

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
FREIBERG EG

GESCHÄFTS- BERICHT 2022



RÜCKBLICK
AUSWERTUNG
PRÜFUNG UND RESÜMME



HÄUSER FÜR DIE ZUKUNFT ALLER

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
FREIBERG EG

I. BERICHT DES AUFSICHTSRATS 5

II. JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

2.1	Bilanz - Aktiva	10
2.2	Bilanz - Passiva	11
2.3	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr	13
2.4	Anlage 1 - Anlagenspiegel	14
2.5	Anlage 2 - Verbindlichkeitspiegel	16
2.6	Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr	17

III. LAGEBERICHT DES VORSTANDS

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

3.1	Geschäftsmodell	22
3.2	Ziele und Strategien	22

WIRTSCHAFTSBERICHT

3.3	Gesamtwirtschaftliche u. branchenspezifische Rahmenbedingungen	24
3.4	Geschäftsverlauf	
3.4.1	Allgemeines	27
3.4.2	Die Investitionen	28
3.4.3	Das Vermietungsgeschäft	29
3.4.4	Der Leerstand	32
3.4.5	Die Nutzungsgebühren	32
3.5	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	
3.5.1	Vermögenslage	34
3.5.2	Finanzlage	36
3.5.3	Ertragslage	38
3.6	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	40

PROGNOSE, RISIKEN UND CHANCEN

3.7	Prognose	42
3.8	Risiken und Chancen	45

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

3.9	Risikoberichterstattung über die Verw. von Finanzinstrumenten	52
-----	---	----

IV. PRÜFBERICHT - VSWG E.V. 53



BAUEN MIT BLICK FÜR DIE ZUKUNFT

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
FREIBERG EG

I. Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Genossenschaftsmitgliederinnen
und -mitglieder,

der Beginn des Jahres 2022 stand im Zeichen von Zielen und Wünschen, von vielen Dingen, die wir nach der Pandemie gemeinsam erreichen wollten. Doch die Ereignisse des Jahres haben uns vor ganz neue Herausforderungen gestellt. Dabei haben wir einmal mehr gelernt, wie wichtig Solidarität und Zusammenhalt sind.

Die Energie- & Rohstoffmärkte waren 2022 – und sind immer noch – wie ein Sturm auf hoher See. Daneben besteht eine anhaltende weltpolitische Tiefdrucklage. Die klimatische Entwicklung ist, tatsächlich und im doppelten Sinne, bedrohlich. Es herrscht allenthalben schlechte Sicht und starke Preiswellen lassen auch unser Schiff schwanken.

Wichtig, um in solch rauen Zeiten Kurs halten zu können, sind verlässliche Karten, ein guter Kompass, eine fähige Mannschaft, gute Messinstrumente, eine möglichst verlässliche Wettervorhersage und ein starker Motor. Wir sind überzeugt, all dies zu haben und möchten Ihnen einen Überblick geben, was wir 2022 gemeinsam erreicht und wie wir dabei Risiken vom Unternehmen ferngehalten haben:

- die begonnenen Sanierungs- & Neubauprojekte wurden strategiekonform und bei

guter Kostentreue weiterentwickelt

- insgesamt wurden Investitionen & Instandhaltungen über MEUR 18 durchgeführt, davon entfallen beinahe MEUR 8 allein auf den Bestand
- die Leerstandquote wurde – entgegen den Markttrend und über den Plan hinaus – weiter reduziert, auf nur noch 7%. Dies ist ein gigantischer Erfolg und wichtiger Meilenstein
- gemeinsam, bei bestem Wetter und hoher Beteiligung konnten wir endlich wieder unser Genossenschaftsfest, diesmal im Wohnquartier „Familiengarten“, feiern
- alle Gremien haben gemeinsam den wegweisenden Beschluss zur Gründung der „bauen-in-freiberg GmbH“ gefasst bzw. wurde dieser auch bereits umgesetzt. Damit wollen wir für uns die erforderlichen Kapazitäten, angemessene Preise und gute Qualität der laufenden Instandhaltung nachhaltig absichern

Unsere Mitgliederzahl ist gestiegen, Kapital und Liquidität des Unternehmens sind allen Herausforderungen zum Trotz stabil und gut, die Verschuldung erhöhte sich im Zuge der Investitionsaufgaben nur leicht und völlig

plangemäß. Die Verwaltungskosten entsprechen, unter Berücksichtigung von Sondereffekten, dem Niveau vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften.

Das GuV-Ergebnis wurde – wie schon die Jahre zuvor – erneut durch außergewöhnlich hohe Instandhaltungen (MEUR 7,4, d.h. 25 EUR/qm) belastet. Ohne diesen Sondereffekt, bei einer branchenüblichen Instandhaltung von 18 EUR/qm (entspräche rund MEUR 5) wäre ein kalkulatorischer und um weitere außerordentliche Sondereffekte bereinigter Gewinn von MEUR 2 möglich gewesen. Dies belegt unverändert die nachhaltige Ertrags-, Kapitaldienst- und Reinvestitionsfähigkeit unseres Unternehmens. Trotz den unbequemen Umfeldbedingungen versetzt uns dies in die Lage, auch für das Jahr 2022 eine Verzinsung der gesamten Geschäftsguthaben durchzuführen.

Der Jahresgewinn wird verwendet für die Einstellung in die gesetzliche Rücklage sowie im Übrigen dem bestehenden Gewinnvortrag zugeschrieben. Die Bildung anderer Ergebnissrücklagen erfolgte nicht.

Das Marktumfeld – v.a. geprägt durch steigenden Wettbewerb, demografischen Wandel und schrumpfende Einwohnerzahlen in unserer Stadt – ist und bleibt bekanntermaßen herausfordernd. Jedoch sind wir gut positioniert und agil organisiert, um uns dem zu stellen.

Große Sorgen bereiteten uns die hohen Rohstoffpreise, unter anderem bei Gas und Fernwärme sowie Baukosten und Lieferanten. Privat- und Firmeninsolvenzen sowie eine mögliche Lohn-Preis-Spirale könnten die Entwicklung unseres Unternehmens durch Miet- und Dienstleisterausfälle, Beschaffungs- und Baupreisrisiken ungünstig beeinflussen. Gemeinsam mit dem Vorstand standen und stehen wir hierzu in einem ständigen Austausch und haben geeignete Maßnahmen ergriffen, um Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen, angemessen darauf zu reagieren und ausreichend Risikopuffer dafür vorzuhalten.

Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand wird bei der Bewältigung seiner Aufgaben von uns, dem Aufsichtsrat, umfassend begleitet und beraten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir dazu die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wie folgt wahrgenommen:

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Vorstand in enger und vertrauensvoller Zusammenarbeit regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung kontinuierlich begleitet und überwacht. Von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Unternehmensführung sowie der Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Organisation haben wir uns in geeigneter Weise überzeugt.

Mit der strategischen und operativen Entwicklung der Genossenschaft setzten wir uns eingehend auseinander. Dazu wurden wir vom Vorstand – sowohl innerhalb als auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen – regelmäßig, zeitnah und umfassend über die strategische wie operative Planung, die wirtschaftliche Lage, die aktuelle Geschäftsentwicklung und wichtige Geschäftsvorfälle ausführlich unterrichtet. Darüber hinaus standen wir bei Bedarf auch im Dialog mit Vertretern des Verbandes des Sächsischen Wohnungsgenossenschaften e.V. (VSWG).

Der Aufsichtsrat war aufgrund der Berichterstattung des Vorstands stets umfassend über die Lage des Unternehmens informiert, in anstehende Entscheidungen frühzeitig involviert und konnte so seine Aufgaben umfassend wahrnehmen.

Die gemeinsamen Sitzungen waren von einem intensiven, offenen und konstruktiven Austausch mit dem Vorstand gekennzeichnet. Ergänzend erfolgten bei Bedarf sogenannte „geschlossene Sitzungen“, in denen die Mitglieder des Aufsichtsrats ohne den Vorstand zu sensiblen Themen beraten.

Sofern nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für einzelne Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben wir hierüber beraten und einen entsprechenden Beschluss gefasst. Über alle zustimmungspflichtigen Angelegenheiten wurde der Aufsichtsrat stets umfassend informiert, entsprechende Beschlussvorlagen des Vorstands lagen rechtzeitig zur Prüfung vor.

Schwerpunkte der Beratungs- und Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2022 vor Allem mit der Geschäfts- und Finanzlage, den laufenden Bauprojekten sowie darunter insbesondere grundsätzlichen Fragen der Unternehmens-, Investitions- und Instandhaltungsstrategie im aktuellen konjunkturellen und preislichen Umfeld. Die Gewährleistung einer komfortablen Liquiditätssituation blieb dabei wesentlicher Focus. Das Gremium erhielt dazu vom Vorstand jeweils Berichte zum aktuellen Stand

bzw. wurde über zukünftige Maßnahmen informiert.

Insgesamt fanden sechs ordentliche und drei außerordentliche Sitzungen statt. Die außerordentlichen Sitzungen waren u.a. erforderlich aufgrund der kritischen Baupreisentwicklung, zur Konstitution des neugewählten Aufsichtsrates sowie zu Personalfragen.

Die Anwesenheitsquote des Aufsichtsrates an den Sitzungsterminen betrug 95%, ein unverändert sehr hoher Wert. Dabei wurden 2022 insgesamt 24 Beschlüsse gefasst.

Im Rahmen des Kontrollplans des Aufsichtsrats wurden diverse Schwerpunktprüfungen, unter anderem zu den Themenbereichen Leerstandsentwicklung, Mietaußenstände und Instandhaltungsbudget durchgeführt, im Ergebnis jeweils ohne Beanstandungen.

Darüber hinaus nahmen Mitglieder des Aufsichtsrats an diversen nicht-protokollpflichtigen Präsenzterminen teil. Auch die jährliche Strategieklausur von Vor-



stand, leitenden Angestellten und Aufsichtsrat konnte erstmals seit 2019 wieder in Präsenz durchgeführt werden.

Wir erteilten dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag für das Geschäftsjahr 2022. Alle Abschlussunterlagen, der Risikobericht sowie die Prüfungsberichte lagen den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor, wurden in Gegenwart des zuständigen Wirtschaftsprüfers ausführlich besprochen und von uns eingehend geprüft. Der Abschlussprüfer berichtete uns über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Schwächen des internen Kontrollsystems und Risikomanagements wurden dabei nicht festgestellt. Der Aufsichtsrat hat vom Ergebnis der Abschlussprüfung zustimmend Kenntnis genommen und nach Abschluss seiner eigenen Prüfung festgestellt, dass auch seinerseits keine Einwände zu erheben sind.

