

Jahresabschluss zum 31.12.2025

**Bilanz der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof & Bad Kleinen eG
zum 31.12.2025**

A K T I V A

	Euro	2025 Euro	2024 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	5.185,96		4,51
2. geleistete Anzahlungen auf Immaterielle VG	<u>0,00</u>	5.185,96	<u>3.865,95</u>
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	37.375.983,16		38.471.758,82
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	126.039,77		129.553,85
3. Grundstücke ohne Bauten	236.417,99		236.417,99
4. Techn. Anlagen und Maschinen	55.252,80		58.395,12
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	397.247,54		421.022,55
6. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	38.190.941,26	<u>39.158,14</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		<u>25.000,00</u>	<u>25.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		38.221.127,22	39.385.176,93
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.602.398,51	3.586.091,22
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.069,47		17.758,08
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.204,72		480,73
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>271.712,61</u>	287.986,80	<u>503.917,72</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		6.002.983,67	7.254.220,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		25.945,22	53.551,19
Bilanzsumme		<u>48.140.441,42</u>	<u>50.801.196,70</u>

P A S S I V A

	Euro	2025 Euro	2024 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	74.793,49		53.850,00
2. der verbleibenden Mitglieder	772.796,23		825.222,18
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	847.589,72	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 31.110,28 € (Vorjahr 18.377,82 €)			
II. Kapitalrücklagen			
1. Kapitalrücklage Aufstockungsbetrag	6.003.756,37		6.003.756,37
2. Kapitalrücklage Eintrittsgelder	<u>9.400,00</u>	6.013.156,37	9.400,00
III. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	2.044.894,15		2.044.894,15
2. Gesetzliche Rücklage	1.802.000,00		1.772.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>14.247.597,14</u>	18.094.491,29	14.010.048,30
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	267.548,84		701.704,79
2. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	<u>-267.548,84</u>	<u>0,00</u>	<u>-701.704,79</u>
Eigenkapital insgesamt		24.955.237,38	24.719.171,00
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen		776.006,51	807.545,65
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	5.686,00		
2. Sonstige Rückstellungen	<u>286.078,56</u>	291.764,56	378.143,09
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.595.909,00		20.656.039,09
2. Erhaltene Anzahlungen	3.951.793,86		3.785.576,02
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.814,66		30.589,27
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	356.848,52		234.488,72
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.095,94		133,38
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>33.208,79</u>	21.963.670,77	34.915,79
davon aus Steuern:			
13.583,24 € (Vorjahr 15.695,90 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
1.124,00 € (Vorjahr 2.570,44 €)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		153.762,20	154.594,69
Bilanzsumme		<u>48.140.441,42</u>	<u>50.801.196,70</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	2025	2024
	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	10.725.009,58	9.977.588,10
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	624,08	620,87
2. Erhöhung des Bestandes an Unfertigen Leistungen	12.435,42	412.552,96
3. Sonstige betriebliche Erträge	280.099,68	275.581,60
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	<u>-7.984.517,26</u>	<u>-7.167.131,16</u>
Rohergebnis	3.033.651,50	3.499.212,37
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-704.620,52	-695.210,96
b) Soziale Abgaben	<u>-134.298,10</u>	-118.645,64
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.189.138,63	-1.181.240,97
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-392.890,79	-334.388,78
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	159.486,79	167.189,39
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-289.703,09	-298.316,50
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>-49.938,00</u>	<u>-129.550,45</u>
11. Ergebnis nach Steuern	432.549,16	909.048,46
12. Sonstige Steuern	<u>-165.000,32</u>	<u>-207.343,67</u>
13. Jahresüberschuss	267.548,84	701.704,79
14. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen	-267.548,84	-701.704,79
15. Bilanzgewinn	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>0,00</u></u>

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Friedenshof & Bad Kleinen eG hat ihren Sitz in Wismar und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Registergericht Schwerin unter der Registernummer GnR 425.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagen-, Rücklagen- und Verbindlichkeitspiegel).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des Deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen, ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wurde linear über die Nutzungsdauer auf der Basis der steuerlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich etwaiger Zuschüsse angesetzt. Fremdkapitalzinsen und Verwaltungskosten wurden nicht in die Bewertung einbezogen.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen oder Herstellungskosten bei Neubau wurden bei den Abschreibungen zeitanteilig berücksichtigt.

Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen wurden mit Anteilen zwischen 5,26 % und 6,67 % abgeschrieben.

Geschäftsbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zeitanteilig in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen linear zwischen 7,69 % und 33,33 % pro Jahr abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Wertberichtigungen auf Grund von Leerstand und durch den Gebäudeeigentümer zu tragende CO₂ Kostenanteile berücksichtigt.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Das in den Forderungen aus Vermietung enthaltene Risiko wurde durch Einzelwertberichtigungen und direkte Abschreibungen ausreichend berücksichtigt.

Zwischen Eigenkapital und Rückstellungen wird auf der Passivseite ein Sonderposten für Investitionszulage in Höhe von 776,0 T€ ausgewiesen. Dieser betrifft in den Jahren 1999 bis 2003 erhaltene Investitionszulagen für zulagebegünstigte Herstellungskosten. Der Sonderposten wird jährlich auf der Grundlage der Restnutzungsdauer der jeweiligen Wohngebäude / Außenanlagen anteilig aufgelöst.

