

TEXTBAUSTEINE FÜR DEN LAGEBERICHT

- Musterformulierungen für den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025
- Teil 1: Rahmenbedingungen
- Teil 2: Risikoeinschätzung
- Teil 3: ESG-Mindestanforderungen
- Hinweis: Es handelt sich nur um Vorschläge, die individuell geprüft und ggf. geändert werden müssen. Neben den Textbausteinen sollte ein individueller Teil zur regionalen Situation ergänzt werden.

Aufgrund von Nachfragen einzelner Wohnungsgenossenschaften stellen wir Ihnen mit dieser Mitgliederinformation Textbausteine auf Grundlage der GdW-Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland sowie der Textbausteine der DOMUS Steuerberatungs-AG zu den ESG-Mindestanforderungen für den Lagebericht zur Verfügung.

Im kommenden Jahr wird diese Hilfestellung bereits in der Planung vorgemerkt und zu gewohnter Zeit, nach Erhalt der GdW-Zahlen, zugesandt.

Mustergliederung

Mit der nachfolgenden Gliederung erhalten Sie ein Muster für die Gestaltung Ihres Lageberichts.

1. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell, (Ziele und Strategien)

2. Wirtschaftsbericht

- a. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- b. Geschäftstätigkeit und Geschäftsverlauf
- c. Lage
 1. Ertragslage
 2. Finanzlage (Kapitalstruktur, Investitionen, Liquidität, Finanzierung)
 3. Vermögenslage
- d. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

3. Prognosebericht

4. Chancen-/Risikobericht

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Allgemeine Hinweise

Für den Lagebericht gelten die Grundsätze der Vollständigkeit, der Klarheit und Übersichtlichkeit sowie der Grundsatz der Wesentlichkeit.

Textbausteine für den Lagebericht 2025

Rahmenbedingungen

Das Jahr 2025 war weiterhin von erheblichen wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten geprägt. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft im Geschäftsjahr 2025 wieder leicht gewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent; kalenderbereinigt betrug der Anstieg 0,3 Prozent¹.

Das geringe Wachstum wurde insbesondere durch höhere Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates getragen. Belastend wirkten dagegen die weiterhin schwache Investitionstätigkeit und die rückläufige Exportentwicklung. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung blieb damit schwach. Für die Wohnungswirtschaft ist dies insbesondere deshalb relevant, weil eine verhaltene Konjunktur die Investitionsbereitschaft, die Bau- und Handwerkskapazitäten, die Finanzierungsmöglichkeiten sowie mittelbar auch die Einkommensentwicklung der Mitglieder und Mieter beeinflussen kann.

Die Lage am **Arbeitsmarkt** hat sich im Jahr 2025 abgeschwächt. Im Jahresdurchschnitt waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Zahl nahezu unverändert. Der langjährige Anstieg der Erwerbstätigkeit kam damit zum Erliegen. Gleichzeitig stieg die Zahl der Erwerbslosen deutlich. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich die Erwerbslosenquote gegenüber dem Vorjahr von 3,1 Prozent auf 3,5 Prozent². Die Gewinnung und Bindung geeigneter Fachkräfte bleibt damit trotz schwächerer Konjunktur eine wesentliche Herausforderung. Dies betrifft auch Wohnungsunternehmen, insbesondere in der technischen Bestandsbewirtschaftung, bei Regiebetrieben, in der Projektsteuerung sowie bei externen Bau- und Handwerksleistungen.

Die **Inflationsrate** hat sich im Jahr 2025 weiter stabilisiert. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Dezember 2025 lag die Inflationsrate bei 1,8 Prozent³. Dämpfend wirkten im Jahresdurchschnitt insbesondere rückläufige Energiepreise. Die Preise für Energie gingen 2025 gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Prozent zurück;

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 017 vom 15.01.2026, Bruttoinlandsprodukt 2025; ergänzend GdW Informationen 173, Januar 2026

² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 001 vom 02.01.2026, Erwerbstätigkeit 2025; ergänzend GdW Informationen 173, Januar 2026

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2026, Inflationsrate 2025

Haushaltsenergie verbilligte sich um 2,3 Prozent, Kraftstoffe um 2,6 Prozent. Ohne Berücksichtigung der Energie hätte die Jahresteuersatzrate 2025 bei 2,6 Prozent gelegen⁴.

