

WOBA[▲]G

Gemeinsam. Sozial. Genossenschaft.



Geschäftsbericht 2025

INHALTSVERZEICHNIS

I. Grundlage der Genossenschaft	1
1. Geschäftsmodell – Zweck und Gegenstand der Genossenschaft	1
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	2
1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung	2
2. Geschäftsumfang	4
2.1. Bestandsentwicklung	4
2.2. Umsatzentwicklung	5
2.3. Wohnungsnachfrage	5
2.4. Leerstand von Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten	5
2.5. Fluktuation	5
2.6. Kosten der Bestandsbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten	6
3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit	7
4. Finanzierungsmaßnahmen	9
4.1. Darlehen	9
4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten	9
5. Personalentwicklung	10
III. ERTRAGSLAGE	11
IV. FINANZLAGE	12
V. VERMÖGENSLAGE	12
VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	12
VII. PROGNOSEBERICHT	13
VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	13
Bilanz zum 31. Dezember 2025 – Aktiva	15
Bilanz zum 31. Dezember 2025 – Passiva	16
Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2025 – 31.12.2025	17
IX. Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2025	18
A. Allgemeine Angaben	18
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	18
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	19
I. Bilanz	19
II. Gewinn- und Verlustrechnung	20
D. Sonstige Angaben	21
Bericht des Aufsichtsrates	23
Anlage 1: Anlagenspiegel per 31.12.2025	
Anlage 2: Verbindlichkeitenspiegel für das Geschäftsjahr 2025	

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden ausschließlich die männliche Sprachform verwendet. Diese ist im Sinne des generischen Maskulinums als geschlechts-neutral zu verstehen.



Mitglieder der Genossenschaft:	4.592
Vertreterversammlung:	61 Mitglieder
Aufsichtsrat:	Christian Mehnert <i>Vorsitzender</i> Lutz Zwerg <i>stellvertretender Vorsitzender</i> Annegret Plath <i>Schriftführerin</i> Ines Taubert <i>stellvertretende Schriftführerin</i> Jens Kalotschke Dany Christin Echtmann Sven Ketel
Vorstand:	Matthias Stammert <i>Vorstandsvorsitzender</i> Alexander Prechtl <i>Vorstandsmitglied</i>
Gegründet:	am 24.02.1959 <i>als Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft</i> <i>"Friedenswacht"</i>
Genossenschaftsregister:	eingetragen am 28.02.1991 beim Amtsgericht Frankfurt/Oder unter Nr. 59 seit 18.01.2013 beim Amtsgericht Neuruppin unter Nr. 215

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SCHWEDT EG IM ÜBERBLICK

Die Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG Schwedt eG ist Mitglied im:

- a) BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin
Von ihm wird die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durchgeführt.
- b) GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin
- c) Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Peter-Müller-Straße 16, 40468 Düsseldorf
- d) BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
Hauptstraße 78/79, 12159 Berlin
- e) Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin
- f) DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstraße 69, 50823 Köln
- g) Verein für familien- und wirtschaftsunterstützende Serviceleistungen Schwedt e.V.
Flinkenberg 26-30, 16303 Schwedt/Oder
- i) Schulverein Evangelische Schule Schwedt e.V.
Karthusstraße 12, 16303 Schwedt/Oder
- j) Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
Riesaer Straße 2, 12627 Berlin
- k) Technikstützpunkt „TechBil“
Rosa-Luxemburg-Straße 6, 16303 Schwedt/Oder



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN
DEUTSCHLAND



EVANGELISCHE
GRUNDSCHULE
SCHWEDT/ODER

Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.V.



Geschäftsjahr 2025

Bilanzsumme	144.985.511,25 €
Geschäftsguthaben der Mitglieder	4.887.241,42 €
Anlagevermögen	128.883.003,60 €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	26.352.160,77 €
Mieteinheiten	4.358
Mitglieder	4.592
Mitarbeiter	82
Auszubildende	3



05.07.2025, Internationaler Tag der Genossenschaften, WOBAG Genossenschaftsfest

I. Grundlage der Genossenschaft

1. Geschäftsmodell – Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

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

Die Genossenschaft kann Bauten und Grundstücke in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen und Erbbaurechte sowie Dauerwohnrechte vergeben. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes übernehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Ziel der Genossenschaft ist es, den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts zu entwickeln.

Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze.

Die Genossenschaft monitort regelmäßig seit 2021 ihre Energie- und Emissionswerte mit Hilfe einer CO₂- bzw. Treibhausgasbilanz.

Dazu hat die Genossenschaft 2024 folgende Werte ermittelt:

Der durchschnittliche Energieverbrauch unseres Gebäudebestandes beträgt 79,71 kWh/m²/a. Dabei liegen 5,1 % der Immobilien in den Energieeffizienzklassen A+ und A, 71,7 % in der Energieeffizienzkategorie B, 23,0 % in der Energieeffizienzkategorie C und 0,2 % in der Energieeffizienzkategorie D. Bezogen auf den Gesamtbestand werden 98,7 % durch Fernwärme und 1,2 % durch Umweltwärme versorgt, während 0,1 % mit eigenen Gasheizungen beheizt werden. Im Durchschnitt betragen die CO₂ Emissionen 22,72 kg/m²/a.

Scope 1-Emissionen werden nur durch 5 Einheiten erzeugt. Hier liegt die Energieintensität bei 104,56 kWh/m²/a und die CO₂ Emissionen betragen 21,00 kg/m²/a.

Die Treibhausgasbilanz wird nach Vorlage aller Heizkostenabrechnungen im II. Halbjahr 2026 erstellt.

Der Klimapfad 03/2026 wurde auf Basis der THG-Bilanz 2024 erstellt und findet Berücksichtigung in der Investitions- und Modernisierungsplanung 2026 bis 2030.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche- und Branchenentwicklung

Deutsche Wirtschaft 2025 mit verhaltener Erholung

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.¹

Die **Inflation** in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2 Prozent.² Die **Einkommen** (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2025 um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.³ Die Preise für den **Neubau von Wohngebäuden** sind im November 2025 gegenüber November 2024 erneut gestiegen und lagen bei 3,2 Prozent.⁴ 2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0 Prozent.⁵ Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 nochmal zugelegt (Dezember: 3,7 %)⁶.