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 3.602,4 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden für zwei Arbeitgeberdarlehen in Höhe von 7,2 T€ und gezahlte WEG Rücklage in Höhe von 58,8 T€. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Der Rücklagenspiegel per 31.12.2025 ist dem Anhang als Anlage 2 beigelegt.

Steuerrückstellungen wurden in Höhe von 5,7 T€ gebildet.

In den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 286,1 T€ sind unter anderem mit 158,0 T€ Rückstellungen für die Kosten der Hausbewirtschaftung und mit 61,9 T€ Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten sowie Kosten der Steuerberatung enthalten. Mit einem Vorstandsmitglied besteht seit dem 01.01.2024 eine Altersteilzeitvereinbarung. Die aktive Phase hat am 01.05.2023 begonnen. Für die im Rahmen der passiven Altersteilzeitphase zu zahlenden Entgelte wurde eine abgezinste Rückstellung gebildet. Die Abzinsung erfolgte gemäß Rückstellungsabzinsungsordnung mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre. Rückstellungen für Sonstige Verwaltungskosten wurden in Höhe von 66,1 T€ gebildet.

Die Fristen der Verbindlichkeiten und deren Besicherung sind als Anlage 3 im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 10.725,0 T€ enthalten neben Mieterträgen auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 3.671,1 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Erträge aus der Weiterberechnung von Kosten für Miet- und Räumungsklagen in Höhe von 25,5 T€, der Weiterberechnung von Instandhaltungsaufwand von 54,8 T€ und Erträge von bereits abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 39,2 T€. In Höhe von 31,5 T€ wurden Erträge aus der Auflösung des Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen vereinnahmt. Es haben sich Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 72,4 T€ ergeben.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Sachkosten der Verwaltung mit 222,5 T€ und darüber hinaus Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 17,1 T€ und mit 59,6 T€ Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen auf Mietsforderungen, sowie mit 67,1 T€ Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen.

4. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag verwaltet die Genossenschaft außerhalb ihres Vermögens ferner diverse Mietkautionen von Nichtmitgliedern. Davon liegen Kauttionen in Form von Sparbüchern mit einem Volumen von 14,5 T€ vor. Auf einem treuhänderisch verwalteten Kauttionsammelkonto bei der DKB Bank AG werden weitere 1.271,8 T€ Kautionsgelder verwahrt.

Mit der einhundertprozentigen Tochtergesellschaft GSH Wismar GmbH mit Firmensitz in 23966 Wismar, Auf der Helling 7, hielt die Genossenschaft am 31.12.2025 Anteile an einem verbundenen Unternehmen. Das Eigenkapital beträgt 61,4 T€ und beinhaltet in Höhe von 25,0 T€ vollständig eingezahltes Stammkapital. Die Bilanzsumme beträgt 70,1 T€ (Vorjahr 164,6 T€). Der Geschäftsbetrieb wurde im 4. Quartal des Jahres 2025 vollständig eingestellt und wird vorläufig nicht wieder aufgenommen. Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 60,6 T€ erwirtschaftet.

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2025 drei Vorstandmitglieder in Vollzeit. Davon befindet sich ein Vorstandsmitglied in der aktiven Phase einer Altersteilzeitvereinbarung bis zum 30.04.2026. Ab dem 01.05.2026 beschäftigt die Genossenschaft nur noch zwei Vorstandsmitglieder. Die Angaben zu den durchschnittlich in der Genossenschaft beschäftigten Mitarbeitern stellen sich in der folgenden Tabelle dar:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	geringfügig Beschäftigte	Berichtsjahr	Vorjahr
kaufm. Angestellte	4,18	1		5,18	4,83
Handwerker	2		1	3	3
Reinigungskraft			1	1	1
	6,18	1	2	9,18	8,83

Darüber hinaus bestand im Berichtsjahr bis zum 25.06.2025 ein Ausbildungsverhältnis.

Die Mitgliederbewegung stellte sich wie folgt dar:

	Berichtsjahr	Vorjahr
Stand 01.01.	447 Mitglieder	469 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	-3 Mitglieder	
Zugänge	21 Mitglieder	12 Mitglieder
Abgang durch Übertragung im GJ	-1 Mitglieder	
Abgänge	-36 Mitglieder	-34 Mitglieder
Stand 31.12.	428 Mitglieder	447 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden 428 Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 825,2 T€ um 52,4 T€ auf 772,8 T€ verringert.

Weitere wesentliche finanzielle Verpflichtungen, zum Beispiel in Form von vertraglich gebundenem Bauvolumen, bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben. Der Ukrainekrieg und die weltpolitische Lage haben bislang keine wesentlichen Auswirkungen auf das Unternehmen. Es werden jedoch deutliche Auswirkungen im Bereich der Energieversorgung erwartet.

Mitglieder des Vorstandes:

Herr Birk Hellmann - hauptamtlich
Herr Bernd Sommer - hauptamtlich
Frau Andrea Ziems - hauptamtlich bis zum 30.04.2026

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Herr Lutz Bernhardt - Vorsitzender
Herr Erich Dutschke - Stellvertreter des Vorsitzenden
Frau Petra Klimmek - Schriftführerin
Herr Dietmar Selig
Frau Angelika Rieck
Frau Cornelia Raab
Herr Harry-Dieter Pockrandt

Mit Herrn Burkhard Schmaal und Herrn Lothar Tretow nehmen zwei Ehrenmitglieder des Vorstandes regelmäßig stimmlos an den Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand teil.