Kontinuierlich wird durch uns geprüft, ob es potentielle Interessenskonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern im Rahmen ihrer Tätigkeit gibt. Solche sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

Wechsel in der Besetzung des Aufsichtsrats

Im Rahmen der Neuwahl des Aufsichtsrates im Juni 2022 stand Frau Marina Arnhold, auf persönlichen Wunsch hin, nicht erneut zur Wiederwahl. Wir bedanken uns bei Frau Arnhold an dieser Stelle noch einmal für Ihre 10jährige Tätigkeit im Gremium und wünschen ihr für den weiteren Lebensweg alles Gute. Als neu hinzugewähltes Mitglied konnten wir Herrn Volker Neubert begrüßen. Alle weiteren Mitglieder wurden wiedergewählt bzw. in Ihren Funktionen bestätigt. Die Übergabe der funktionsbezogenen Aufgaben von Frau Arnhold an Herrn Neubert erfolgte reibungslos. Wir haben den Wechsel durch einen Einarbeitungsworkshop begleitet.

Dank des Aufsichtsrats

Vorstand und Mitarbeitende haben 2022 eine großartige Arbeit geleistet und dazu beigetragen, die besonderen Herausforderungen des Jahres zu meistern. Die gesamtwirtschaftliche Krise hat wirklich alle Einheiten des Unternehmens gefordert und – mehr denn je – die Zusammenarbeit über Abteilungsgrenzen hinweg gefördert. Dies gilt es beizubehalten und fortzuführen. Ich bin überzeugt, dass wir so auch die vor uns stehenden weiteren Herausforderungen bewältigen können.

Für den Aufsichtsrat



André Kolmschlag

Vorsitzender des Aufsichtsrates

**BÄUME
PFLANZEN
FÜR DIE
ZUKUNFT**

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
FREIBERG EG

II. Jahresabschluss

2.1 Bilanz AKTIVA

AKTIVA	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Anlagevermögen			
<i>Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</i>		11.131,05	22.686,89
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke mit Wohnbauten	121.377.077,98		122.982.004,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.565.943,49		1.526.360,82
Grundstücke ohne Bauten	2.799.477,41		3.320.806,33
Bauten auf fremden Grundstücken	547,18		4.814,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.134.303,47		825.024,16
Anlagen im Bau	14.169.354,49		1.767.618,25
Bauvorbereitungskosten	13.588,22	141.060.292,24	2.438.367,07
<i>Finanzanlagen</i>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		250.000,00	150.000,00
Anlagevermögen insgesamt		141.321.423,29	133.037.682,83
Umlaufvermögen			
<i>Andere Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen	12.839.568,44		9.300.861,91
Andere Vorräte	659.000,35		33.321,71
Geleistete Anzahlungen	60.372,61	13.558.941,40	12.655,85
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	57.376,03		68.363,89
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	113.414,47		106.302,27
Sonstige Vermögensgegenstände	150.999,11	321.789,61	52.640,11
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.574.134,92	6.014.895,40
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.446,79	193.961,69
		164.782.736,01	148.820.685,66

2.2 Bilanz PASSIVA

PASSIVA	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Eigenkapital			
<i>Geschäftsguthaben</i>			
- der mit Ablauf des GJ ausgesch. Mitglieder	552.981,97		739.796,04
- der verbleibenden Mitglieder	10.888.844,20		11.553.630,71
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	589.986,10		641.703,61
Rückständige fällige Einzahlungen auf GA	(67.034,74)	12.031.812,27	(53.011,40)
<i>Kapitalrücklage</i>		139.498,39	139.498,39
<i>Ergebnisrücklagen</i>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	19.004.274,39		19.004.274,39
Gesetzliche Rücklage	6.327.143,56		6.159.885,38
- davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt	(167.258,18)		(70.864,26)
- aus der ges. Rücklage für das VJ entnommen	(0,00)		(0,00)
Andere Ergebnisrücklage	18.266.066,55	43.597.484,50	18.266.066,55
<i>Bilanzgewinn</i>			
<i>Gewinnvortrag</i>	2.200.000,00		2.000.000,00
Jahresüberschuss	1.167.258,18		270.864,26
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-167.258,18	3.200.000,00	-70.864,26
Eigenkapital insgesamt		58.968.795,16	58.704.855,07
Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen		2.814.878,30	2.919.942,63
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.064.021,00		845.802,00
Sonstige Rückstellungen	761.582,36	1.825.603,36	720.763,86
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.421.380,42		75.292.821,18
Erhaltene Anzahlungen	10.739.014,42		8.660.379,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.502,68		119.820,40
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	1.639.570,77		1.414.644,18
Verb. ggb. verbundenen Unternehmen	8.988,67		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	185.002,23		141.656,45
- davon aus Steuern	(22.958,04)		(36.326,19)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.437,78)	101.173.459,19	(991,48)
		164.782.736,01	148.820.685,66

GÄRTEN ANLEGEN FÜR DIE ZUKUNFT

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
FREIBERG EG

2.3 Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn - und Verlustrechnung	EUR	2022 EUR	2021 EUR
Umsatzerlöse			
- aus der Hausbewirtschaftung	23.920.175,75		22.617.050,22
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.232,34	24.019.408,09	50.776,96
Veränd. des Bestandes an unfertigen Leist.		3.538.706,53	2.339.251,79
Sonstige betriebliche Erträge		1.579.568,00	2.102.154,39
Aufwendungen für bezogene LuL			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-17.441.975,87		-16.826.246,30
- Aufwendungen für andere LuL	-40.644,21	-17.482.620,08	-27.943,10
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	-2.207.367,55		-1.918.030,41
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-644.009,61		-353.518,22
davon für Altersversorgung	(302.580,13)	-2.851.377,16	(56.083,80)
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.104.123,70	-4.108.642,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.410.249,94	-1.559.499,65
Zinserträge		510,61	587,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.758.320,69	-1.678.226,60
- davon aus Abzinsung Rückstellungen		(-25.692,00)	(-57.074,00)
Aufwendungen Verlustübernahme		-8.988,67	0,00
Erträge aus Gewinnabführung		113.354,97	106.076,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag		1,00	1,00
Ergebnis nach Steuern		1.635.868,96	743.791,92
Sonstige Steuern		-468.610,78	-472.927,66
Jahresüberschuss		1.167.258,18	270.864,26
Einstellung in die Ergebnismrücklagen		-167.258,18	-70.864,26
Gewinnvortrag		2.200.000,00	2.000.000,00
Bilanzgewinn		3.200.000,00	2.200.000,00

2.4 Anlage 01

Anlagenspiegel													
Anlagen	Anschaffungs- / Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte am 31.12.2022
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Stand 31.12.2022		kumuliert 01.01.2022	im Geschäftsjahr	Änderung der AFA durch Zuschreibungen	auf Umbuchungen +/-	Abgänge	kumuliert 31.12.2022	
	EUR	EUR	EUR		EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	331.905,55	3.116,06	-292.214,31	0,00	42.807,30		309.218,66	14.671,90	0,00	0,00	-292.214,31	31.676,25	11.131,05
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	232.987.658,61	995.726,53	0,00	53.053,88	234.036.439,02		110.005.654,05	3.852.106,99	1.198.400,00	0,00	0,00	112.659.361,04	121.377.077,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.381.527,83	83.436,37	0,00	10.214,96	2.475.179,16		855.167,01	54.068,66	0,00	0,00	0,00	909.235,67	1.565.943,49
Grundstücke ohne Bauten	3.372.297,84	0,00	0,00	-521.328,92	2.850.968,92		51.491,51	0,00	0,00	0,00	0,00	51.491,51	2.799.477,41
Bauten auf fremden Grundstücken	30.495,73	0,00	-25.683,11	0,00	4.812,62		25.680,98	598,81	0,00	0,00	-22.014,35	4.265,44	547,18
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.413.345,85	491.956,65	-24.118,13	0,00	1.881.184,37		588.321,69	182.677,34	0,00	0,00	-24.118,13	746.880,90	1.134.303,47
- davon GWG		(15.957,46)	(-15.957,46)					(15.957,46)			(-15.957,46)		
Anlagen im Bau	1.767.618,25	9.518.897,31	0,00	2.882.838,93	14.169.354,49		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.169.354,49
Bauvorbereitungskosten	2.438.367,07	0,00	0,00	-2.424.778,85	13.588,22		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.588,22
Sachanlagen gesamt	244.391.311,18	11.090.016,86	-49.801,24	0,00	255.431.526,80		111.526.315,24	4.089.451,80	1.198.400,00	0,00	-46.132,48	114.371.234,56	141.060.292,24
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00	100.000,00	0,00	0,00	250.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00
Finanzanlagen gesamt	150.000,00	100.000,00	0,00	0,00	250.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00
Anlagevermögen insgesamt	244.873.216,73	11.193.132,92	-342.015,55	0,00	255.724.334,10		111.835.533,90	4.104.123,70	1.198.400,00	0,00	-338.346,79	114.402.910,81	141.321.423,29

Verbindlichkeitspiegel 2022 (Vorjahreszahlen in Klammern)						
Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.421.380,42	5.147.452,88	19.873.996,29	63.399.931,25	88.421.380,42	GPR, Verpfändung
	(75.292.821,18)	(4.723.972,97)	(18.651.720,05)	(51.917.128,16)	(75.292.821,18)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.739.014,42	10.739.014,42	0,00	0,00	0,00	
	(8.660.379,89)	(8.660.379,89)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	179.502,68	179.502,68	0,00	0,00	0,00	
	(119.820,40)	(119.820,40)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.639.570,77	1.639.570,77	0,00	0,00	0,00	
	(1.414.644,18)	(1.414.644,18)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.988,67	8.988,67	0,00	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	185.002,23	143.562,36	41.439,87	0,00	0,00	
	(141.656,45)	(96.651,21)	(45.005,24)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	101.173.459,19	17.858.091,78	19.915.436,16	63.399.931,25	88.421.380,42	GPR, Verpfändung
	(85.629.322,10)	(15.015.468,65)	(18.696.725,29)	(51.917.128,16)	(75.292.821,18)	GPR

GPR = Grundpfandrechte

2.6 Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022

EINLEITENDER TEIL

Die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG, hat ihren Sitz in Freiberg, Siedlerweg 1 und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Chemnitz unter der Regis-ternummer: GnR 339.

ALLGEMEINE ANGABEN

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des HGB und den Bestimmungen der Satzung. Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen wurden beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben. Sachanlagen werden weiterhin planmäßig linear in Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten wie folgt abgeschrieben:

Wohngebäude	2,0
Außenanlagen	6,7
Geschäfts- und andere Bauten	2,0 und 4,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,25 bis 33,3

Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden im Geschäftsjahr zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert von 250 Euro bis 800 Euro werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben und als Abgang gezeigt, während solche mit Anschaffungskosten bis 250 Euro unmittelbar als Aufwand erfasst werden.

