

Lagebericht der Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen

Geschäftsjahr 01.01.2024 - 31.12.2024

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Am 31.12.2024 war die Genossenschaft Eigentümerin von 78 Häusern. Sie bewirtschaftete 459 Wohnungen (Vorjahr 459), 41 Garagen (Vorjahr 41), 340 Stellplätze (Vorjahr 340), 12 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 12) und 1 Büro (Vorjahr 1).

2. Strategie und Ziele

Durch unsere Unternehmensstrategie einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung, der individuelle Gestaltung der Wohnungen vor Wiedervermietung und Anpassung des Wohnraums bei Veränderung der Lebensbedingungen unserer Mitglieder (bspw. Umbau von Bädern) kann sich unsere Genossenschaft gut am Wohnungsmarkt positionieren.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund vier Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird mit nur einem minimalen Wachstum zwischen 0,1 bis 0,3 Prozent gerechnet. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

Das Brandenburger Bruttoinlandsprodukt ist im dritten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal preisbereinigt leicht um 0,1 Prozent gestiegen. Die Verbraucherpreise in Brandenburg erhöhten sich 2024 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Prozent. Damit schwächte sich die Teuerung deutlich ab, nachdem sie 2023 noch bei 6,5 Prozent gelegen hatte.

Die Beschäftigung entwickelte sich 2024 leicht negativ, die Zahl der Brandenburger Erwerbstätigen sank um 0,1 Prozent auf knapp 1,15 Millionen. Die Arbeitslosigkeit stieg 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 6,1 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) sind im dritten Quartal 2024 in Brandenburg um 3,8 Prozent gestiegen.

Im Land Brandenburg stagniert das Bevölkerungswachstum, das Land wies zum Ende des dritten Quartals eine Bevölkerungsanzahl von 2.584.050 Personen auf. Dabei verhindert die Zuwanderung aus dem Ausland, dass die Anzahl insgesamt sinkt. Nach wie vor stehen dabei wachsende Regionen, v.a. im Berliner Umland, Regionen mit Bevölkerungsrückgang gegenüber, in denen auch das Durchschnittsalter ansteigt. In den Regionen mit demografischer Herausforderung wird der Rückbau überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.

Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2024 auch im Land Brandenburg weiterhin an (+4,0 %). Damit hat sich, wie in Berlin, der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (+9,2 %) zwar mehr als halbiert, liegt aber weiterhin auf hohem Niveau. Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Im gesamten Jahr 2024 wurden 18,8 Prozent weniger Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt als im Vorjahreszeitraum.

2. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit stiegen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 104,2 TEuro auf 2.977,7 TEuro. Die Erhöhung resultiert aus den gestiegenen Einnahmen aus Vermietung und den gestiegenen Umlagenerlösen. Mieterhöhungen aufgrund höherer ortsüblicher Vergleichsmieten wurden 2024 in nicht vorgenommen. Ebenfalls gab es einvernehmliche Mietanpassungen („Modernisierungsvereinbarung“) aufgrund der Umsetzung von Mieterumbauwünschen (bspw. Erneuerung Wohnungseingangstür, Einbau Mehrfach-Türverriegelung, Austausch Heizgerät).

Insgesamt standen per 31.12.2024 in der Genossenschaft 8 Mieteinheiten (Vorjahr 9) leer, dies sind 1,7 % (Vorjahr 1,9 %) des Mietbestandes.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes ist der Leerstand auf 11 Mieteinheiten gestiegen. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,3 %.

in Frankfurt (Oder) seit 1896

3. Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2024 972,9 TEuro (Vorjahr 1.048,2 TEuro Fremdkosten) aufgewendet. Es ergibt sich ein Instandhaltungskostensatz von Euro/m² 29,31 (Vorjahr Euro/m² 31,59).

Die angefallenen Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung gliedern sich wie folgt auf:

	TEuro
Umbau/ Sanierung von Wohnungen/ Gewerbe	281,7
Energetische Sanierung	339,7
Fassadensanierung (L67-72 Balkonblumenkästen - Holzblumenkästen 40 Stück)	29,7
Dachsanierungen	37,1
Neubau Abwasserleitung + Schächte	33,5
Gestaltung Außenanlagen	44,4
Andere Baukosten und Allgemeine Instandsetzung	206,8
Gesamtausgaben	972,9

In 2024 wurden für die Kosten für die umfassende Sanierung von drei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 300,0 TEuro aktiviert.