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 %).⁷

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 Prozent gerechnet.⁸ 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 Prozent zurückgegangen.⁹ Für das ganze Jahr rechnen die Unternehmensverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einem Rückgang um 0,3 Prozent. Dagegen erhöhten sich die **Verbraucherpreise** in Brandenburg 2025 im

1 <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2026-02-jahresueckblick-2025>

2 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_019_611.html?templateQueryString=inflationsrate

3 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/11/PD25_424_62321.html?templateQueryString=Reall%C3%B6hne

4 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_011_61261.html?templateQueryString=baupreise

5 <https://www.bundesbank.de/resource/blob/964710/1289ace91a2ab586e45a5d28a4d9c3f3/472B63F073F071307366337C94F8C870/2025-12-18-beschluesse-download.pdf>

6 Bezug: Darlehen mit Sollzinsbindung von zehn Jahren: <https://www.interhyp.de/zinsen/>; <https://www.ftd.de/finanzen/immobilien/bauzinsen-aktuell-kreditkosten-steigen-ploetzlich-prognose-und-entwicklung-2026/>

7 https://www.dashboard-deutschland.de/indicator/data_woh_bruttokaltmiete

8 <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2026.html>

9 <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/141-2025>

Jahresdurchschnitt um 2,4 Prozent. Die Teuerung schwächte sich damit nur leicht ab (2024: 2,5 %).¹⁰

Die **Beschäftigung** entwickelte sich 2025 dennoch stabil. Die Zahl der **Brandenburger Erwerbstätigen** hielt sich bei 1,15 Millionen.¹¹ Die **Arbeitslosigkeit** stieg 2025 um 0,3 Prozentpunkte auf 6,4 Prozent und liegt damit knapp im deutschen Durchschnitt (6,3 %).¹² Die **Einkommen** (Reallöhne) sind im dritten Quartal 2025 in Brandenburg nur leicht um 1,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen.¹³

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 (brandenburgweit liegt es bei 47,5 Jahren).¹⁴ 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.¹⁵ 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.¹⁶

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG konnte wiederholt das Geschäftsjahr 2025 positiv abschließen, trotz aller wirtschaftlichen Schwierigkeiten und der regionalen Besonderheiten.

Das bisherige Überangebot von Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt in Schwedt ist auf Grund des Stadtumbaus verschwunden. Per 31.12.2025 lebten 26.168 Einwohner in der Kernstadt Schwedt. Das waren 84 Personen weniger als im Vorjahr. Mit einer Leerstandsquote per 31.12.2025 von 1,75 % (Vorjahr 2,0 %) wurde erneute eine sehr gute, wirtschaftlich vertretbare Quote erreicht. Die WOBAG hat einen Marktanteil von 21,8 %.

¹⁰ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/presse/2026/02-Verbraucherpreise-2025-Berlin-Brandenburg>

¹¹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/177-2025>

¹² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2520/umfrage/entwicklung-der-arbeitslosenquote-in-brandenburg-seit-1999/>

¹³ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/164-2025>

¹⁴ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bevoelkerung/demografie/bevoelkerungsstand>

¹⁵ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/m-i-4-vj>

¹⁶ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/f-ii-1-m>

2. Geschäftsumfang

Hauptumsatzträger der Genossenschaft war auch im Jahr 2025 die Vermietung der eigenen Bestandswohnungen. Die Genossenschaft richtete im Geschäftsjahr 2025 ihre Tätigkeit nach den Markterfordernissen und den eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten aus. Das Umbauprojekt „Kastanienhöfe“ wurde mit dem 2024 begonnenen Neubau eines Wohnhauses mit 18 Wohnungen fortgesetzt und zum Jahresende fast fertiggestellt. Zusätzlich erfolgten weitere Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen an einigen Bestandsobjekten und die Herrichtung zur Neuvermietung von Wohnungen auf qualitativ gutem Niveau. Alle Maßnahmen sind auf den Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes ausgerichtet.

2.1. Bestandsentwicklung

Am 31.12.2025 hat die Genossenschaft 121 Gebäude im Bestand, es trat keine Veränderung zum Vorjahr auf. Im Bestand befinden sich 1.277 Parkplätze. Der Zugang bei Parkplätzen resultiert aus einer Umwandlung eines Pkw-Stellplatzes.

	Stand 31.12.2025	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2024
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Wohnhäuser	107	0	0	107
Wohn-/Geschäftshäuser	5	0	0	5
Sonderbauten Wohnen	3	0	0	3
Geschäftshäuser	6	0	0	6
PKW-Stellplätze	1.277	1	0	1.276

	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
	Anzahl	Anzahl
Mieteinheiten	4.358	4.359
WG-Zimmer	24	24
Eigengenutzte Einheiten	14	15
Gewerbe in Geschäftshäusern	23	25
Gewerbe in Wohnhäusern	32	32
Wohnungen	4.265	4.263

2.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit betragen Tsd. € 26.352,2 und sind gegenüber dem Vorjahr um Tsd. € 758,6 gestiegen.

Die Sollmiete aus Vermietung von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und Sonstigem erhöhte sich um Tsd. € 374,9 bei gleichzeitiger Senkung der Erlösschmälerungen für Leerstand und Mietminderungen um Tsd. € 12,7. Die Erlöse aus der Umlagenabrechnung der Betriebskosten erhöhten sich um Tsd. € 371,0.

2.3. Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auch im Jahr 2025 auf konstant hohem Niveau. Im Jahresdurchschnitt waren rund 200 Interessenten bei der Genossenschaft registriert, die aktiv nach geeignetem Wohnraum suchten. Hinzu kommen weitere 200 Interessenten, mit sehr speziellen Wohnungswünschen, die in einer Warteliste geführt werden. Von allen Anfragen entfielen mehr als 75 % auf potenzielle Neumitglieder. Im Mittelpunkt standen weiterhin Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. Von den über 400 Einzügen in Genossenschaftswohnungen entfielen rund 3/4 auf Neumitglieder beziehungsweise Neumieter. Dies unterstreicht die anhaltende Attraktivität der Genossenschaft für neue Interessenten sowie die kontinuierliche Erweiterung des Mitgliederbestandes.

2.4. Leerstand von Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten

Am 31.12.2025 waren insgesamt 75 (1,75 %) Wohneinheiten (Vorjahr 85 WE / 2,0 %) nicht vermietet. Von den am Stichtag leerstehenden Wohneinheiten sind 10 bereits innerhalb des nächsten Monats neu vermietet.

Die Erlösschmälerung aus dem Wohnungsleerstand beträgt im Jahr 2025 insgesamt Tsd. € 382,5 (Vorjahr Tsd. € 388,7). Die geschätzten Leerstandskosten für Betriebskosten 2025 betragen Tsd. € 68,9 (Vorjahr Tsd. € 142,5).

