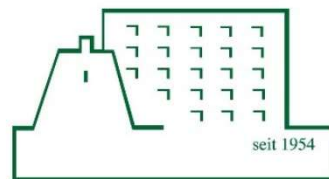


Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG

Jahresabschluss 2025



Wohnungsbaugenossenschaft
Rüdersdorf eG

Rudolf-Breitscheid-Str. 59
13562 Rüdersdorf

Tel.: 033630 128810
Fax: 033630 128819

E-Mail: info@wbg-ruedersdorf-eg.de

www.wbg-ruedersdorf-eg.de

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2,00	9.639,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	18.208.917,25		18.746.590,90
2. Betriebs- und Geschäftsausstattungen	15.300,00		16.525,00
3. Bauvorbereitungskosten	32.674,25	18.256.891,50	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		40.605,90	39.931,89
		18.297.499,40	18.812.686,79
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.364.954,68	1.455.465,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.536,15		44.408,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.705,15	32.241,30	9.591,31
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		2.594.344,95	2.772.395,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
andere Rechnungsabgrenzungsposten		214.885,82	191.250,00
Bilanzsumme:		22.503.926,15	23.285.797,57

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2025

der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.024,76		35.360,00
der verbleibenden Mitglieder	1.000.200,00		1.011.089,76
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.053.224,76	1.300,00
II. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG		2.907.565,18	2.907.565,18
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.136.332,55		1.088.068,67
dav. aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 48.263,88 €			
2. Andere Ergebnismrücklagen	6.337.899,50	7.474.232,05	6.057.904,34
dav. aus Jahreüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 193.055,50 €			
IV. Bilanzgewinn/-verlust		241.319,39	86.939,66
		11.676.341,38	11.188.227,61
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen		73.701,50	20.572,50
Sonstige Rückstellungen		104.035,00	88.988,26
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.155.064,51		10.410.427,37
2. Erhaltene Anzahlungen	1.377.860,13		1.367.229,36
3. Verbindlichkeiten aus Lief. u. Leist.			
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.420,70		142.932,45
b.) Verbindlichkeiten aus and. Lief. u. Leist.	56.502,93		65.171,10
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		2.248,92
davon aus Steuern: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 0,00)			
		10.649.848,27	11.988.009,20
Bilanzsumme:		22.503.926,15	23.285.797,57

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025**

der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG

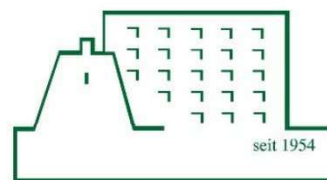
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.445.340,09		4.052.834,48
b) aus Betreuungstätigkeit	9.193,44	4.454.533,53	5.813,92
2. Bestandsveränderung		-90.511,20	317.461,59
3. Sonstige betriebliche Erträge		59.029,14	58.160,59
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.675.147,13	2.948.060,08
5. Rohergebnis		1.747.904,34	1.486.210,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	273.274,35		281.805,70
b) Soziale Abgaben	68.810,52	342.084,87	69.236,29
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		554.238,41	552.243,65
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		217.507,49	171.131,55
9. Erträge aus Beteiligungen		5.235,37	5.178,07
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		64.670,73	42.178,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		166.162,35	179.488,06
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		537.817,32	279.662,28
13. Steuern von Einkommen und Ertrag		13.719,07	38.578,20
14. Ergebnis nach Steuern		524.098,25	241.084,08
15. Sonstige Steuern		41.459,48	67.204,76
16. Jahresfehlbetrag/-überschuss		482.638,77	173.879,32
17. Einstellung			
a) in gesetzliche Rücklage		48.263,88	17.387,93
b) in andere Ergebnisrücklagen		193.055,50	69.551,73
18. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		241.319,39	86.939,66

Wohnungsbaugenossenschaft

Rüdersdorf eG

Anhang

Jahresabschluss 2025



Wohnungsbaugenossenschaft
Rüdersdorf eG

Rudolf-Brauseid-Str. 19
15562 Rüdersdorf

TEL: 033630 128810
FAX: 033630 128819

E-Mail: info@wbg-ruedersdorf-eg.de

www.wbg-ruedersdorf-eg.de

Anhang zum Jahresabschluss 2025
der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG hat ihren Sitz in Rüdersdorf bei Berlin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt/Oder (GnR. 37).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien – Umsetzungsgesetzes (BilRUG), des Genossenschaftsgesetzes, des DMBilG und der Satzung.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur GuV

2.1. Bilanz

Anlagevermögen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel (Anlage 1) verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Sachanlagen

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 50 Jahre
- Garagen 50 Jahre
- Stellplätze 15 Jahre
- Geschäftsausstattungen 3-20 Jahre

Die Abschreibung von nachträglich aktivierten Herstellungskosten für Wohngebäude erfolgt ebenfalls mit 2 % jährlich.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250 € bis 800 € netto werden in voller Höhe aktiviert und komplett abgeschrieben und damit aufwandswirksam in Abgang gebracht.