Trotz dieser Entlastung gegenüber den Krisenjahren bleibt die Entwicklung am Energiemarkt für Wohnungsgenossenschaften von hoher Bedeutung. Die Energiepreise liegen in vielen Bereichen weiterhin deutlich über dem Niveau der Jahre vor der Energiekrise. Zudem bestehen Unterschiede zwischen den einzelnen Energieträgern. Während sich Strom, leichtes Heizöl und Kraftstoffe im Jahresdurchschnitt 2025 gegenüber dem Vorjahr verbilligten, wirkten sich langfristige Versorgungsverträge, Preisgleitklauseln, Netzentgelte, CO₂-Kosten sowie regionale Unterschiede in der Wärmeversorgung weiterhin auf die Betriebskosten aus. Für Genossenschaften bleiben daher die laufende Überwachung der Energieverträge, die Angemessenheit der Betriebskostenvorauszahlungen sowie die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zur Energieeinsparung und Heizungsoptimierung wesentlich.

Auch die Entwicklung der Baukosten blieb im Jahr 2025 ein zentraler Belastungsfaktor. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2025 gegenüber November 2024 um 3,2 Prozent. Gegenüber dem vorherigen Berichtsmonat August 2025 erhöhten sich die Baupreise um 0,5 Prozent⁵. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen im Vorjahresvergleich um 2,5 Prozent. Dachdeckungsarbeiten verteuerten sich um 4,5 Prozent, Erdarbeiten um 3,1 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 Prozent⁶.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im November 2025 um 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat. Besonders relevant für Wohnungsunternehmen sind dabei die Preissteigerungen bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen mit 4,4 Prozent sowie bei Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen mit 5,4 Prozent. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen stiegen um 4,1 Prozent⁷. Damit verteuerten sich gerade solche Leistungen weiter, die für Instandhaltung, Modernisierung, energetische Sanierung und technische Erneuerung der Wohnungsbestände von besonderer Bedeutung sind.

Das hohe Baupreisniveau wirkt sich unmittelbar auf die Wirtschaftlichkeit von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aus. Gegenüber dem Vorkrisenniveau Ende 2019 sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden bis Ende 2025 um gut 48 Prozent gestiegen⁸. Trotz rückläufiger Nachfrage und gesunkener Kapazitätsauslastung im Baugewerbe sind breite Preiserückgänge bei Bauleistungen bislang nicht eingetreten. Die Genossenschaft berücksichtigt diese Entwicklung bei der Aufstellung und Fortschreibung der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsplanung.

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 019 vom 16.01.2026, Energiepreise 2025

⁵ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 011 vom 09.01.2026, Baupreise für Wohngebäude November 2025

⁶ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 011 vom 09.01.2026, Baupreise Rohbauarbeiten November 2025

⁷ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 011 vom 09.01.2026, Baupreise Ausbau- und Instandhaltungsarbeiten November 2025

⁸ GdW Informationen 173, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026, Januar 2026

Die Bauwirtschaft befand sich auch im Jahr 2025 in einer angespannten Lage. Das Geschäftsklima im Wohnungsbau blieb nach den Erhebungen des ifo-Instituts deutlich negativ. Zum Jahresende 2025 trübte sich die Stimmung im Wohnungsbau erneut leicht ein; der ifo-Geschäftsklimaindex sank im Dezember 2025 von -19,3 auf -20,6 Punkte. Die Unternehmen bewerteten sowohl die aktuelle Lage als auch die Erwartungen für die kommenden Monate schlechter⁹. Auch wenn sich das Geschäftsklima gegenüber den Tiefpunkten der Vorjahre zeitweise etwas aufgehellt hatte, blieb eine tragfähige Erholung im Wohnungsbau damit aus.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2025 erneut zurück. Insgesamt sanken sie preisbereinigt um 0,9 Prozent. Die Wohnungsbauinvestitionen gingen mit 2,4 Prozent noch stärker zurück. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Milliarden EUR¹⁰. Bei den Baugenehmigungen zeigte sich nach den deutlichen Rückgängen der Vorjahre zwar wieder eine Erholung. Nach Schätzungen wurden im Jahr 2025 rund 239.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Anstieg von rund 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Gleichwohl liegt das Genehmigungsniveau weiterhin deutlich unter den früheren Werten; seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen um rund 43 Prozent gesunken¹¹.

Die Baufertigstellungen entwickelten sich dagegen weiter rückläufig. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2025 rund 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang um 18,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr¹².