Übersicht Wohnungsleerstand

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
Insgesamt	75	4.270,20	85	4.659,51

2.5. Fluktuation

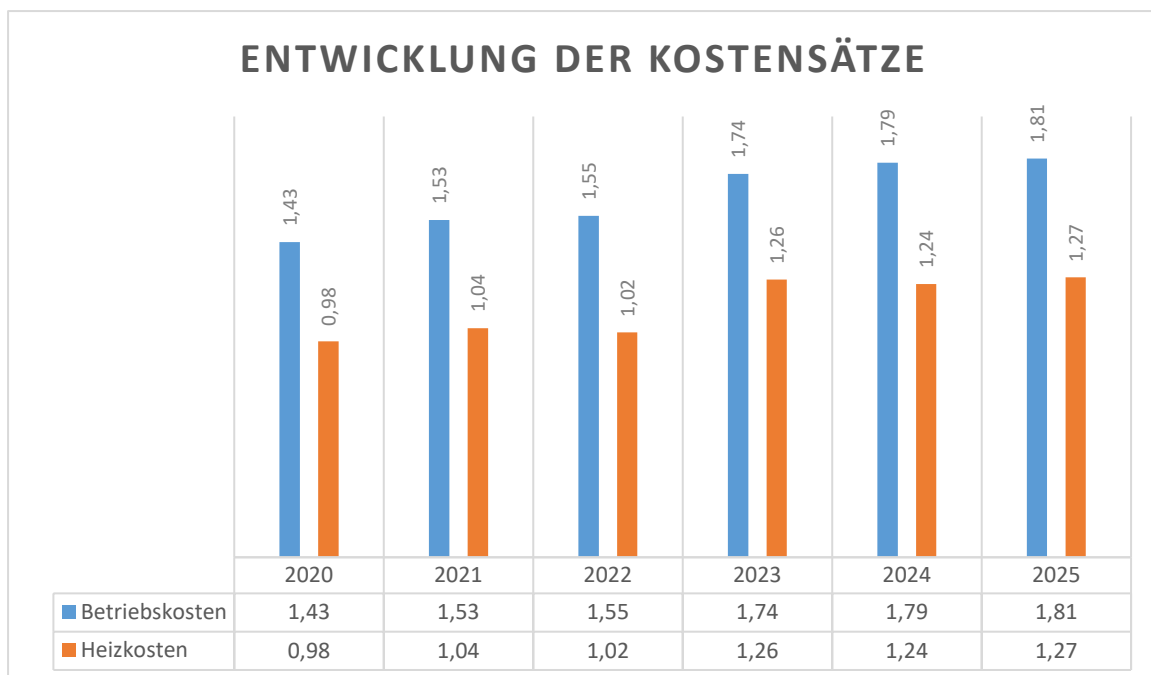
Die Fluktuationsrate (Verhältnis der Kündigungen zum vermieteten Bestand) liegt im Jahr 2025 bei 9,1 % (Vorjahr 9,5 %). Die Anzahl der Kündigungen mit 386 (Vorjahr 407) ist leicht rückläufig, die Anzahl der Neuvermietungen mit 413 (Vorjahr 402) ist leicht gestiegen. Die Fluktuation verharrt weiter auf hohem Niveau.

2.6. Kosten der Bestandsbewirtschaftung/Betriebs- und Heizkosten

Die Gesamtbetriebs- und Heizkosten 2025 in Höhe von € 9.497.664,95 liegen mit € 82.147,61 über den Betriebs- und Heizkosten des Jahres 2024. Diese Steigerung in Höhe von 0,9 % ist auf gestiegene Kosten für Heizung/Warmwasser (€ 95.953,74) und die gesunkenen kalten Betriebskosten (€ -13.806,13) zurückzuführen.

Die abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten 2025 betragen nach Abzug der nicht umlagefähigen Betriebskosten für inaktive Gebäude/freie Grundstücke, voraussichtliche Leerstandskosten (€ 76.213,66) sowie Eigennutzung (€ 127.309,41) und des nicht umlagefähigen CO₂-Kostenanteils (€ 61.170,84) insgesamt € 9.232.971,04 € und sind somit um 164.229,43 € gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die monatliche Belastung der Mitglieder und Mieter aus Betriebskosten ist im Jahr 2025 mit 1,81 €/m²/monatlich um 0,02 € höher als 2024. Die Heiz- und Warmwasserkosten sind mit 1,27 €/m²/monatlich um 0,03 € gegenüber 2024 gestiegen.



Die Erhöhung der Betriebskostenbelastung um 1,1 % im Jahr 2025 ist unter anderem auf die Tarifsteigerung in den Bereichen Wartung technischer Anlagen, Gebäudereinigung, Hauswart und Gartenpflege zurückzuführen. Auch der Anfall von aperiodischen Betriebskosten wirkt sich aus. Die Grundsteuerbelastung ist nach Neubewertung bei vielen Gebäuden rückläufig. Wir stellen einen Rückgang um 16,9 % fest.

Die Steigerung der Heizkosten um 2,4 % im Jahr 2025 ist auf gestiegene Kosten für Fernwärme und die durchgeführte Legionellenprüfung bei Warmwasser zurückzuführen.

3. Instandhaltung, Modernisierung, Bautätigkeit

Auch im Geschäftsjahr 2025 investierte die WOBAG konsequent in die Qualität des Wohnens und die Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes in Schwedt. Insgesamt wurden 9,9 Mio. € für Instandhaltungs-, Modernisierungs-, Bau- und Bauvorbereitungsmaßnahmen inklusive der Eigenleistungen unserer Regieabteilung aufgewendet. Die Schwerpunkte lagen dabei auf der Schaffung neuen Wohnraums, der energetischen Aufwertung der Gebäudehüllen sowie der technischen Modernisierung der Inneninfrastruktur.

Im Quartier „Kastanienhöfe“ wurde das Neubauprojekt erfolgreich zum Abschluss geführt. Das im Jahr 2024 begonnene Stadthaus „Kastanienblick“ mit 18 Wohneinheiten in der Kastanienallee konnte im Frühjahr 2026 fertiggestellt und bezogen werden. Die Ergänzungsbebauung wertet das Quartier nachhaltig auf und bedient die gezielte Nachfrage nach modernem Wohnraum im Stadtzentrum.