Der Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen wird jährlich analog des Abschreibungssatzes der jeweiligen Wohngebäude aufgelöst (105,1 TEuro). Bei den unfertigen Leistungen werden für die noch nicht abgerechneten Betriebskosten der leerstehenden Wohnungen pauschale Wertabschläge vorgenommen (622,5 TEuro). Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Es sind Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 113,4 TEuro enthalten.

Uneinbringliche Forderungen aus Vermietung werden abgeschrieben bzw. einzelwertberichtigt.

Von den Guthaben bei Kreditinstituten ist eine Summe von 3.000,0 TEuro bis zur Einreichung des Mittelverwendungsnachweises kurzfristig verpfändet.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen (2,5% p.a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018G) und unter Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,78%. Es handelt sich dabei um den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstel-

lung mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 40,9 TEuro.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Soweit die Verpflichtungen eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aufweisen, wird entsprechend der Bewertungsvorschriften des § 253 Abs. 2 HGB der Erfüllungsbetrag mit dem durchschnittlichen Marktzins abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gebildet.

Aufgrund unterschiedlicher handelsrechtlicher und steuerrechtlicher Wertansätze ergeben sich im Wesentlichen bei den Bilanzposten Grundstücken mit Wohnbauten passive latente Steuern und bei den Bilanzposten Pensions- und sonstige Rückstellungen sowie bei den sonstigen Verbindlichkeiten aktive latente Steuern. Insgesamt würden diese Bewertungsunterschiede zu passiven latenten Steuern führen. Ein bilanzieller Ausweis von passiven latenten Steuern ist jedoch unter Einbeziehung der steuerlichen Verlustvorträge nicht geboten.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 12.839,6 TEuro (Vorjahr 9.300,9 TEuro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten u.a. die für Eigentumswohnungen (Teileigentum) gezahlten Instandhaltungsrücklagen in Höhe von 52 TEuro. Die in den Forderungen aus Vermietung enthaltenen Forderungen haben in Höhe von 2,2 TEuro eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten (in TEuro):

Rückstellungen für	T€
- Betriebskosten	275,5
- Verzinsung von Geschäftsguthaben	115,6
- Erstellung der Betriebskostenabrechnungen	11,7
- Prüfungskosten und steuerliche Beratung	49,0
- die Erstellung des Jahresabschlusses	47,0
- Archivierung von Geschäftsunterlagen	41,0
- Jubiläumzahlungen	27,0
- Beiträge zur Berufsgenossenschaft	17,0
- Urlaubsrückstellungen	1,8
- Rechtsstreit Freiburger Garten	50,0
- Zielprämien Mitarbeiter	126,0
	761,6

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von 1.198,4 TEuro, aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von 105,1 TEuro, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 61,4 TEuro, aus Schadenersatzzahlungen wegen mangelhafter Wohnungsrückgabe in Höhe von 66,4 TEuro sowie 49,7 TEuro aus Versicherungsentschädigungen enthalten.

Höhe von 113,4 TEuro abgeschlossen hat, wird dieser Gewinn gemäß Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag mit Feststellung des Jahresabschlusses an die Genossenschaft ausgezahlt.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden Aufwendungen aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 25,7 TEuro ausgewiesen.

Da das verbundene Unternehmen, wohnen in freiberg gmbh, das Geschäftsjahr 2022 mit einem Gewinn in

SONSTIGE ANGABEN

Im Jahr 2022 wurde das verbundene Unternehmen bauen in freiberg gmbh gegründet, die für den Ausbau der Genossenschaftswohnungen im Berichtszeitraum ihre Tätigkeit aufgenommen hat. Zwischen der Genossenschaft und der GmbH wurde zudem ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag geschlossen und eine steuerliche Organschaft begründet. Das verbundene Unternehmen hat die vordringliche Aufgabe, Genossenschaftswohnungen zur Wiedervermietung grundhaft vorzurichten, das betrifft vor allem Elektro-, Tischler-, Bodenleger- und Malerarbeiten. Gemäß Gesellschaftervertrag wurde im Jahr 2022 eine

Stammeinlage von 100 TEuro an die GmbH gezahlt.

Da die GmbH das Rumpfgeschäftsjahr 2022 mit einem Verlust in Höhe von 8,9 TEuro abgeschlossen hat, wird dieser Verlust gemäß Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag durch die Genossenschaft ausgeglichen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus beauftragten aber noch nicht erbrachten Leistungen für abgeschlossene Bau- und Planungsverträge in Höhe von 6.498,4 TEuro und Leasingverträgen in Höhe von 85,6 TEuro.

BESCHÄFTIGTE

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Anzahl
kaufmännische Mitarbeiter	22
- davon teilzeitbeschäftigt	(7)
technische Mitarbeiter	4
Handwerker	6
Hausmeister	16
	48

Außerdem gehören durchschnittlich drei Auszubildende zum Personalbestand.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.167,3 TEuro ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 167,3 TEuro in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 2022 in Höhe von 1.000 TEuro dem bestehenden Gewinnvortrag in Höhe von 2.200 TEuro zuzuschreiben und mit dann insgesamt 3.200 TEuro vorzutragen.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Stand 01.01.2022	4.948
Zugang	444
Abgang	-347
Stand 31.12.2022	5.045

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich insbesondere aufgrund der Kündigung von freiwilligen Geschäftsanteilen um 903.318,09 Euro vermindert.

PRÜFUNGSVERBAND

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden



MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

André Kolmschlag – Vorsitzender
Andreas Böhnstedt – stellv. Vorsitzender
Martina Arnhold – ausgeschieden zum 23.06.2022
Volker Neubert – neu gewählt am 23.06.2022
– Protokollführer
Peter Fricke – stellv. Protokollführer
Dr. Thomas Richter

MITGLIEDER DES VORSTANDS

Thomas Buckreus – Vorsitzender
Jürg Kriesten

Freiberg, den 30.03.2023
Der Vorstand

 
Thomas Buckreus und Jürg Kriesten

III. Lagebericht des Vorstands Grundlagen des Unternehmens

3.1 GESCHÄFTSMODELL

Wir, die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG, sind ein seit 69 Jahren in der Stadt Freiberg und Umgebung fest verankerter genossenschaftlicher Wohnungsanbieter und gleichzeitig auch der einzige Anbieter genossenschaftlichen Wohnens in Freiberg. Zu den genossenschaftlichen Immobilien zählen Häuser des klassischen Geschosswohnungs- und Siedlungsbaus. Wir verfügen überwiegend über fünf- und sechsgeschossige Wohnhäuser, aber auch über wenige elfgeschossige Plattenbauten sowie über Siedlungshäuser.

Sinn und Zweck unserer Genossenschaft ist ausnahmslos die Förderung unserer Mitglieder und Wohnungsnutzer!

Dies soll – vorrangig, aber nicht ausschließlich – durch eine gute, sichere und sozial

verantwortbare Wohnungsversorgung geschehen. Die Förderung unserer Mitglieder erstreckt sich über das klassische Wohnen hinaus und wird gemeinsam mit den Mitgliedern weiterentwickelt, gefördert und gefordert. Dabei setzen wir neben organisatorischer und materieller Unterstützung von Projekten für unsere Mitglieder vor allem auf ein ausgeprägtes Für- und Miteinander.

Unser unternehmerisches Handeln sichert den Zweck unserer Genossenschaft langfristig für alle Generationen und Lebenslagen. Wirtschaftliche Gewinne kommen – vor allem durch Investitionen zur Erhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes – vollständig wieder unseren Mitgliedern und Wohnungsnutzern zugute.

Darüber hinaus engagieren wir uns in sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Bereichen der Stadt Freiberg und Umgebung, vornehmlich zur Förderung unserer Mitglieder und zur Sicherstellung eines attraktiven Zusammenlebens in der Stadt sowie einer breiten Sportförderung von Jung und Alt.

Zusätzlich vermieten und verpachten wir kleinere Gewerbeeinheiten, Pkw-Stellplätze, Garagen und Kleingärten. Hauptsächlich für die Besucher unserer Mitglieder betreiben wir 13 Gästewohnungen.

Sinn und Zweck unserer Genossenschaft ist ausnahmslos die Förderung unserer Mitglieder und Wohnungsnutzer!

3.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Wesentliche Ziele des Geschäftsjahres 2022 bestanden in der weiteren **Verbesserung der Vermietungschancen, der Instandhaltung und Moder-**

nisierung der vorhandenen Bestände bis hin zu komplexen Quartiersentwicklungen, der Vorbereitung und der Realisierung von Neubauprojekten, der Prozessoptimierung der internen Abläufe sowie der Personalentwicklung. Alle Zielrichtungen konnten trotz der widrigen Rahmenbedingungen mit Blick auf Energiekrise, Baukrise, Inflation usw. großartig vorangebracht werden.

Unsere Unternehmensstrategie konzentriert sich auf die **Anpassung der vorhandenen Wohnungsbestände an die Bedürfnisse aller Generationen** und verschiedener Lebenslagen auf der einen Seite. Auf der anderen Seite wollen wir gezielt neue Häuser und Wohnungen bauen sowie Bestände mit aussichtslosen Entwicklungsaussichten teilweise oder ganz zurückbauen.

Wir fordern und fördern ein tolerantes und harmonisches Zusammenleben aller Generationen und Nationalitäten in den Wohngebieten – eine Wurzel unseres genossenschaftlichen Wohnens und Miteinanders.

Wir modernisieren unsere Wohnungen zeitgemäß, ausgewogen auf alle Generationen und Lebenslagen ausgerichtet. Durch die **Zusammenlegung von Wohnungen** entstehen beispielsweise neue Wohnungstypen mit geräumigen Grundrissen und wenigen Barrieren. Dies schafft große (Wohn-)Küchen und Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, integrierten Hauswirtschaftsräumen für die Dinge des täglichen Lebens und für Waschmaschine und Wäschetrockner. Französische Balkone und viele zeitgemäße Wohnstandards runden die Ausstattungsmerkmale ab.

Darüber hinaus **entwickeln wir gezielt einzelne Quartiere für Familien mit Kindern**. Beispielhaft steuern wir im Pilotprojekt »Familiengarten« seit ein paar Jahren gezielt den Generationenwechsel und schaffen Stück für Stück sowohl in den Wohnungen und Häusern aber auch in den großflächigen Außenanlagen ein Quartier, in welchem auch wieder Familien mit Kindern gut, sicher und gerne wohnen. Wir sind bemüht, den bereits laufenden Generationenwechsel auch dazu zu nutzen, wieder zunehmend eine **familienfreundliche und von Familien geprägte Genossenschaft** zu sein – wie wir es nach unserer Gründung für viele Generationen waren.