Anschrift:

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof & Bad Kleinen eG
Erich-Weinert-Promenade 19
23966 Wismar

Registergericht:



Schwerin Nr. 425

Prüfungsverband:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Wismar, am 12.05.2026

Der Vorstand

 / 
Birk Hellmann / Bernd Sommer

Anlage 1 - Jahresabschluss zum 31.12.2025

Anlagenpiegel per 31.12.2025

	Bruttowerte			Abschreibungen			Buchwerte				
	1	2	3	4	4	5	6	7	8	9	10
	AK/HK 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Um-buchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2025	kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschrei- bungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	64.013,67 €	3.865,95 €	- €	3.865,95 €	71.745,57 €	64.009,16 €	2.550,45 €	- €	66.559,61 €	5.185,96 €	4,51 €
2. Immat. VG - geleistete Anzahlungen	3.865,95 €	- €	- €	- 3.865,95 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3.865,95 €
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	67.879,62 €	3.865,95 €	- €	- €	71.745,57 €	64.009,16 €	2.550,45 €	- €	66.559,61 €	5.185,96 €	3.870,46 €
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	57.761.262,59 €	3.003,01 €	- €	- €	57.764.265,60 €	19.289.503,77 €	1.098.778,67 €	- €	20.388.282,44 €	37.375.983,16 €	38.471.758,82 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	212.462,83 €	- €	- €	- €	212.462,83 €	82.908,98 €	3.514,08 €	- €	86.423,06 €	126.039,77 €	129.553,85 €
3. Grundstücke ohne Bauten	236.417,99 €	- €	- €	- €	236.417,99 €	- €	- €	- €	- €	236.417,99 €	236.417,99 €
4. Techn. Anlagen und Maschinen	62.738,86 €	- €	- €	- €	62.738,86 €	4.343,74 €	3.142,32 €	- €	7.486,06 €	55.252,80 €	58.395,12 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	850.032,03 €	57.378,10 €	- €	- €	907.410,13 €	429.009,48 €	81.153,11 €	- €	510.162,59 €	397.247,54 €	421.022,55 €
6. Bauvorbereitungskosten	39.158,14 €	27.928,62 €	67.086,76 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	39.158,14 €
Summe Sachanlagen	59.162.072,44 €	88.309,73 €	67.086,76 €	- €	59.183.295,41 €	19.805.765,97 €	1.186.588,18 €	- €	20.992.354,15 €	38.190.941,26 €	39.356.306,47 €
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	- €	- €	- €	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	25.000,00 €
Summe Finanzanlagen	25.000,00 €	- €	- €	- €	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	25.000,00 €
	59.254.952,06 €	92.175,68 €	67.086,76 €	- €	59.280.040,98 €	19.869.775,13 €	1.189.138,63 €	- €	21.058.913,76 €	38.221.127,22 €	39.385.176,93 €

Anlage 2 - Jahresabschluss zum 31.12.2025

Rücklagenspiegel per 31.12.2025

	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2024	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2025
Kapitalrücklagen				
- Aufstockungsbetrag	6.003.756,37 €		- €	6.003.756,37 €
- Eintrittsgelder	9.400,00 €		- €	9.400,00 €
Ergebnisrücklagen				
- Sonderrücklage § 27 Abs. 2 DMBilG	2.044.894,15 €			2.044.894,15 €
- Gesetzliche Rücklage	1.772.000,00 €	30.000,00 €	- €	1.802.000,00 €
- Andere Ergebnisrücklagen	14.010.048,30 €	237.548,84 €	- €	14.247.597,14 €
Bestand	23.840.098,82 €	267.548,84 €	- €	24.107.647,66 €

Anlage 3 - Jahresabschluss zum 31.12.2025

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeit		Art und Form der Sicherung
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.595.909,00 €	2.493.891,43 €	15.102.017,57 €	GPR 17.595.909,00 €
Vorjahreswerte:	20.656.039,09 €	3.060.227,92 €	17.595.811,17 €	GPR 20.656.039,09 €
2. Erhaltene Anzahlungen	3.951.793,86 €	3.951.793,86 €		
Vorjahreswerte:	3.785.576,02 €	3.785.576,02 €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.814,66 €	16.814,66 €		
Vorjahreswerte:	30.589,27 €	30.589,27 €		
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	356.848,52 €	356.848,52 €		
Vorjahreswerte:	234.488,72 €	234.488,72 €		
4. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	9.095,94 €	9.095,94 €		
Vorjahreswerte:	133,38 €	133,38 €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	33.208,79 €	33.208,79 €		
Vorjahreswerte:	34.915,79 €	34.915,79 €		
Gesamt	21.963.670,77 €	6.861.653,20 €	15.102.017,57 €	9.047.545,40 €
Vorjahreswerte:	24.741.742,27 €	7.145.931,10 €	17.595.811,17 €	9.978.538,82 €

GPR = Grundpfandrechte

**Lagebericht 2025
Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof & Bad Kleinen eG**

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

a. Allgemeine Rahmenbedingungen und wichtige Kennzahlen

Das Jahr 2025 war verbunden mit hohen Erwartungen an die neue Bundesregierung, eine Stärkung des eher schwachen Wirtschaftswachstums in Deutschland zu erwirken und die Modernisierung in den Verwaltungs- und Sozialsystemen unseres Landes voranzutreiben. Übrig geblieben sind wenig Impulse für ein breites Wachstum der Wirtschaft – dafür aber zusätzliche Hemmnisse in Form von steigenden Zöllen, neuen Krisenherden auf der Welt und einem starken Anstieg der Energiekosten.