Die Finanzierung der im Jahr 2024 durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten erfolgte aus Mitteln der Genossenschaft.

4. Lage

Ertragslage

Die Ertragslage des Jahres 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 286,1 TEuro (Vorjahr 159,8 TEuro) ab.

Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr sind:

- Anstieg der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit von 2.873,5 TEuro in 2023 auf 2.977,7 TEuro im Geschäftsjahr 2024 = + 104,2 TEuro.
- Erhöhung der sonstigen Erlöse von 18,0 TEuro im Vorjahr auf 32,3 TEuro in 2024 = + 14,3 TEuro.
- Senkung des Instandhaltungsaufwandes von 1.048,2 TEuro in 2023 auf 972,9 TEuro in 2024 = - 75,3 TEuro.
- Verringerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 78,7 TEuro im Vorjahr auf 67,8 TEuro in 2024 = - 10,9 TEuro.
- Abnahme des Personalaufwandes von 286,0 TEuro in 2023 auf 276,0 TEuro in 2024 = - 10,0 TEuro.
- Zunahme von Zinserträgen von 6,5 TEuro im Vorjahr auf 27,8 TEuro in 2024 = + 21,3 TEuro.
- Abnahme des Zinsaufwandes von 149,5 TEuro im Vorjahr auf 136,6 TEuro in 2024 = - 12,9 TEuro.

Finanzlage

Die Finanzlage ist zum 31.12.2024 ausgeglichen. Die Genossenschaft konnte 2024 ihren Zahlungsverpflichtungen zu jedem Zeitpunkt nachkommen. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist die Zahlungsfähigkeit auch für 2025 gesichert.

Auf Basis des Finanzplanes erwarten wir bis Ende 2029 eine Verringerung der liquiden Mittel auf rund 0,8 Mio. Euro.

Grundlage der Berechnung sind die geplanten Mieteinnahmen aus 2024. Weiter wurden Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung mit 1.400 TEuro pro Jahr ab 2025 angesetzt (42,10 Euro pro m² – Wohn- und Gewerbefläche).

Die Bewirtschaftung unserer Liegenschaften und der demografische Wandel in der Stadt Frankfurt (Oder) und in unserer Genossenschaft erfordern auch künftig größere Investitionen. Die Genossenschaft beabsichtigt auch weiterhin im Rahmen ihres Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms den Einsatz von Eigenmitteln aus angesparten Bewirtschaftungsüberschüssen.

Nachfolgend ist die Entwicklung des Finanzbestands dargestellt:

	2024 TEuro	2023 TEuro
Stand 1. Januar	1.376,0	1.483,4
Veränderung des Liquiditätssaldos	-116,1	-107,4
Stand 31. Dezember	1.259,9	1.376,0

Zum 31.12.2024 verzeichnet die Genossenschaft einen Rückgang der flüssigen Mittel um 116,1 TEuro.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2024 verringert sich das Bilanzvolumen um -220,3 TEuro auf 16.594,8 TEuro. Die Verringerung ist im Wesentlichen begründet durch die Abschreibungen im Anlagevermögen und der Senkung des Fremdkapitals.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) stieg von 91,7 % auf 92,1 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung blieb bei 96,7 %.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 767,1 TEuro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 55,1 % (Vorjahr 52,7 %).

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 TEuro	2022 TEuro	Veränderungen TEuro
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	363,2	366,2	- 3,0
Kapitalrücklage	0,4	0,4	0,0
Sonderrückl. gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	2.880,5	2.880,5	0,0
Gesetzliche Rücklage	3.615,7	3.587,1	+ 28,6
Andere Ergebnissrücklagen	2.138,3	1.944,0	+ 194,3
Bilanzgewinn	143,1	79,9	+ 63,2
Eigenkapital	9.141,2	8.869,1	+ 283,1

Die Zunahme des Eigenkapitals resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.

5. Gesamtaussage

Dank der bewährten Unternehmensstrategie einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, der individuelle Gestaltung der Wohnungen vor Vermietung und Anpassung des Wohnraums bei Veränderung der Lebensbedingungen unserer Mitglieder konnte sich die Genossenschaft auch 2024 erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) positionieren.

Das zeigt sich unter anderem an der Steigerung der Umsatzerlöse von 2.873,5 TEuro in 2023 auf 2.977,7 TEuro in 2024.