Bauvorbereitungskosten

An dem Wohnobjekt Straße der Jugend 18 – 21 erfolgt in 2026 die Heizungsumstellung von Gaszentralheizung auf Wärmepumpe. Die in 2025 dafür angefallenen Projektierungs- und Planungskosten betragen 32,7 T€ und wurden in 2025 aktiviert.

Geleistete Anzahlungen

Es wurden keine Anzahlungen geleistet.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Genossenschaft ist in Höhe von 357,90 € an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH beteiligt.

Unter den anderen Finanzanlagen werden 774 Anteile an der Berliner Volksbank zu einem Wert von 52,-- € pro Anteil ausgewiesen

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind 1.365,0 T€ (Vorjahr 1.455,5 T€) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen, wurden leerstandsbedingte Abschläge sowie nicht umlegbare CO₂-Kosten berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen sind mit dem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 18,2 T€ abgeschrieben. Darüber hinaus wurde eine pauschale Wertberichtigung von 3,0 T€ vorgenommen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Am Bilanzstichtag wird ein gezahlter Baukostenzuschuss im Zusammenhang mit dem Fernwärmeanschluss ausgewiesen. Der ursprüngliche Betrag i.H.v. 225 T€ wird über einen Zeitraum von insgesamt 10 Jahren (Vertragslaufzeit) abgeschrieben, d.h. jährlich 22,5 T€. Die Anzahlung der für 2026 anstehenden Modernisierung von 2 Aufzügen im Friedrich-Engels-Ring wird mit 49,4 T€ ausgewiesen.

Die für das 1.Quartal 2026 erhaltene Fremdverwaltungsgebühr wird mit 3,3 T€ berücksichtigt.

Eigenkapital

Rücklagen

Durch den Beschluss der Mitgliederversammlung im Juni 2025 wurde der Bilanzgewinn des Jahres 2024 in Höhe von 86.939,66 € den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 482,6 T€ ab. Gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 48,3 T€ in die gesetzliche Rücklage und 193,0 in andere Ergebnissrücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 241.319,39 € den anderen Ergebnissrücklage zuzuführen. Die Rücklagen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBiG	2.907.565,18 €			2.907.565,18 €
Gesetzliche Rücklage	1.088.068,67 €		48.263,88 €	1.136.332,55 €
And. Ergebnissrücklagen	6.057.904,34 €	86.939,66 €	193.055,50 €	6.337.899,50 €

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen (73.701,50 €) beinhalten die zu erwartende Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag für die Jahre 2024 und 2025.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die sonstigen Rückstellungen wurden gebildet für:

Rückstellungen per 31.12.2025	in TEUR
Prüfungskosten + Jahresabschlussarbeiten	25,0
Steuerberatungskosten	10,0
Berufsgenossenschaft	3,0
Aufbewahrungskosten Firmenunterlagen	2,8
Betriebskosten	63,3
Summe	104,0

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 9.155,1 T€ durch Grundpfandrechte besichert.

Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) verwiesen.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Nicht bilanzierte Treuhandvermögen bzw. –verbindlichkeiten bestanden zum 31.12.2025 in Höhe von 91.292,74 €.

Haftungsverhältnisse

Am Abschlussstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse.

2.2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

3. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht erfasste finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug: 3 Mitarbeiter.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	<u>Mitgliederanzahl</u>
Stand am 31.12.2024	679
Zugang 2025	44
durch Neuaufnahme	38
durch Übertragung	6
Abgang 2025	46
durch Kündigung	27
durch Tod	7
durch Übertragung	9
durch Ausschluss	3
durch nachtr. Abgang	
<u>Stand am 31.12.2025</u>	677

Die Mitglieder haften mit den gezeichneten Geschäftsanteilen.
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 1.005,0 T€ (Vorjahr 1.012,8 T€)
und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,8 T€ reduziert.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der Genossenschaft eingetreten.