Darüber hinaus werden wir in den kommenden Jahren auch neue Wohnungen schaffen. **Nicht vermietbare Immobilien werden sukzessive und behutsam ganz oder teilweise vom Markt genommen**. Geeignete Grundstücke werden in gebotenem Maße durch sinnvollen und zeitgemäßen Neubau reaktiviert.

Die **Anwendungstiefe des im Jahr 2017 eingeführten ERP-Systems wurde auch im Berichtszeitraum 2022 konsequent weiter ausgebaut**. Dazu zählen wir auch unser Customer-Relation-Management-System (CRM), mit welchem unsere Mitglieder, aber auch unsere Geschäftspartner, digital mit uns verbunden sind. Dies dient dazu, unsere interne und externe Organisation zunehmend papierlos und deutlich effizienter und fehlerunabhängiger zu gestalten. Die Datenverwaltung und -sicherung erfolgt zentral über ein in Deutschland ansässiges, marktführendes Rechenzentrum.

Der operative Geschäftsverlauf und die hier beschriebenen Ziele und Strategien der Genossenschaft wurden sehr stark durch die geopolitischen und weltweiten wirtschaftlichen Spannungen im Zuge der Energiekrise und des Anfang 2022 begonnenen und bis heute fortwährenden russischen Krieges gegen die Ukraine geprägt. Um den damit verbundenen enormen **Risikofeldern und Unwägbarkeiten** Rechnung zu tragen und vorhandene Liquidität zu sichern, hat die Genossenschaft alle nicht notwendigen resp. alle noch nicht vertraglich gebundenen Investitionsentscheidungen zurückgestellt.



3.3 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden. Zunächst zeigten sich noch im gesamten Berichtsjahr Auswirkungen der weltweiten **Coronapandemie**, die weltweit zu Störungen in den Lieferketten geführt haben. Ausgehend von Lieferschwierigkeiten und Logistikschwierigkeiten vor allem in China, ergaben sich durch fehlende Vorprodukte auch starke Auswirkungen auf die europäische und deutsche Wirtschaft.

Parallel zur Coronapandemie hat der **Krieg Russlands gegen die Ukraine** die Welt massiv beeinflusst. Seit dem Kriegsbeginn am 24. Februar 2022 wurden zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt, die sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung von Unternehmen und den gesamten Volkswirtschaften auswirken. Am deutlichsten zeigten sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen.

Die Entwicklungen am **Energiemarkt** haben dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. Dies gilt nicht nur für Neuverträge oder Vertragsverlängerungen mit Abnehmern, die zu deutlich höheren Preisen abgeschlossen werden mussten, sondern auch für Stadtwerke und Versorger, die feste Preise garantiert haben, aber zum Teil noch nicht die vollständige Liefermenge rückgedeckt hatten. In diesen Fällen führten die Preissteigerungen bei den Versorgern teilweise zu erheblichen Liquiditätsproblemen.

Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas erhöhte den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen.

Der starke Anstieg der **Energiepreise** hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen dabei waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Wohnungsnutzer vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der **Inflationsrate**. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 Prozent¹ und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4 Prozent, November 10,0 Prozent) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von zehn Jahren aktuell bei rund 4,0 Prozent, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

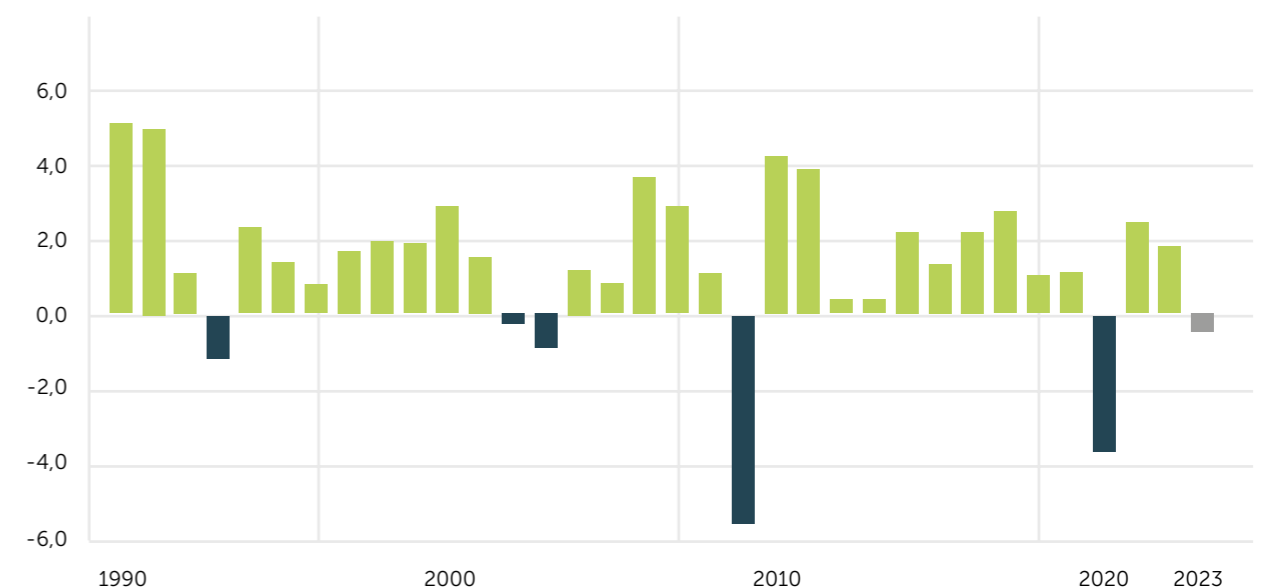
Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die **Baukosten**, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 Prozent.

Dementsprechend hat sich im Laufe des Jahres 2022 das **Geschäftsklima** der Bauwirtschaft für den Wohnungsbau deutlich verschlechtert und liegt seit März 2022 im negativen Bereich. Mit minus 32,8 Punkten lag der entsprechende Index im November 2022 recht deutlich im negativen Bereich². Das bedeutet, dass deutlich mehr als die Hälfte der Unternehmen entweder bereits die heutige Lage als schlecht beurteilt bzw. zumindest für die Zukunft negative Erwartungen hat.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unternehmen trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässen gut behaupten.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten **Beschäftigungsgrad** gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 Prozent³, was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenige potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation vor allem im Handwerk.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND
jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 - 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2023 Schätzung

¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, Website Verbraucherpreisindex und Inflationsrate - Statistisches Bundesamt (destatis.de), Abruf am 13.01.2023

² Vgl. Baukonjunkturdaten des ifo-Instituts, abgerufen unter ifo Konjunkturperspektiven 11/2022 (vdpm.info)

³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, online unter Aktuelle Eckwerte - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de), Abruf am 17.01.2023

Die Planungen zur Einführung einer **Mietpreisbremse in Sachsen** tangieren das Geschäftsmodell der Genossenschaft im Jahr 2022 wie auch 2023 nicht. Wir bieten unseren Mitgliedern Wohnraum in einem zunehmend guten und sicheren Wohnstandard zu ausgewogenen und fairen Preisen. Unser Geschäftsgebiet fällt zudem nicht in den Anwendungsbereich der geplanten Mietpreisbremse, da Freiberg nicht als Wohngebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingeordnet wurde.

Die Versuche der Politik, den Herausforderungen des Wohnungsmarktes in Gebieten mit knapper Wohnraumversorgung zu begegnen, sollten mit dem zweiten Mietrechtspaket auf Bundesebene und mit den Planungen der neuen Regierung auf Landesebene umgesetzt bzw. unterstützt werden. Ob dies gelingen ist bzw. gelingen wird, kann für den regionalen Wohnungsmarkt dahingestellt bleiben.

Die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz verordnete und unabhängig von der Mietpreisbremse auch in Sachsen geltende Kappung der Modernisierungsumlage kann allerdings in Einzelfällen ein Investitionshindernis darstellen, mit dem entsprechend umzugehen ist. Die Entwicklung bleibt abzuwarten. Für die Genossenschaft war dies bislang kein Anlass, von geplanten Modernisierungen abzusehen.

Die **Energieeinsparverordnung (EnEV)**, als Zusammenführung der Heizungsanlagen- und Wärmeschutzverordnung sowie als Instrument der Energie- und Klimaschutzpolitik, wurde zum 1. November 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst. Das GEG dient der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie EPBD und der Energieeffizienz-Richtlinie EED. Nach Art. 9 der EPBD müssen alle neuen Gebäude ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Diese auch weiterhin stark ansteigenden Anforderungen tangieren damit die Branche und unser Geschäftsmodell. Unsere

Genossenschaft erfüllt diese Verpflichtungen bei allen derzeitigen Neubauten.

Die Genossenschaft hat für sämtliche Gebäude einen Energieausweis erstellt. Wir möchten dazu beitragen, die Klimaziele zu erreichen und für unsere Nachkommen eine lebenswerte Welt hinterlassen. Gleichzeitig müssen die Kosten dafür im Auge behalten werden, weil beispielsweise die Kosten für Wärme ein signifikanter Teil der zweiten Miete sind. Dabei setzt die Genossenschaft nicht nur auf Wärmeschutz, sondern auch auf effiziente, sinnvolle und nachhaltige Anlagentechnik. Der Bereich Energieeffizienz wird auch weiterhin für uns an Bedeutung gewinnen. Neben der obligatorischen Einhaltung der GEG-Anforderungen ist es Ziel, die sogenannte zweite Miete für unsere Mitglieder zu optimieren. Hierfür arbeiten wir insbesondere bei neuen Projekten Hand in Hand mit entsprechenden Fachleuten, um moderne, zukunftsweisende energetische Lösungen in den Gebäuden zu integrieren. Beispielfür sind unsere beiden Neubauprojekte „Haus der Generationen“ und „Freiberger Garten“. Bei beiden Projekten halten wir die Energiestandards KfW-55 ein. Einen Teil der damit verbundenen Mehrkosten werden von der KfW über deren Energieeinsparprogramme gefördert. Wir bauen weiterhin auf eine konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem regionalen Wärmeversorger (Fernwärme), welcher mittelfristig die zentrale Wärmeversorgung klimaneutral darstellen muss. Wir sehen in dieser Partnerschaft die Chance, effektiv und effizient die mittlerweile gesetzlich vorgeschriebene Transformation weg von fossilen Energiequellen meistern zu können.

Eine weitere Herausforderung sind die neuen Pflichten für den Gebäudeeigentümer durch die am 01.12.2021 in Kraft getretene **Heizkostennovelle**. Daraus ergeben sich Einbaupflichten für funkerfasste Heizkosten- und Wärmehähler, welche die Genossenschaft in den letz-

ten Jahren vollständig nachgerüstet hat, sowie Informationspflichten (unterjährige Verbrauchsinformation sowie weitere Angaben zusammen mit der Jahresabrechnung). Diese Informationspflichten haben wir geprüft und nutzen hierfür eine praktikable und kostengünstigen ERP-Lösung.