Die von der Bundesregierung geschaffenen zusätzlichen Anreize für den Neubau von fehlenden Wohnungen können die Wirtschaftlichkeit bei solchen Vorhaben im Spannungsfeld zwischen hohen Kosten, hohen Zinsen, hoher Unsicherheit und nicht auskömmlichen Mietpreisen kaum verbessern. Hiervon ist auch unsere Genossenschaft betroffen. Die Planungen für zwei Neubauvorhaben wurden auf Grund nicht nachgewiesener Wirtschaftlichkeit der Projekte bis auf Weiteres vollständig gestoppt und die Vorbereitungskosten abgeschrieben.

Der Wohnungsmarkt in der Hansestadt Wismar ist weiter geprägt von einem Nachfrageüberhang und sinkenden Wanderungsbewegungen innerhalb der Märkte und des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft. Am Standort Bad Kleinen sieht die Situation vergleichbar aus. Allerdings bestehen hier teilweise auch Vermietungshemmnisse, die sich aus dem Modernisierungsstand der Mietobjekte ergeben. Unsere Genossenschaft muss künftig einen Vermietungsstandard anbieten, der heutigen Anforderungen entspricht und künftigen Bedürfnissen Rechnung trägt. Hierzu sind neben Änderungen in der Strategie zur Instandhaltung und Modernisierung der Objekte auch umfangreiche Investitionen in den kommenden Jahren erforderlich.

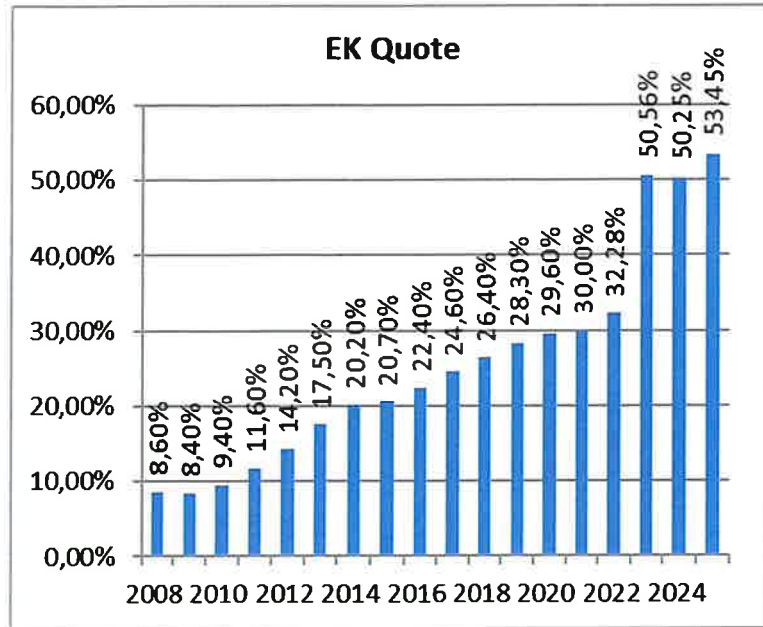
Die auf der Basis einer vorsichtigen Vorausschau aufgestellten Planzahlen für die verschmolzene Genossenschaft werden mit den Ist-Werten des Geschäftsjahres 2025 verglichen.

	Plan 2025 in T€	Ist 2025 in T€	Abweichung Plan / Ist 2025 in T€	Ist 2024 in T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	10.319,5	10.725,0	405,5	9.977,6
Instandhaltungsaufwendungen	5.042,3	4.316,3	-726,0	3.548,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	289,6	289,7	0,1	298,3
Jahresüberschuss	-459,3	267,6	726,9	701,7

Mit dem nunmehr realisierten Jahresüberschuss in Höhe von 267,6 T€ wurde das geplante negative Ergebnis -459,3 T€ deutlich verbessert. Die Ursachen hierfür liegen im Wesentlichen in den um 405,5 T€ höheren Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit und den um 726,0 T€ geringeren Instandhaltungsaufwendungen.

Die hohen Jahresüberschüsse der zurückliegenden Jahre zeugen von stabilem Wachstum und einer erfolgreichen Umsetzung der Ziele der Geschäftspolitik des Unternehmens.

Die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft lag im Berichtsjahr bei 53,45 %.



Besonders diese Entwicklung zeigt sehr deutlich die Synergieeffekte aus der Verschmelzung beider Genossenschaften.

b. Unternehmensbestand

Der Bestand umfasst am 31.12.2025 insgesamt 1.737 (Vorjahr 1.737) Verwaltungseinheiten mit 96.750,23 m² (Vorjahr 96.750,23 m²) Wohn- und Nutzfläche. Er besteht überwiegend aus fünfgeschossigen industriell gefertigten Gebäuden der Jahre 1976 bis 1984 im Wismarer Stadtteil Friedenshof. Die Objekte am Standort Bad Kleinen wurden in den Jahren 1959 bis 1989 errichtet. Im Zuge von Privatisierungen wurden vier Objekte der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Kleinen eG in Wohneigentum umgewandelt und teilweise verkauft. In diesen vier Objekten besitzt unsere Genossenschaft weiter 18 vermietete Eigentumswohnungen.