Für die ganzheitliche Entwicklung des Robert-Koch-Kiezes wurde ein Grundsatzbeschluss für den Zeitraum 2025-2031 gefasst. Dies umfasst die Objekte J.-Marchlewski-Ring 18-32, 32a-d sowie Robert-Koch-Straße 1-8, 9-14, 15-22, 23-26 inklusive des Wohnumfeldes im Quartier. In 2025 wurden dazu Planungsleistungen erbracht. Die bauliche Umsetzung soll im Jahr 2026 mit der Komplexmodernisierung J.-Marchlewski-Ring 18-32 starten.



Stadthaus „Kastanienblick“, Kastanienallee



Entwurf Quartierskonzept Robert-Koch-Kiez

Zur langfristigen Substanzschonung und Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes wurden an mehreren Objekten umfassende Sanierungen der Außenhülle abgeschlossen. Am Hochhaus Lindenallee 64-70 erfolgte eine Komplettsanierung der Fassade (inkl. Balkonen und Dach). Zudem wurden die Treppenhäuser sowie Hauseingangsbereiche modernisiert. Im J.-Marchlewski-Ring 58-64 wurde die Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung erfolgreich abgeschlossen. In der J.-v.-Liebig-Straße 11-14 lag neben der Sanierung von Fassade und Balkonen ein weiteres Augenmerk auf die Hauseingänge und das unmittelbare Wohnumfeld.

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

Ein wesentlicher Teil unserer Investitionen floss in die Erneuerung der Versorgungsleitungen, um Betriebssicherheit und Effizienz zu erhöhen:

In der Biesenbrower Straße 1-7 erfolgte eine Strangsanierung (Kalt-/Warmwasserleitungen), die auch zur energetischen Verbesserung und CO₂-Reduzierung beiträgt. Im Zuge der Ertüchtigung der Elektro- und Gegensprechanlagen wurde die Umstellung der Kochgasversorgung auf Elektro konsequent fortgeführt sowie das Treppenhaus malermäßig erneuert.

In der Ehm-Welk-Straße 43-46, 47-49 sowie 50-52 lag der Fokus auf der Erneuerung der Kalt- und Warmwasserstränge inklusive der Kellerleitungen sowie Kellerbereiche. Auch hier führen die energetischen Verbesserungsmaßnahmen zur Reduzierung von CO₂.

Die in der Felchower Straße 11-21 im Vorjahr begonnenen Arbeiten (Strangreparatur, Treppenhausinstandsetzung, Erneuerung Hausanschlussstation) wurden im Frühjahr 2025 abgeschlossen.

Zusätzlich zu den Großprojekten setzten wir kontinuierliche Maßnahmen zur Wohnwertverbesserung um.

In der Berliner Straße 62-64 wurden die Treppenhäuser durch einen neuen Anstrich und hochwertige Fliesenbeläge optisch und funktional aufgewertet. Diverse kleine und mittlere Instandsetzungsmaßnahmen, die laufende Instandhaltung von Leerwohnungen zur zügigen Wiedervermietung sowie die Erfüllung unserer Verkehrssicherungspflichten bildeten wie gewohnt das Fundament unserer täglichen Arbeit durch den eigenen Regiebetrieb sowie angebundene, regionale Handwerksfirmen.



Giebelbild, Lindenallee 64-70



Strangsanierung, Ehm-Welk-Str. 43-46

4. Finanzierungsmaßnahmen

4.1. Darlehen

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte der Abruf von insgesamt 2.216.408,50 € aus den bereits im Januar 2024 mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) geschlossenen Vertrag über die Gewährung von Mitteln im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für das Neubauprojekt Stadthaus Kastanienallee 17. Die ILB gewährt ein Baudarlehen in Höhe von 3.550.900,00 € und ein Aufzugsdarlehen in Höhe von 270.000,00 €. Es erfolgt auch eine Zuschussförderung von insgesamt 1.171.900,00 € für den Aufzugseinbau, die Verlängerung der Belegungsbindung und den Klimabaustein.

Das Darlehen wird 25 Jahre zinsfrei gewährt, danach beträgt der Zinssatz 1,0 %. Die Tilgungsleistung wurde mit 2,0 % vereinbart. Es wird ein Verwaltungsentgelt vom valutierenden Kapital in Höhe von 0,5 % monatlich erhoben. Dieses Darlehen wurde über den Jahreswechsel 2024/2025 angepasst und die Darlehenssumme auf 3.738.400,00 € erhöht. Die Konditionen blieben unverändert.

Im Sommer 2025 wurde ein Kreditvertrag in Höhe von € 1.500.000,00 als Zwischenfinanzierung der Planungskosten für das Projekt Robert-Koch-Kiez mit der Stadtparkasse Schwedt abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 3,10 % mit einer Zinsbindungsfrist von 5 Jahren (bis Juni 2031), der Tilgungssatz beträgt 16,70 %, das Darlehen wird innerhalb von 5 Jahren getilgt.

Weiterhin wurden mit der Stadtparkasse Schwedt zwei Anschlusszinsvereinbarungen geschlossen. Diese Vereinbarungen betreffen die bestehenden Darlehen zur Finanzierung des Lindenquartiers. Die Vereinbarungen treten zum 30.09.2027 in Kraft. Darlehen 1 – Darlehensbetrag 1.354.837,20, der Zinssatz beträgt 3,279 % mit einer Zinsbindungsfrist von 7 Jahren (bis April 2034), der Tilgungssatz beträgt 13,629 %, das Darlehen wird vollständig getilgt. Darlehen 2 – Darlehensbetrag 1.179.258,72, der Zinssatz beträgt 3,318 % mit einer Zinsbindungsfrist von 10 Jahren (bis März 2037), der Tilgungssatz beträgt 8,968 %, das Darlehen wird vollständig getilgt.

4.2. Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft nicht eingesetzt.

5. Personalentwicklung

Die Personalentwicklung wird bestimmt durch steigende Anforderungen an Dienstleistung und Service unserer Mitglieder. Die Genossenschaft rechnet mit einer erhöhten Personalfluktuationsrate durch demografische Faktoren. Durch eine verstärkte Ausbildungstätigkeit soll dem Fachkräftemangel entgegengewirkt werden.

Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter

	April 26	2025	davon	davon	2024
	Anzahl	Anzahl	m in %	w in %	Anzahl
Kaufmännische Angestellte	23	23	13	87	21
Technische Angestellte	13	12	75	25	12
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	6	6			5
- in Freistellung/Altersteilzeit	2	2			3
- in Mutterschutz/Elternzeit	1	1			0
Gesamte Angestellte	36	35	34	66	33
Hausmeister/Hauswarte	23	23	100	0	21
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	0	0			0
- in Freistellung/Altersteilzeit	0	0			0
Regiehandwerker	25	24	96	4	24
- Teilzeitbeschäftigte/Altersteilzeit	1	1			1
- in Freistellung/Altersteilzeit	0	0			0
Gesamte Lohnempfänger	48	47	98	2	45
Gesamtbeschäftigte	84	82	71	29	78
- in Freistellungsphase	2	2			
Vorstand	2	2	100	0	2
Auszubildende	3	3	0	100	5

Durch ständige Fortbildung und Qualifizierung der Mitarbeiter soll ein hoher Grad an Flexibilität, gegenseitiger Vertretbarkeit und hoher Servicequalität erreicht werden. Das ist neben der Verbesserung des Wohnungsbestandes wesentliche Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Für die Weiterbildung wurden insgesamt Tsd. € 43,4 aufgewendet.

III. ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage zeigt nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst nachfolgendes Bild:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2025		2024		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	26.352,2	95,9	25.593,6	91,9	758,6
Übrige Umsatzerlöse und Erträge	581,4	2,1	1.465,1	5,2	-883,7
Bestandsveränderungen	164,2	0,6	351,4	1,3	-187,2
Aktivierte Eigenleistungen	394,0	1,4	435,6	1,6	-41,6
	<u>27.491,8</u>	<u>100,0</u>	<u>27.845,7</u>	<u>100,0</u>	-333,9
Betriebskosten und Grundsteuern	8.600,3	31,3	8.505,2	30,5	95,1
Instandhaltungsaufwand	3.205,1	11,7	3.092,5	11,1	112,6
Personalaufwendungen	5.072,8	18,5	4.882,5	17,5	190,3
Abschreibungen	4.103,9	14,9	4.076,4	14,6	27,5
Zinsaufwendungen	1.219,1	4,4	1.274,1	4,6	-55,0
Übrige Aufwendungen	1.708,6	6,2	2.465,8	8,9	-757,2
Übrige sonstige Steuern	3,7	0,0	3,8	0,0	-0,1
	<u>-23.913,5</u>	<u>87,0</u>	<u>-24.300,3</u>	<u>87,2</u>	386,8
<u>Geschäftsergebnis</u>	<u>3.578,3</u>	<u>13,0</u>	<u>3.545,4</u>	<u>12,8</u>	32,9
<u>Zins- und Beteiligungsergebnis</u>	73,4		65,1		8,3
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>276,7</u>		<u>0,0</u>		276,7
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	<u>3.928,4</u>		<u>3.610,5</u>		317,9
<u>Steuern</u>	<u>-175,9</u>		<u>-87,6</u>		-88,3
<u>Jahresergebnis</u>	<u><u>3.752,5</u></u>		<u><u>3.522,9</u></u>		<u>229,6</u>

Der Anstieg bei den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit ist das Ergebnis aus gestiegenen Sollmieten (+ Tsd. € 374,9), gestiegenen Erlösen aus der Umlagenabrechnung (+ Tsd. € 371,0) und dem Rückgang der Erlösschmälerungen und Mietminderungen (- Tsd. € 12,7).

Die planmäßigen Abschreibungen betragen im Berichtsjahr Tsd. € 4.103,9.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert aus Tsd. € 49,8 Zins- und aus Tsd. € 23,5 Beteiligungserträgen.

IV. FINANZLAGE

Die Finanzlage ist zum 31. Dezember 2025 ausgeglichen. Unsere Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach.

Die Finanzlage der Genossenschaft wird auch zukünftig durch Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bautätigkeit beeinflusst. Im Finanzplan für das Jahr 2026 sind dafür Ausgaben in Höhe von Tsd. € 12.390,0 bei Darlehensaufnahmen in Höhe von Tsd. € 5.153,0 vorgesehen.

V. VERMÖGENSLAGE

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2025 hinsichtlich der Fristigkeiten von Vermögens- und Schuldposten ausgeglichen.

Das Bilanzvolumen hat sich auf Tsd. € 135.752,5 (+Tsd. € 3.901,0) erhöht.

Das Anlagevermögen in Höhe von Tsd. € 128.883,0 (94,9 % des Bilanzvolumens) wird vollständig durch Eigenkapital in Höhe von Tsd. € 68.066,0 und langfristigem Fremdkapital in Höhe von Tsd. € 64.602,3 (insgesamt 97,7 % des Bilanzvolumens) gedeckt.

Die Eigenkapitalquote per 31.12.2025 beträgt 50,1 % und hat sich um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

VI. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren der Genossenschaft werden durch nachfolgende Kennzahlen dargestellt:

		31.12.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	Tsd. €	144.985,5	140.708,4
Eigenkapitalquote	%	50,1	48,7
Eigenkapitalrentabilität	%	5,5	5,5
Jahresergebnis	Tsd. €	3.752,5	3.522,9
Umsatzerlöse aus Bestandsbewirtschaftung	Tsd. €	26.352,2	25.593,6
Sollmieten	Tsd. €	17.648,2	17.273,3
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m ² /mtl.	5,36	5,25
Durchschnittliche Betriebs- und Heizkosten	€/m ² /mtl.	3,08	3,03
Instandhaltungskosten Fremd- und Eigenleistung	€/m ²	23,60	21,27
Fluktuationsquote	%	9,0	9,5
Leerstandsquote	%	1,75	2,0
Erlösschmälerungsquote	%	2,1	2,1
Zins- und Kapitaldienstquote	%	29,6	30,7

VII. PROGNOSEBERICHT

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis Ende 2030 positive Jahresergebnisse (größer Tsd. € 1.250,0) erwartet. Nach der Finanzplanung ist von einer gesicherten und zunehmenden Liquidität auszugehen (Gesamtliquidität größer Tsd. € 6.300,0).

Dabei werden Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt.

Die Umsatzerlöse aus Sollmieten werden 2026, bedingt durch eine geplante Mieterhöhung und den Zugang des Stadthauses Kastanienallee 17, steigen. Für die nachfolgenden Jahre ist ein leichter Anstieg der Sollmieten aus Modernisierungsumlagen und Neuvermietungen zu erwarten.

