreativ zu arbeiten. Dafür bin ich dankbar.“



Matthias Schade
Produktmanager

“Seit kurzem verantworte ich als Produktmanager die strategische Weiterentwicklung und Priorisierung unseres Produktportfolios. Die Vision der GVV, dass die GVV dem Kunden gehört sowie die Zusammenarbeit mit Herrn Gerd Helmig, dem Eigenschaften wie Integrität, Loyalität und Vertrauen, getreu dem Motto „Ein Mann, ein Wort“, genauso wichtig sind wie mir, haben meinen Entschluss für einen Wechsel zur GVV bestätigt.“





Menschen, die Sicherheit möglich machen und neu denken

Hinter jeder Police, jeder Beratung und jeder Lösung stehen bei uns vor allem eines: Menschen.

Unsere Mitarbeitenden sind das Herz unseres Unternehmens – sie verbinden fachliche Kompetenz mit echtem Engagement für die Wohnungswirtschaft und die Bewohner, die dort ihr Zuhause haben, für die Wohnraum mehr als nur ein Ort ist.

Unsere Mitarbeitenden sind mehr als ein starkes Team – sie sind der Antrieb hinter allem, was wir tun. Als Versicherungsmakler und Unternehmen der Wohnungswirtschaft verbinden wir Verantwortung für Immobilien, Werte, Lebens- und Wohnräume mit dem Anspruch, Sicherheit neu zu denken. Genau dafür stehen die Menschen in unserem Unternehmen: mit Expertise, Haltung und echter Leidenschaft.

Unser Leitbild ist klar und spürbar: Wir arbeiten partnerschaftlich, handeln vorausschauend und übernehmen Verantwortung – für unsere Kunden ebenso wie füreinander. Vertrauen, Offenheit und Eigenverantwortung sind dabei keine Schlagworte, sondern gelebter Alltag.

In einer zunehmend digitalen Welt gestalten wir den Wandel aktiv. Unsere Mitarbeitenden

treiben Innovationen voran, entwickeln digitale Lösungen, schaffen ERP-Schnittstellen und passen Arbeitsprozesse an, um das Schadenmanagement effizienter, transparenter und schneller zu machen.

Gleichzeitig denken wir ganzheitlich, ökonomisch, ökologisch und sozial. Wir begleiten und fördern die Wohnungswirtschaft, indem wir moderne Versicherungskonzepte für Wohngebäude entwickeln und Prämien planbar stabil halten. Diesen Anspruch leben wir auch intern, durch verantwortungsbewusstes Handeln, langfristige Perspektiven und einen wertschätzenden Umgang miteinander.

Was uns besonders auszeichnet, ist unser Zusammenhalt. Wir fördern Talente, geben Raum für Entwicklung und schaffen Perspektiven in einer Branche mit Zukunft. In Zeiten des Fachkräftemangels setzen wir bewusst auf eine offene Unternehmenskultur und auf ein Umfeld, in dem Menschen wachsen können, sich verstanden fühlen und gerne bleiben. Jede Idee zählt, jede Stimme wird gehört! So entsteht ein Arbeitsklima, das Raum für Persönlichkeit lässt und gleichzeitig von einem starken Wir-Gefühl getragen wird.

Dieser besondere Geist macht uns flexibler, resilienter und gemäß unserem Unternehmensmotto „gemeinsam stärker“ gestern, heute und morgen.

„Gemeinsam stärker
wirtschaften“
Die Verbindung von
Kapital, Kooperation
und Vertrauen als
Fundament unseres
Erfolgs seit 1990

Finanzen

2025



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Die GVV ist ein auf die Wohnungswirtschaft spezialisierter Versicherungs- und Finanzierungsmakler. Das Unternehmen wurde 1990 von Wohnungsgenossenschaften gegründet und ist bis heute eng mit dieser Branche verbunden. Unsere Tätigkeit richtet sich konsequent an den Anforderungen und Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft aus.

Auch als GmbH orientieren wir uns weiterhin an den Grundprinzipien genossenschaftlicher Zusammenarbeit: Partnerschaftlichkeit, Verlässlichkeit und langfristige Verantwortung. Diese Werte prägen unser tägliches Handeln gegenüber unseren Gesellschaftern, Kunden und Geschäftspartnern.

Strategische Entwicklung im Jahr 2025

Das Geschäftsjahr 2025 war für die GVV von wichtigen strukturellen und organisatorischen Veränderungen geprägt.

Ein bedeutender Schritt war die Beendigung der langjährigen Kooperation mit einem anderen Maklerunternehmen. Nach sorgfältiger Prüfung der strategischen Ausrichtung wurde entschieden, künftig wieder vollständig selbstständig zu agieren und die eigenen Kompetenzen sowie Marktposition weiter zu stärken. Diese Entscheidung eröffnet neue Möglichkeiten für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells.

Parallel dazu haben wir im Berichtsjahr intensiv an der Modernisierung und Digitalisierung unserer internen Prozesse gearbeitet. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei auf der Weiterentwicklung und Optimierung unseres Schadenmanagements. Durch neue digitale Arbeitsabläufe, effizientere Kommunikationsstrukturen und eine stärkere Prozessstandardisierung haben wir die Grundlage geschaffen, um künftig die Bearbeitungszeiten zu reduzieren und den Service für unsere Kunden weiter zu verbessern.

Die Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse ist zugleich Teil einer umfassenderen strategischen Weiterentwicklung des Unternehmens. Dazu

zählen Investitionen in moderne IT-Strukturen, die kontinuierliche Optimierung von Abläufen sowie Maßnahmen zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Organisation unserer Arbeitsprozesse.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der personellen Weiterentwicklung unseres Unternehmens. Mit gezielten Neueinstellungen konnten wir zusätzliche Fachkräfte gewinnen und unser Team in wichtigen Bereichen verstärken. Gleichzeitig trägt diese Entwicklung zu einer schrittweisen Verjüngung der Belegschaft bei und sichert langfristig die Kompetenz und Leistungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Besonders erfreulich ist zudem der Zuwachs bei unseren Gesellschaftern. Neue Wohnungsunternehmen haben sich im Berichtsjahr für eine Beteiligung an der GVV entschieden. Dieses Vertrauen bestätigt die Attraktivität unseres Geschäftsmodells und stärkt zugleich die wirtschaftliche Basis unseres Unternehmens.

Verantwortung für Kontinuität und Zukunft

Die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens ist untrennbar mit dem Engagement der Mitglieder des Beirates verbunden, die die GVV über viele Jahre gestaltet und geprägt haben. Diese Vorstände der beteiligten Wohnungsunternehmen haben mit großem persönlichen Einsatz zur positiven Entwicklung unseres Hauses beigetragen. Es ist uns wichtig, diese Leistungen unseres Beirates zu würdigen und sind uns gleichzeitig sicher, dass sie auch weiterhin die Zukunft unseres Unternehmens aktiv mitgestalten werden.

Mitarbeitende und Unternehmenskultur

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der GVV sind unsere Mitarbeitenden. Ihr Engagement, ihre

Fachkompetenz und ihre Leistungsbereitschaft bilden die Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ausdrücklich für das entgegengebrachte Vertrauen, die hohe Identifikation mit unserem Unternehmen sowie die tägliche Einsatzbereitschaft für unsere Kunden und Gesellschafter.

Besonders hervorzuheben ist das sehr gute Betriebsklima innerhalb unseres Teams. Offenheit, gegenseitige Wertschätzung und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit prägen die Unternehmenskultur der GVV. Diese Kultur trägt wesentlich dazu bei, Herausforderungen gemeinsam zu bewältigen und Veränderungen konstruktiv umzusetzen.

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland blieb auch im Jahr 2025 von einer insgesamt schwachen konjunkturellen Dynamik geprägt. Nach den wirtschaftlichen Rückgängen der Vorjahre bewegte sich das Wachstum weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Das reale Bruttoinlandsprodukt entwickelte sich im Jahresverlauf nur leicht positiv und lag nach aktuellen Prognosen lediglich bei rund 0,2 bis 0,3 Prozent Wachstum.

Zu den wesentlichen Belastungsfaktoren zählten weiterhin ein im historischen Vergleich erhöhtes Zinsniveau, hohe Energie- und Produktionskosten sowie anhaltende geopolitische Unsicherheiten. Diese Rahmenbedingungen dämpften insbesondere die Investitionsbereitschaft der Unternehmen und führten zu einer insgesamt verhaltenen wirtschaftlichen Dynamik.

Der private Konsum zeigte im Laufe des Jahres zwar leichte Stabilisierungstendenzen, unter anderem aufgrund steigender Reallöhne und einer moderateren

Inflation. Dennoch blieb die wirtschaftliche Entwicklung insgesamt schwach, da insbesondere die exportorientierte Industrie sowie die Investitionstätigkeit weiterhin unter der globalen Konjunkturlage und geopolitischen Spannungen litten.

Besonders deutlich zeigte sich die angespannte Situation weiterhin in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Die Bauwirtschaft blieb auch im Jahr 2025 durch gestiegene Finanzierungskosten, hohe Baupreise sowie eine deutlich zurückhaltende Investitionsbereitschaft vieler Bauherren belastet. Vor allem im Wohnungsneubau setzte sich der in den Vorjahren begonnene Rückgang der Bautätigkeit fort.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen bleibt der Investitionsbedarf im Gebäudebestand hoch. Insbesondere im Bereich der energetischen Modernisierung, der nachhaltigen Entwicklung von Gebäuden sowie der Anpassung an klimatische Veränderungen stehen Wohnungsunternehmen in den kommenden Jahren vor erheblichen Investitionsaufgaben.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch in den kommenden Jahren anspruchsvoll bleiben werden. Gleichzeitig bieten die notwendigen Investitionen in den Gebäudebestand langfristig Chancen für die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie für die damit verbundenen Dienstleistungsbereiche.