Darüber hinaus gehören 1.075 Stellplätze, 22 Garagen und 20 Pachtflächen für Eigentumsgaragen Dritter zum Unternehmensbestand.

	Anzahl		Fläche in m ²	
	2025	2024	2025	2024
Wohnungen	1.731	1.731	96.414,70	96.420,91
<i>davon vermietete Eigentumswohnungen</i>	18	18	1.024,85	1.024,85
Abstellräume	4	4	53,40	47,19
Gewerbe	2	2	282,13	282,13
<i>davon selbstgenutztes Gewerbe</i>	2	2	282,13	282,13
PkW Stellplätze	1.075	1.077		
Garagen	22	22		
<i>davon selbstgenutzte Garagen</i>	2	2		
Pachtflächen für Eigentumsgaragen Dritter	20	20		

c. Wohnungswirtschaft

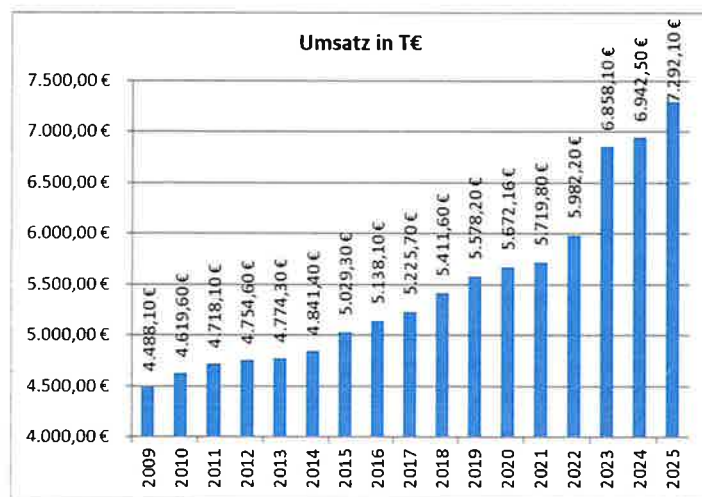
Im gesamten Geschäftsjahr 2025 erfolgten 128 Kündigungen (Vorjahr 144) von Mietverträgen über Wohnraum. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr 133 (Vorjahr 144) Wohnraummietverträge neu abgeschlossen.

In unserem Unternehmen waren am Bilanzstichtag insgesamt 36 Wohnungen (Vorjahr 38 Wohnungen) nicht vermietet. Für den Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof & Bad Kleinen eG ergibt sich damit am 31.12.2025 ein stichtagsbedingter Leerstand von 2,07 % (Vorjahr 2,19 %).

Ferner waren am Stichtag insgesamt 168 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 187) nicht vermietet. Alle Garagen waren, wie schon im Vorjahr, vermietet bzw. wurden in zwei Fällen selbst genutzt.

Im Berichtszeitraum lagen die Sollmieten im Bereich der Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit bei insgesamt 7.292,1 T€ (Vorjahr 6.942,5 T€).

Die Gründe für den Anstieg der Sollmieten liegen im Wesentlichen in der ganzjährigen Auswirkung von Modernisierungsumlagen nach Einzelmodernisierungen, einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem und höheren Neuvermietungspreisen.



Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand haben sich mit 164,9 T€ im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr mit 186,6 T€ noch einmal deutlich reduziert. Prozentual reduzierte sich der Anteil der Erlösschmälerungen damit auf 2,26 % (Vorjahr 2,69 %).

Die durchschnittlichen Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie den Stellplätzen und Garagen lagen bei 6,28 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 6,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden uneinbringliche Forderungen in Höhe von 36,6 T€ (Vorjahr 11,7 T€) endgültig abgeschrieben und größtenteils zur weiteren Verfolgung an die Creditreform Rostock e.V. übergeben.

d. Mitgliederwesen

Von 447 Mitgliedern am Ende des Geschäftsjahres 2024 verringerte sich die Zahl der verbleibenden Mitglieder am Ende des Geschäftsjahres 2025 auf 428. Per 31.12.2025 haben die verbleibenden Mitglieder insgesamt 5.339 Geschäftsanteile (Vorjahr 5.624) gezeichnet. Die Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile der verbleibenden Mitglieder betragen per 31.12.2025 insgesamt 97,81 % (Vorjahr 96,50 %).

e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau

Die Aufwendungen der laufenden Gebäudeinstandhaltung lagen mit 1.150,1 T€ in Wismar und Bad Kleinen im Jahr 2025 leicht über dem Niveau des Vorjahres (1.022,4 T€).

An diversen Objekten unserer Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2025 zusätzlich aufwandswirksame Sanierungsarbeiten mit einem Volumen von insgesamt 3.166,2 T€ aus Eigenmitteln realisiert.