Ergebnisverwendung

Gemäß Beschluss vom Vorstand und Aufsichtsrat vom 26.02.2026 gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 10 %, 48.263,88 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt und 40 %, 193.055,50 € in die Ergebnismrücklage eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den restlichen Jahresüberschuss in Höhe von 241.319,39 € in die Ergebnismrücklage einzustellen.

Organe

Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 2025:

1. Frau Bianca Perleberg seit 01.01.2024
2. Herr Enrico Radeke seit 01.10.2022

Mitglieder des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2025:

- | | | |
|-----------------------------|-----------------|----------------------|
| 1. Frau Kerstin Fleischer | seit 01.06.2011 | Vorsitzende |
| 2. Herr Christian Reichmuth | seit 01.07.2022 | stellv. Vorsitzender |
| 3. Frau Marlies Krug | seit 01.07.2025 | Schriftführer |
| 4. Herr Stefan Berndt | seit 01.09.2020 | Mitglied |


Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Rüdersdorf, den 10.03.2026



Bianca Perleberg
Vorstand



Enrico Radeke
Vorstand

Anlagen

1. Anlagenspiegel
2. Verbindlichkeitspiegel

Anlage 1 - Anlagenspiegel

Jahresabschluss 2025

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	auf Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwerte zum 31.12.2025	Buchwerte Vorjahr 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
	53.476,58 €	- €	- €	- €		53.476,58 €	43.837,58 €	9.637,00 €			53.474,58 €	2,00 €	9.639,00 €
II. Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	29.721.465,91 €	- €	- €	- €	- €	29.721.465,91 €	10.974.875,01 €	537.673,65 €	- €	- €	11.512.548,66 €	18.208.917,25 €	18.746.590,90 €
Betriebs- & Geschäftsausstattung	92.288,10 €	5.702,76 €	2.892,81 €	- €	- €	95.098,05 €	75.763,10 €	6.927,76 €	2.892,81 €		79.798,05 €	15.300,00 €	16.525,00 €
Bauvorbereitungskosten	- €	32.674,25 €	- €	- €	- €	32.674,25 €	- €	- €	- €	- €	- €	32.674,25 €	- €
geleistete Anzahlungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sachanlagevermögen gesamt	29.813.754,01 €	38.377,01 €	2.892,81 €	- €	- €	29.849.238,21 €	11.050.638,11 €	544.601,41 €	2.892,81 €	- €	11.592.346,71 €	18.256.891,50 €	18.763.115,90 €
III. Finanzanlagen													
Beteiligungen	39.931,89 €	674,01 €	- €	- €	- €	40.605,90 €	- €	- €	- €	- €	- €	40.605,90 €	39.931,89 €
Ausleihungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Finanzanlagen gesamt	39.931,89 €	674,01 €	- €	- €	- €	40.605,90 €	- €	- €	- €	- €	- €	40.605,90 €	39.931,89 €
A. Anlagevermögen Gesamt:	29.907.162,48 €	39.051,02 €	2.892,81 €	- €	- €	29.943.320,69 €	11.094.475,69 €	554.238,41 €	2.892,81 €	- €	11.645.821,29 €	18.297.499,40 €	18.812.686,79 €

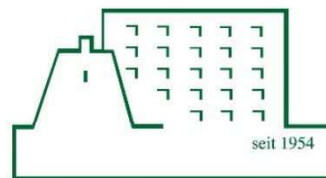
Anlage 2 - Verbindlichkeiten zum 31.12.2025

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung *
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.155.064,51 € (10.410.427,37 €)	609.204,57 € (1.102.298,22 €)	2.159.345,58 € (3.387.475,82 €)	6.386.514,36 € (5.920.653,33 €)	9.155.064,51 € (10.410.427,37 €)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.377.860,13 € (1.367.229,36 €)	1.377.860,13 € (1.367.229,36 €)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.420,70 € (142.932,45 €)	60.420,70 € (142.932,45 €)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.502,93 € (65.171,10 €)	53.884,93 € (65.171,10 €)	2.618,00 (0,00 €)			
Sonstige Verbindlichkeiten	- € (2.248,92 €)	- € (2.248,92 €)				
Gesamtbetrag	10.649.848,27 € (11.988.009,20 €)	2.101.370,33 € (2.679.880,05 €)	2.161.963,58 € (3.387.475,82 €)	6.386.514,36 € (5.920.653,33 €)	9.155.064,51 € (10.410.427,37 €)	

