

Lagebericht der Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen

Geschäftsjahr 01.01.2025 - 31.12.2025

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Am 31.12.2025 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

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

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2025 um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2025 gegenüber November 2024 erneut gestiegen und lagen bei 3,2 Prozent. 2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0 Prozent. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 nochmal zugelegt (Dezember: 3,7 %).

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

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

Das Brandenburger Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum preisbereinigt um 1,0 Prozent zurückgegangen. Für das ganze Jahr rechnen die Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einem Rückgang um 0,3 Prozent. Dagegen erhöhten sich die Verbraucherpreise in Brandenburg 2025 im Jahresdurchschnitt um 2,4 Prozent. Die Teuerung schwächte sich damit nur leicht ab (2024: 2,5 %).

Die Beschäftigung entwickelte sich 2025 dennoch stabil. Die Zahl der Brandenburger Erwerbstätigen hielt sich bei 1,15 Millionen. Die Arbeitslosigkeit stieg 2025 um 0,3 Prozentpunkte auf 6,4 % und liegt damit knapp im deutschen Durchschnitt (6,3 %). Die Einkommen (Reallöhne) sind im dritten Quartal 2025 in Brandenburg nur leicht um 1,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen.

Im Land Brandenburg stagniert das Bevölkerungswachstum insgesamt, weist dabei aber unterschiedliche regionale Entwicklungen auf. Nach wie vor stehen wachsende Regionen, v.a. Potsdam und das Berliner Umland, Regionen mit Bevölkerungsrückgang gegenüber, in denen gleichzeitig das Durchschnittsalter ansteigt (brandenburgweit liegt es bei 47,5 Jahren). In den Regionen mit demografischer Herausforderung wird der Rückbau überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.

Die Baupreise im Land Brandenburg lagen im November 2025 im Durchschnitt um +4,7 % über denen des Vorjahres. Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Von Januar bis November 2025 ist die Zahl der Baugenehmigungen in Brandenburg erneut gesunken. Es wurden 10,4 Prozent weniger Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt als im Vorjahreszeitraum.

2. Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit stiegen im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 127,5 TEuro auf 3.105,2 TEuro. Die Erhöhung resultiert aus den gestiegenen Einnahmen aus Vermietung und den gestiegenen Umlagenerlösen. Mieterhöhungen aufgrund höherer ortsüblicher Vergleichsmieten wurden 2024 nicht vorgenommen. Ebenfalls gab es einvernehmliche Mietanpassungen („Modernisierungsvereinbarung“) aufgrund der Umsetzung von Mieterumbauwünschen (bspw. Einbau Klimaanlage, Umbau der Fenster und Anschluss an die Sammelheizung).

Insgesamt standen per 31.12.2025 in der Genossenschaft 9 Mieteinheiten (Vorjahr 8) leer, dies sind 1,9 % (Vorjahr 1,7 %) des Mietbestandes.

Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes ist der Leerstand auf 13 Mieteinheiten gestiegen. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,8 %.

in Frankfurt (Oder) seit 1896

3. Instandhaltung / Modernisierung

Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e. G., Leipziger Straße 61, 15236 Frankfurt (Oder)

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2025 1.058,3 TEuro (Vorjahr 972,9 TEuro Fremdkosten) aufgewendet. Es ergibt sich ein Instandhaltungskostensatz von Euro/m² 31,92 (Vorjahr Euro/m² 29,31). Die angefallenen Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung gliedern sich wie folgt auf:

	TEuro
Umbau/ Sanierung von Wohnungen/ Gewerbe	467,8
Energetische Sanierung	272,0
Fassadensanierung (Tw1)	12,9
Dachsanierungen	47,4
Gestaltung Außenanlagen	39,1
Andere Baukosten und Allgemeine Instandsetzung	219,1
Gesamtausgaben	1.058,3

In 2025 wurden für die Kosten für den Einbau einer Wärmepumpe sowie die dazu notwendigen energetischen Maßnahmen, die umfassende Sanierung von sechs Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 319,9 TEuro aktiviert. Erhaltene Förderungen in Gesamthöhe von 28,5 TEUR wurden dabei berücksichtigt.

Die Finanzierung der im Jahr 2025 durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten erfolgte aus Mitteln der Genossenschaft.

4. Lage

Ertragslage

Die Ertragslage des Jahres 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 255,0 TEuro (Vorjahr 286,1 TEuro) ab.

