

Lagebericht des Vorstandes 2025

1. Grundlagen des Unternehmens

Seit der Gründung im Dezember 1996 besteht der vorrangige Satzungszweck der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG in der Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Der Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit liegt weiterhin auf der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes von derzeit 566 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten.

Die strategische Ausrichtung der Genossenschaft zielt darauf ab, den Wohnungsbestand langfristig zu sichern, qualitativ weiterzuentwickeln und an sich verändernde Anforderungen anzupassen. Hierzu gehören insbesondere die kontinuierliche Instandhaltung sowie die schrittweise energetische Sanierung und Modernisierung der Gebäude. Ziel ist es weiterhin, den Wohnwert nachhaltig und schrittweise zu erhöhen und gleichzeitig einen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen zu leisten. Zur Verbesserung der Datengrundlage wurden CO₂-Bilanzen für die Jahre 2024 und 2025 erstellt. Diese dienen der weiteren Orientierung und werden in den kommenden Jahren schrittweise in die strategische Planung der Bestandsentwicklung einbezogen.

Eine Erweiterung des Wohnungsbestandes wird weiterhin grundsätzlich angestrebt. Das geplante Neubauvorhaben in der Marchlewskistraße 85 wird vor diesem Hintergrund unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, regulatorischen und kapazitiven Rahmenbedingungen fortlaufend geprüft. Eine Umsetzung erfolgt, sofern die erforderlichen finanziellen Voraussetzungen gegeben sind.

Die Sicherung der finanziellen Stabilität bildet die Grundlage sämtlicher Investitionsentscheidungen. Gleichzeitig gewinnen ökologische, soziale und unternehmensbezogene Aspekte (ESG – Environmental, Social, Governance) zunehmend an Bedeutung und werden systematisch in die langfristige Unternehmensplanung integriert. Die im Geschäftsjahr 2025 erhobenen ESG-Kennzahlen sind in einem gesonderten Bericht dokumentiert und bilden eine wichtige Grundlage für die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamt- und wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Nach zwei Rezessionsjahren zeigte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 nur eine geringe Erholung. Das Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %, im Wesentlichen getragen durch höhere Staatsausgaben. Der Arbeitsmarkt entwickelte sich leicht schwächer.

Die Inflationsrate stabilisierte sich im Jahr 2025 bei 2,2 %. Gleichzeitig stiegen die Reallöhne im Jahresverlauf moderat an. Die Baupreise für Wohngebäude erhöhten sich weiterhin und lagen im November 2025 um 3,2 % über dem Vorjahresniveau.

Die Europäische Zentralbank senkte im Jahresverlauf mehrfach die Leitzinsen; zum Jahresende lag der Einlagensatz bei 2,0 %. Die Bauzinsen zeigten zum Jahresende wieder einen leichten Anstieg und lagen im Dezember 2025 bei rund 3,7 %.

Die Nettokaltmieten entwickelten sich bundesweit im Durchschnitt in Höhe der Inflationsrate und stiegen um rund 2,2 %.

In Berlin entwickelte sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2025 mit einem Wachstum von voraussichtlich 1,0 % deutlich dynamischer als im Bundesdurchschnitt. Die Verbraucherpreise stiegen um 2,2 %. Der Arbeitsmarkt blieb angespannt; die Arbeitslosenquote lag mit 10,3 % weiterhin über dem Bundesdurchschnitt.

Der Berliner Wohnungsmarkt blieb auch im Jahr 2025 angespannt. Die Bevölkerungszahl wuchs leicht weiter. Nach einem deutlichen Rückgang in den Vorjahren nahm die Zahl der Baugenehmigungen im Jahr 2025 wieder spürbar zu. Gleichzeitig verblieben die Baukosten auf einem hohen Niveau.

2.2 Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die Sollmieten aus der Wohnungsvermietung erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 44,7 T€. Dies entspricht einer durchschnittlichen Steigerung der Sollmiete von 2,0 %. Zur Deckung gestiegener Energie- und Betriebskosten wurden die Vorauszahlungen entsprechend angepasst.

Zum 31. Dezember 2025 verfügte die Genossenschaft über 814 Mitglieder mit insgesamt 3.076 gezeichneten Anteilen in Höhe von 1.573 T€. Aufgrund des weiterhin begrenzten Wohnungsangebots bei gleichzeitig steigender Nachfrage wurde das Aufnahmeverfahren für neue Mitglieder weiterhin restriktiv gehandhabt.

Die Vermietungssituation blieb stabil. Zum Bilanzstichtag war lediglich eine Wohneinheit aufgrund von Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen nicht vermietet. Die Vermietungsquote lag damit weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Im Bereich Klimaschutz und Nachhaltigkeit wurde die systematische Datenerhebung weiter vorangetrieben. Insbesondere wurden Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen erfasst und ausgewertet. Die Ergebnisse sind im ESG-Bericht 2025 dokumentiert und bilden die Grundlage für zukünftige Maßnahmen zur energetischen Weiterentwicklung des Bestandes.

Zur Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Governance wurde auf der Mitgliederversammlung 2025 zur Mitarbeit an einer Überarbeitung der Satzung aufgerufen. Anfang 2026 konstituierte sich eine Satzungskommission mit vier Mitgliedern, die gemeinsam mit Vorstand, Aufsichtsrat und der Verwaltung an einer Aktualisierung der Satzung arbeitet.