* GPR=Grundpfandrecht

**Wohnungsbaugenossenschaft
Rüdersdorf eG**

**Bericht des Vorstandes zum
Jahresabschluss 2025**



Wohnungsbaugenossenschaft
Rüdersdorf eG

Rudolf-Braunfeld-Str. 19
11562 Rüdersdorf

Tel.: 033630 128810
Fax: 033630 128819

E-Mail: info@wbg-ruedersdorf-eg.de

www.wbg-ruedersdorf-eg.de

I. Grundlagen des Unternehmens

1.1. Geschäftsmodell

Die Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG ist ein bestandshaltendes Wohnungsunternehmen.

1.2. Ziele und Strategien

Der Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

1.3. Organisation

Die Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG hat ihren Sitz in der Rudolf-Breitscheid-Straße 59 in Rüdersdorf.

Die 640 eigenen Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten und Garagen befinden sich an 7 verschiedenen Standorten in Rüdersdorf

Brückenstraße; Friedrich-Engels-Ring; Waldstraße; Straße der Jugend;
Neue Straße; Puschkinstraße; Rudolf-Breitscheid-Str/Brückenstraße

Die Genossenschaft beschränkt sich im Wesentlichen auf die Verwaltung des eigenen und fremden Wohnungsbestandes. Insbesondere sollte durch die Fortführung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogrammes die langfristige Konkurrenzfähigkeit sichergestellt werden. Der eigene Wohnungsbestand umfasst zum Bilanzstichtag 31.12.2025 640 Wohnungen (davon 2 Gästewohnungen), 9 gewerbliche Einheiten (davon 2 eigengenutzte) sowie Garagen.

Darüber hinaus wurden von der Wohnungsbaugenossenschaft Rüdersdorf eG zum Bilanzstichtag 22 Wohnungen für Dritte verwaltet.

II. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche - und Branchenentwicklung

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 %, 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 % (+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 wie im Vorjahr erneut bei 2,2 %. Die **Einkommen** (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2025 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen. 2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0 %. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 nochmal zugelegt (Dezember: 3,7 %).

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 2,2 % entwickelten sich die **Nettokaltmieten** für Bestandsmieten sowie Neu- und Wiedervermietungen deutschlandweit 2025 auf derselben

Höhe wie die allgemeine Inflation (2,2 %).

Prognose 2026: Verhaltene Wachstum

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

Brandenburg: Herausgeforderte Wirtschaft

Das **Brandenburger Bruttoinlandsprodukt** ist im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum preisbereinigt um 1,0 % zurückgegangen. Für das ganze Jahr rechnen die Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einem Rückgang um 0,3 %. Dagegen erhöhten sich die **Verbraucherpreise** in Brandenburg 2025 im Jahresdurchschnitt um 2,4 %. 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 % im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen.

Zweigeteilter Mietwohnungsmarkt

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 (Brandenburg weit 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.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Umsatzentwicklung/Geschäftsumfang

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2026 in T€	Ist 2025 in T€	Ist 2024 in T€	Ist 2023 in T€	Ist 2022 in T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	4.572	4.445	4.053	3.789	3.701
Instandhaltungsaufwendungen	1.238	1.250	1.345	1.617	891
Zinsaufwendungen	180	166	180	175	131
Jahresüberschuss/ - verlust	442	483	174	-342	553

Die Umsatzerlöse aus Verwaltungsbetreuung betragen im Geschäftsjahr 9,2 T€ (Vorjahr: 5,8 T€).

Am 31.12.2025 waren insgesamt 3 Wohnungen (Vorjahr 7 Wohnungen) nicht vermietet. Die Leerstandsquote betrug im Berichtsjahr 0,5 % (Vorjahr 1,1 %). Die Fluktuationsquote (Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand) ist weiter auf einem niedrigerem Niveau 5,5 % (Vorjahr: 6,4 %). Die Anzahl der Kündigungen mit 35 (Vorjahr 41) ist gesunken, die Anzahl der Neuvermietungen mit 38 (Vorjahr 43) ist gesunken. Die Neuvermietungsquote entspricht 6,0 % (Vorjahr: 6,8 %).

Die Ertragsminderungen ergaben sich insbesondere aus Erlösschmälerungen (109,7 T€).