Im langfristigen Finanzplan wurde eine geringe Leerstandsquote (3,0 %) berücksichtigt.

Die notwendigen Sanierungs-, Modernisierungs-, Umbau- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten lassen sich darstellen. Für die Instandhaltung stehen ab 2026 jährlich mindestens 14,87 € je m² Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Betrag erhöht sich noch durch die Lohn- und Sachkosten des Regiebetriebes von jährlich rund 7,00 € je m² Wohnfläche. Für größere Baumaßnahmen wurden jährlich zusätzlich zwischen Tsd. € 8.168,0 im Jahr 2026, zunehmend auf Tsd. € 10.112,0 im Jahr 2027, Tsd. € 9.371,0 im Jahr 2028, Tsd. € 9.995,0 im Jahr 2029 und Tsd. € 11.554,0 im Jahr 2030 geplant.

Die Genossenschaft plant in den kommenden Geschäftsjahren 2026-2030 diverse Maßnahmen mit einem Wertumfang von Tsd. € 4.110,0 die auf das Ziel Treibhausgas-Senkung / Energieeinsparung abzielen. Die Maßnahmenplanung ist im Klimapfad 03/2026 verankert und in der Finanzplanung berücksichtigt.

VIII. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Wesentlicher Bestandteil der Risikovorsorge zur Erhaltung der wirtschaftlichen Stabilität ist der mittelfristige Wirtschaftsplan, der ständig auf der Grundlage der aktuellen Kennziffern und Maßnahmen angepasst wird. Die monatlich bzw. quartalsweise erarbeiteten Managementinformationen sichern eine zeitnahe Beobachtung der für die wirtschaftliche Entwicklung maßgeblichen Faktoren, um so bei Fehlentwicklungen zielgerichtet entgegenzuwirken.

Die mittelfristige Planung weist für die Jahre 2026 bis 2030 eine gesicherte Liquidität der Genossenschaft aus. Die planmäßige Tilgung der Baudarlehen ist gegeben. Neben der Instandhaltung und Instandsetzung sind ausreichend Mittel für die Erhöhung der Attraktivität und Werthaltigkeit der Wohnanlagen vorhanden. Mittel- und langfristig ist kein Risiko aus dem

LAGEBERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

Bereich der Finanzierung und Besicherung erkennbar. Vorübergehend überschüssige Liquidität investiert die Genossenschaft ausschließlich in mündelsichere Geldanlagen mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Die wirtschaftliche Stabilität der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt ist auch weiterhin von äußeren risikobehafteten Bedingungen abhängig. Einflussfaktoren wie Bevölkerungsentwicklung, konjunkturelle Lage, soziale Struktur, Einkommensentwicklung der Mitglieder und Wohnungsnachfrager sowie aufwandsteigernde oder die Miethöhe begrenzende gesetzliche Vorgaben wirken sich in unterschiedlicher Stärke aus und werden fortlaufend beobachtet.

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 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.



Risiken für unsere Klimastrategie sehen wir in der noch nicht vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, so dass unsere Perspektive im Hinblick auf künftige fernwärmeversorgte Objekte noch nicht konkretisiert werden kann. Ein Klimapfad, der alle notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf eine mögliche Klimaneutralität konkretisiert, ist im März 2026 erstellt worden. Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass die klimapolitischen Ziele ohne aktuelle vorliegende Förderprogramme finanziell nicht umsetzbar sind.

Die erheblich gestiegenen Zinsen 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.

Vom Vorstand wird auch künftig für die Genossenschaft keine Bestandsgefährdung und Entwicklungsbeeinträchtigung gesehen.

Schwedt, den 13.05.2026

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG


Stammert

Precht
Vorstand

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 – 31.12.2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025 – Aktiva

<u>AKTIVA</u>	31.12.2025		31.12.2024
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.562,79	27.366,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	114.741.934,27		116.392.912,03
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.675.335,55		4.971.666,04
3. Grundstücke ohne Bauten	3.944.813,14		3.944.813,14
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	185.519,94		206.898,84
5. Anlagen im Bau	4.070.780,52		1.888.055,57
6. Bauvorbereitungskosten	1.241.057,39	128.859.440,81	717.266,26
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	6.300,00		6.300,00
2. Andere Finanzanlagen	4.700,00	11.000,00	0,00
Anlagevermögen	128.883.003,60	128.155.278,48	128.155.278,48
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.232.971,04		9.068.741,61
2. Andere Vorräte	153.884,77	9.386.855,81	133.148,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	81.590,83		94.531,93
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.290,21		13.574,62
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.350,99		19.258,75
4. Sonstige Vermögensgegenstände	455.189,27	567.421,30	597.793,76
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.864.258,97		819.751,62
2. Bausparguthaben	2.196.251,21	6.060.510,18	1.779.152,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		87.720,36	27.166,13
Bilanzsumme Aktiva	144.985.511,25	140.708.397,88	140.708.397,88

BILANZ ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 – 31.12.2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025 – Passiva

PASSIVA

	<u>31.12.2025</u>		<u>31.12.2024</u>
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf d. GJ ausgeschiedenen Mitglieder	247.375,00		265.540,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.638.161,42		4.598.606,50
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.705,00</u>	4.887.241,42	1.240,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
31.12.2025 € 16.016,08			
(31.12.2024 € 12.778,50)			
II. Kapitalrücklage		76.000,00	69.425,00
III. Ergebnisrücklage			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	26.466.048,07		26.466.048,07
2. Gesetzliche Rücklage	9.516.326,97		9.141.078,34
3. Bauerneuerungsrücklage	23.977.762,70		20.807.141,99
4. Andere Ergebnisrücklagen	<u>14.550,69</u>	59.974.688,43	14.550,69
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.752.486,26		3.522.911,90
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-375.248,63	3.377.237,63	-352.291,19
Eigenkapital insgesamt		68.315.167,48	64.534.251,30
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	186.868,00		49.905,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>703.489,55</u>	890.357,55	701.162,82
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.212.331,99		56.615.001,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.404.886,72		8.174.396,25
3. Erhaltene Anzahlungen	9.516.465,43		8.856.910,96
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	404.555,91		406.636,40
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen	1.165.005,32		1.296.809,26
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>76.740,85</u>	<u>75.779.986,22</u>	<u>73.324,15</u>
davon aus Steuern € 44.084,71			
(31.12.2024 € 46.745,19)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.388,16			
(31.12.2024 € 1.110,67)			
Bilanzsumme Passiva		<u>144.985.511,25</u>	<u>140.708.397,88</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 – 31.12.2025