Das Thema **Nachhaltigkeit und Klimaneutralität** sehen wir nicht nur in unserem Kernbereich, den Immobilien, sondern auch ganzheitlich für den gesamten Geschäftsbetrieb. Hierfür hat die Genossenschaft im Jahr 2021 auch einen entsprechenden Grundsatzbeschluss gefasst, wonach alle Investitionsentscheidungen sowie alle Prozesse und Arbeitsabläufe und das tägliche Miteinander Stück für Stück auch unter dem Kontext „Nachhaltigkeit und Klimaneutralität“ kritisch hinterfragt werden. Dabei sehen wir die Summe aller (auch kleinen) Maßnahmen außerhalb der Immobilien auch durchaus als beachtlich an. So werden wir beispielsweise sukzessive den gesamten Fuhrpark der Genossenschaft auf Elektromobilität umstellen. Zudem erhalten neue Parkplatzanlagen zu einem erheblichen Teil Stellflächen für Elektroautos, zum Teil mit eigener Solaran-

lage. Unser Geschäftsbetrieb wird zunehmend auf das papierlose Büro umgestellt. Nicht zuletzt haben wir mit unserem Customer Relation Management eine direkte digitale Verbindung zu vielen Geschäftspartnern und zu mittlerweile mehr als der Hälfte unserer Mitglieder und Wohnungsnutzer. Die Kommunikation erfolgt hier zunehmend papierlos, was Rohstoffe und Kosten einspart. Alle Beschlüsse und Investitionsentscheidungen gehen ab sofort auch auf dieses Thema ein und müssen einen möglichen Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit und Klimaneutralität darstellen. Zudem werden wir das Thema in den kommenden Jahren mit fachlicher Begleitung und Einbindung unserer Mitglieder konzeptionell aufarbeiten (Inventarisierung und Bilanzierung) und eine mittel- und langfristige Strategie erarbeiten und verabschieden.

Unser Heimatmarkt – die Stadt Freiberg – profitiert von zukunftsorientierten und innovativen gleichsam wie von traditionellen Unternehmen sowie einer historisch gewachsenen Wissenschaftslandschaft. Unser Erfolg ist maßgeblich mit der Entwicklung Freibergs verbunden, was uns in unseren gemeinsamen Anstrengungen bestärkt.

tungsbudget für die Bestandserhaltung wurden dabei nicht gekürzt. Unter Berücksichtigung dieser Anpassungen entwickelte sich die Genossenschaft im Berichtszeitraum 2022 planmäßig. Insgesamt gehörten der Genossenschaft am 31.12.2022 5.045 (Vj. 4.948) Mitglieder an. **Wir wachsen wieder!** Es werden 4.884 (Vj. 4.939) Wohnungen überwiegend im Geschosswohnungsbau bewirtschaftet. Das sind 55 Wohnungen weniger als im Vorjahr, was sich aus der Zusammenlegung von Wohnungen (aus zwei werden eine) und dem Abgang wegen Rückbau des leergezogenen Gebäudes Arthur-Schulz-Straße 32-40 mit insgesamt 53 Wohnungen ergibt.

3.4 GESCHÄFTSVERLAUF

3.4.1 ALLGEMEINES

Die Genossenschaft hat mit Rücksicht auf die Anfang des Jahres aufgrund des russischen Krieges gegen die Ukraine entstandenen Risikofelder ihre Planung angepasst. Dabei wurden sämtliche nicht dringend notwendigen und noch nicht vertraglich gebundenen Investitionen bzw. ausgesetzt. Beispielsweise der Anbau von Balkonen, Gestaltung von Außenanlagen, Fassadenerneuerungen, der Rückbau leergezogener Häuser usw. Die Budgetmittel für die Wohnungsherichtungen für die Vermietung sowie das Instandhal-

Somit verringert sich die vermietbare Fläche von 282.469 m² um 2.356 m² auf 280.114 m².

Unsere Immobilienbestände konzentrieren sich auf die drei großen Wohnquartiere Freibergs sowie vereinzelt auf Gebiete in Freibergs direktem Umland.

Wir beschäftigen zur Erfüllung unserer Aufgaben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung, Hausmeister, Handwerker und Kundenberater. Zudem betreiben wir mit der wohnen in freiberg gmbh ein leistungsstarkes verbundenes Vertriebsunternehmen. Mit Beschluss der Vertreterversammlung, des Aufsichtsrates und des Vorstandes wurde im Berichtsjahr ein zweites verbundenes Unternehmen gegründet, die bauen in freiberg gmbh. Dieses Unternehmen soll zunehmend die Handwerkerleistungen für die Wohnungsherrichtungen der Genossenschaft übernehmen und dabei in vielerlei Hinsicht Vorteile zur herkömmlichen Vergabe an Drittfirmen erzielen. Beispielsweise durch bessere

Verfügbarkeit, vor allem auch für die vielen Klein- und Kleinstreparaturen, höhere Qualitäten aufgrund höherer Spezialisierung sowie Kosteneinsparungen aufgrund der steuerlichen Organschaft, sowie aufgrund wegfallender Risikoaufschläge, Gewinnmargen und unnötiger Apparate- und Gemeinkosten gegenüber alternativ zu beauftragenden Drittfirmen.

Die Genossenschaft gehört dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. tarifungebunden an. Zur Absicherung von Arbeitsplätzen in vielfältigen und für unsere Kundenfreundlichkeit sehr wichtigen Berufsgruppen (insbesondere in der Verwaltung, Hausmeister und Handwerker) sowie zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit und Flexibilität haben wir im Jahr 2015 die Tarifbindung aufgelöst. Zum 1. Juli 2017 wurde die Belegschaft einvernehmlich in die mit dem Betriebsrat abgeschlossene innerbetriebliche Kollektivvereinbarung überführt. Seit 2018 gibt es zudem für die Belegschaft eine arbeitgeberfinanzierte Altersvorsorge.

3.4.2 DIE INVESTITIONEN

Wir haben im Jahr 2022 17,2 Millionen Euro (Vj. 12,2) in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilien, in den Neubau sowie zur Bestandsentwicklung investiert. Die Investitionen reichen vom sprichwörtlichen Auswechseln des tropfenden Wasserhahns, über den Austausch der Wohnungseingangstüren und der vollständigen Wohnungsherrichtungen im Zuge der Neuvermietungen oder auf Wunsch unserer Wohnungsnutzer bis hin zur Entwicklung von neuen Quartieren und dem Bau neuer Häuser.

Wir investieren sinnvoll und mit Bedacht in einem vergleichsweise hohen Tempo. Instandsetzungen und Maßnahmen in Sicherheit und Ordnung erfolgen in gebotenem Maße. Langfristige Investitionen – z.B. Balkon-

oder Aufzuganbau oder Grundrissänderungen – erfolgen in dem Umfang, wie diese zur Neuvermietung oder für die Bestandsmitglieder notwendig und wirtschaftlich vertretbar sind. Die Investitionen des Jahres 2022 betrafen im Bereich des Immobilienbestandes neben der Instandhaltung und -setzung, den Austausch von Wohnungseingangstüren, die Erneuerung der Fassaden einzelner Häuser, der Erneuerung von Dachflächen in Friedeburg, der Erneuerung von Warmwasserbereitern, die Wohnumfeldgestaltung sowie die Fortsetzung des Bauvorhabens „Haus der Generationen“ und den Beginn im neuen Quartier „Freiberger Garten“.

Die Instandhaltungskosten umfassen Fremdkosten in Höhe von 6,6 Mio. Euro (Vj. 8). Auf die Modernisierung

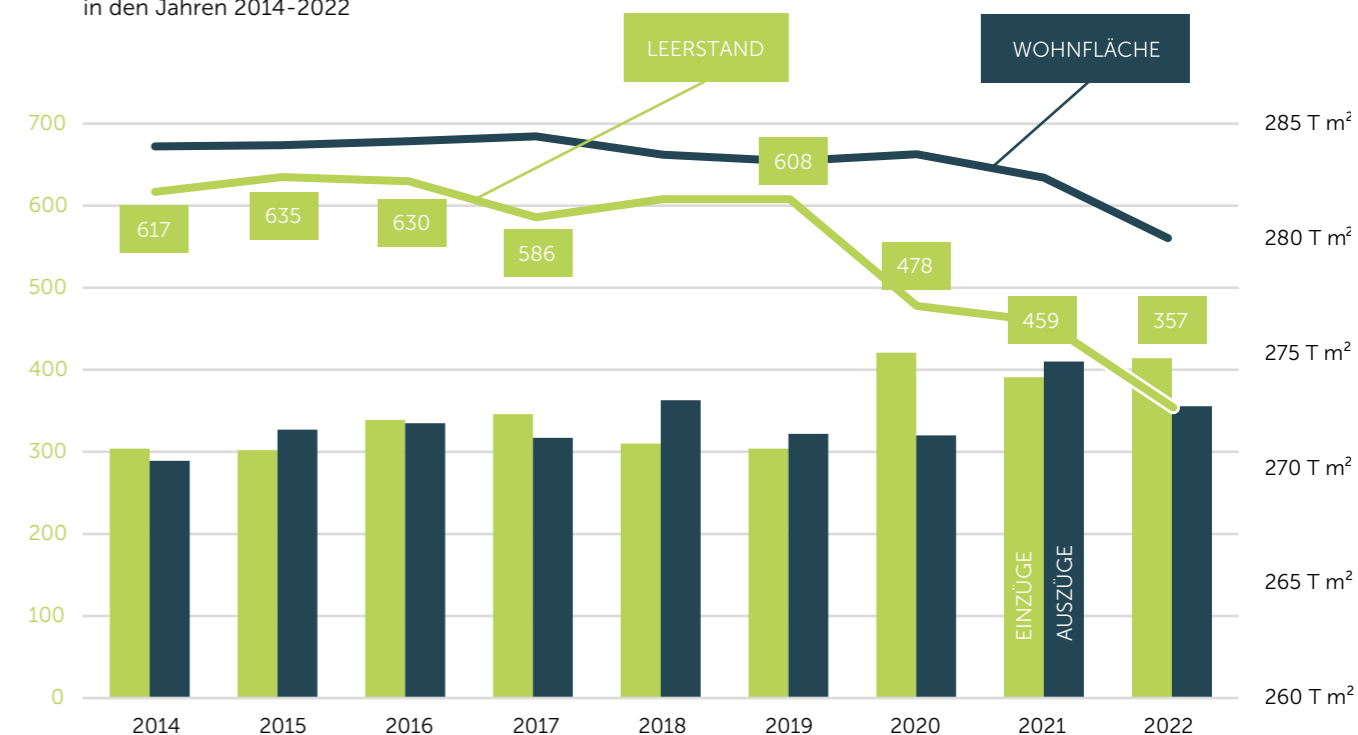
entfallen Kosten in Höhe von 1,1 Mio. Euro. Für den Neubau „Freiberger Garten“ wurden für die Erschließung und den Rohbau Gesamtkosten in Höhe von 8,6 Mio. Euro ausgegeben.

grund des Anstieges der Auszüge müssen auch mehr Einzüge gesichert werden, um den Leerstand zu halten resp. zu reduzieren. Auswirkungen haben zudem Bestandsveränderungen aufgrund von Wohnungszusammenlegungen sowie der Ausbuchung eines Gebäudes, welches im Jahr 2022 vollständig leergezogen und von den Versorgungsmedien getrennt wurde. Der Rückbau wurde noch nicht vorgenommen. Bereinigt um diese Bestandsveränderung in Höhe von 55 Wohnungen ist der Leerstand real um 47 Wohnungen gesunken, was ein hervorragendes Teamergebnis ist.