Entwicklung der Versicherungswirtschaft

Nach mehreren wirtschaftlich herausfordernden Jahren hat sich die Versicherungswirtschaft im Jahr 2025 insgesamt weiter stabilisiert. Für das laufende Jahr wird branchenweit ein Beitragswachstum von rund fünf Prozent erwartet. Damit setzt sich der Wachstumstrend insbesondere in der Schaden- und Unfallversicherung fort. Maßgebliche Ursachen

sind weiterhin inflationsbedingte Anpassungen, steigende Versicherungswerte sowie erhöhte Schadenaufwendungen.

Parallel dazu gewinnen Risiken durch Naturgefahren, Cyberangriffe und klimabedingte Schadensereignisse zunehmend an Bedeutung. Diese Entwicklungen stellen Versicherer und Versicherungsnehmer gleichermaßen vor neue Herausforderungen und erhöhen die Anforderungen an Risikomanagement, Prävention und nachhaltige Versicherungskonzepte.



© Ebba Dangschat

Entwicklung der Gebäudeversicherung in Deutschland

Besonders deutlich zeigen sich diese Veränderungen in der Wohngebäudeversicherung. Die vergangenen fünf Jahre waren von erheblichen Schwankungen im Schadenaufwand sowie von stark steigenden Wiederherstellungskosten geprägt.

Ein außergewöhnliches Schadenjahr stellte 2021 dar, als schwere Starkregen- und Hochwasserereignisse – insbesondere im Ahrtal – zu versicherten Schäden in Milliardenhöhe führten. Allein bei Elementarschäden wurden damals mehr als 200.000 Gebäudeschäden registriert.

In den Folgejahren blieb das Schadenaufkommen zwar deutlich unter diesem Extremniveau, jedoch weiterhin auf einem historisch hohen Niveau. Gleichzeitig stiegen die Kosten für Reparaturen und Wiederaufbau erheblich. Treiber dieser Entwicklung waren insbesondere steigende Baupreise, höhere Materialkosten sowie steigende Lohnkosten im Baugewerbe. Die Beiträge der Wohngebäudeversicherung werden daher regelmäßig über den

andere klimabedingte Extremwetterereignisse an Bedeutung. Gleichzeitig nehmen auch Schäden durch Leitungswasser sowie technische Gebäudeschäden in vielen Beständen zu.

Diese Entwicklungen führten in den vergangenen Jahren zu deutlich steigenden Versicherungsbeiträgen sowie zu einer stärkeren risikoorientierten Kalkulation der Versicherer. Insbesondere Gebäude in hochwassergefährdeten Regionen oder mit erhöhtem Schadensrisiko stehen zunehmend im Fokus der Risikoprüfung.

Ausblick auf die kommenden Jahre

Für die kommenden Jahre ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung grundsätzlich fortsetzen wird. Klimabedingte Wetterextreme, steigende Baukosten sowie zunehmende technische Komplexität moderner Gebäude werden die Schadenaufwendungen in der Gebäudeversicherung weiterhin beeinflussen.

Gleichzeitig arbeiten Versicherer verstärkt an neuen Konzepten zur Schadenprävention, an verbesserten Risikomodellen sowie an einer stärkeren Digitalisierung von Schadenprozessen. Auch die politische Diskussion über mögliche Modelle zur Absicherung

von Elementarschäden – etwa über staatlich unterstützte Versicherungslösungen – wird voraussichtlich weiter an Bedeutung gewinnen.

Vor diesem Hintergrund bleibt eine enge Zusammenarbeit zwischen Versicherungswirtschaft, Politik und Immobilienwirtschaft erforderlich, um langfristig tragfähige Lösungen für den Versicherungsschutz

von Gebäuden zu gewährleisten und gleichzeitig bezahlbare Versicherungsprämien sicherzustellen.

Geschäftsverlauf der GVV 2025

Auch im Geschäftsjahr 2025 konnte die GVV ihre positive wirtschaftliche Entwicklung fortsetzen.

Trotz einer im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Ausgabensituation liegt erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter uns. Der Jahresüberschuss nach Steuern übertraf zum zweiten Mal in Folge die 1 Mio. € Marke.

Die Umsatzerlöse stiegen um rund T€ 381 (10,8 %) auf insgesamt T€ 3.902 und liegen damit abermals deutlich über dem Vorjahreswert. Diese Entwicklung resultiert insbesondere aus markt- und schadenbedingten Prämienanpassungen, der Baupreisindexierung im Gebäudebereich, der stabilen Betreuung unseres gesamten Kundenbestandes sowie der Gewinnung neuer Kunden.

Die Umsatzrentabilität lag im Jahr 2025 bei 26,91 % (Vorjahr 28,41 %). In den letzten drei Jahren verblieben pro Jahr durchschnittlich rund 30 Cent von jedem eingesetzten Euro nach Steuern im Unternehmen. Die Eigenkapitalquote bleibt mit 55,2 % (Vorjahr 46,9 %) auf einem stabilen und soliden Niveau.

Die Ausgaben stiegen planmäßig bei den Investitionskosten für IT, Rechtsberatung und Personalkosten. Letzterer Kostenblock spiegelt die kräftige personelle Verstärkung unseres Teams wider. Gleichzeitig konnten andere Ausgabepositionen durch sorgfältiges kaufmännisches Management unterhalb der Planung gehalten werden. Die Veranstaltungsaufwendungen bewegen sich trotz gestiegener Teilnehmerzahlen und höherem Preisniveau im Hotel-, Gastronomie- und Dienstleistungsbereich auf dem Vorjahresniveau. Der Gesamtkostenplan liegt im Soll-Ist-Vergleich bei 88,6 %. Vor dem Hintergrund der Neustrukturierung

der GVV nach dem Kooperationsende mit der AVW Versicherungsmakler GmbH ist das besonders positiv hervorzuheben.

Insgesamt hat die weiterhin sehr positive Entwicklung im Versicherungsgeschäft maßgeblich zu diesem erfreulichen Ergebnis beigetragen. Auch der Finanzierungsbereich konnte nach einigen Jahren der Stagnation durch die richtige Personalentscheidung mit einem bemerkenswerten Zuwachs auf T€ 62 in 2025 (Vorjahr T€ 6) zu unserem Erfolg beitragen.

Ausblick

Die GVV blickt trotz eines weiterhin anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeldes zuversichtlich in die Zukunft.

Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit wird weiterhin im Versicherungsgeschäft als Kern unseres Unternehmens liegen. Gleichzeitig soll das Finanzierungsgeschäft weiterentwickelt und ausgebaut werden, um zusätzliche Wachstumspotenziale zu erschließen.

Mit einer stabilen Gesellschafterstruktur, engagierten Mitarbeitenden und einer klaren strategischen Ausrichtung sieht sich die GVV auch für die kommenden Jahre gut aufgestellt.

Gemeinsam mit unseren Gesellschaftern und Partnern werden wir unseren erfolgreichen Weg fortsetzen – getreu unserem Grundgedanken:

Gemeinsam Stärker

„Strategische Partnerschaften führen zum Erfolg.“

sogenannten Anpassungsfaktor an die Entwicklung der Baupreise und Tariflöhne angepasst.

Zusätzlich hat sich das Schadengeschehen strukturell verändert. Neben klassischen Gefahren wie Sturm, Hagel oder Feuer gewinnen insbesondere Starkregen, Überschwemmungen und

Versicherungen in der Wohnungswirtschaft

Von Matthias Schade



Elementarschutz für alle: Versicherer legen Modell für Sicherungssystem gegen Naturgefahren vor

Elementarschutz für alle: Versicherer legen Modell für Sicherungssystem gegen Naturgefahren vor

Die in Deutschland tätigen Versicherer haben ein Modell vorgelegt, das zeigt, wie Elementarschutz überall verfügbar, auf Dauer versicherbar und für die Menschen bezahlbar bleiben kann.

„Die Klimaschäden haben sich in Deutschland seit 1980 verfünffacht. Unser Ziel ist ein Sicherungssystem, das dauerhaft funktioniert: fair für Hauseigentümer, stabil für den Markt und tragfähig für die öffentliche Hand. Mit Elementar Re stellen wir einen zentralen Baustein für dieses Systems vor“, sagt Jörg Asmussen, Hauptgeschäftsführer des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). „Aber klar ist auch: Versicherung allein reicht nicht. Ohne konsequente Prävention werden die Risiken weiter steigen – und das gefährdet das ganze System.“

Ausgangspunkt des Modells sind zwei Kernfragen:

- Wie bleibt der Schutz gegen Naturgefahren langfristig versicherbar und bezahlbar? und
- Wie kann eine Risikoteilung mit dem Staat im Fall extremer Naturkatastrophen funktionieren?

Der Koalitionsvertrag setzt hierfür wichtige Leitplanken. Mit dem Modell „Elementar Re“ legen die Versicherer nun erstmals einen Vorschlag vor, wie ein Sicherungssystem für Deutschland ausgestaltet sein

könnte. Der Vorschlag versteht sich als fachlicher Impuls zur politischen und gesellschaftlichen Diskussion.

Elementar Re bündelt Hochrisikogebäude und hält Schutz bezahlbar

Mehr als 400.000 Wohngebäude in Deutschland liegen in Gebieten, in denen risikogerechte Prämien schwer zu stemmen wären. Elementar Re bündelt diese Hochrisikogebäude und ermöglicht so auch in anspruchsvolleren Risikolagen weiterhin Versicherungsschutz.

Die Versicherungsverträge für diese Häuser können die Erstversicherer an Elementar Re weitergeben. Die Prämien werden auf eine Obergrenze gedeckelt, die nach der Größe der versicherten Gebäude gestaffelt werden sollen. Die Differenz kann über einen kleinen, breit verteilten Ausgleich finanziert werden.

„Mit Elementar Re halten wir auch die am stärksten gefährdeten Häuser versicherbar und bezahlbar – solidarisch finanziert, ohne den Markt zu verzerren“, sagt Anja Käfer-Rohrbach, stellvertretende Hauptgeschäftsführerin des GDV.