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2025 – 31.12.2025

	2025		2024
	Angaben in €	Angaben in €	Angaben in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	26.352.160,77		25.593.552,29
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>107.978,08</u>	26.460.138,85	94.248,45
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		164.229,43	351.442,24
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		394.003,88	435.599,61
4. Sonstige betriebliche Erträge		750.125,52	1.370.891,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>11.478.453,21</u>	<u>11.200.188,85</u>
Rohergebnis		<u>16.290.044,47</u>	<u>16.645.545,54</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.132.150,86		4.010.999,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>940.629,20</u>	5.072.780,06	871.490,82
davon für Altersversorgung:	78.131,99 €		
(2024 74.412,08€)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.103.935,32	4.076.448,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.704.397,40	2.461.474,75
9. Erträge aus Beteiligungen		23.566,71	26.157,89
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		49.788,72	38.913,77
davon aus Abzinsung:	18.984,36 €		
(2024 7.245,65 €)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.219.102,46	1.274.135,45
davon aus Abzinsung:	5.223,78 €		
(2024 4.655,53 €)			
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>175.851,37</u>	<u>87.610,80</u>
Ergebnis nach Steuern		<u>4.087.333,29</u>	<u>3.928.457,33</u>
13. Sonstige Steuern		334.847,03	405.545,43
Jahresüberschuss		<u>3.752.486,26</u>	<u>3.522.911,90</u>
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>-375.248,63</u>	<u>-352.291,19</u>
Bilanzgewinn		<u>3.377.237,63</u>	<u>3.170.620,71</u>

IX. Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG – WOBAG – hat ihren Sitz in Schwedt/Oder und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Neuruppin unter Registernummer 215 NP.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BiLRUG), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Nutzungsdauer beträgt für

	%	Nutzungsdauer (Jahre)
Wohngebäude	1,25 – 2	50 – 80
Tiefgaragen von Wohngebäuden	2	50
Carport- und Mieterboxenanlagen	1,25	80
Geschäftsgebäude	4	25
Außenanlagen (Wege, Stellplätze, etc.)	10 – 20	5 – 10
Betriebs- und Geschäftsausstattungen	5 – 33,3	3 – 20

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu € 250,00 netto wird der Abgang im Anschaffungsjahr unterstellt. Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 netto wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird über 5 Jahre mit jährlich 20 % abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt grundsätzlich zu den Anschaffungskosten.

Die Bewertung der anderen Vorräte, soweit nicht ein niedriger Wert beizulegen ist, erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden zum Nominalwert angesetzt.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Bei der Bemessung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinssätze werden die Abzinssätze gemäß § 253 HGB Abs. 2 verwendet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagespiegel (Anlage 1) zu entnehmen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die Finanzanlagen beinhalten eine Beteiligung an der GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH in Höhe von Tsd. € 6,3 und die Mitgliedschaft in der Volksbank Uckermark-Randow eG mit Genossenschaftsanteilen in Höhe von Tsd. € 4,7.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten der Abrechnungsperiode 2025 enthalten. Der Ausweis berücksichtigt eine vorgenommene pauschale Wertberichtigung zu den nicht abgerechneten Betriebskosten für den Wohnungsleerstand und den durch die Genossenschaft zu tragenden CO₂-Kosten.

Forderungen und „Sonstige Vermögensgegenstände“ wurden zum Nennwert ausgewiesen. Das in den sonstigen Vermögensgegenständen enthaltene Insolvenzversicherungsguthaben Altersteilzeit in Höhe von Tsd. € 342,0 ist zu Gunsten der Arbeitnehmer verpfändet. Erkennbare Risiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt, uneinbringliche Forderungen aus der Vermietung wurden abgeschrieben.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgte eine Einzelwertberichtigung für beendete Mietverhältnisse in Höhe von Tsd. € 238,1. Uneinbringliche Forderungen wurden insgesamt in Höhe von Tsd. € 122,3 abgeschrieben.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende wesentliche Rückstellungen enthalten:

1. Rückstellungen für Prüfungskosten	36,2 Tsd. €
2. Rückstellungen für Archivierungen	34,8 Tsd. €
3. Rückstellung für Urlaubs- und Gleitzeitansprüche AN	72,1 Tsd. €
4. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen	98,9 Tsd. €
5. Rückstellungen für Altersteilzeit	412,7 Tsd. €

Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG beträgt unverändert zum Vorjahr Tsd. € 26.466,0. Die gesetzliche Rücklage erhöht sich zum 31.12.2025 um Tsd. € 375,3 auf Tsd. € 9.516,3. Der Bilanzgewinn 2024 in Höhe von Tsd. € 3.170,6 wurde laut Beschluss der Vertreterversammlung vom 26.06.2025 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Diese beträgt zum 31.12.2025 nun Tsd. € 23.977,7.

Bei der Bewertung von latenten Steuern hat sich insgesamt ein aktiver Saldo ergeben. In Anwendung des Aktivierungswahlrechtes nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde auf die Bilanzierung latenter Steuern verzichtet.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von Tsd. € 276,7 enthalten und in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Derivate Finanzinstrumente werden in der Genossenschaft nicht eingesetzt.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug neben den zwei Vorstandsmitgliedern

Angestellte	35
Regiehandwerker/Hausmeister	<u>47</u>
	<u>82</u>

Außerdem wurden drei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederentwicklung:

Mitglieder am 31.12.2024	4.581
Abgang im Geschäftsjahr gesamt	- 314
- davon zum Ablauf 2024	(265)
(Mitglieder am 01.01.2025)	(4.316)
Zugang im Geschäftsjahr	325
Mitglieder am 31.12.2025	4.592
Abgang zum Ablauf des Geschäftsjahres	- 241
Verbleibende Mitglieder am 01.01.2026	4.351

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 um Tsd. € 39,6 auf Tsd. € 4.638,2 erhöht. Die Mitglieder haften mit den übernommenen Anteilen. Zum Stichtag sind von den verbleibenden Mitgliedern 30.051 Anteile á € 155,00 gezeichnet.

4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen. Bei den Leasingverträgen handelt sich um 29 Kfz-Leasing-Verträge mit einer maximalen Laufzeit bis 31.12.2030 und 9 Leasing-Verträge über Bürogeräte (Druck-, Scan-, Sortiergeräte und Kaffee- bzw. Wasserautomaten mit einer maximalen Laufzeit bis 31.12.2031.