Für Wohnungsgenossenschaften ergibt sich daraus ein weiterhin schwieriges Umfeld. Einerseits bleibt der Bedarf an bezahlbarem, sicherem und energetisch zukunftsfähigem Wohnraum hoch. Andererseits begrenzen hohe Bau- und Finanzierungskosten, regulatorische Anforderungen, unsichere Förderbedingungen, Fachkräfteengpässe und die weiterhin schwache Baukonjunktur die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Neubau-, Modernisierungs- und größeren Instandhaltungsmaßnahmen. Die Genossenschaft wird ihre Maßnahmen daher weiterhin unter Beachtung der technischen Notwendigkeit, der Wirtschaftlichkeit, der Finanzierbarkeit und der Bezahlbarkeit des Wohnens priorisieren.

Regionale Entwicklung

Individuelle Formulierung

z. B.

Der Wohnungsmarkt in unserer Region ist weiterhin geprägt von einer schrumpfenden Bevölkerung, die den Vermietungsprozess bei Neuvermietungen erschwert. [individuelle Ergänzung]

⁹ ifo Institut, Geschäftsklima im Wohnungsbau, 15.01.2026

¹⁰ GdW Informationen 173, Januar 2026; Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 2025

¹¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 052 vom 18.02.2026, Baugenehmigungen 2025

¹² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 174 vom 23.05.2026, Baufertigstellungen 2025

Risikobericht

Informationen zur Nachhaltigkeit (ESG) sind ein verpflichtender Teil der Lageberichterstattung, wenn einzelne Aspekte für die Geschäftstätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr oder die Prognoseberichterstattung oder den Risikobericht eine besondere Bedeutung haben. Eine Berichtspflicht sehen wir insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen der aktuellen Klimaschutzgesetzgebung sowie der physischen Klimarisiken auf das jeweilige Unternehmen. Die Textbausteine sind als Empfehlungen zu verstehen, die in Abhängigkeit von den jeweiligen Gegebenheiten des Unternehmens anzupassen sind. Sie sind ausdrücklich von einem Nachhaltigkeitsbericht abzugrenzen, der grundsätzlich nicht Gegenstand des Lageberichts ist.

Die nachfolgenden Formulierungen sind individuell zu prüfen und anzupassen!

Energieversorgung/-preise

Die Verwerfungen auf den Energiemärkten der vergangenen Jahre haben sich im Geschäftsjahr 2025 teilweise abgeschwächt. Die Energiepreise lagen im Jahresdurchschnitt nicht mehr auf dem extremen Niveau der Krisenjahre. Gleichwohl bleiben Energieversorgung und Energiepreise für die Genossenschaft ein wesentliches Kosten- und Liquiditätsthema.

Risiken bestehen insbesondere aus der weiteren Entwicklung der Versorgerpreise, Preisgleitklauseln, Netzentgelte, CO₂-Kosten sowie aus der regional unterschiedlichen Entwicklung der Wärmeversorgung. Dies gilt insbesondere für Bestände mit [Fernwärme/Gas/Öl/Stromdirektheizung] sowie für Verträge mit Preisbindungen oder auslaufenden Liefervereinbarungen.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern werden regelmäßig überprüft. Aktuell verfügt die Genossenschaft bei [Versorger] über eine Preisbindung bis [Datum]. Der Vertrag über die Lieferung von [Fernwärme/Gas/Strom] mit [Versorger] enthält [eine Preisgleitklausel/eine feste Preisvereinbarung/sonstige Regelung]. Die Auswirkungen auf Heiz-, Warmwasser- und Allgemeinstromkosten werden fortlaufend beobachtet.

Die Genossenschaft überwacht die Entwicklung der Energiekosten und der Betriebskostenvorauszahlungen, um Nachzahlungs- und Liquiditätsrisiken frühzeitig zu erkennen. Bei Bedarf werden Vorauszahlungen angepasst und die Mitglieder bzw. Mieter entsprechend informiert. Der Vorstand steht hierzu im engen Austausch mit den zuständigen Versorgern.

Baupreise

Wesentliche Risiken bestehen weiterhin aus dem hohen Niveau der Bau- und Instandhaltungskosten. Zwar hat sich die Dynamik der Preissteigerungen gegenüber den Krisenjahren abgeschwächt, breite Preisrückgänge bei Bauleistungen sind jedoch nicht eingetreten.