Staatlicher Stop-Loss als ultima Ratio

Für den Schadenfall verfügt Elementar Re über zwei privatwirtschaftliche Sicherungsstufen:

- eine eigene Rückversicherung und
- einen schrittweise aufgebauten Sicherungsfonds.

Naturgefahren-Gesamtkonzept

Klimafolgenanpassung

Langfristige, strukturelle Anpassungen, die Risiken dauerhaft reduzieren:

- Bauverbote in Hochrisikogebieten
- Verbindliche Vorgaben für Bauen in Gefahrengebieten
- Naturgefahrenausweis und bundesweites Naturgefahrenportal
- Stadtplanung mit Retentionsflächen & Entsiegelung
- Klimaresiliente Infrastruktur (z. B. Kanalisation, Verkehrswege)

Versicherungsschutz



Elementarversicherung

Privatwirtschaftliche „Angebotspflicht“ für Neuverträge + Bestandsverträge mit Opt-Out

Weniger exponierte Wohngebäude

Hoch exponierte Wohngebäude mehr als 400.000

Elementar Re

Rückversicherungslösung

Elementar Re schützt sich selbst durch eine eigene Rückversicherungsstrecke gegen Schadenvolatilität.

Sicherungsfonds

Wird aus Solidarumlage als zusätzlicher Puffer bei Ausnahmesituationen aufgebaut – zweckgebunden und konservativ angelegt.

Stop-Loss

Staat steht bei Ausnahmekatastrophen hinter Elementar Re, wenn Rückversicherung und Sicherungsfonds aufgebraucht sein sollten.

- In Elementar Re werden die hochgefährdeten Wohnhäuser gebündelt und bleiben dadurch versicherbar.
- Erstversicherer können die Verträge dieser Häuser an Elementar Re weitergeben, dadurch wird das Hochrisiko solidarisch getragen.
- Für die betroffenen Haushalte werden die Beiträge begrenzt, gestaffelt nach der Größe des Hauses.
- Damit die Risiken für das System nicht weiter steigen, werden Neubauten in Hochrisikogebieten ab einem gewissen Stichtag nicht mehr in das System aufgenommen.

Prävention

Kurzfristige und operative Schutzmaßnahmen, die Schäden verhindern oder mindern:

- Hochwasserschutz (Dämme, mobile Barrieren, Rückhaltebecken)
- Verstärkte Kanalisation gegen Rückstau
- Objektschutz (Rückstauklappen, Wasserschotts)
- Frühwarnsysteme & Alarmierung

Ergänzt werden diese durch einen staatlichen Stop-Loss-Mechanismus, der ausschließlich bei seltenen Extremereignissen greift – also nur dann, wenn die privatwirtschaftlichen Reserven weitestgehend ausgeschöpft sind. Der Staat übernimmt damit weder die Rolle eines Erstversicherers noch eines dauerhaften Rückversicherers. Vielmehr folgt der Ansatz der im Koalitionsvertrag verankerten Idee einer staatlich unterstützten Rückversicherungslösung, die den Markt sinnvoll ergänzt, ohne ihn zu ersetzen. Dieser klar definierte Mechanismus bildet einen gezielten Schutzanker für außergewöhnlich schwere Katastrophen mit einem Schadenvolumen von mehr als 30 Milliarden Euro.

Prävention und Elementarschadenversicherung mit Opt-Out als Grundlage

Der Koalitionsvertrag zielt zudem auf eine möglichst flächendeckende Elementarschadenversicherung ab.

Die Versicherungswirtschaft greift diesen politischen Impuls auf: Elementarschutz wird zur Regel – aber niemand wird zum Abschluss gezwungen.

Im Neugeschäft soll der Schutz automatisch enthalten sein, im Bestand erfolgt bis zu einem Stichtag eine einmalige, gesetzlich geregelte Umstellung.

In beiden Fällen besteht eine Opt-out-Möglichkeit. Wer diese nutzt, erklärt zugleich, im Schadenfall keine staatliche Hilfe in Anspruch zu nehmen. Eine solche Umsetzung erhöht aus Sicht der Versicherer die Versicherungsdichte deutlich, wahrt aber weiterhin die Vertragsfreiheit und vermeidet die Nachteile einer verpflichtenden Versicherungslösung.

Eine flächendeckende und tragfähige Elementarschadenversicherung ist nur unter der Bedingung möglich, dass effektive Präventionsmaßnahmen konsequent umgesetzt werden. Sie bilden die unverzichtbare Grundlage für das Gesamtkonzept.

Dazu gehören verbindliche Vorschriften für das Bauen in Gefahrengebieten, verpflichtende Gefährdungsbeurteilungen bei Neubauten sowie maximale Transparenz über lokale Risiken, etwa durch ein bundesweites Naturgefahrenportal und einen gesetzlichen Naturgefahrenausweis für Gebäude. Nur wenn Risiken frühzeitig erkannt und baulich berücksichtigt werden, kann Versicherungsschutz überhaupt tragfähig angeboten und Schäden wirksam begrenzt werden.

Zusammengefasst gilt: Elementar Re kann seine Wirkung nur im Rahmen eines Naturgefahren-Gesamtkonzeptes entfalten – mit breitem Versicherungsschutz gegen Naturgefahren sowie konsequenter Prävention und Klimafolgenanpassung.

Quelle: Medieninformation GDV

Asbest im Immobilienbestand

Zentrale Anforderungen für Wohnungsbauunternehmen

- **Informationspflicht für Bauherren und Eigentümer**
Wohnungsbauunternehmen müssen als Auftraggeber Handwerksbetriebe nun aktiv vorab über mögliche Gefahrstoffe (vor allem Asbest) informieren. Dies gilt verpflichtend für alle Gebäude, die vor 1996 errichtet wurden (ca. 75–80 % des Bestands).
- **Erkundungspflicht bei Bauarbeiten**
Vor Beginn von Instandhaltungs-, Sanierungs- oder Abbrucharbeiten muss geprüft werden, ob asbesthaltige Materialien vorhanden sind. Ist dies unklar, müssen Proben durch Fachpersonal entnommen und im Labor analysiert werden, bevor der eigentliche Auftrag startet.
- **Strengerer Überdeckungsverbot**
Es ist nun explizit verboten, asbesthaltige Bauteile oder Materialien durch eine feste Überdeckung oder Überbauung (z. B. Überkleben von Asbestfliesen) dauerhaft zu verbergen, sofern diese beim früheren Einbau einzeln befestigt wurden.
- **Erweiterte Gefährdungsbeurteilung**
Arbeitgeber (auch in der Wohnungswirtschaft) müssen eine systematische Bewertung aller Tätigkeiten mit Gefahrstoffen vornehmen. Neu ist, dass hierbei auch psychische Belastungen berücksichtigt werden müssen, die durch den Umgang mit gefährlichen Stoffen entstehen können.
- **Expositionsverzeichnis und Dokumentation**
Für krebserzeugende Stoffe (CMR-Stoffe) müssen detaillierte Verzeichnisse angelegt werden, wann wie lange exponiert war. Diese Daten unterliegen einer Aufbewahrungspflicht von bis zu 40 Jahren.

Die neue Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) trat in wesentlichen Teilen zum 4. Dezember 2024 in Kraft. Für Wohnungsbauunternehmen ergeben sich daraus insbesondere im Umgang mit Asbest im Bestand und bei Sanierungen ab 2025 drastisch verschärfte Anforderungen.

Zum 20. Dezember 2025 gelten weitere wesentliche Änderungen der Gefahrstoffverordnung. Die neuen Regelungen betreffen insbesondere Bau- und Handwerksbetriebe, die im Bestand tätig sind. Mit der jetzigen Novellierung der Gefahrstoffverordnung werden die Anforderungen an Tätigkeiten mit Asbest erweitert. Ziel ist die vollständige Umsetzung der europäischen Asbestrichtlinie in nationales Recht.

Wohnungsbauunternehmen sollten zur Unterstützung auf den Leitfaden „Asbest beim Bauen im Bestand“ der BG BAU zurückgreifen, um rechtssichere Prozesse für Sanierungsprojekte zu etablieren.

Asbestverdacht macht Arbeiten im Bestand komplex und ist auch ein Kostentreiber für die Versicherungsunternehmen im Rahmen der Wohngebäudeversicherung.

„Allein durch Untersuchungen, ob Asbest im Gebäude ist, erwarten wir für die Wohngebäudeversicherer Mehrkosten von voraussichtlich über 190 Millionen Euro im Jahr“, sagt Jörg Asmussen, Hauptgeschäftsführer des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)

Mit Tätigkeiten an asbestverdächtigen und asbesthaltigen Bauteilen steigen die Pflichten für Bauunternehmen sprunghaft an.

Es gilt das generelle Tätigkeitsverbot. Ausnahmen bestehen nur für Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten (ASI-Arbeiten) unter strengen Voraussetzungen. Für diese Tätigkeiten verlangt die GefStoffV insbesondere eine Gefährdungsbeurteilung, behördliche Anzeigen, einen Arbeitsplan sowie besonders qualifiziertes Personal.

Neben dem organisatorischen Aufwand steigt für Bauunternehmen auch das Haftungsrisiko. Die Risikoprüfung und das Ergreifen entsprechender Maßnahmen erfolgen in eigener Verantwortung. Die Risikoprüfung ist anspruchsvoll und birgt das Risiko falscher Beurteilungen mit möglichen Bußgeldfolgen. Im schlimmsten Fall drohen auch strafrechtliche Konsequenzen. Die Technische Regel TRGS 519 soll dazu noch im Jahr 2026 mehr Klarheit bringen. Sie wird derzeit überarbeitet.

Das Problem: Die Hauptverantwortung liegt auch im Verhältnis zum Veranlasser – regelmäßig der Bauherr und Auftraggeber – bei dem Bauunternehmen. Dem Veranlasser kommt bislang lediglich die Pflicht

zur Angabe des Baujahres und zur Überlassung von allen Informationen zur Bau- oder Nutzungsgeschichte über vorhandene oder vermutete Gefahrstoffe zu. Eine verbindliche Asbesterkundungspflicht für den Veranlasser folgt hieraus nicht.