Die Gesamtverpflichtung aus diesen Leasingverträgen beträgt Tsd. € 298,0 (VJ: Tsd. € 116,8).

5. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 3.752.486,26 ab. Gemäß § 40 der Satzung der Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 375.248,63 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 3.377.237,63 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025

6. Mitglieder des Vorstandes:

Matthias Stammert bis 31.12.2027
Fachwirt Grundstücks- und Wohnungswirtschaft/ Betriebswirt (VWA)

Alexander Prechtl bis 31.12.2030
Dipl.-Betriebswirt Immobilienwirtschaft

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:


		<u>Gewählt bzw. wiedergewählt am</u>
Christian Mehnert	Vorsitzender <i>Geschäftsführer</i>	27. Juni 2024
Lutz Zwerg	stellvertretender Vorsitzender <i>Selbstständiger Kaufmann</i>	27. Juni 2024
Annegret Plath	Schriftführerin <i>Kriminalhauptkommissarin</i>	27. Juni 2024
Ines Taubert	stellvertretende Schriftführerin <i>Geschäftsführerin</i>	27. Juni 2024
Jens Kalotschke	<i>Anlageningenieur</i>	27. Juni 2024
Dany Christin Echtmann	<i>Leiterin Stadtbibliothek</i>	27. Juni 2024
Sven Ketel	<i>Studienrat</i>	27. Juni 2024


8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Schwedt, den 13.05.2026

Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG


Stammert
Vorstand


Prechtl

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr seine ihm vom Gesetz und von der Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen.

Er ließ sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten.

Im Berichtsjahr fanden 6 planmäßige Aufsichtsratssitzungen und 1 Sondersitzung gemeinsam mit dem Vorstand statt.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht. Er kam zu der Überzeugung, dass die Geschäftsführung dem satzungsmäßigen Auftrag entsprochen hat und mit der gebotenen Sorgfalt erfolgte.

Dem Jahresabschluss und Lagebericht des Vorstandes für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 hat der Aufsichtsrat nach Prüfung und Beratung am 28.05.2026 zugestimmt.

Dem Vorschlag des Vorstandes, den Bilanzgewinn in Höhe von € 3.377.237,63 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen, stimmt der Aufsichtsrat zu.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Schwedt, 28.05.2026



Christian Mehnert

Vorsitzender des Aufsichtsrates

ANLAGE 1

Anlagenspiegel per 31.12.2025

	<u>Anschaffungs- u. Herstellungskosten</u>						<u>Abschreibungen</u>						Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
	Stand am 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbu- chungen (+)	Umbu- chungen (-)	Zuschrei- bungen	Stand am 31.12.2025	in früheren Jahren	des Ge- schäftsjahres	auf Abgänge	Zuschrei- bungen	kumuliert		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
I.Immaterielle Vermögens- gegenstände	372.583,24	922,49	0,00	0,00	0,00	0,00	373.505,73	345.216,64	15.726,30	0,00	0,00	360.942,94	12.562,79	27.366,60
II.Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohn- bauten	195.255.035,43	1.613.354,64	88.035,00	267.544,08	0,00	288.257,72	197.336.156,87	78.862.123,40	3.720.568,88	0,00	11.530,32	82.594.222,60	114.741.934,27	116.392.912,03
Grundstücke mit Ge- schäftsbauten	13.291.119,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.291.119,33	8.319.453,29	296.330,49	0,00	0,00	8.615.783,78	4.675.335,55	4.971.666,04
Grundstücke ohne Bauten	3.944.813,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.944.813,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.944.813,14	3.944.813,14
Betriebs-u.Geschäfts- ausstattungen	1.083.735,97	49.930,75	40.460,88	0,00	0,00	0,00	1.093.205,84	876.837,13	71.309,65	40.460,88	0,00	907.685,90	185.519,94	206.898,84
Anlagen im Bau	1.888.055,57	2.226.595,60	0,00	0,00	43.870,65	0,00	4.070.780,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.070.780,52	1.888.055,57
Bauvorbereitungskosten	717.266,26	750.864,56	3.400,00	0,00	223.673,43	0,00	1.241.057,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.241.057,39	717.266,26
Sachanlagen insgesamt:	216.180.025,70	4.640.745,55	131.895,88	267.544,08	267.544,08	288.257,72	220.977.133,09	88.058.413,82	4.088.209,02	40.460,88	11.530,32	92.117.692,28	128.859.440,81	128.121.611,88
III.Finanzanlagen														
Beteiligungen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	6.300,00
Andere Finanzanlagen	0,00	4.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.700,00	0,00
Finanzanlagen insgesamt:	6.300,00	4.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00	6.300,00
Gesamtsumme:	216.558.908,94	4.646.368,04	131.895,88	267.544,08	267.544,08	288.257,72	221.361.638,82	88.403.630,46	4.103.935,32	40.460,88	11.530,32	92.478.635,22	128.883.003,60	128.155.278,48

ANLAGE 2

Verbindlichkeitspiegel für das Geschäftsjahr 2025

	Summe	innerhalb eines Jahres	davon fällig: zwischen 1 u. 5 Jahren	nach 5 Jahren	Gesichert	Art der Sicherung
	31.12.2025					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.212.331,99 (56.615.001,74)	1.856.988,55 (3.119.078,25)	9.694.343,29 (12.484.826,97)	45.661.000,15 (41.011.096,52)	57.212.331,99 (56.615.001,74)	Grundschild und Abtretung Mietforderungen
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.404.886,72 (8.174.396,25)	853.981,00 (832.421,97)	3.441.362,52 (3.333.011,92)	3.109.543,20 (4.008.962,36)	7.404.886,72 (8.174.396,25)	Grundschild und Abtretung Mietforderungen
Erhaltene Anzahlungen	9.516.465,43 (8.856.910,96)	9.516.465,43 (8.856.910,96)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	404.555,91 (406.636,40)	404.555,91 (406.636,40)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.165.005,32 (1.296.809,26)	1.165.005,32 (1.296.809,26)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	76.740,85 (73.324,15)	76.740,85 (73.324,15)	0,00	0,00		
	75.779.986,22 (75.423.078,76)	13.873.737,06	13.135.705,81	48.770.543,35		



Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG

Flinkenberg 26-30
16303 Schwedt/Oder

☎ 03332 5378-0

📄 03332 5378-20

✉ info@wobag-schwedt.de

🌐 www.wobag-schwedt.de