2.2.2. Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung

Zur Erhaltung und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit wurden im Berichtsjahr 1.250,0 T€ (Vorjahr: 1.345,7 T€) in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Im Jahr 2025 wurden 32 €/m² Wohn- und Gewerbefläche für die Instandhaltung ausgegeben (Vorjahr: 35 €/m² Wohnfläche).

2.2.3. Finanzierungsmaßnahmen

Der Vorstand hat im Jahr 2025 für die Refinanzierung zwei auslaufender Darlehensverträge (Restvaluta insgesamt 1,184 Mio. €) mit der DKB einen neuen Darlehensvertrag in Höhe von 881,7 T€ für abgeschlossen. Eine Teilsumme des Restvaluta (303 T€) konnte mit übrigen Mitteln aus dem Kredit für den Aufzugsanbau abgelöst werden. Der neue Zinssatz beträgt 3,29 %, der Tilgungssatz beträgt 11,08 % bis zur vollständigen Tilgung des Darlehens in 2033.

Die gesamten Kredite sind dinglich gesichert. Es wurde im Jahr keine Sondertilgungen geleistet.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Bank	Darlehen	Zinsbindungen	Zinssatz
DKB	Darl. DKB Umfin. KfW	30.12.2025	1,50%
DKB	Darl. DKB Altschulden	30.05.2026	0,88%
DKB	<i>Darl. DKB Objektfinan.BS 77-81</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>3,80%</i>
DKB	Darl. DKB Puschkin/Neue Str	31.12.2027	1,31%
DKB	Darl. DKB Aufzüge Brückenstr	30.12.2043	1,54%
DKB	neu Darl. DKB Ablös. Altkredite	30.05.2033	3,29 %
DZ Hyp	Darl. DZ Hyp BS 56-76 KfW	30.03.2026	1,10%
<i>DZ Hyp</i>	<i>Darl. DZ Hyp Puschkin/Neue</i>	<i>30.05.2025</i>	<i>1,24%</i>
DZ Hyp	Darl. DZ Hyp Neubau 3312725900	31.08.2026	1,70%
DZ Hyp	Darl. DZ Hyp Neubau 3312724200	30.08.2041	2,18%
DZ Hyp	Darl. DZ Hyp Neubau 3312723400	30.05.2027	1,47%

2.2.4. Personal und Organisation

Neben einem haupt- und einem nebenamtlichen Vorstand waren 2025 Ø 3 Mitarbeiter beschäftigt.

Anlehnend am geltenden Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fanden Anpassungen der Gehälter letztmalig zum 01.02.2025 in Höhe von 2,60 % statt.

2.3. Lage der Genossenschaft

2.3.1. Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 55,1 % (Vorjahr: 51,0 %) des Bilanzvolumens. Das Anlagevermögen von 18,2 Mio. € wird vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Bei der Eigenkapitalquote ist zu berücksichtigen, dass im Anlagevermögen zum Teil erhebliche stille Reserven enthalten sind.

Der Cashflow wurde wie folgt berechnet:

	2025	2024	2023	2022
Jahresfehlbetrag/ - überschuss	482.639 €	173.879 €	- 343.617 €	553.273 €
+ Abschreibung	554.238 €	552.244 €	518.792 €	484.740 €
Cashflow	1.036.877 €	726.123 €	175.175 €	1.038.013 €

Die der Genossenschaft zum Bilanzstichtag zur Verfügung stehenden flüssigen Mittel beliefen sich auf 2.594,3 T€.

Die flüssigen Mittel zu den Bilanzstichtagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung der Finanzmittel	2025 in T€	2024 in T€	2023 in T€	2022 in T€
Stand 01. Januar	2.772,4	5.371,7	2.769,9	2.697,8
Veränderung des Liquiditätssaldos	178,1	2.599,3	2.601,8	72,1
Stand 31. Dezember	2.594,3	2.772,4	5.371,7	2.769,9

Auch zukünftig wird die Finanzlage der Genossenschaft durch die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit nachhaltig beeinflusst.

Im Finanzplan 2026 sind Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung von 1.238 T€ vorgesehen.

Zum Jahresende 2026 sieht der Finanzplan einen Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 2,6 Mio. € voraus.

Das Verhältnis Eigenkapital zu Fremdkapital ist ausreichend, somit ist das Verschuldungsrisiko gering.

Die Vermögenslage ist geordnet. Zahlungsverpflichtungen konnten zu jeder Zeit erfüllt werden.

2.3.2. Ertragslage

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 483 T€ ab.