1. Was bedeutet das konkret?

Erweiterung der Informationspflicht der Eigentümer

Bisher: Fokussierung der Gefahrstoffverordnung und Arbeitsschutzvorschriften nur auf den Arbeitgeber (als Auftragnehmer)

Neu: Veranlasser (Bauherr, Auftraggeber) stärker in der Verantwortung mit besonderen Informationspflichten

Bisher: Eigentümer und Handwerker konnten einfach anfangen

Neu: Wer eine Renovierung beauftragt, muss jetzt alle zumutbaren Informationen über das Gebäude bereitstellen.

Jede Maßnahme setzt eine vorherige Prüfung auf Asbest voraus!

Falls keine Unterlagen vorhanden sind → Anforderung der alten Bauakten beim Amt

2. Bedeutung in der Praxis

- Vor Baumaßnahmen müssen Eigentümer prüfen lassen, ob im Gebäude asbesthaltige Materialien verbaut wurden.
- Ein Labor muss die Proben analysieren, bevor die eigentliche Sanierung beginnen darf.
- Ohne Ergebnis dürfen keine Arbeiten stattfinden – auch kleine Reparaturen nicht
- Alle entstehenden Kosten trägt der Eigentümer, einschl. Prüfungen und Zeitverzögerungen

Marktumfeld und Entwicklung in der Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung befindet sich weiterhin in einem tiefgreifenden strukturellen Wandel. Insbesondere im Segment der gewerblichen Wohnungswirtschaft sind die Rahmenbedingungen deutlich anspruchsvoller geworden. Ein Teil der Versicherer betrachtet das Segment „Wohngebäudeversicherung in der gewerblichen Wohnungswirtschaft“ als kritisch und trennen sich von Beständen und/oder zeichnen keine Risiken mehr im Neugeschäft. Die Anzeichen eines Oligopols auf der Anbieterseite verdichten sich.

In den vergangenen Jahren führten eine signifikante Zunahme von Elementarschadenereignissen, stark gestiegene Bau- und Sanierungskosten sowie inflationsbedingte Preissteigerungen im Handwerk zu erheblichen Belastungen auf der Schadenseite der Versicherer. Großschadenereignisse – insbesondere durch Sturm, Leitungswasser, Feuer – haben die Schaden-/Kostenquote vieler Anbieter nachhaltig verschlechtert. Parallel wirken sich Lieferengpässe, Fachkräftemangel im Baugewerbe und gestiegene Materialpreise dauerhaft kosten-treibend aus.

Verhärtung des Marktes

Als Folge ist im Bereich der gewerblichen Wohngebäudeversicherung eine deutliche Marktverhärtung zu beobachten:

- Reduzierung von Zeichnungskapazitäten
- Verschärfte Annahmerichtlinien
- Strengere Risikoprüfungen
- Höhere Selbstbehalte
- Spürbare Prämienanpassungen
- Teilweise Rückzug einzelner Versicherer aus bestimmten Risikosegmenten

Insbesondere Bestände mit hoher Schadenfrequenz, älterer Bausubstanz oder exponierten Lagen (Sturmrisikogebiete) stehen unter verstärkter Beobachtung der Risikoträger.

Insbesondere bei schadenauffälligen Liegenschaften oder Portfolios mit erhöhter Leitungswasserfrequenz sind deutliche Prämiensteigerungen keine Ausnahme. In Einzelfällen kommt es zu Sanierungsforderungen oder Vertragsbeendigungen seitens der Risikoträger.

Auch die neue Gefahrstoffverordnung mit Gültigkeit ab 05.12.2024 für Gebäude, die vor dem 31.10.1993 errichtet wurden, wird sich aufgrund der dadurch steigenden Schadenregulierungskosten nach einem Versicherungsfall ebenso prämienerhöhend auswirken.

Spezifische Herausforderungen für die gewerbliche Wohnungswirtschaft

Für Unternehmen der gewerblichen Wohnungswirtschaft ergeben sich daraus mehrere Herausforderungen:

1. Deutliche Beitragsanpassungen bei gleichbleibendem oder reduziertem Leistungsumfang
2. Erhöhte Anforderungen an Prävention und Risikomanagement, insbesondere bei Leitungswasserschäden
3. Digitale Dokumentation von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen
4. Systematisches Schadenmanagement

Strategische Implikationen

Für uns als GVV bedeutet diese Entwicklung eine noch stärkere Fokussierung auf:

- Qualitativ hochwertige Risikoanalyse
- Aktive Bestandsbetreuung
- Unterstützung im Schadenmanagement
- Frühzeitige Marktansprache vor Ablauf
- Transparente Kommunikation gegenüber Kunden
- Entwicklung individueller Deckungskonzepte

Gerade in einem verhärteten Marktumfeld zeigt sich der Mehrwert einer unabhängigen Beratung und einer strukturierten Verhandlungsführung mit Risikoträgern.

Ausblick

Es ist davon auszugehen, dass sich das aktuelle Marktumfeld mittelfristig nicht stabilisieren wird und auch nicht auf das Prämienniveau vergangener Jahre zurückkehrt. Mittel- und langfristig verzeichnet die Versicherungsbranche auch einen kontinuierlichen Anstieg witterungsbedingter Schäden. Die Versicherer werden mit angepassten Rückstellungen und besserer risikoadäquater Prämienkalkulation reagieren. Dies wird die Produktentwicklung sowie die Risikoselektion maßgeblich beeinflussen.

Unser Ziel bleibt es, für unsere Mandanten in der gewerblichen Wohnungswirtschaft nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige und leistungsstarke Versicherungslösungen zu strukturieren – auch unter anspruchsvollen Marktbedingungen.

„Unser Erfolg
beruht nicht
auf kurzfristiger
Rendite, sondern
auf langfristiger
Verantwortung.“

Finanzierung in der Wohnungswirtschaft

Von Martin Licht

Die Baupreise für konventionell gefertigte Wohngebäude in Deutschland sind im Berichtszeitraum wiederum um ca. 3,3 % gestiegen. Zwar verzeichnete 2025 mit 14,5% mehr genehmigten Neubauwohnungen einen deutlichen Aufwärtstrend jedoch wurde das Ziel der Bundesregierung, 400.000 Wohnungen zu bauen, auch 2025 mit 230.000 Wohnungen wiederum deutlich unterschritten.

Ohne massive Förderung sehen Wohnungsunternehmen nach wie vor Neubauvorhaben als wenig attraktiv an: Bei Erstbezugsmieten zwischen 16€ und 24€ / qm wird die Luft sehr dünn, zumal das erklärte Ziel von Wohnungsgenossenschaften die Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum ist. Das gegenwärtige Fazit lautet leider genau wie schon in den letzten Jahren: Wohnungsneubau ist in Ballungsräumen bei Gestehungskosten pro qm von 4.000 EUR bis 5.000 EUR kaum noch rentabel – dabei fehlen in Deutschland eine Million Wohnungen – Tendenz steigend.

Zinsentwicklung

Im Januar 2025 sanken die Zinsen mit 10jähriger Laufzeit erfreulicherweise zunächst auf einen Wert um die 3,2% p.a. Danach stiegen die Konditionen, aufgrund der sich verschärfenden Staatsverschuldungsdebatte, innerhalb von nur drei Monaten um 50 Basispunkte. Dieser fast beispiellos kurzfristige Anstieg generierte einen Zinsschock, da sich die 10-Jahreskonditionen innerhalb kürzester Zeit auf 3,7% p.a. erhöhte und so manche Immobilienprojektfinanzierung obsolet machte. Damit war das Ende der Fahnenstange jedoch noch nicht erreicht. Der Markt beruhigte sich zwar bis Dezember 2025 wieder etwas und verharrte auf diesem Niveau. Nachrichtlich ging es dann jedoch im Januar 2026 wieder deutlich nach oben, so dass derzeit von den Banken Konditionen herausgelegt werden, die teilweise deutlich über 4% p.a. liegen. Eine Beruhigung erscheint aktuell, besonders vor dem Hintergrund der explodierenden US-amerikanischen Staatsverschuldung, wenig wahrscheinlich. Die Zeit des billigen Geldes ist erst einmal dahin. Vor dem Hintergrund der geschilderten Entwicklung kann mit weiteren Zinsanpassungen nach oben gerechnet werden.

