

Geschäftsbericht 2025

I. Allgemeines

Der nachstehende Geschäftsbericht ist nicht vom Prüfungsverband geprüft worden und stellt auch **keinen** Lagebericht im gesetzlichen Sinne da.

II. GRUNDLAGE DER GENOSSENSCHAFT

1. Geschäftsmodell

Am 31. Dezember 2025 bewirtschaftete die Genossenschaft 138 eigene Wohnungen, 71 eigene Garagen, 70 Park-/Stellplätze, ein Büro, zwei Abstellräume und 12 eigene Fahrradboxen.

2. Ziele und Strategien

Die Genossenschaft hat ihre Tätigkeit auch im Geschäftsjahr 2025 den Markterfordernissen angepasst. Sie beschränkte sich auf die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungs- und Garagenbestandes. Durch die weitere moderne Gestaltung des Wohnumfeldes, einer Erhöhung der Attraktivität der Wohnungen durch Komplettsanierungen bei Neuvermietung, der Bereitstellung kostengünstig zu mietender Garagen und dem kurzfristigen Reagieren bei der Instandsetzung wird die langfristige Konkurrenzfähigkeit sichergestellt. Die Wartezeit neuer Genossenschaftsmitglieder auf eine Wohnung beträgt zurzeit zwischen vier und vierzehn Monaten, je nach Zuschnitt der gewünschten Wohnung.

III. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Branchen-Entwicklung

Der deutsche Wohnungsbau sendet in diesem Jahr widersprüchliche Signale. Einerseits ziehen die Genehmigungen nach langer Durststrecke erstmals leicht an. Andererseits brechen die Fertigstellungen dramatisch ein und mit ihnen die Hoffnung auf Entspannung am Wohnungsmarkt.

Während Einfamilienhäuser ein deutliches Plus-Wachstum hatten, stagniert der Bau von Mehrfamilienhäusern nahezu. Dieser Trend deutet auf eine zunehmende Schere

zwischen städtischen Bedarf und ländlicher Bautätigkeit hin. Wer baut, baut vor allem für den Eigenbedarf – nicht für den angespannten Mietwohnungsmarkt.

Für uns bedeutet das, dass nach wie vor ein großes Angebot von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt im ländlichen Raum festzustellen ist, das aber schrittweise zurück geht. Die Entwicklungstendenz des Wohnungsmarktes zu einem Nachfragemarkt hat sich auch im Jahre 2025 nachhaltig fortgesetzt. Die nur moderat steigenden Mieten im ländlichen Bereich, Mieterfluktuation, Mietrückstände und relativ hohe Leerstandquoten sind Ausdruck dieser für die Wohnungswirtschaft weiterhin negativen Entwicklungstendenzen außerhalb der Ballungszentren.

Eine spürbare Belebung der Wohnungsnachfrage, insbesondere durch Berliner, in der Kreisstadt Eberswalde, hat sich erhöhend auf das Mietpreinsniveau ausgewirkt.

In der Hauptstadt Berlin und im Speckgürtel hat der Wohnungsneubau nur moderat zugelegt. Diese Entwicklung wird sich wegen steigender Baukosten, hohen Bauzinsen und fehlender Fachkräfte kaum beschleunigen. Die Ziele der Regierung, insbesondere im sozialen Wohnungsneubau, werden wiederum nicht erreicht.

2. Geschäftsverlauf

Mieteinnahmen

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung der Wohnungen und Garagen betrugen TEUR 840,5 Das sind TEUR 48,7 mehr als im Vorjahr.

Hauptursache dafür sind höhere Erlöse aus Betriebskostenumlagen.

70 genossenschaftliche Park-/Stellplätze werden so bewirtschaftet, dass deren Nutzer monatlich eine Parkplatznutzungsgebühr von 3,00 EUR je KFZ zu entrichten haben.

Leerstand konnte auch im Jahre 2025, trotz einer Fluktuationsrate von 8,7 %, durch intensive Bemühungen und Aktivitäten des Vorstandes und der Verwalterin der WoGe weiterhin vermieden werden. Schwerpunkt der Fluktuation werden immer mehr ältere Mieter, die entweder aus dem Leben scheiden oder auf Grund ihres Alters andere Wohnformen nutzen. Für unsere Genossenschaft ist die Vermietungssituation, trotz Leerstand in den umliegenden Städten und Gemeinden, weiterhin stabil.