3.4.3 DAS VERMIETUNGSGESCHÄFT

Das Vermietungsgeschäft ist von der nebenstehenden Entwicklung geprägt. Im Berichtsjahr 2022 konnte der Leerstand erneut und planmäßig abgebaut werden. Auf-

ENTWICKLUNG DES VERMIETUNGSGESCHÄFTS in den Jahren 2014-2022



Die Genossenschaft befindet sich seit 2016 in einer Transformationsphase, hin zu einer stark kundenorientierten attraktiven Vermietungsgenossenschaft. Unsere Überzeugung war und ist, dass wir vor allem Chancen und Entwicklungspotentiale bei der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge sehen. Nach einigen Jahren der Umstrukturierungen und der Transformation konnten **seit dem Jahr 2020 die Vermietungserfolge verbessert und der Leerstand signifikant, nämlich um 251 Wohnungen, abgebaut werden.**

Die wesentlichen Ursachen für die positive Entwicklung der Vermietungen sehen wir in einer hohen Attraktivität der Wohnungen (Qualität und Preis), einer modernen und zeitgemäßen Marktpräsenz sowie eines leistungsfähigen Vertriebs. Die dafür notwendigen Investitionen und Vorlaufzeiten der vergangenen Jahre zahlen sich auch 2022 aus. Hohe Vermietungsergebnisse verbunden mit einem gezielten Bestandsentwicklungskonzept konnten erneut steigende Kündigungen kompensieren. Hauptursachen für die steigende Anzahl an Kündigungen sind der Anstieg der Todesfälle sowie die steigende Anzahl an Umzügen in Pflegeheime. Beide Gründe werden unseres Erachtens zum Teil durch die Corona-Pandemie gefördert, aber auch durch die hohe Anzahl sehr betagter Mitglieder (Demografie). Siehe hierzu auch die Ausführungen unter dem Punkt „Risiken und Chancen“.

Im Berichtsjahr 2022 wurden insgesamt 413 Wohnungen (Vj. 391) neu bzw. wieder bezogen, 22 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Den Einzügen standen 366 Auszüge gegenüber (Vj. 410), was 44 Auszüge weniger im Vergleich zum Vorjahr sind.

Die nachhaltige betriebswirtschaftliche Stabilität sowie die Sicherung der Investitionsfähigkeit zur Erhaltung und Entwicklung der Häuser und Wohnungen ist maßgeblich mit dem Vermietungserfolg, also einem guten

Vermietungsergebnis verbunden. Insgesamt konnten die gesamten IST-Mieteinnahmen im Berichtszeitraum um 500 TEuro erhöht werden. Die Ursachen dieser Ergebnisverbesserung liegen in der Erhöhung der durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche und in der Reduzierung der Erlösschmälerungen aufgrund eines sinkenden Leerstandes. Die Grafiken spiegeln diese Entwicklung wider.

Im Jahr 2022 verliert das Unternehmen zudem 1,5 Mio. Euro (Vj. 1,6) aus nicht eingenommenen Nutzungsgebühren aufgrund leerstehender nicht vermieteter Wohnungen. Das entspricht 7,9% (Vj. 8,9) der erzielbaren Einnahmen, die nicht zur Verfügung stehen. Damit einhergehend verliert das Unternehmen nicht umlegbare aber dem Grunde nach umlagefähige Betriebskosten. Die Entwicklung zeigt aber, dass die Genossenschaft durch die konsequente Leerstandsreduzierung die jährlichen Erlösschmälerungen sukzessive abbaut.

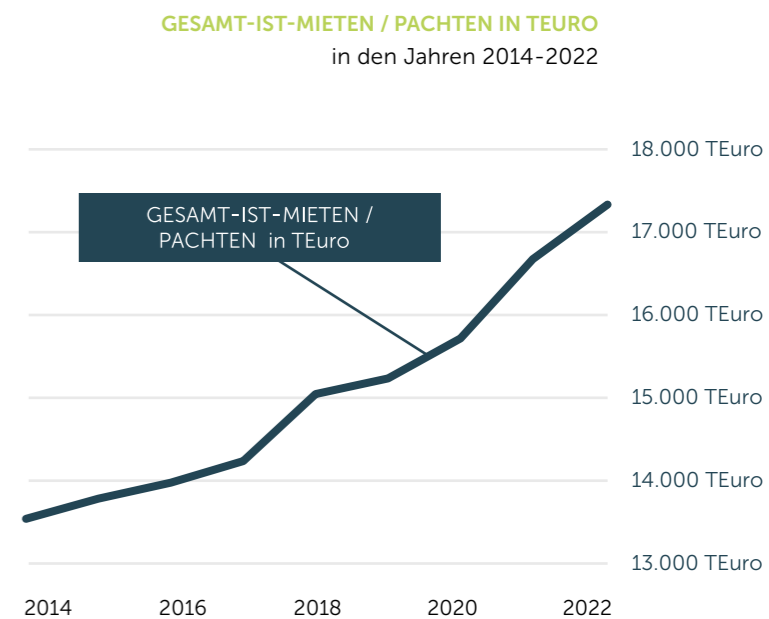
Unser strategisches und operatives Handeln zielt auf einen weiteren Abbau des Leerstandes durch die Verbesserung der Vermietungsergebnisse, durch eine hochwertige und zeitgemäße Bestandsentwicklung, beispielsweise durch das Zusammenlegen von Wohnungen, aber auch durch gezielten Neu- und Rückbau. Da wir uns in Freiberg seit Jahrzehnten in einem Mietermarkt mit vergleichsweise hohen Leerständen und sinkenden Einwohnerzahlen bewegen, sehen wir den Vermietungserfolg und eine alle Fassetten umfassende Bestandsentwicklung (Produkt und Vertrieb) als die entscheidende Kernkompetenz für nachhaltige betriebswirtschaftliche Stabilität. Unter den bekannten Rahmenbedingungen ist die Entwicklung des Leerstandes der Genossenschaft sehr positiv. Zumal auch Sondereffekte, wie die temporäre Vermietung an Ukrainer, keine signifikanten Ergebnisterminanten darstellen.

Das Produkt WOHNUNG stellen wir seit 2016 durch hohe Fachkompetenz und vergleichsweise hohe Investitionsbudgets sicher. Es wurden standardisierte

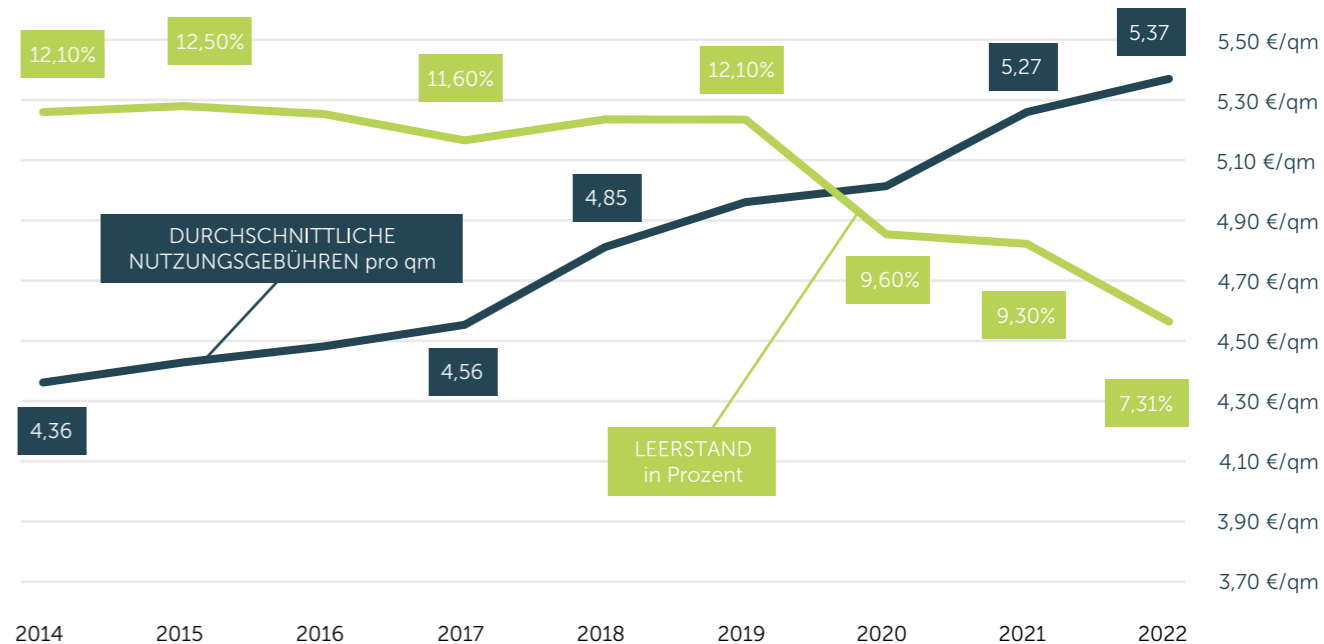
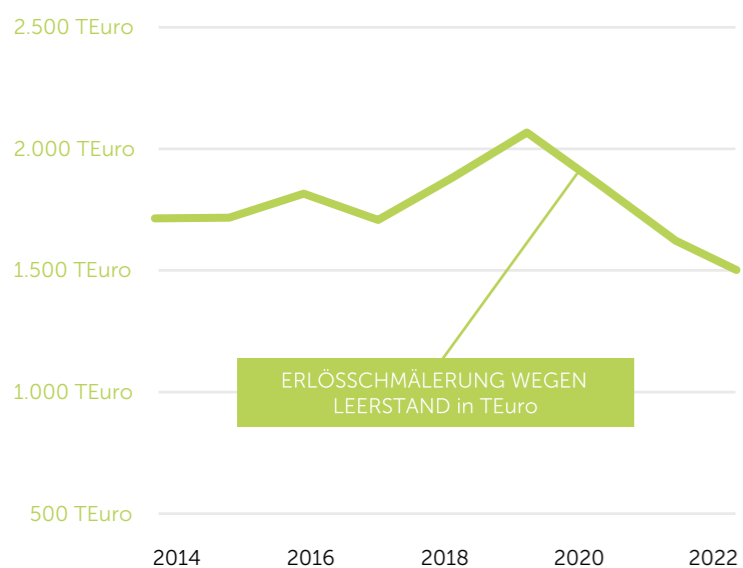
Wohnungsausbauprogramme geschaffen. Die Genossenschaft hält Wohnungen aller Größenordnungen zur sofortigen Vermietung bereit. Ferner werden die Quartiere und Häuser durch 14 Hausmeister und eine Gärtnermeisterin „in Schuss gehalten“.