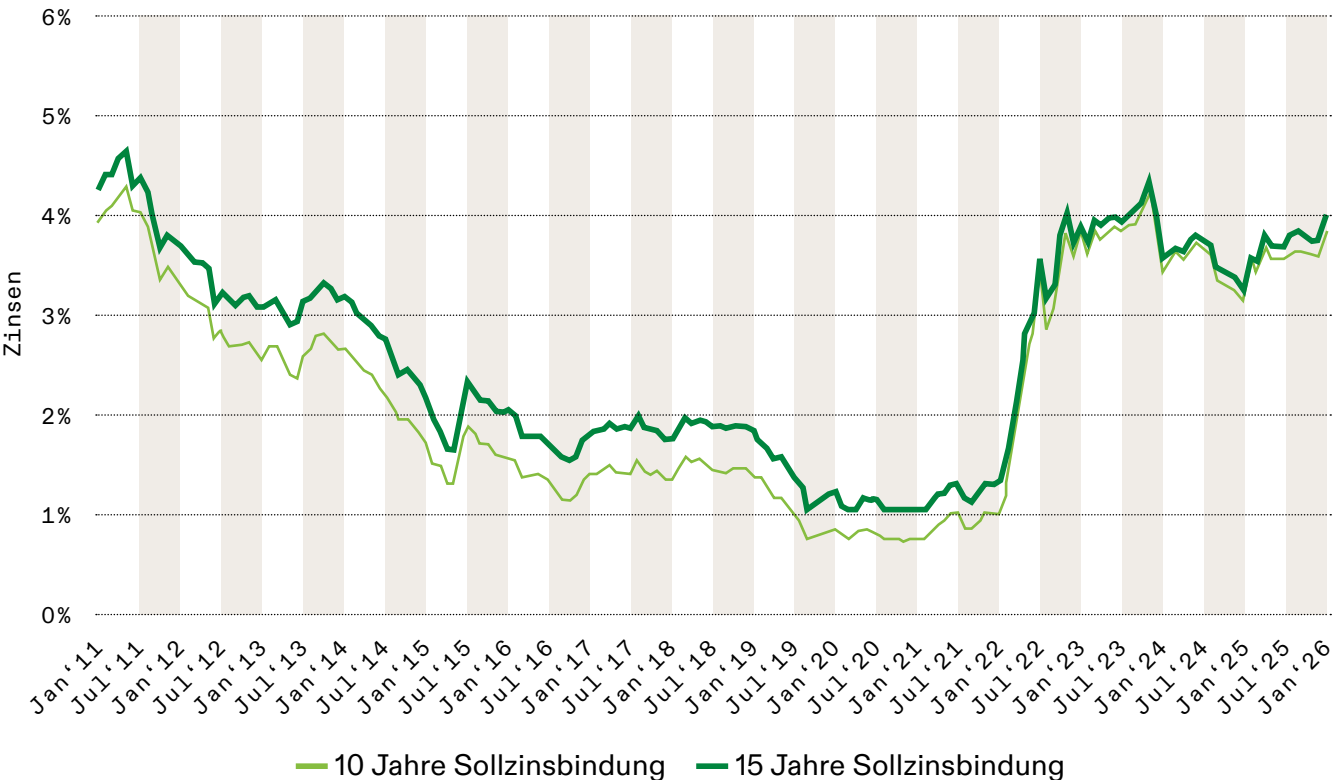
Darlehensportfolio

Der Beratungs- und Finanzierungsbereich der GVV beschäftigt sich traditionell vorwiegend mit der Gestaltung und adäquaten Finanzierung von Darlehensprolongationen, Immobilienkäufen und umfangreichen Sanierungsmaßnahmen; besonders im Bereich der energetischen Ertüchtigung. Dies geschieht auf der Basis unserer langjährig bewährten Portfolioanalysen. Erneut standen im Geschäftsjahr Grundbuchbereinigung und Beleihungswertoptimierung im Fokus, da freie Sicherheiten bei Neufinanzierungen - besonders mit alternativen Finanzierungspartnern - einen erheblichen Vorteil darstellen.

Geldanlage

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die GVV zahlreiche Geldanlagen bei ihren Kunden platzieren. Allerdings sanken die kurzfristigen Anlagezinsen im Laufe des Jahres auf breiter Front. Aktuell steigen insbesondere die Zinsen für längerfristige Festgeldanlagen wieder leicht an. Die Zinsstrukturkurve zeigt Anzeichen einer Rückkehr zur Normalität: Wer Geld langfristig anlegt, erhält nun in der Regel wieder höhere jährliche Zinssätze im Vergleich zu kurzen Anlagezeiträumen. Vor nicht allzu langer Zeit verhielt sich die Kurve noch invers, wobei längere Laufzeiten niedrigere Zinsen boten – oft ein Vorbote von wirtschaftlichen Abschwüngen. Jetzt bringen längere Festgeldanlagen in Deutschland zumeist wieder höhere Renditen als kurzfristige Optionen und markieren somit das „normale“ Zinsverhalten.

Bauzins-Entwicklung in Deutschland von 2011 bis 2026 (Quelle: Statistika 2026)



Unternehmensberatung

Im Bereich der kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen war die GVV auch 2025 wieder beratend tätig; im Besonderen in den Bereichen Liquiditäts- und Organisationsoptimierung.

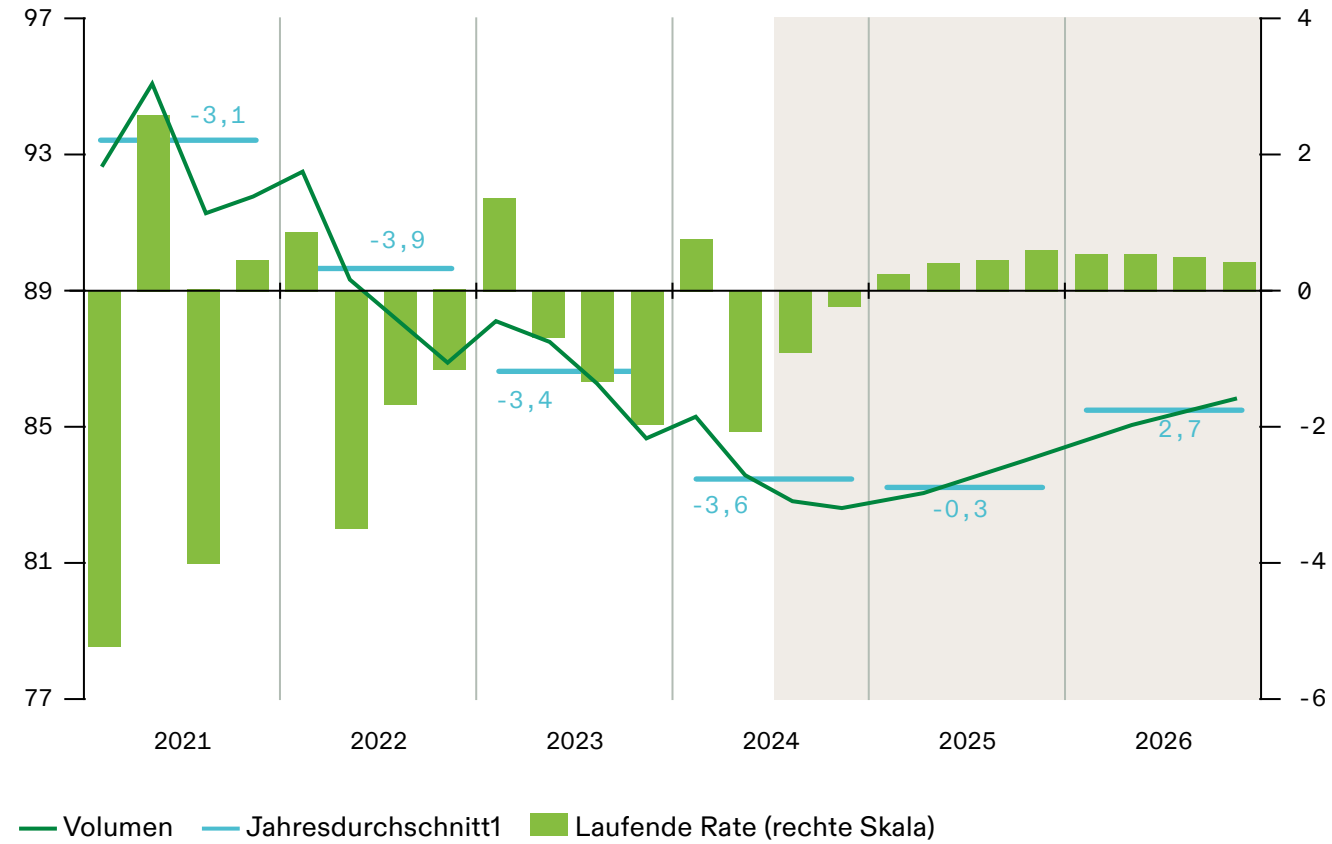
Entwicklung der Bauinvestitionen in Deutschland 2011 bis 2026

(Quelle: © Statistisches Bundesamt)

Preis-, saison- und kalenderbereinigt

Verkettete Volumenangaben
in Mrd. Euro

Veränderung gegenüber dem
Vorquartal in %



¹ Zahlenangaben: Veränderung der Ursprungswerte gegenüber dem Vorjahr in %
Quellen: Statistisches Bundesamt, Berechnungen der Institute; ab dem dritten Quartal 2024: Prognose der Institute.

Jahresabschluss

2025

Unsere Zahlen haben auch 2025 einiges zu erzählen, halten sich kurz und knackig nicht mit Smalltalk auf. Die Bilanz zeigt klar: Wir haben Kurs gehalten, Chancen genutzt und dabei ein solides Fundament für das Kommenden gelegt.

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

AKTIVA	Bilanz zum 31.12.2025		Bilanz zum 31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Immaterielles Anlagevermögen	73,2	3,0	0,0	0,0
Sachanlagen	521,0	21,4	487,3	18,6
Finanzanlagen	50,0	2,1	50,0	1,9
Forderungen	374,4	15,4	417,8	15,9
Sonstige Vermögensgegenstände	35,1	1,4	39,3	1,5
Flüssige Mittel/Wertpapiere	1.366,6	56,0	1.608,0	61,3
Rechnungsabgrenzungsposten	18,1	0,7	23,0	0,9
Summe Aktiva	2.438,4	100,0	2.625,3	100,0
PASSIVA	Bilanz zum 31.12.2025		Bilanz zum 31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	1.345,1	55,2	1.230,3	46,9
Rückstellungen	69,4	2,8	400,5	15,3
Lieferverbindlichkeiten	23,9	1,0	71,3	2,7
Gesellschafterverbindlichkeiten	945,0	38,8	900,0	34,3
Sonstige Verbindlichkeiten	54,9	2,3	23,3	0,9
Summe Passiva	2.438,4	100,0	2.625,3	100,0

Ertragslage

	01.01. bis 31.12.2025		01.01. bis 31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	3.902,0	100,0	3.520,7	100,0
+ sonst. betriebl. Erträge	96,3	2,5	104,6	3,0
- Personalaufwand	1.127,2	28,9	992,0	28,2
- Abschreibungen	144,8	3,7	158,1	4,5
- sonstiger betriebl. Aufwand	1.216,0	31,2	1.035,7	29,4
+ Finanzerträge	2,0	0,1	2,0	0,1
- Finanzaufwand	0,2	0,0	3,5	0,1
- EE-Steuern	460,4	11,8	436,6	12,4
Ergebnis nach Steuern	1.051,5	26,9	1.001,5	28,4
- sonstige Steuern	1,4	0,0	1,3	0,0
Jahresergebnis	1.050,2	26,9	1.000,1	28,4