Laufende Investitionen und Instandhaltung

Im Berichtsjahr sind für Investitionen TEUR 9,5 und für die laufende Instandhaltung TEUR 221,8 aufgewendet worden.

Die Investitionen wurden u.a. wie folgt realisiert:

Autom. Beregnungsanlage II

Tsd. €
0,7

Erweiterung Grenzzaum „Ragöser Str.“	2,3
Projektkosten Garagen HASTr. 12/14	5,6
GWG 2025	0,9

Die Kosten für Instandhaltungsaufwendungen liegen um TEUR 81,3 höher als im Vorjahr.

Der Instandhaltungskostensatz der Material- und Fremdleistungen im Jahr liegt bei EUR 26,25 pro m² bzw. EUR 1.607,13 pro Wohnung.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung verteilen sich wie folgt:

a) Material- und Fremdleistungen

	Tsd.€
Elektroanlagen	50,8
Heizung und Sanitär	36,7
Bauliche Instandsetzung	99,3
Fassadenreinigung	10,6
Sonstiges	24,4
Summe	221,8

	Tsd.€
b) Personalkosten	
normale Instandhaltung	22,2
Instandhaltung bei Neubezug	16,7
Summe	38,9

Damit sind im Geschäftsjahr 2025 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von **TEUR 260,7** entstanden.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Tätig für die Genossenschaft waren zwei nebenamtlichen Vorstände, ein ehrenamtlicher Vorstand, eine Verwalterin, eine Reinigungskraft (150 Std. monatlich) und ein vollbeschäftigter Hausmeister. Zeitweise waren noch 7 Mitarbeiter auf 520 EUR-Basis beschäftigt.

Durch die Einstellung eines Hausmeisters im Jahre 2023 konnte die Haus- und Außenreinigung bei allen Hausaufgängen durch die genossenschaftliche Arbeitsgruppe realisiert werden.

Die Personalkosten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um rund TEUR 6,7, im Wesentlichen durch die Erhöhung des Mindestlohnes und erhöhten Instandhaltungsarbeiten (allgemein und Neubezug von Wohnungen) der genossenschaftlichen Arbeitsgruppe.

3. Lagen

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 20,8 (i. Vj. TEUR 104,0) ergibt sich aus einem Geschäftsergebnis in Höhe von TEUR 17,6 (i. Vj. TEUR 98,8), einem positiven Zins- und Beteiligungsergebnis von TEUR 3,3 (i. Vj. TEUR 5,5) und einem Ertrag aus Körperschaftssteuer von TEUR -0,1.(i. Vj. TEUR -0,3)

Die wesentlichen nachfolgend aufgeführten Kostenkomplexe haben gegenüber dem Vorjahr positive bzw. negative Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis:

	TEUR
Höhere Umsatzerlöse	+48,9
Geringere Bestandsveränderung unf. Leistung	-15,4
Geringere aktivierte Eigenleistungen	-8,1
Höhere sonst. betr. Erträge/Beteiligungen/Zinsen	+5,7
Höhere Betriebskosten	-21,3
Höhere Instandhaltungsaufwendungen	-81,3
Höhere Personalkosten	-6,7
Höhere Abschreibungen	-3,8
Höhere sonstige betriebl. Aufwendungen	-3,6
Geringere Zinsaufwendungen	+4,4

Die Instandhaltungskosten bei Neubezug einer Wohnung sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 110,1 gestiegen. Im Jahre 2025 fanden 12 Neubezüge von gekündigten Wohnungen statt. Bei 8 Wohnungen gab es eine Komplettsanierung bei entsprechend höherer Nettokaltmiete.

Finanzlage

Die Finanzierung der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 durch die Einnahmen aus der Vermietung gesichert.

Die Liquidität des Unternehmens hat sich entsprechend der Planung im Geschäftsjahr um TEUR 55,8 verringert.

Der Kapitaldienst für alle aufgenommenen Kredite konnte im Geschäftsjahr stets realisiert werden.