Bereits bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wird vorbehaltlich der Zustimmung der Mitgliederversammlung 50 % des Überschusses gemäß § 40 der Satzung und Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 26.02.2025 in die gesetzliche Rücklage (10 %, 48.263,88 €) und in andere Ergebnissrücklagen (40 %, 193.055 €) eingestellt.

III. Prognosebericht

Die Aufrechterhaltung des derzeit guten Wohnungsstandards und dessen Verbesserung wird auch in den kommenden Jahren Schwerpunkt der Unternehmenspolitik sein.

Entwicklung der Jahresergebnisse in den nächsten 5 Jahren:

Geschäftsjahr	Jahresergebnisse in T€
2026	442
2027	472
2028	529
2029	564
2030	709

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis Ende 2030 positive Jahresergebnisse erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen. Dabei werden Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt.

Für die nachfolgenden Jahre ist ein kontinuierlicher leichter Anstieg der Umsatzerlöse aus Sollmieten bedingt durch regelmäßige Mieterhöhungen, Modernisierungsumlagen und Neuvermietungen zu erwarten

Im langfristigen Finanzplan wurde eine weiterhin anhaltende geringe Leerstandsquote berücksichtigt.

Die notwendigen Sanierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten lassen sich darstellen. Für die laufende und außerordentliche Instandhaltung stehen ab 2026 jährlich mindestens 32 € je m² Wohnfläche zur Verfügung. Für größere Baumaßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität wurden jährlich folgende Werte geplant: 2026 - 350 T€, Jahr 2027 1,2 Mio. € sowie 2029 und 2030 jeweils 600 T€

IV. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs- 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

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung kommt von einem historisch niedrigem Niveau und ist ansteigend. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

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

In Einzelfällen wird zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

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 Erhebung 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.

Cyber-Angriffe

Es werden verstärkt Cyber-Angriffe gegen kritische Infrastruktur und auch Unternehmen festgestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass auch unser Unternehmen hinsichtlich Cyber-Angriffen über das übliche Maß hinausgehenden Risiken ausgesetzt ist. Wir nehmen diese zusätzlichen Bedrohungen sehr ernst und haben hierfür eine Versicherung abgeschlossen und schulen die Mitarbeiter.

Risiken

Da sich die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft auch in Zukunft im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken wird, sind gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar den Bestand der Genossenschaft haben können.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand, angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko begegnet.

Der Vorstand der Genossenschaft vertritt die Auffassung, dass bei aufmerksamer Marktbeobachtung alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden können und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, könnten sich aus der derzeitigen Altersstruktur und einer etwaigen negativen Bevölkerungsentwicklung im Ort und dem damit verbundenen Anstieg des Leerstandes ergeben.

Der Rechtsstreit mit dem Wasserverband Strausberg/Erkner bzgl. der Abwasseranschlussgebühren für sogenannte „Altanschießer“ ist nun auch für den letzten Bescheid gänzlich und erfolgreich abgeschlossen.

Im Rahmen des Risikomanagements wird dem Aufsichtsrat regelmäßig über Art und Umfang der Risiken berichtet.

Prognose

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wird sich nach unserer Einschätzung weiterhin stabil entwickeln. Mit Blick auf die Zukunft kann unsere Genossenschaft bisher auf eine stabile wirtschaftliche Basis sowie eine gesicherte Liquidität verweisen. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft wird aus jetziger Sicht jederzeit gewährleistet sein. Ernsthafte existenz-bedrohende Probleme gibt es für die Genossenschaft nicht.

Wir werden uns zukünftig weiter sozial engagieren, indem wir bereits bestehende Partnerschaften/Kooperationen fortführen und neue mit Akteuren oder Projekten, die in unserem Ort fördernd tätig sind, begründen.

Dies zusammen mit vielen kleineren Maßnahmen im Rahmen der Bestandserhaltung und -pflege in unserer Genossenschaft wird weiterhin dazu beitragen, die Infrastruktur zu stärken und den Wohnwert für alle Mitglieder und Mieter der Genossenschaft dauerhaft zu erhalten bzw. laufend zu verbessern. Der Vorstand ist der Auffassung, dass sich durch Werbung und Mund- Propaganda unserer zufriedenen Mitglieder die Wettbewerbsfähigkeit erhalten und steigern lässt.

Rüdersdorf, den 10.03.2026



Bianca Perleberg
Vorstand



Enrico Radeke
Vorstand