Größten Anteil hieran haben die aufwandswirksamen Sanierungen von Heizungsanlagen in neun Mehrfamilienhäusern in Wismar für insgesamt 2.752,1 T€. Ferner wurden in Wismar malermäßige Instandsetzungen von Treppenhäusern und die Umrüstung von Elektro-Hausverteilungen für 258,8 T€ vorgenommen. Für Einzelmaßnahmen am Standort Bad Kleinen wurden neben der laufenden Instandhaltung weitere 152,0 T€ aufgewendet.

f. Verwaltung / Organisation / Personal

Neben den drei hauptamtlichen Vorständen waren in unserer Genossenschaft am 31.12.2025 weitere 9 Mitarbeiter tätig.

Der Verwaltungskostensatz unserer Genossenschaft stieg im Berichtsjahr auf einen Wert von 484,61 €/VE leicht an (Vorjahr 480,66 €/VE). Dies ist im Wesentlichen den gestiegenen Personalkosten geschuldet. Insgesamt liegt er auf einem für Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größenordnung niedrigem Niveau.

Mit der Durchführung von monatlichen Auswertungen wichtiger wohnungs- und betriebswirtschaftlicher Kennzahlen verfügt der Vorstand über ein risikoorientiertes Kontroll- und Berichtswesen. Den Schwerpunkt der unternehmerischen Vorausschau bildet insbesondere die jährliche Fortschreibung der Finanz-, Wirtschafts- und Maßnahmenplanung.

Zur frühzeitigen Offenlegung der Risiken für den Geschäftsbetrieb der Unternehmung wurden im April 2006 mit der Einführung eines Risikohandbuchs betriebliche Kennzahlen und Schwellwerte festgeschrieben, mit deren Hilfe der Vorstand eine kontinuierliche Bewertung der Risiken des Geschäftsbetriebes vornehmen kann. Hinweise auf berichtspflichtige Risiken haben sich nicht ergeben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

a. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 50.801,2 T€ im Berichtsjahr auf 48.140,4 T€ reduziert.

Die Ursachen hierfür liegen auf der Aktivseite im Wesentlichen in der saldierten Minderung des Anlagevermögens um 1.164,1 T€ und den um 1.251,2 T€ geringeren Flüssigen Mitteln.

Auf der Passivseite stärkte der vereinnahmte Jahresüberschuss von 267,5 T€ das Eigenkapital unserer Genossenschaft. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten reduzierten sich deutlich um 3.060,1 T€.

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Anlagevermögen	38.221,1	79,4%	39.385,2	77,5%	-1.164,1
Umlaufvermögen einschl. RAP	9.919,3	20,6%	11.416,0	22,5%	-1.496,7
Bilanzsumme	48.140,4	100,0%	50.801,2	100,0%	-2.660,8

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	Prozent	T€	Prozent	
Eigenkapital	24.955,2	51,8%	24.719,2	48,6%	236,0
Sonderposten für Investitionszulage	776,0	1,6%	807,5	1,6%	-31,5
Eigenkapital insgesamt	25.731,2	53,4%	25.526,7	50,2%	204,5
langfristiges Fremdkapital	17.595,9	36,6%	20.656,0	40,7%	-3.060,1
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	4.813,3	10,0%	4.618,5	9,1%	194,8
Bilanzsumme	48.140,4	100,0%	50.801,2	100,0%	-2.660,8

Das Umlaufvermögen beinhaltet im Wesentlichen Flüssige Mittel in Höhe von 6.003,0 T€ (Vorjahr 7.254,2 T€) und mit 3.602,4 T€ (Vorjahr 3.586,1 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen.

Das Anlagevermögen war am 31.12.2025 zu 67,3 % (Vorjahr 64,8 %) durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

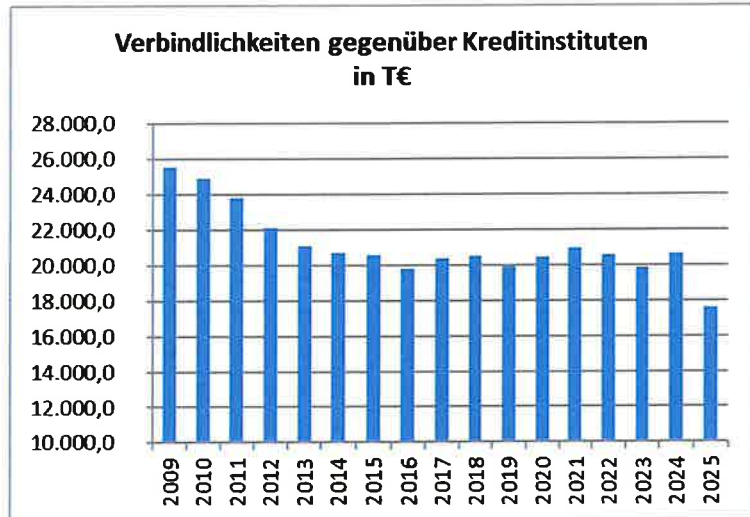
Innerhalb des Eigenkapitals besteht ein Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von 776,0 T€ (Vorjahr berichtigt 807,5 T€).

Die Höhe des Eigenkapitals ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch das positive Jahresergebnis im Berichtsjahr um 204,5 T€ angestiegen. Damit liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 5,2 % geringeren Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2025 bei 53,4 % (Vorjahr 50,2 %).