Alle Fassetten einer nachhaltigen und sinnvollen Bestandsentwicklung sehen wir vor allem darin, neue und vor allem zeitgemäße Grundrisse in vorhandenen Immobilien zu schaffen. Das geschieht vor allem dadurch, dass wir geräumige Wohnungen durch Zusammenlegung von Wohnungen oder Verkleinerung der Zimmeranzahl schaffen und diese vergleichsweise hochwertig modernisieren. Bestandsentwicklung betreiben wir aber auch durch gezielten Neu- und Rückbau.

Aufgrund des »Überangebotes« an Wohnraum im Heimatmarkt Freiberg kommt dem Vertrieb eine übergeordnete Rolle zu. Hierfür haben wir im Jahr 2019 ein Vertriebsunternehmen, die wohnen in freiberg gmbh, gegründet. Seit Gründung dieses Unternehmens haben die Vermietungsergebnisse deutlich zugenommen, sprich, wir haben Marktanteile dazugewonnen. Verschärft wird der Erfolgsdruck auf das Vermietungsgeschäft durch ansteigende Kündigungsraten und



fallende Einwohnerzahlen. Schlussendlich müssen immer mehr Neuvermietungen akquiriert werden, um einen Leerstandsanstieg zu vermeiden oder, wie gewünscht, den Leerstand sogar zu reduzieren. Die Fluktuation ist im Berichtszeitraum gesunken. Sie beträgt 7,5% (Vj. 8,3). Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Tatsache, dass fast 1.300 unserer Mitglieder ≥ 80 Jahre sind, die Fluktuation relativ hoch bleiben wird.



3.4.4 DER LEERSTAND

Der Leerstand hat sich von 459 nicht vermieteten Wohnungen um 102 Wohnungen (Vj. -19) auf 357 Wohnungen reduziert.

Die Leerstandsquote konnte zum dritten mal in Folge reduziert werden. Sie beträgt zum 31.12.2022 7,3% (Vj. 9,3%).

Von den 357 leerstehenden Wohnungen sind 109 für die sofortige Vermietung gesperrt (Vj. 131), da diese für Modernisierungen, Zusammenlegungen, Strangsanierungen und Grundrissänderungen (bspw. Küche mit Fenster) der Vermietung „entzogen“ sind. Dieser »strategische Leerstand« entspricht 30,5% (Vj. 28,5) des Leerstandes, also jede dritte leerstehende Wohnung. Demnach stehen der Vermietung zum 31.12. des Berichtszeitraumes tatsächlich 248 Wohnungen (Vj. 328) zur Verfügung, von denen 22 Wohnungen bereits hergerichtet sind und demnach potenziellen Interessenten zur sofortigen Anmietung angeboten werden können.

Die bereinigte Leerstandsquote beträgt 5,1% (Vj. 6,6) und konnte demnach im Berichtsjahr ebenfalls reduziert werden!

Der strategische Leerstand dient der gezielten Bestandsentwicklung, nämlich der Schaffung neuer Vermietungsangebote sowie dem gezielten (Teil-)Rückbau. Das strategische Risiko hieraus ist, dass es uns nicht gelingt, ausreichend neue Mitglieder und Wohnungsnutzer zu finden bzw. dass die erzielte Nutzungsgebühr hohe Amortisationszeiten für die Finanzierung der erfolgten Investitionen nach sich zieht. **Das Risiko der fehlenden Nachfrage ist auch im Berichtszeitraum nicht gegeben, die Nachfrage nach unseren neu hergerichteten Wohnungen bleibt ausgewogen.**

3.4.5 DIE NUTZUNGSGEBÜHREN

Über die Entwicklung der Nutzungsgebühren (Miete) wird in der Genossenschaft offen mit allen Unternehmensorganen beraten. Konsens dieser Beratungen ist, dass die Summe aller Nutzungsgebühren ausreichen muss,

- **eine verantwortungsbewusste und zukunftsorientierte Bestands- und Quartiersentwicklung sicherstellen,**
- **den Leerstand durch Investitionen oder Rückbau reduzieren,**
- **neue Projekte voranbringen,**
- **einen modernen und zukunftsorientierten Geschäftsbetrieb mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitenden organisieren,**
- **jederzeitige Zahlungsfähigkeit (bspw. gegenüber Banken, Geschäftspartner Behörden und dem Finanzamt) sicherstellen sowie**
- **einen Beitrag für das gemeinschaftliche Leben in Freiberg leisten**

zu können. Begrenzt wird die Leistungsfähigkeit durch den Zweck der Genossenschaft, nämlich die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (§ 2 (1) der Satzung). **Die Höhe der Nutzungsgebühren müssen eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicherstellen!**

Es besteht innerhalb aller Unternehmensorgane Konsens, diesen zum Teil diametral wirkenden Zielrichtungen ausgewogen Rechnung zu tragen!

Mit der Maßgabe, sozial verantwortbaren, also vergleichsweise günstigen, Wohnraum anzubieten, haben wir nach vorheriger einvernehmlicher Abstimmung mit der Vertreterversammlung kontinuierlich Erhöhungen von Nutzungsgebühren mit den Wohnungsnutzern ver-

einbart. Siehe hierzu auch vorherige Grafik, welche die sehr positive nominale Einnahmenentwicklung darstellt.

Im Jahr 2019 beschlossen alle Unternehmensgremien (Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung) einvernehmlich die Rahmenbedingungen zur weiteren Entwicklung der Nutzungsgebühren für alle Wohnungen ab dem Jahr 2022.

Zum einen war Ziel dieser Beschlussfassung, Planungssicherheit für die Sanierungs- und Modernisierungsstrategie der kommenden Jahre zu schaffen. Zum anderen erachten wir es ebenfalls für sehr wichtig, den Mitgliedern Sicherheit über die Entwicklung der „eigenen Miete“ zu geben. Dabei geht es den Unternehmensorganen auch um Glaubwürdigkeit, dass die Genossenschaft in Freiberg nachhaltig günstig in der Wohnungsvermietung bleibt und zukünftige Anpassungen „erträglich“ sind. Dies scheint uns auch insbesondere unter dem Kontext notwendig, dass aufgrund der nicht vollzogenen Beschlusslage aus dem Jahr 2000 die erfolgten Anpassungen seit 2014 bis heute nicht nur ungewohnt, sondern zum Teil auch gravierend ausgefallen waren. Allen Unternehmensorganen ist eine Beschlussfassung wichtig gewesen, die den Mitgliedern Sicherheit darüber gibt, dass es erstens in diesen vergleichsweise großen Schritten der letzten Jahre nicht weitergeht und zweitens es eine Antwort darauf gibt, wie es denn stattdessen weitergeht. Zudem benötigen wir für unsere Investitionsplanung zur Bestandserhaltung und -entwicklung kalkulierbare Einnahmensicherheit.

Die Beratungen zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung führten zu folgenden einvernehmlichen Ergebnissen:

Beschlusslage bleibt, dass die Bestandsmieten für Wohnungen bis zum Berichtsjahr 2021 mindestens 5,10 Euro/qm und für Reihenhäuser mindestens 6,50 Euro/qm betragen sollen.

Ab dem Jahr 2022 ändert sich die Herangehensweise, indem wir keine „Mindestmiete“ pro Quadratmeter mehr vereinbaren. Die Nutzungsgebühren für Wohnungen verändern sich ab 2022 einheitlich, indem der Quadratmeterpreis jährlich um 0,05 Euro steigt. Dies entspricht bei einer 50 qm Wohnung 2,50 Euro pro Monat. Die Anpassungen sollen alle drei Jahre erfolgen und entsprechen in diesem Rhythmus 0,15 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, also alle drei Jahre pro Monat 7,50 Euro mehr für eine 50 qm Wohnung oder 15 Euro für eine große Wohnform von 100 qm. Diese Festlegungen sichern ohne gesetzlichen Zwang eines Mietendeckels oder dergleichen Planungssicherheit für den Vermieter und die Wohnungsnutzer bzw. Mieter. Es wird sichergestellt, dass die Mieten sozial vertretbar sind und bleiben. Die Genossenschaft lebt damit beispielhaft verantwortungsbewusste Preispolitik unter Einbindung aller betroffenen Beteiligten.

Voraussetzung ist und bleibt dabei, dass die Genossenschaft mit ihren Mietpreisen günstiger als vergleichbare Wohnungen in vergleichbarer Wohnlage bleibt.

Die Anpassungen erfolgen für alle Wohnungsnutzer gleich. Damit wird auch sichergestellt, dass bestehende Unterschiede aufgrund unterschiedlicher Wohnqualitäten und -lagen beibehalten werden. Das Mietniveau steigt für alle im gleichen Maß. Damit sichern wir auch ab, dass berechtigte Unterschiede der langjährigen Wohnungsnutzer, z.B. im Verhältnis zu Bewohnern einer modernen, neu ausgebauten, großen Wohnform, bestehen bleiben. Ferner sichern wir ab, dass zum Beispiel das Wohnungsprogramm free-style auch eine Steigerung der Nutzungsgebühren hat, und dennoch auch hier der Abstand zu den höheren Wohnqualitäten und -lagen bestehen bleibt. Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung haben zudem vereinbart, dass im Jahr 2025 erneut über die weitere Entwicklung der Nutzungsgebühren beraten wird.

Mit alldem besteht auf der einen Seite Planungssicherheit für die kommenden Investitionen. Auf der anderen Seite haben unsere Wohnungsnutzer eine eindeutige Antwort, wie sich die Mieten weiter entwickeln werden. Und, ganz wichtig, es besteht innerhalb der Genossenschaftsgremien Einvernehmen über dieses Vorgehen. Die strategische Ausrichtung wird auch bei der Entwicklung der Nutzungsgebühren aller Wohnungsnutzer von allen Unternehmensorganen einvernehmlich getragen.