Die positive Entwicklung der Umsatzerlöse resultiert aus der Wiedervermietung von Wohnungen und der einvernehmlichen Modernisierungserhöhungen infolge von persönlichen Umbauten. Der Mietausfall sank von 45,4 TEuro in 2023 auf 33,0 TEuro in 2024.

Der Anteil Zinsen und planmäßige Tilgung an den Mieteinnahmen sank von 27,2 % in 2023 auf 26,2 % in 2024.

6. Prognosebericht

Für das Jahr 2025 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) von 2.221,0 TEuro. Wir gehen davon aus, dass der Leerstand in 2025 durch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stabil bleibt. Für das laufende Geschäftsjahr 2025 sind Wertverbesserungen und Instandhaltungen in Höhe von maximal 1.400,0 TEuro geplant.

in Frankfurt (Oder) seit 1896

Es handelt sich im Wesentlichen um folgende Maßnahmen:

	TEuro
Allgemeine Instandsetzung	200,0
Sanierung von Wohnungen zur Wiedervermietung	652,9
Energetische Sanierung	320,5
Fassadensanierung Traubenweg	113,0
Dachsanierungen	91,0
Außenanlagen	63,0
Einbau Wärmepumpe Stakerweg 9	55,0
Summe	1.395,4

Die Finanzierung der im Jahr 2025 geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt aus Mitteln der Genossenschaft.

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2025 einen Jahresfehlbetrag von 151,7 TEuro.

Zum Jahresende 2025 ergibt sich gemäß der langfristigen Wirtschaftsplanung ein Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 791,2 TEuro. Das entspricht einem Abgang von 468,7 TEuro gegenüber 2024.

7. Chancen und Risikobericht

Energieversorgung/-preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Gas- und Stromversorgung ergaben sich ab 01.01.2023 aufgrund neu abgeschlossener Verträge deutliche Preiserhöhungen. Die Verträge bezüglich der Versorgung mit Fernwärme haben keine festen Laufzeiten, aber es bestehen Preisanpassungsklauseln. Insgesamt haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben. Die Preiserhöhungen haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern haben wir in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Mieter erhöht.

Aufgrund von Einsparungen beim Verbrauch und durch die Anpassung der Heizkostenvorauszahlungen im Vorjahr erwarten wir auch in 2025 hohe Guthaben aus den Betriebskostenabrechnungen. Dieses haben wir im Finanz- und Erfolgsplan berücksichtigt.

Um der Genossenschaft und den Mietern eine Preis- und Planungssicherheit zu geben, haben wir für die Jahre 2024 bis 2026 Verträge für die Versorgung mit Strom und Gas abgeschlossen. Die derzeitigen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten decken die zu erwartenden Kosten ab, sodass keine Liquiditätsengpässe zu erwarten sind.

Im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung werden drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungs-aufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch gestiegener Finanzierungskosten analysieren.

Anstieg des Zinsniveaus

Die erheblich gestiegenen Zinsen seit Anfang 2022 für langfristige Immobilienkredite haben wir hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in unseren Planungsrechnungen berücksichtigt. Nach unseren Planungen führen die gestiegenen Zinsen, auch bei einem dauerhaften Anstieg, zu keinen wesentlichen Risiken für die Genossenschaft.

Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) noch gegeben ist.

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

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

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren.

Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Im Bauplan werden regelmäßig Investitionen zur Verringerung des Energiebedarfes berücksichtigt. So haben wir viele Wohnungen auf Zentralheizung umgestellt, an Fernwärme angeschlossen, die Heizungsanlagen erneuert oder andere Maßnahmen zur Energieeinsparung vorgenommen (Austausch Fenster, Dämmung Außenwände und Kellerdecke, Austausch Glühlampen gegen Energiesparlampen in den Hausgemeinschaftsräumen). Dieses werden wir fortführen, um die vorhandenen Ressourcen (Personal, Liquidität) bestmöglich zu nutzen.

8. Risiken aus der Finanzierung

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zu nennen.

Mittel- bis langfristig ist kein Risiko aus dem Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Im Rahmen unseres Finanzierungs- und Investitionskonzeptes sind unsere Darlehen durch Grundschulden abgesichert.

Möglichen Zinsänderungsrisiken werden durch langfristige Festzinsvereinbarungen und durch eine Streuung der Vertragslaufzeiten entgegengewirkt. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Frankfurt (Oder), den 12.05.2025

Der Vorstand

Böttger

Ignatius

Lehmpuhl

BkW
in Frankfurt (Oder) seit 1896