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Umlagevorauszahlungen von 3.951,8 T€.

b. Finanzlage

Das Finanzmanagement der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof & Bad Kleinen eG setzt vorrangig auf die langfristige Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität zur Absicherung der Zahlungsverpflichtungen aus dem Einsatz der langfristigen Fremdmittel in Höhe von 17.595,9 T€ per 31.12.2025.



Alle Verbindlichkeiten bestehen in Euro-Währung. Währungsrisiken ergeben sich somit keine. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 3). Andere Finanz- oder Sicherungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Zusammensetzung des Fremdkapitals gliedert sich wie folgt:

	Restvaluta 31.12.2025 in T€	Restvaluta 31.12.2024 in T€	Veränderung in T€
zinsverbilligte Darlehen der KfW	2.717,7	2.965,0	-247,3
Kapitalmarktdarlehen	14.878,2	17.691,0	-2.812,8
	17.595,9	20.656,0	-3.060,1

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug der für die Darlehenstilgungen und die Thesaurierung zur Verfügung stehende Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.) 1.425,1 T€.

Auf Grund der aufwandswirksamen Sanierungsvorhaben, die in Höhe von 3.166,2 T€ das Ergebnis belasten, reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.062,8 T€ nicht zur Deckung des planmäßigen sowie außerplanmäßigen Kapitaldienstes in Höhe von 3.060,1 T€ aus und führte zu einer gewollten Abnahme des Finanzmittelbestandes.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen, sowie des Investitions- und Finanzierungsbereiches eine Veränderung des Finanzmittelbestandes um saldiert 1.251,2 T€ von 7.254,2 T€ am 31.12.2024 auf 6.003,0 T€ am 31.12.2025.

Kapitalflussrechnung

	2025 T€	2024 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	267,5	701,7
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.189,1	1.181,2
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	-31,5	-31,5
Cashflow nach DVFA/SG	1.425,1	1.851,4
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen (VJ. Zunahme)	-86,4	124,6
Buchverluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	67,1	
Buchgewinne aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	7,0
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva (VJ. Zunahme)	245,6	-461,8
Zunahme (+) sonstiger kurzfristiger Passiva	281,2	33,4
Zinsaufwendungen	289,7	298,3
Zinserträge	-159,5	-157,4
Ertragssteueraufwand	0,0	129,5
Ertragssteuerzahlungen	0,0	-197,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.062,8	1.627,7
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,9	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-88,3	-145,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	-5,4
erhaltene Zinsen	159,5	157,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	67,3	6,7
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	-31,5	-41,3
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	0,0	6.006,9
Sondertilgung Darlehen	-593,9	-3.506,9
planmäßige Tilgungen	-2.466,2	-1.729,6
gezahlte Zinsen	-289,7	-298,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.381,3	430,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.251,2	2.065,2
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.251,2	2.065,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	7.254,2	5.189,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	6.003,0	7.254,2

Die Liquidität der Genossenschaft war damit stets gesichert und die Zahlungsverpflichtungen konnten zu jedem Zeitpunkt erfüllt werden. Dies wird auch zukünftig so sein.

Die Kapitalflussrechnung wurde in Anlehnung an den DRS 21 erstellt.

c. Ertragslage

Zusammenfassend vermittelt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr das folgende Bild:

	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung in T€
Bewirtschaftungstätigkeit	179,7	626,0	- 446,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	191,9	173,5	18,4
Betriebsergebnis	371,6	799,5	- 427,9
Neutrales Ergebnis	- 54,2	31,8	- 86,0
Ergebnis vor Ertragssteuern	317,4	831,3	- 513,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 49,9	- 129,6	79,7
Jahresergebnis	267,5	701,7	- 434,2

In der Bewirtschaftungstätigkeit verschlechterte sich das Ergebnis trotz der um 372,7 T€ höheren Erträge aus den Sollmieten im Wesentlichen auf Grund der um 768,2 T€ höheren Instandhaltungsaufwendungen.

Beim Sonstigen Geschäftsbetrieb blieb das Ergebnis mit dem Vorjahr vergleichbar.

Das neutrale Ergebnis wird bestimmt von Abgängen aus dem Anlagevermögen in Höhe von 67,1 T€.

Der kleinere Anteil an Steuern vom Einkommen und Ertrag ist auf den geringeren Jahresüberschuss zurückzuführen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

a. Allgemeines Risiko

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, des Angriffs der USA und Israel auf den Iran, sowie die weltweiten Unsicherheiten in der konjunkturellen Entwicklung durch Zölle und Angriffe auf wichtige Handelsruten belasten Deutschland nach wie vor merklich. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können die Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft - aber auch auf die Immobilienbranche - daher nicht verlässlich abgeschätzt werden.

b. Klimastrategie / Energiesektor

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen dar. Die Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit unserer Mitglieder und Mieter wird aber auch in Zukunft bei der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände Grenzen aufzeigen. Die Wirtschaftlichkeit der Unternehmung ist bei allen Entscheidungen zu berücksichtigen.