Dies betrifft insbesondere Instandhaltung, Modernisierung, energetische Sanierung und technische Erneuerung der Wohnungsbestände. Besonders relevant sind Preissteigerungen bei Ausbauarbeiten, Heizungs- und Warmwasseranlagen, Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen sowie Instandhaltungsleistungen.

Bei der Aufstellung der Instandhaltungs- und Investitionsplanung wurde das erhöhte Preisniveau berücksichtigt. Die Genossenschaft überprüft ihre geplanten Maßnahmen fortlaufend hinsichtlich technischer Notwendigkeit, Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Dringlichkeit. Soweit erforderlich, werden Maßnahmen zeitlich verschoben, im Umfang angepasst oder neu bewertet.

Zinsniveau

Das Zinsniveau für langfristige Immobilienfinanzierungen liegt weiterhin deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsphase. Der starke Zinsanstieg der Vorjahre hat sich zwar nicht in gleicher Dynamik fortgesetzt; gleichwohl wirken die höheren Finanzierungskosten weiterhin auf Prolongationen, Darlehensneuaufnahmen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

Die Genossenschaft analysiert die Auswirkungen der Zinsentwicklung regelmäßig im Rahmen ihrer Wirtschafts- und Finanzplanung. Dabei werden insbesondere Darlehensstruktur, Zinsbindungsfristen, Tilgungsverläufe, Liquiditätsreserven und geplante Investitionen berücksichtigt.

Nach derzeitiger Einschätzung führen die bestehenden Finanzierungsbedingungen [*zu keinen wesentlichen Risiken/zu beherrschbaren Risiken/zu erhöhten Risiken*] für die Genossenschaft. Wir überprüfen aktuell, auch bei bereits geplanten Projekten, ob die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen unter den geänderten Rahmenbedingungen (Zins- und Baukostensteigerungen) weiterhin gegeben ist. Maßnahmen werden nur umgesetzt, wenn Finanzierung, Wirtschaftlichkeit und langfristige Tragfähigkeit gesichert sind.

Zahlungsfähigkeit der Mieter

Die allgemeine Preisentwicklung, Betriebs- und Heizkosten sowie die Entwicklung am Arbeitsmarkt können die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder und Mieter belasten. Eine pauschale Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit ist daraus jedoch nicht abzuleiten; maßgeblich ist die konkrete Entwicklung der Mietforderungen und Rückstände im Bestand der Genossenschaft.

Die Genossenschaft überwacht Mietforderungen, Zahlungsrückstände und Betriebskostennachzahlungen regelmäßig. Risiken aus steigenden Mietschulden wird durch frühzeitige Kommunikation, angemessene Betriebskostenvorauszahlungen, individuelle Zahlungsvereinbarungen und bestehende Beratungs- bzw. Unterstützungsangebote begegnet.

Aktuell haben wir *[keine Hinweise/Hinweise]*, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere im Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen, Einkommensentwicklung und Arbeitsmarkt zu beobachten.

CO₂-Kosten und CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit, die wir verstärkt in dieser Hinsicht analysieren. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Kosten. Auf Basis des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes werden Vermieter – in Abhängigkeit von der spezifischen Emission des Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche – an den Kosten beteiligt. Die entsprechenden nicht auf den Mieter umlegbaren Anteile und die Steigerungen der CO₂-Kosten in den nächsten Jahren sind in den Wirtschaftsplänen der Genossenschaft berücksichtigt.

Klimarisiken

Die Genossenschaft berücksichtigt klimabezogene Risiken, soweit sie für den Bestand und die Bewirtschaftung wesentlich sind. Hierzu zählen insbesondere Risiken aus Klimaschutzanforderungen, kommunaler Wärmeplanung sowie physische Klimarisiken.

Aus der Klimaschutzgesetzgebung können sich erhöhte Investitionsbedarfe, technische Umsetzungsrisiken, Fördermittelabhängigkeiten und begrenzte Refinanzierungsmöglichkeiten ergeben. Zusätzliche Unsicherheiten bestehen, soweit die kommunale Wärmeplanung noch nicht abgeschlossen ist und künftige Wärmeversorgungslösungen noch nicht abschließend beurteilt werden können.