Finanzlage

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel:

	2025 in Euro	2024 in Euro
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	1.050.170,77	1.000.148,70
- Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	0,00	0,00
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	144.812,06	158.085,03
- Abnahme der Rückstellungen	64.866,00	86.460,00
- sonstige Zahlungswirksame Erträge	0,00	0,00
+ Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	43.380,88	-127.008,95
+ Abnahme anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finan- zierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.768,19	-15.620,41
- Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47.110,86	-58.061,94
- Abnahme anderer Passiva , die nicht der Investitions- oder Finan- zierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.193,95	3.075,75
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.357,30	18.796,16
+ Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	798,00	0,00
- Zinserträge	1.998,88	1.998,88
+ Ertragsteueraufwand	460.443,69	436.633,11
Ertragsteueraufwand/-ertrag	-460.443,69	-436.633,11
Korrektur um nicht zahlungswirksame Vorgänge	-232.386,29	99.712,44
+/- Ertragsteuerzahlungen	-692.829,98	-336.920,67
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	894.016,62	1.063.047,96
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	79.841,08	0,00
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagenvermögens	14.162,30	27.399,16
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	181.475,98	231.443,03
+ Erhaltene Zinsen	1.998,88	1.998,88
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-245.155,88	-202.044,99
Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter	890.300,00	883.200,00
+ Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0,00	0,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-890.300,00	-883.200,00
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe der Cashflows)	-241.439,26	-22.197,03
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.607.999,21	1.630.196,24
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.366.559,95	1.607.999,21

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	2025 in Euro	2024 in Euro
Umsatzerlöse	3.901.988,92	3.520.737,96
sonstige betriebliche Erträge	96.282,52	104.589,83
	3.998.271,44	3.625.327,79
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	917.636,52	811.598,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	209.593,47	180.371,49
	1.127.229,99	991.969,74
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermö- gens und Sachanlagen	144.812,06	158.085,03
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.216.026,81	1.035.651,09
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen Finanzanlagevermögens	1.998,88	1.998,88
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	229,00	3.504,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	460.443,69	436.633,11
Ergebnis nach Steuern	1.051.528,77	1.001.483,70
sonstige Steuern	1.358,00	1.335,00
Jahresüberschuss	1.050.170,77	1.000.148,70
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	245.365,45	245.216,75
Entnahme aus Gewinnrücklagen aus anderen Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen in satzungsmäßige Gewinnrücklagen	105.000,00	100.000,00
Ausschüttung	945.000,00	900.000,00
Bilanzgewinn	245.536,22	245.365,45

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	73.189,00	2,00
II. Sachanlagen		
1. technische Anlagen und Maschinen	10.075,00	11.498,00
2. andere Anlagen, Betriebs- Geschäftsausstattung	510.917,00	475.779,00
	520.992,00	487.277,00
III. Finanzanlagen		
Genossenschaftsanteile	49.972,00	49.972,00
	644.153,00	537.251,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	374.439,00	417.801,57
2. Sonstige Vermögensgegenstände	35.139,11	39.281,61
	409.578,11	457.083,18
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.366.559,95	1.607.999,21
	1.776.138,06	2.065.082,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten	18.108,22	22.982,86
Bilanzsumme Aktiva	2.438.399,28	2.625.316,25

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

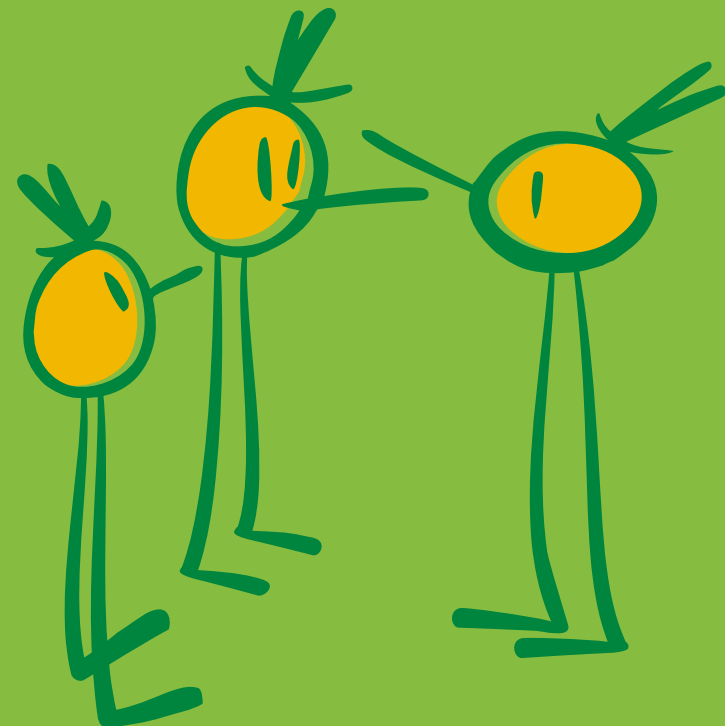
PASSIVA	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	300.000,00	300.000,00
Eigene Anteile	-165.500,00	-175.200,00
Eingefordertes Kapital	134.500,00	124.800,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklagen	565.100,00	460.100,00
2. Andere Gewinnrücklagen	400.000,00	400.000,00
III. Bilanzgewinn	245.536,22	245.365,45
Summe Eigenkapital		
	1.345.136,22	1.230.265,45
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	23.831,12	290.011,59
2. Sonstige Rückstellungen	45.611,00	110.477,00
	69.442,12	400.488,59
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.939,67	71.299,48
2. sonstige Verbindlichkeiten	999.881,27	923.262,73
	1.023.820,94	994.562,21
Bilanzsumme Passiva	2.438.399,28	2.625.316,25

Gemeinsam

Stärker

Ein Bild! Ein Moment!

Wir bringen Menschen zusammen, die unser Unternehmen tragen, prägen und voranbringen. Wir freuen uns, diesen gemeinsamen Moment mit dem folgenden Gruppenfoto festzuhalten und setzen damit ein Zeichen des Dankes und der tiefen Wertschätzung.



„Wir bringen Menschen zusammen, die unser Unternehmen tragen, prägen und voranbringen.“



Unsere neuen Gesellschafter

Mit großer Freude begrüßen wir vier neue Gesellschafter in unserer Gemeinschaft. Ihr Engagement und ihr Vertrauen in die gemeinsame Zukunft der GVV setzen ein starkes Signal und geben unserer Entwicklung zusätzliche Dynamik und Perspektive. Gemeinsam gestalten wir den weiteren Weg mit klarer Ausrichtung und neuer Kraft.

„Aus unterschiedlichen Interessen entstand eine starke Gemeinschaft.“



© Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft eG / beide Abbildungen

Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft eG

Rund 11 km südlich von der Stadtgrenze Berlins liegt die Stadt Ludwigsfelde. Die Stadt ist vor allem durch den Automobilbau bekannt. Mit Ihren rund 30.000 Einwohnern zählt Ludwigsfelde zu einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte in Brandenburg.

Die Geschichte der LWG

Am 4. September 1957 wurde die Arbeiter-Wohnungsbau-Genossenschaft „Solidarität“ Ludwigsfelde gegründet. Die ersten genossenschaftlichen Wohnungen wurden 1959, also bereits zwei Jahre nach Gründung fertiggestellt. In den 60er Jahren entstanden weitere 1.400 Wohnungen. Bis zum Ende der 80iger Jahre erfolgte die Erweiterung von Ludwigsfelde-West mit insgesamt 2.002 Wohnungen. Da die Genossenschaftsmitglieder außer ihren Genossenschaftsanteilen in den ersten Jahren noch Aufbaustunden zu leisten hatten, zogen sie mit Spaten und Schippe auf die Baustellen.

Nach der Wende wurde aus der AWG „Solidarität“ die Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft eG. Im Zuge des Altschuldenhilfegesetzes mussten Teile des Wohnungsbestandes veräußert werden. So entstanden auch drei Wohnungseigentümergemeinschaften, an denen die LWG sowohl als Eigentümer beteiligt und zugleich als Verwalter bestellt ist.

Immer wieder musste sich die Genossenschaft neuen Herausforderungen der jeweiligen Zeit stellen. Während die Anfangsjahre von Wohnungsnot, Aufbaustunden und Selbsthilfe gekennzeichnet waren, sicherten die Investitionen der letzten 35 Jahre in den Wohnungsbestand in Form von Instandsetzung und Modernisierung die Wettbewerbsfähigkeit und

marktgerechte Entwicklung der Genossenschaft. Im Jahr 2018 konnten zuletzt 50 neu gebaute Wohnungen erstvermietet werden.

Die LWG heute

Heute, rund 70 Jahre nach Gründung und 36 Jahre nach der Wiedervereinigung Deutschlands, präsentiert sich die LWG als leistungsfähiges Wohnungsunternehmen. Die Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft eG sorgt für bezahlbaren Wohnraum zum Leben und Wohlfühlen. Insgesamt stehen rund 3.000 Wohnungen für Familien, Singles und Senioren zur Verfügung. Um dem demographischen Wandel Rechnung zu tragen, wurden insgesamt 53 Aufzuganlagen an sechzehn Wohnhäusern des Bestandes nachgerüstet.

Ein sehr geschätzter Service unserer Genossenschaft ist unsere Reparaturabteilung. Diese versetzt uns in die Lage, mit eigenen Handwerkern anstehende Reparaturen schnell und kompetent auszuführen.

Beteiligung an der GVV

Bereits seit vielen Jahren wird die LWG durch die GVV in Sachen Versicherungen betreut. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit steht dabei stets im Mittelpunkt. Die hohe Kompetenz in der Beratung und im Schadensfall bekräftigten uns bei der Entscheidung nicht nur als Kunde, sondern auch als Gesellschafter Teil der GVV zu werden.