Das Ergänzungsdarlehen der Investitionsbank des Landes Brandenburg wurde zum 31. Dezember 2025 getilgt, während das Baugelddarlehen der Investitionsbank des Landes Brandenburg im Juni 2020 prolongiert wurde und am 31.12.2025 einen Kontostand von TEUR 563,9 aufweist. Das Baugelddarlehen Vertrags-Nr. 101005339

wird im Juni 2029 getilgt sein. Das Baugelddarlehen Vertrags-Nr. 101005341 hat am 30. Juni 2029 einen Saldo von TEUR 179,3 und muss dann prolongiert werden.

Vermögenslage

Das Eigenkapital der Genossenschaft hat sich insgesamt von TEUR 2.470,2 auf TEUR 2.489,0 erhöht. Ursächlich dafür ist der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 20,8.

Der Vermögensaufbau unserer Genossenschaft ist am 31.12.2025 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schulden ausgeglichen.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Eigenkapitalquote hat sich von 72,9 % auf 78,0 % erhöht. Der Fremdkapitalanteil beträgt 17,7 % (i. Vj. 22,9 %).

Der Anlagendeckungsgrad (Eigenkapital/Anlagevermögen) beträgt 83,2 % (i.Vj. 78,7 %).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Dezember 2025 **5,00** EUR/m².

Der Anteil der Zinsaufwendungen an den Nettokaltmieten abzüglich Erlösschmälerungen beträgt im Berichtsjahr 1,6 % (Vorjahr: 2,5 %).

5. Gesamtaussage

Die erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft konnte auch im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt werden. Es gab keine wesentlichen Änderungen zum Geschäftsverlauf des Vorjahres.

Das geplante Jahresergebnis von TEUR - 22,3 wurde mit TEUR +20,8 erreicht.

Die Genossenschaft kam Ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

IV. PROGNOSEBERICHT

Wir erwarten einen Umsatz, ohne Umlagen, aus der Hausbewirtschaftung im Geschäftsjahr 2026 von TEUR 547,0. (ohne Erlösschmälerungen)

Zum Jahresende 2026 erwarten wir gemäß mittelfristiger Wirtschaftsplanung einen Bestand an flüssigen Mitteln von **TEUR 146,8**. Die vorhandene Liquidität versetzt uns

somit in die Lage, jederzeit auf Marktbewegungen angemessen zu reagieren.

Wir erwarten auch im Geschäftsjahr 2026 keinen Wohnungsleerstand.

V. Chancen- und Risikobericht

1. Risikomanagement

Die möglichen Risikofaktoren für unsere Genossenschaft, die Vermietungssituation und die freie Liquidität, stehen quartalsweise bzw. auf jeder Tagesordnung der Vorstandssitzung.

Des Weiteren nutzt der Vorstand folgende Risikoinstrumente:

- Risikokennzahlen (mögliche Leerstandsquote)
- 5-jährige Finanz- und Erfolgspläne und deren ständige Aktualisierung
- regelmäßige Berichterstattungen im Aufsichtsrat (Erstellung von Quartalsberichten und wöchentliche Analysen der Liquidität)

Der Vorstand ist der Auffassung, dass dadurch alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

2. Chancen und Risiken

Die demografische Entwicklung macht auch um unsere Genossenschaft keinen Bogen – es sind Anzeichen für eine Überalterung unserer Genossenschaftsmitglieder bzw. Mieter erkennbar. Das Durchschnittsalter unserer Genossenschaftsmitglieder betrug am 31.12.2025 58,17 Jahre. Deshalb geht der Vorstand in seiner mittelfristigen Finanz- und Erfolgsplanung auch schrittweise von einem Leerstand von bis zu 2,7 % aus.

Auf der Grundlage unserer wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse schätzt der Vorstand ein, dass keine Anzeichen für eine Existenzgefährdung der Genossenschaft erkennbar sind und ihr Fortbestand somit gesichert ist.

VI. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln (TEUR 186,4) insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (TEUR 563,9) zu nennen.

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

Das Ergänzungsdarlehen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg ist im Dezember 2025 getilgt worden.

Das Förderdarlehen „Mod./Instandsetzung Wohnungsbau“ der Investitionsbank des Landes Brandenburg wird bis auf TEUR 179,3 zum 30.06.2029 getilgt sein. Der Rest ist zu prolongieren.

Mielke

Gerhardt

Weniger