Physische Klimarisiken können sich insbesondere aus Starkregen, Sturm, Hagel, Überschwemmungen, Hitzeperioden und veränderten Niederschlagsmustern ergeben. Mögliche Folgen sind Schäden an Dach- und Fassadenflächen, Feuchtigkeitseinträge, Überlastungen von Entwässerungssystemen, Schäden an technischen Anlagen, höhere Instandhaltungsaufwendungen sowie steigende Versicherungsprämien.

Die Genossenschaft berücksichtigt diese Risiken im Rahmen der laufenden Bestandsbewirtschaftung, der Instandhaltungsplanung und der Überprüfung des Versicherungsschutzes.

Weitere Schwerpunkte nach eigenem Ermessen.

ESG-Mindestanforderungen/Nachhaltigkeit

Die nachfolgenden Formulierungen sind als ergänzende Textbausteine zu verstehen. Sie sind unternehmensindividuell an Datenlage, Wesentlichkeit und tatsächliche Strategie der Genossenschaft anzupassen.

Der GdW-Standard „ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen“ sieht insbesondere Angaben aus dem Bereich Umwelt vor. Hierzu zählen die Klassifizierung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen, der Energiebezug, die Treibhausgasemissionen aus Scope 1 und Scope 2, Angaben zu Klimapfad und Dekarbonisierungsmaßnahmen sowie die Beschreibung physischer Risiken und von Risiken aus der CO₂-Preisentwicklung. Angaben zu den Bereichen Soziales und Governance sind nach dem Standard optional.

Die ESG-bezogenen Angaben ersetzen keinen Nachhaltigkeitsbericht. Soweit sich aus den ESG-Mindestanforderungen wesentliche Chancen oder Risiken ergeben, sind diese im Chancen- und Risikobericht darzustellen. Der Themenkomplex kann mehrere Gliederungspunkte des Lageberichts berühren: Geschäftsmodell, Geschäftsverlauf, Prognosebericht und insbesondere den (Chancen-) und Risikobericht

Datenbasis und Bestandsaufnahme (Geschäftsmodell)

Die Genossenschaft bewirtschaftet [Anzahl] eigene Wohnungen, [Anzahl] Gewerbeeinheiten und [Anzahl] Stellplätze. Außerdem werden [Anzahl] Wohnungen für Dritte verwaltet.

Zur Einschätzung der klimabezogenen Anforderungen erfasst die Genossenschaft schrittweise die energetische Ausgangssituation des Gebäudebestandes. Hierzu zählen insbesondere Energieverbrauch, Energieträger, Energieeffizienzklassen sowie CO₂-Emissionen.

Der durchschnittliche Energieverbrauch des Bestandes beträgt [Wert] kWh/m²/a. Die durchschnittlichen CO₂-Emissionen betragen [Wert] kg/m²/a. Bezogen auf den Gesamtbestand werden [Prozentwert] Prozent durch Fernwärme versorgt, [Prozentwert] Prozent mit Gas bzw. Öl und [Prozentwert] Prozent mit sonstigen Energieträgern.

Alternativ:

Eine vollständige Bestandssegmentierung nach Energieträgern, Energieverbräuchen, Energieeffizienzklassen und CO₂-Emissionen liegt derzeit noch nicht vor. Die Genossenschaft beabsichtigt, diese Datengrundlage bis zum Jahr [Jahr] zu vervollständigen.

Klimastrategie/Klimapfad

Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, den Gebäudebestand unter Beachtung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der technischen Umsetzbarkeit und der Bezahlbarkeit des Wohnens langfristig weiterzuentwickeln und CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Die Genossenschaft *[hat einen Klimapfad erstellt/arbeitet derzeit an einem Klimapfad/beabsichtigt, einen Klimapfad bis [MM/JJJJ] zu erstellen]*. Der Klimapfad orientiert sich an den gesetzlichen Klimaschutzzielen und den unternehmensindividuellen technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Möglichkeiten.

Wesentliche Dekarbonisierungshebel sind insbesondere *[energetische Sanierung der Gebäudehülle/Heizungsoptimierung/Austausch von Heizungsanlagen/Umstellung auf Fernwärme oder erneuerbare Energien/Anlagenoptimierung/Gebäudeautomation]*.

Alternativ:

Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, den Gebäudebestand unter Beachtung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, der technischen Umsetzbarkeit und der Bezahlbarkeit des Wohnens langfristig weiterzuentwickeln und CO₂-Emissionen zu reduzieren. Grundlage hierfür ist die Erfassung der energetischen Ausgangssituation des Gebäudebestandes, insbesondere der Energieträger, Energieverbräuche, Energieeffizienzklassen und CO₂-Emissionen.