Thorsten Lust
Vorstand



Wohnungsbaugenossenschaft NEUES BERLIN eG

Das Neueste von NEUES BERLIN

Mit der Wiedereröffnung des historischen Gebäudes in der Hauptstraße 44 setzt NEUES BERLIN zum Jahresende 2026 ein wichtiges Zeichen für die Weiterentwicklung Hohenschönhausens. Nach fünf Jahren sorgfältiger Sanierung öffnet das 2021 erworbene alte Gutshaus seine Türen und wird künftig mit Kultur- und Bildungsangeboten sowie Gastronomie ein für alle offenes Zentrum des Miteinanders sein. Das Projekt verkörpert einen wichtigen Bestandteil der 2022 entwickelten Vision des Vorstandes für die Zukunft von NEUES BERLIN. „Es gehört zu unserer Identität, Menschen für ein aktives Miteinander zusammenzubringen“, sagt Vorstandsmitglied Thomas Fleck.

Die Vision versteht sich zugleich als Strategie für den Gesamtbestand. Heute bieten sieben Wohnanlagen in Hohenschönhausen und Weißensee rund 7.100 Mitgliedern und ihren Familien ein Zuhause. Die 84 Häuser mit insgesamt 5.101 Wohnungen liegen in einem engen Radius von drei Kilometern rund um das Geschäftshaus. Sie stehen für den Anspruch, Menschen einen bezahlbaren und sicheren Lebensmittelpunkt zu geben, der sich in wachsendem Maße an individuellen Wünschen orientiert.

Eine stabile wirtschaftliche Basis versetzt NEUES BERLIN in die Lage, sich als Gemeinschaft kontinuierlich weiterzuentwickeln. „Natürlich ist eine Genossenschaft zunächst ein Rechtskonstrukt, aber vor allem ist sie eine Idee. Eine Vision, die mit Leben gefüllt werden will. Wir stehen zu unserer Selbstverpflichtung, für eine soziale Mietpreisgestaltung in unseren Quartieren zu sorgen“, erklärt

Vorstandsmitglied Stefan Krause. Dies drückt sich unter anderem in der 2021 in Kraft gesetzten und unter breiter Beteiligung erarbeiteten Mietkonzeption aus. Sie berücksichtigt die berechnete Erwartung der Mitglieder, dass die wirtschaftlichen Erfordernisse der Genossenschaft im Einklang mit fairen und angemessenen Mieten stehen.

Das schafft Vertrauen, das dazu beigetragen hat, dass 98 Prozent der Teilnehmer:innen der jüngsten Mieter:innenbefragung von NEUES BERLIN angeben, sich in ihrem Zuhause wohl bis sehr wohl zu fühlen. „In unserer Strategie geht es nicht nur um gute Gebäude, sondern um das Zusammenspiel aus Zufriedenheit, Fairness, Service und Zukunftsorientierung“, erläutert Vorstandsmitglied Thomas Fleck. In der Zustimmung zeigt sich zugleich der erlebte genossenschaftliche Alltag, den NEUES BERLIN als partizipativen Prozess gestaltet. Es gibt neun Kommissionen, in denen Mitglieder, Vertreterinnen und Vertreter, Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder regelmäßig zusammenkommen, um über Belange von Seniorinnen und Senioren, Miet- oder Satzungsfragen, soziale Härtefälle, den Internetausbau, die Gestaltung von Grünanlagen oder die innergenossenschaftliche Kommunikation zu sprechen.

Mit der Strategie übernimmt NEUES BERLIN zugleich gesellschaftliche Verantwortung. So wurden in den letzten Jahren zahlreiche Hausdächer mit Solarpaneelen bestückt und erzeugen Strom für die Mieter:innen. Zukunftsfelder werden auch durch die Digitalisierung gestaltet. Schritt für Schritt wurde unter anderem der Kundenservice ausgebaut. Über 90 Prozent der Mitglieder sind beispielsweise im 2022 installierten Mitgliederportal Mein NB an-

gemeldet. Sie können dort online ihre Verträge abrufen, Abrechnungen und Verbräuche einsehen, Reparaturaufträge auslösen, jederzeit ihre Anliegen mitteilen. Jüngster Schritt ist der Start eines KI-gestützten Telefonassistenten mit umfangreichem Servicewissen zum 15. April 2026. Damit ist das Geschäftshaus künftig auch außerhalb der Geschäftszeiten rund um die Uhr an jedem Tag des Jahres erreichbar.

Für all diese Vorhaben braucht es starke Partner, zu denen seit über zwanzig Jahren auch die GVV gehört. Es ist daher kein Zufall, dass die Genossenschaft nun nicht mehr nur aktiver Kunde, sondern künftig auch Gesellschafter der GVV sein wird. Neues ist mehr als ein Beiwort im Namen von NEUES BERLIN.



© Tina Merkau



© Dirk Enters



© erste marzahner wohnungsgenossenschaft eG

erste marzahner wohnungsgenossenschaft

Die emwg feiert im Jahr 2026 ihr 50-jähriges Bestehen - und blickt als erste Wohnungsgenossenschaft in Marzahn auf eine besondere Rolle im Bezirk zurück. Unsere Wurzeln reichen in die Zeit der industriellen Aufbruchphase in Marzahn zurück: 1976 gründeten über 100 Beschäftigte der Berliner Werkzeugmaschinenfabrik Marzahn die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „BWF Marzahn“, aus der später die emwg hervorging. Ziel war es, den Arbeiterinnen und Arbeitern ein modernes, bezahlbares Zuhause in Arbeitsplatznähe zu schaffen. Bereits in diesen Anfangsjahren wuchs die Genossenschaft parallel zum neuen Stadtteil, der sich damals in rasantem Tempo entwickelte.

Unser erstes Wohnhaus in der Marchwizastraße war 1977 nicht nur das erste Gebäude unserer Genossenschaft, sondern gleichzeitig das erste Wohngebäude im gesamten Neubaugebiet Marzahn. Dort sind bis heute noch acht Wohnungen

von Erstmietern aus dem Jahr 1977 bewohnt. Dieser Ursprung macht die emwg zu einem prägenden Teil der Entwicklung des später gegründeten Stadtbezirks. In den 1980er-Jahren folgte der Ausbau unseres Wohngebietes in Marzahn-Ost, das bis heute den Hauptbestand der Genossenschaft bildet und sich durch großzügige Grünflächen, soziale Infrastruktur und kurze Wege auszeichnet.

Mit den gesellschaftlichen Veränderungen nach 1990 stand die Genossenschaft vor großen Herausforderungen. Die Eintragung der „erste marzahner wohnungsgenossenschaft eG“ im Jahr 1992 war ein wichtiger Schritt, um die genossenschaftlichen Strukturen in die neue Zeit zu überführen. Parallel dazu begann eine umfassende Bestandsentwicklung, die bis heute anhält. Neben notwendigen Sanierungen stand die Verbesserung der Wohnqualität im Mittelpunkt - insbesondere durch das groß angelegte Loggienerneuerungs- und Fassadenprogramm, das ab Mitte der 1990er-Jahre umgesetzt wurde.

erste marzahner wohnungsgenossenschaft eG

Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle Generationen

Heute bewirtschaften wir rund 2.500 Wohnungen, überwiegend in Marzahn-Ost, und stehen für bezahlbares, sicheres und zeitgemäßes Wohnen für alle Generationen. Kontinuierliche Modernisierung - von erneuerten Loggien über umfassende Aufzugsnachrüstungen bis hin zu energetischen Verbesserungen - sowie ein gepflegtes, grünes Wohnumfeld prägen unseren Bestand. Ein bedeutender Meilenstein war der barrierefreie Neubau am Blumberger Damm 178 b, in dem 2015 erstmals seit über 30 Jahren wieder neue Wohnungen der Genossenschaft entstanden - insgesamt 30 moderne, altersgerechte Wohnungen, ergänzt um eine Arztpraxis. Ebenso richtungsweisend war der Neubau unserer Geschäftsstelle, die 2021 eröffnet wurde und neben barrierefreien Zugängen auch zwei Gästewohnungen und moderne Serviceangebote für unsere Mitglieder beherbergt.

Mit dem Mitgliedertreff und vielfältigen Nachbarschaftsangeboten fördern wir Begegnung und stärken den Zusammenhalt im Quartier. Unser Engagement reicht dabei über unsere Gebäude hinaus: Wir unterstützen lokale Initiativen, soziale Projekte und Veranstaltungen, die das Miteinander im Wohnumfeld stärken und das Leben im Stadtbezirk bereichern.

Warum GVV mbH?

Die GVV bietet maßgeschneiderte Versicherungslösungen, kennt die Anforderungen genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen und begleitet sie seit Jahren als Branchenexperte. Als Berliner Partner versteht die GVV die Besonderheiten unserer Großsiedlungsstrukturen - ein großer Vorteil im täglichen Austausch.

Viele befreundete Genossenschaften in Berlin und Brandenburg arbeiten erfolgreich mit der GVV zusammen. Dieses starke Netzwerk und die klaren Empfehlungen waren für uns ausschlaggebend. Die enge, genossenschaftliche Zusammenarbeit und der gemeinsame fachliche Austausch bestätigen, dass diese Entscheidung richtig war.

Ines Spitzer
Vorstand

GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG

Bericht über die GeWoSüd –
Was sie ist, was sie ausmacht, was sie leistet

Die GeWoSüd – Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG ist eine traditionsreiche Berliner Wohnungsgenossenschaft, deren Geschichte bis ins Jahr 1919 zurückreicht. Seit mehr als einem Jahrhundert verfolgt sie das Ziel, ihren Mitgliedern sicheren, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen – und dies in einer Stadt, deren Wohnungsmarkt seit Jahrzehnten durch starke Dynamik, Wachstum und steigenden Druck geprägt ist. Mit heute rund 2.600 Wohnungen an zwölf Standorten im Norden, Osten und Süden Berlins und etwa 5.000 Mitgliedern zählt die GeWoSüd zu den etablierten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen der Hauptstadt.