2.3 Lage des Unternehmens

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 644.652,20 € (Vorjahr: 1.137.470,79 €) ab.

Die Ergebnisentwicklung wurde insbesondere durch deutlich gestiegene Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst, die sich auf 29,74 €/m² Nutzfläche erhöhten (Vorjahr: 15,19 €/m²). Gleichzeitig stiegen die Umsatzerlöse um 3,2 %, im Wesentlichen aufgrund von Mieterhöhungen sowie höheren Umlagen aus Betriebskostenabrechnungen.

2.3.2 Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr jederzeit gesichert. Den finanziellen Verpflichtungen konnte fristgerecht und in vollem Umfang nachgekommen werden.

Die liquiden Mittel verringerten sich im Geschäftsjahr insbesondere infolge einer planmäßigen Sondertilgung in Höhe von 2.000 T€. Durch weitere planmäßige Tilgungen von 360 T€ reduzierten sich die Darlehensverbindlichkeiten auf 3.573 T€.

2.3.3 Vermögenslage

Das Bilanzvolumen verringerte sich von 25.735 T€ auf 24.050 T€. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der liquiden Mittel zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 2025 für eine Sondertilgung und planmäßigen Tilgungen eingesetzt wurden.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet. Das Eigenkapital einschließlich Rücklagen erhöhte sich auf 17.887 T€ (Vorjahr: 17.219 T€).

Neben den klassischen finanziellen Kennzahlen werden zunehmend auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere Kennzahlen aus den Bereichen Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen, soziale Wohnraumversorgung sowie Unternehmensführung, die im ESG-Bericht 2025 dargestellt sind.

3. Prognosebericht

Die Unternehmensplanung bis zum Jahr 2031 geht von moderat steigenden Umsatzerlösen und durchgängig positiven Jahresergebnissen aus. Damit wird eine dauerhaft gesicherte Zahlungsfähigkeit sowie eine angemessene Rücklagenbildung für zukünftige Investitionen erwartet.

Ziel bleibt die kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes entsprechend den Bedürfnissen der Mitglieder. Die Investitionsentscheidungen werden jährlich unter Berücksichtigung der vorhandenen personellen und wirtschaftlichen Kapazitäten sowie der Rahmenbedingungen im Bau- und Planungsbereich getroffen.

Die Erkenntnisse aus der ESG-Berichterstattung werden künftig verstärkt in die Unternehmensplanung einbezogen. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung von Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen, die Priorisierung von Investitionen sowie die Berücksichtigung steigender CO₂-Kosten.

4. Chancen- und Risikobericht

Zur Steuerung der Unternehmensrisiken verfügt die Genossenschaft über ein internes Kontrollsystem. Der Vorstand handelt nach den Grundsätzen der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Zukunftssicherung und Transparenz. Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt weiterhin von externen Unsicherheiten geprägt. Hierzu zählen insbesondere die Auswirkungen geopolitischer Konflikte, ein erhöhtes Energiepreisniveau sowie mögliche Veränderungen im regulatorischen Umfeld, beispielsweise im Zusammenhang mit der Grundsteuerreform.

Die Anforderungen aus der Klimaschutzgesetzgebung stellen eine zentrale Herausforderung für jedes Wohnungsunternehmen dar. Die systematische Erfassung und Analyse von CO₂-Emissionen wurde im Geschäftsjahr weiterentwickelt und bildet die Grundlage für zukünftige Maßnahmen zur Reduktion der Emissionen. Die Ergebnisse sind im ESG-Bericht 2025 erstmals dokumentiert.

Die Bewertung klimabezogener Risiken erfolgt unter Einbeziehung anerkannter Klimaszenarien. Dabei werden sowohl physische Risiken (z. B. zunehmende Hitzeperioden oder Starkregenereignisse) als auch transitorische Risiken (z. B. steigende CO₂-Preise und regulatorische Anforderungen) berücksichtigt. Die Erkenntnisse fließen in das Risikomanagement sowie in die Investitionsplanung ein.

Die steigenden CO₂-Kosten stellen einen zusätzlichen wirtschaftlichen Einflussfaktor dar und werden bei der Planung zukünftiger Maßnahmen berücksichtigt.

Im sozialen Bereich stellt die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum weiterhin einen zentralen Bestandteil des Geschäftsmodells dar. Die Entwicklung der Mieten sowie die soziale

Struktur der Mitgliedschaft werden fortlaufend beobachtet und im ESG-Bericht transparent dargestellt.

Im Bereich der Unternehmensführung bestehen etablierte Compliance-Strukturen und interne Regelwerke, die regelmäßig überprüft und weiterentwickelt werden. Risiken bestehen weiterhin im Hinblick auf den Fachkräftemangel sowie begrenzte Kapazitäten im Bau- und Planungsbereich. Diese können zu Verzögerungen bei Investitionsmaßnahmen führen.

Chancen ergeben sich insbesondere aus der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum, der stabilen Vermietungssituation sowie den finanziellen Handlungsspielräumen der Genossenschaft aufgrund der soliden Eigenkapitalausstattung und vergleichsweise geringen Verschuldung.

Die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität bleibt auch künftig der wesentliche Bestandteil der Unternehmensstrategie.

Berlin, 21.05.2026

Der Vorstand



Reinhard Grützmacher



Markus Röhl