Variante 1: Bestandsaufnahme/Klimapfad liegt vor

Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der Energieverbräuche, Energieträger und CO₂-Emissionen ist im Wesentlichen abgeschlossen. Ein hieraus abgeleiteter Klimapfad liegt vor. Dieser konkretisiert die wesentlichen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen. Die Umsetzung erfolgt schrittweise unter Berücksichtigung der technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft.

Variante 2: Bestandsaufnahme/Klimapfad wird erarbeitet

Die Genossenschaft arbeitet derzeit an einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der Energieverbräuche, Energieträger und CO₂-Emissionen. Auf dieser Grundlage soll bis [MM/JJJJ] eine unternehmenseigene Klimastrategie bzw. ein Klimapfad erstellt werden. Dieser wird an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Möglichkeiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Anforderungen ausgerichtet.

Variante 3: Bestandsaufnahme noch nicht abgeschlossen

Eine vollständige Bestandsaufnahme im Hinblick auf Energieträger, Energieverbräuche, Energieeffizienzklassen und CO₂-Emissionen liegt derzeit noch nicht vor. Die Genossenschaft beabsichtigt, diese Datengrundlage bis zum Jahr [Jahr] zu schaffen bzw. zu vervollständigen. Erst

auf dieser Grundlage können die langfristigen Auswirkungen auf Investitionsbedarf, Wirtschaftlichkeit und Finanzierungsplanung belastbar beurteilt werden.

Variante 4: Wirtschaftliche Umsetzbarkeit eingeschränkt

Es zeichnet sich ab, dass die klimapolitischen Anforderungen aufgrund hoher Baukosten, gestiegener Finanzierungskosten, begrenzter Refinanzierungsmöglichkeiten und unsicherer Förderbedingungen nur eingeschränkt wirtschaftlich umsetzbar sind. Eine vollständige Finanzierung der erforderlichen Klima-Investitionen durch Mieterhöhungen erscheint im Hinblick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens nur begrenzt möglich. Die Genossenschaft wird Maßnahmen daher nach technischer Notwendigkeit, CO₂-Wirkung, Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Zumutbarkeit priorisieren.

Wesentliche Risiken aus der Klimastrategie, der CO₂-Bepreisung, der kommunalen Wärmeplanung oder physischen Klimarisiken sind im Risikobericht darzustellen.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Hinblick auf Energieeinsparung und CO₂-Reduzierung folgende Maßnahmen umgesetzt: *[Maßnahmen]*. Hierzu gehörten insbesondere *[Wärmedämmung/Heizungsoptimierung/Austausch von Heizungsanlagen/Fenstererneuerung/Dach- und Fassaden-sanierung/Umstellung der Wärmeversorgung]*.

Die für das Geschäftsjahr 2025 geplanten Maßnahmen wurden *[planmäßig/teilweise/nicht vollständig]* umgesetzt. Abweichungen ergaben sich insbesondere aus *[Kapazitätsengpässen im Handwerksbereich/gestiegenen Baukosten/fehlenden oder unsicheren Fördermitteln/begrenzten Finanzierungsmöglichkeiten/begrenzten Mieterhöhungsspielräumen]*.

Alternativ:

Aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnten einzelne im Rahmen der Klimastrategie vorgesehene Maßnahmen nur eingeschränkt umgesetzt bzw. zeitlich verschoben werden. Die Genossenschaft wird diese Maßnahmen im Rahmen der Fortschreibung der Wirtschafts- und Investitionsplanung erneut bewerten.

Prognosebezogene Angaben

Für das kommende Geschäftsjahr sind folgende Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. CO₂-Reduzierung vorgesehen: *[Maßnahmen]*. Dafür sind Investitionen in Höhe von *[Betrag]* TEUR geplant.

Die Eigenbelastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz wurde für das kommende Geschäftsjahr mit [Betrag] TEUR geplant. Die tatsächliche Belastung hängt insbesondere von der Wärmeversorgungsstruktur, den Emissionsfaktoren, den CO₂-Preisen und dem energetischen Zustand des Gebäudebestandes ab.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen steht unter dem Vorbehalt der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, der Finanzierbarkeit, der Verfügbarkeit von Fördermitteln, der technischen Umsetzbarkeit sowie ausreichender Kapazitäten bei Planern und ausführenden Unternehmen.