Genossenschaftliches Wohnen bei der GeWoSüd steht seit jeher für:

- Dauerhaftes Wohnrecht ohne Eigenbedarfskündigungen,
- stabile und moderate Nutzungsentgelte,
- ein Höchstmaß an Sicherheit und Planbarkeit,
- eine faire, gemeinschaftsorientierte Verwaltung.

Die GeWoSüd ist dabei aus zwei historischen Strängen hervorgegangen: der „Landbau“, gegründet 1919, und der „Siedlung Lindenhof“, gegründet 1921. Beide prägten frühe Reformansätze im Berliner Wohnungsbau und legten die Basis für die heutige Bestandsstruktur, die von Altbauten bis hin zu Neubauten verschiedener Epochen reicht.

Der Kern der GeWoSüd ist eine klare Wertebasis: Sicherheit, Gemeinschaft, Bezahlbarkeit und Zukunftsorientierung. Die Genossenschaft verbindet ökonomisches Denken mit sozialer Verantwortung – ein Prinzip, das sich im täglichen Handeln wie in der langfristigen strategischen Ausrichtung widerspiegelt.

Bezahlbarkeit und wirtschaftliche Stabilität

Die GeWoSüd bietet gut ausgestattete Wohnungen zu moderat kalkulierten Preisen, getragen durch konsequentes Betriebskostenmanagement. Wirtschaftliche Entscheidungen orientieren sich nicht an kurzfristiger Rendite, sondern am langfristigen Nutzen für die Mitgliedergemeinschaft. Dieser Gedanke zieht sich durch sämtliche Leistungsbereiche der Genossenschaft

Die Genossenschaft fördert ein aktives Miteinander: Nachbarschaftsprojekte, lokale Netzwerke, Gemeinschaftsveranstaltungen und

vielfältige Mitbestimmungsformate gehören zum Selbstverständnis. Die Mitglieder gestalten ihre Wohnumgebung mit – ein soziales Gefüge, das die Genossenschaft seit Jahrzehnten prägt und stärkt.

Die GeWoSüd investiert kontinuierlich in den baulichen Erhalt sowie die nachhaltige Weiterentwicklung ihrer Wohnanlagen. Dazu zählen denkmalgerechte Modernisierungen, energetische Sanierungen und Maßnahmen zur Zukunftssicherung des Wohnungsbestands. Auch digitale Infrastrukturprojekte zeigen, dass die Genossenschaft stets den Blick nach vorn richtet und ihre Mitglieder technologisch zeitgemäß ausstatten möchte.

Vom historischen Altbau bis zu Neubauten aus der Nachkriegszeit und jüngeren Jahrzehnten bietet die Genossenschaft ein breites Spektrum an Wohnsituationen. Damit spricht sie unterschiedliche Lebensphasen und Anforderungen an – junge Menschen, Familien, ältere Menschen, Alleinstehende.

Langfristigen Maßnahmen zur Energieeffizienz und CO₂Reduktion sollen hier hervorgehoben werden. Diese Modernisierungen sichern nicht nur die ökologische Zukunftsfähigkeit der Bestände, sondern entlasten langfristig auch die Betriebskosten der Mitglieder.

Die GeWoSüd versteht sich als Gemeinschaft. Sie bietet neben Wohnraum auch soziale Infrastruktur, Begegnungsmöglichkeiten, Gemeinschaftsprojekte und persönliche Unterstützung. Die Genossenschaft fördert ein nachbarschaftliches Miteinander, das weit über klassische Vermietung hinausgeht und ein soziales Umfeld schafft, in dem Menschen sich begegnen, unterstützen und wohlfühlen können.



© Ken Schluchtmann

Bericht des GVV-Beirates 2025

Das Geschäftsjahr 2025 hat erneut eine Vielzahl von Herausforderungen und Veränderungen für uns alle mit sich gebracht. Wir alle spüren die großen Einflüsse der geopolitischen Veränderungen auf die Wohnungswirtschaft. Die sich verstetigten Unsicherheiten nehmen durch Preisänderungen, Zinsänderungen, geänderten Kreditstandards bedeutenden Einfluss auf unsere Investitionen. Immobilienfinanzierungen und Baukosten an sich verteuern sich weiter und stellen eine Herausforderung dar. Damit ist ein anspruchsvolles Umfeld unserer Tätigkeit verbunden, dem wir uns stellen und durch Anpassungen entgegenreten. Auch in der für uns wichtigen Betreuung der Versicherung unserer Bestände gab es viele Veränderungen.

Strategie 2025 aus Beiratssicht

Stets gut und umfassend informiert vom Geschäftsführer Herrn Gerd Helmig gab es einen Schwerpunkt in der Auseinandersetzung in der Zusammenarbeit mit AVW. Seit Jahren haben wir mit viel Augenmerk die Veränderungen und Auswirkungen der vertraglich vereinbarten finanzielle Belastung aus der Betreuung beobachtet. Nunmehr gab es vor Auslaufen des Vertrages Gespräche über die Anpassung der vertraglichen Regelung für einen weiteren zu fixierenden Zeitraum. Die gegenseitigen Vorstellungen mündeten jedoch nicht in einen Kompromiss, so dass der Aufbau eigener Verwaltungsstrukturen für die Betreuung der Versicherungsverträge als Alternative zur Prüfung gestellt wurde. Es erfolgten diverse Abwägungen, ob und wie wir uns im Markt losgelöst von AVW mit unserem eigenen Pool an Beständen positionieren können. Nach umfassenden Abwägungen mündeten die Überlegungen in dem Entschluss, die Betreuung vollständig allein ohne AVW zu übernehmen. In die Überlegungen waren diverse Vorberatungen zur DSGVO, zum Aufbau der technischen Ausstattung, Aufbau von Personal, Ausrichtung im Markt eingeflossen. Es erfolgte aktiv die Trennung von AVW zum Ende des Geschäftsjahres 2025. Ein wesentlicher strategischer Wechsel war gestartet

Erfolg 2025

Umfassende Beratungen zur Planung und zur wirtschaftlichen Entwicklung waren Bestandteil diverser Beiratssitzungen. Die Geschäftsführung berichtete von sehr erfolgreicher wirtschaftlicher

Entwicklung und gemeinsam wurden auch Probleme bei der Umsetzung der Anforderungen im Zusammenhang mit der Trennung von AVW erörtert. Insgesamt zeichnete sich ab, dass wir als GVV auch selbständig sehr erfolgreich unsere Bestände am Markt platzieren und betreuen können. Neben der Aufnahme weiterer Gesellschafter wurde wirtschaftlich erneut ein herausragendes Ergebnis präsentiert. Der Schlüssel dieses Erfolges liegt auch im umfassenden Betreuungsansatz der Gesellschafter über die Versicherung der Bestände hinaus. So schaffen Schulungen, Veranstaltungen, diverse Vorträge eine engere Kundenbindung und fördert eine breitere Marktdurchdringung. Auch die weiterführende Digitalisierung der Prozesse findet großen Anklang und verstärkt die Basis zukünftigen Erfolgs.

Weitere Entwicklung

Ein großer Wert ist die Wahrnehmung der GVV als Berater, Betreuer und Moderator zu den spezifischen Fragestellungen der Wohnungswirtschaft. Die weitere Entwicklung und der weitere Ausbau von Betreuungsqualität und Betreuungsinhalten hilft uns die Marktposition zu stärken. Die Kompetenz der Geschäftsführung in der Zusammenarbeit mit den Versicherern mündet in einer vertrauensvollen, verlässlichen Partnerschaft, die unsere GVV positiv entwickelt.

Durch konstruktive und kritische Diskussionen über die Entwicklung der Geschäftsbereiche, Beratungen über zukünftige Planungen, die Organisation, die Personalentwicklung und die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit gestalten wir gemeinsam mit der Geschäftsführung die Gesellschaft aktiv mit und begleiten so die zukünftige Ausrichtung.

Dem Geschäftsführer mit dem gesamten Team gilt der Dank für die geleistete Arbeit und das erfolgreiche Jahr 2025.

Udo Braune
Beiratsmitglied





© Hotel Kaiserhof Heringsdorf

GVV Jahrestagung

Vergessen Sie graue Konferenzräume und endlose PowerPoint-Schlachten – unsere Jahrestagung im Seebad Heringsdorf auf der schönen Insel Usedom wird alles, nur nicht gewöhnlich.

Freuen Sie sich auf ein Programm, das klüger macht, inspiriert und dabei auch noch Spaß bringt: Spannende Vorträge zu Themen der Wohnungswirtschaft treffen auf aktuelle rechtliche Fragestellungen – verständlich, relevant und garantiert nicht einschläfernd. Und als wäre das nicht genug, erwartet Sie ein Impulsvortrag, der Ihnen zeigt, wie man langfristige Ziele nicht nur plant, sondern tatsächlich erreicht.

Wenn der Kopf voll neuer Ideen ist, wird es am Abend stilvoll: Beim Sektempfang kommen Sie entspannt ins Gespräch, bevor das Galadinner den perfekten Rahmen für gute Gespräche, neue Kontakte und vielleicht die ein oder andere überraschende Erkenntnis bietet.

Und weil frische Luft bekanntlich die besten Gedanken bringt, geht es am zweiten Tag hinaus an die Ostseeküste. Beim Vormittagsprogramm mit Meeresbrise lässt sich nicht nur durchatmen, sondern auch der ein oder andere Geistesblitz einfangen.

Kurz gesagt: Zwei Tage voller Input, Austausch und Küstenflair – wir freuen uns darauf, Sie in Heringsdorf zu begrüßen. Packen Sie Neugier, gute Laune und vielleicht eine windfeste Jacke ein!

Mitgliedschaften und Kooperationen



„Klare Eigentümerstruktur.
Klare Werte.
Klare Zukunftsperspektive.“

Gemeinsam Stärker