Infolgedessen wird die Wohnungsgenossenschaft Friedenshof & Bad Kleinen eG ihre Klimastrategie aufstellen - ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und vor allen Dingen an den finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben - regelmäßig anpassen.

c. Zinsänderungsrisiko

Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Dem stellt sich die Genossenschaft in den kommenden Jahren durch geplante Sondertilgungen für bestehende Darlehen am Ende des Zinsbindungszeitraumes. Zudem sind in den Unternehmensplanungen ab dem Jahr 2026 weiter keine Kreditneuaufnahmen vorgesehen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

d. Unternehmensbezogene Risikofaktoren

Die für unser Unternehmen risikorelevanten Faktoren und Kennzahlen werden im Rahmen der innerbetrieblichen Kontrollinstrumente monatlich und darüber hinaus vorgangsbezogen einer kontinuierlichen Bewertung unterzogen. Daneben wirkt sich aber auch die Höhe der aufwandswirksamen Instandhaltungskosten wesentlich auf die Jahresergebnisse der kommenden Geschäftsjahre aus.

Die Einflussfaktoren, die zurzeit die Vermietungssituation innerhalb unseres Wohnungsbestandes beeinflussen, lassen keine Ansätze erkennen, aus denen sich eine Gefahr für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens ableiten lassen würde.

Für den Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof & Bad Kleinen eG bestehen auch in der Zukunft kaum Zweifel an einer dauerhaften Nachfrage und Vermietbarkeit. Auf Grund des technischen Zustandes, des Modernisierungsstandes und der Lage der Bestände werden die

Unternehmensplanungen auch in den kommenden Jahren auf eine behutsame Weiterentwicklung des Bestandes in kleinen Schritten setzen.

e. Ausblick

Zu den vorrangigen Aufgaben des Vorstandes wird es auch im Jahr 2026 wieder gehören, die Wohnungsbestände für die bevorstehenden Anforderungen aus der Klimaschutzgesetzgebung fit zu machen. Darüber hinaus werden sich ab Mai 2026 aus den geplanten Veränderungen im Vorstand unserer Genossenschaft auch Änderungen in der betrieblichen Organisation ergeben.

Unsere Genossenschaft erwirbt mit einem Eigentumsübergang zum 01.03.2026 für 24,7 T€ einschl. Erwerbsnebenkosten eine weitere Eigentumswohnung in Bad Kleinen in der Feldstraße 21a. Von der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG wird für ca. 400,0 T€ eine Brachfläche im Bereich der Sella-Hasse-Straße erworben. Dort ist perspektivisch die Schaffung einer Pkw-Stellplatzanlage geplant. Beide Ankäufe werden aus Eigenmitteln finanziert.

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet der Vorstand mit Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 10.860,2 T€. Unsere Genossenschaft plant Aufwendungen für die laufende Gebäudeinstandhaltung und Einzelmaßnahmen von 2.000,0 T€.

Die Zinsaufwendungen werden im Jahr 2026 bei 219,4 T€ liegen. Die planmäßigen Tilgungen erreichen ein Volumen von 2.408,4 T€. Darüber hinaus werden fünf Darlehen mit einem Volumen von zusammen 2.266,4 T€ außerplanmäßig getilgt. Eine Kreditneuaufnahme ist nicht vorgesehen.

Der Vorstand erwartet im Geschäftsjahr 2026 auf Grund der geplanten geringeren aufwandswirksamen Investitionstätigkeit einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.443,9 T€. Die Ergebnisse der langfristigen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft lassen den Schluss zu, dass in den Jahren ab 2027 mit Jahresüberschüssen zu rechnen sein wird.

In den Unternehmensplanungen der kommenden Jahre wird die langfristige Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten eine wichtige Rolle spielen. Gleichzeitig gilt es aber auch Freiräume zu schaffen, um künftige Anforderungen an die Energieeffizienz des Wohnungsbestandes zu erfüllen.

Wismar, am 12.05.2026

Der Vorstand

 / 
Birk Hellmann / Bernd Sommer

**Bericht des Aufsichtsrates 2025
Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof & Bad Kleinen eG**

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 - 31.12.2025

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht. Er hat sich vom Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage des Unternehmens, die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden behandelt.

Im Geschäftsjahr fanden sieben gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Darüber hinaus stellt der Vorstand dem Aufsichtsrat monatlich Informationsmaterial zur Entwicklung von wichtigen unternehmerischen und wohnungswirtschaftlichen Kennziffern zur Verfügung.

In allen Sitzungen des Aufsichtsrates wurde durch den Vorstand detailliert zur Geschäftspolitik, wirtschaftlichen Entwicklung und zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft berichtet. Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung erörtert und genehmigt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis zur Geschäftsplanung erstattet. Der Aufsichtsrat hat keine besonderen Ausschüsse gebildet.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen worden sind.

Er billigt den Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung des Jahresüberschusses in Höhe von 267.548,84 € in die Ergebnismrücklagen an. Der Jahresüberschuss wird mit einem Anteil von 30.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und mit dem restlichen Betrag in Höhe 237.548,84 € in die Anderen Ergebnismrücklagen eingestellt, so dass ein ausgeglichenes Bilanzergebnis ausgewiesen wird.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Genossenschaft durch die Vorstandsmitglieder Birk Hellmann, Bernd Sommer und Andrea Ziems vertreten.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Entlastung aller Vorstandsmitglieder für das Geschäftsjahr 2025 und dankt dem Vorstand und allen Beteiligten für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit.

Wismar, am 12.05.2026



Lutz Bernhardt
Vorsitzender des Aufsichtsrates