Wesentliche Veränderungen zum Vorjahr sind:

- Anstieg der Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit von 2.977,7 TEuro in 2024 auf 3.105,2 TEuro im Geschäftsjahr 2025 = +127,5 TEuro.
- Erhöhung der sonstigen Erlöse von 32,3 TEuro im Vorjahr auf 64,0 TEuro in 2025 = +31,8 TEuro.
- Anstieg des Instandhaltungsaufwandes von 972,9 TEuro in 2024 auf 1.058,3 TEuro in 2025 = +85,4 TEuro.
- Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 67,8 TEuro im Vorjahr auf 80,5 TEuro in 2025 = +12,7 TEuro.
- Zunahme des Personalaufwandes von 276,0 TEuro in 2024 auf 309,8 TEuro in 2025 = +33,8 TEuro.
- Abnahme von Zinserträgen von 27,8 TEuro im Vorjahr auf 11,9 TEuro in 2025 = -15,9 TEuro.
- Verringerung des Zinsaufwandes von 136,6 TEuro im Vorjahr auf 123,2 TEuro in 2025 = -13,4 TEuro.

Finanzlage

Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen zu Frankfurt an der Oder e. G. Leipziger Straße 61, 15236 Frankfurt (Oder)

Die Finanzlage ist zum 31.12.2025 ausgeglichen. Die Genossenschaft konnte 2025 ihren Zahlungsverpflichtungen zu jedem Zeitpunkt nachkommen. Bis zum heutigen Zeitpunkt ist die Zahlungsfähigkeit auch für 2026 gesichert.

Auf Basis des Finanzplanes erwarten wir bis Ende 2030 eine Erhöhung der liquiden Mittel auf rund 1,3 Mio. Euro.

Grundlage der Berechnung sind die geplanten Mieteinnahmen aus 2025. Weiter wurden Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung mit 1.400 TEuro pro Jahr ab 2026 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:

	2025 TEuro	2024 TEuro
Stand 1. Januar	1.259,9	1.376,0
Veränderung des Liquiditätssaldos	-593,1	-116,1
Stand 31. Dezember	666,7	1.259,9

Zum 31.12.2025 verzeichnet die Genossenschaft einen Rückgang der flüssigen Mittel um 593,1 Teuro.

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2025 verringert sich das Bilanzvolumen um -599,8 TEuro auf 15.995,0 TEuro. Die Verringerung ist im Wesentlichen begründet durch die Verringerung der liquiden Mittel und der Senkung des Fremdkapitals.

Der Anteil des langfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (Bilanzvolumen) stieg von 92,1 % auf 95,5 %, der Anteil der langfristigen Finanzierung erhöhte sich von 96,7 % auf 97,3 %.

Die dem Unternehmen langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren neben langfristigen Vermögenswerten noch 284,5 TEuro im mittel- und kurzfristigen Bereich.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft beträgt 58,8 % (Vorjahr 55,1 %).

Das Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 TEuro	2022 TEuro	Veränderungen TEuro
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	364,7	363,2	- 1,5
Kapitalrücklage	0,4	0,4	0,0
Sonderrückl. gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	2.880,5	2.880,5	0,0
Gesetzliche Rücklage	3.641,2	3.615,7	+ 25,5
Andere Ergebnissrücklagen	2.383,4	2.138,3	+ 245,1
Bilanzgewinn	127,5	143,1	+ 15,6
Eigenkapital	9.397,7	9.141,2	+ 256,5

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 2025 erfolgreich auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) positionieren.

Das zeigt sich unter anderem an der Steigerung der Umsatzerlöse von 2.977,7 TEuro in 2024 auf 3.105,2 TEuro in 2025.

Die positive Entwicklung der Umsatzerlöse resultiert aus der Wiedervermietung von Wohnungen und der einvernehmlichen Modernisierungserhöhungen infolge von persönlichen Umbauten. Der Mietausfall stieg von 33,0 TEuro in 2024 auf 39,2 TEuro in 2025.

Der Anteil Zinsen und planmäßige Tilgung an den Mieteinnahmen sank von 26,2 % in 2024 auf 23,8 % in 2025.

6. Prognosebericht

Für das Jahr 2026 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagen) von 2.319,3 TEuro. Wir gehen davon aus, dass der Leerstand in 2026 durch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stabil bleibt. Für das laufende Geschäftsjahr 2026 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	698,0
Energetische Sanierung	252,6
Dachsanierungen	50,5
Außenanlagen	45,0
Brandschutz, Betriebssicherheit & Technische Überprüfungen	152,0
Summe	1.398,1

Die Finanzierung der im Jahr 2026 geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt aus Mitteln der Genossenschaft.

Entsprechend der langfristigen Wirtschaftsplanung erwarten wir für das Jahr 2026 einen Jahresfehlbetrag von 166,1 TEuro.

Zum Jahresende 2026 ergibt sich gemäß der langfristigen Wirtschaftsplanung ein Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 577,9 TEuro. Das entspricht einem Abgang von 88,8 TEuro gegenüber 2025.

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 2026 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.

Aufgrund der geopolitischen Spannungen im Nahen Osten kann aktuell die Preisentwicklung ab 2027 für die Versorgung mit Strom und Gas nicht beurteilt werden.

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 18.05.2026

Der Vorstand

Ignatius

Lehmpuhl