Unter diesem Kontext erfolgt im Jahr 2023 für die Bewohner im Wohngebiet Wasserberg eine Anpassung der Grundmiete um 0,15 Euro pro qm Wohnfläche. Die Nutzung der genossenschaftlichen Reihenhäuser kostet ab April 2023 mindestens 6,50 Euro pro qm Wohnfläche. Die Mieten für Pkw-Stellplätze und Garagen wurden im Februar 2023 auf 24 Euro bzw. 40 Euro angepasst.

Die sogenannte zweite Miete – die umlagefähigen Betriebskosten – sind im Berichtszeitraum aufgrund der Auswirkungen der Energiekrise nochmals massiv gestiegen. Sie fallen mit 3,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche höher im Vergleich zum Vorjahr aus (Vj. 2,61). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Genossenschaft derzeit noch ein versetztes BK-Abrechnungsjahr von Oktober bis September hat, was zu unterschiedlichen Betrachtungen und Ergebnissen führen kann.

Fazit

In den letzten Jahre haben sich die jährlichen Vermietungen erhöht. Diese stehen aber leider auch einer höheren Anzahl an Kündigungen gegenüber. Dennoch stimmt die Entwicklung insgesamt, mit fallenden Leerständen und deutlich steigenden jährlichen Mieteinnahmen.

3.5 VERMÖGENS-, FINANZ- & ERTRAGSLAGE 3.5.1 VERMÖGENSLAGE

Das Vermögen der Genossenschaft besteht im Wesentlichen – nämlich zu 85% (Vj. 88) – aus Grundstücken und Gebäuden. Das langfristige Vermögen der Genossenschaft ist über Eigenkapital und Fremdkapital finanziert.

Das langfristige Vermögen hat sich im Berichtszeitraum von 133 Mio. Euro auf 141 Mio. Euro erhöht. Der Abschreibung von 4,1 Mio. Euro standen im Wesentlichen Zugänge in Höhe von 11,21 Mio. Euro und die Auflösung der in den Vorjahren durchgeführten außerplanmäßigen Abschreibungen der Immobilien in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vj. 1,8) gegenüber.

Dem gegenüber hat sich das langfristige Eigen- und Fremdkapital von 136 Mio. Euro auf 150 Mio. Euro erhöht. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 37,5% (Vj. 41,4).



3.5.2 FINANZLAGE

in Tausend-Euro	2022		2021
	IST	Δ	
Lfd. Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis	1.167	896	271
Zuschreibung zum Anlagevermögen	-1.199	576	-1.775
Abschreibung auf Anlagevermögen	4.104	-5	4.109
Auflösung Sonderposten	-105	0	-105
Veränderungen Rückstellungen (ohne Rückstellungen Verzinsung Geschäftsguthaben)	382	317	65
Buchgewinne Buchverluste	-21	-16	-5
Zinserträge	-1	0	-1
Zinsaufwendungen	1.759	81	1.678
Erträge aus Gewinnabführung/ Aufwand aus Verlustübernahme	-104	2	-106
Veränderungen sonstiger Aktiva und Passiva	-1.793	-350	-1.443
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	4.189	1.501	2.688
Finanzierungstätigkeit			
planmäßige Tilgung	-4.753	-229	-4.524
Darlehensaufnahme	17.688	10.188	7.500
Zinsaufwendungen	-1.594	-101	-1.493
Verzinsung von Geschäftsguthaben	-123	-56	-67
Veränd. Genossenschaftsguthaben u. Kapitalrücklagen	-903	-944	41
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	10.315	8.858	1.457
Investitionstätigkeit			
Investitionen	-11.076	-6.705	-4.371
Zinserträge	1	0	1
Auszahlungen für Verlustübernahme/ Einnahmen Gewinnabführung	106	90	16
Verkaufserlöse aus Anlagevermögen	25	-38	63
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.944	-6.653	-4.291
Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr	3.559	3.704	-145
Bestand der liquiden Mittel am 31.12.	6.015	-145	6.160
freie liquide Mittel am 31.12.	9.574	3.559	6.015
davon kurzfristig verpfändet	3.000	3.000	0

3.5.2 FINANZLAGE

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag Bankguthaben in Höhe von 9,6 Mio. Euro (Vj. 6,0), wovon 3 Mio. Euro temporär verpfändet sind. Die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt gegeben. Die Entwicklung der Liquidität lässt sich durch nebenstehende Kapitalflussrechnung (nach DRS Nr. 21) darstellen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 4.189 TEuro (Vj. 2.688 TEuro) deckt aufgrund der temporär hohen Investitionen in die Bestandsentwicklung den planmäßigen Kapitaldienst nicht.

Die erbrachten Tilgungen sind größer als die Abschreibung für Abnutzung der Vermögenswerte. Das bedeutet, dass die Rückzahlung der Schulden größer des kalkulatorischen Werteverzehrs unserer Immobilien ist, was positiv zu bewerten ist. In Folge neuer Kreditaufnahmen stieg im Berichtszeitraum die Tilgung zum Vorjahr um 207 TEuro (Vj. 217 TEuro).



3.5.3 ERTRAGSLAGE

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft lässt sich wie folgt darstellen.

in Tausend-Euro	2022		2021
	IST	Δ	
Umsatzerlöse	24.019	1.351	22.668
Bestandsveränderungen	3.538	1.199	2.339
Sonstige betriebliche Erträge	1.580	-522	2.102
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-17.547	-614	-16.933
Personalaufwendungen	-2.851	-579	-2.272
Abschreibungen auf Sachanlagen	-4.104	5	-4.109
Zinserträge	1	0	1
Zinsaufwendungen	-1.732	-111	-1.621
sonstige Aufwendungen	-1.410	149	-1.559
Aufwendungen aus anderen LuL	-41	-13	-28
Aufwendungen aus Verlustübernahmen / Erträge aus Gewinnabführung	104	-2	106
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.557	863	694
Steuern (einschließlich Grundsteuer)	-469	4	-473
Zins- und Beteiligungsergebnis	79	29	50
Jahresergebnis	1.167	896	271

Die Genossenschaft generiert ihre ordentlichen Einnahmen aus der Bewirtschaftung ihrer Immobilien. Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich für dieses Kerngeschäftsfeld wie folgt dar.

in Tausend-Euro	2022		2021
	IST	Δ	
Sollmieten (Grundmiete)	18.618	346	18.272
Erlösschmälerung aufgrund Leerstand	-1.492	138	-1.630
sonstige Erträge (Pacht u.a.)	500	-32	532
nicht an Nutzer umgelegte Betriebskosten	-1.206	-70	-1.136
Abschreibung der Immobilien	-3.971	-76	-3.895
Personalaufwendungen für eigene Hausmeister	-110	-20	-90
Zinsaufwendungen	-1.732	-111	-1.621
Instandhaltungskosten	-7.377	1.606	-8.983
Verwaltungskosten	-2.265	-460	-1.805
sonstige Aufwendungen	-1.227	-158	-1.069
Umlageergebnis	-15	-44	29
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	-277	1.119	-1.396

Die wesentlichen Veränderungen der Einnahmen und Ausgaben resp. des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung lassen sich wie folgt zusammenfassen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtszeitraum abermals erhöht. Sie stiegen erneut um 0,6 TEuro auf nun 17,4 Mio. Euro (Vj. 16,8 Mio. Euro).

Die Zinsaufwendungen nehmen in Folge der Neukreditaufnahme zur Refinanzierung der Modernisierungskosten und der laufenden Neubaumaßnahmen in Höhe von 17,7 Mio. Euro zu.

Die Personalkosten nehmen aufgrund Personalveränderungen und -entwicklungen zu.

3.6 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zu den finanziellen Leistungsindikatoren zählen wir im Wesentlichen die Entwicklungen der Nutzungsgebühren und des Leerstandes, die Entwicklung der Löhne und Gehälter und der Kosten der Verwaltung, die Investitionen in die Bestände (Sanierung, Modernisierung, Rück- und Neubau) und die zu erbringenden Kapitaldienstleistungen.

Alle wesentlichen Indikatoren haben sich, wenn auch mit unterschiedlicher Intensität und mit Ausnahme der Betriebskosten gemäß der Unternehmensstrategie entwickelt und stellen sich wie folgt dar.

	2022		2021
	IST	Δ	
Nutzungsgebühr in Euro pro qm Wohnfläche	5,40	0,13	5,27
Betriebskosten in Euro pro qm Wohnfläche	3,27	0,66	2,61
Leerstand in Prozent per 31.12.	7,31	-1,99	9,30
Leerstand in Wohnungen per 31.12.	357	-102	459
Instandhaltungskosten in Euro pro qm Wohnfläche	24,60	-5,30	29,90
Kapitaldienstquote in Prozent pro Euro Miete	37,90	1,00	36,90
Zinsaufwandsquote in Prozent pro Euro Miete	10,1	0,40	9,70

Neben den finanziellen verfügen wir auch über nicht-finanzielle Leistungsindikatoren, welche den wirtschaftlichen und genossenschaftlichen Erfolg beeinflussen. Die verbrauchsorientierten Energieausweise attestieren einen vergleichsweise mittleren Energieverbrauch, was zu Energieeinsparungen für den Wohnungsnutzer führt

und demnach auch einen Beitrag zur Attraktivität der Wohnungen leistet.

Einer der wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren stellt das genossenschaftliche Wohnen dem Grunde nach dar. Werte wie Dauerwohnrecht, faire Nut-

zungsentgelte und ein sicheres und schönes Quartiersleben, verbunden mit einem Zusammengehörigkeitsgefühl der Wohnungsnutzer, müssen weiter gestärkt und noch besser genutzt werden. Die genossenschaftliche Quartiersentwicklung stellt nach unserer Überzeugung einen wesentlichen Faktor für die Wohngebiete dar, da unser Handeln von Gemeinschaft und Miteinander

geprägt ist. Unsere Geschäftspolitik zielt nicht auf Gewinnmaximierung ab, was gerade beim Grundbedürfnis Wohnen in unserer heutigen Zeit Stabilität, Sicherheit und Ruhe geben kann. Erzielte Jahresüberschüsse fließen vollständig in die Quartiersentwicklung und kommen damit mittelbar allen Bewohnern auch wieder zugute.



**WOHNEN MIT
ZUKUNFT**

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
FREIBERG EG

3.7 PROGNOSE

Wir bauen die Förderung unserer Mitglieder weiter aus. Wir wollen unsere genossenschaftliche Gemeinschaft attraktiv und zeitgemäß gestalten und alles dafür unternehmen, dass insbesondere die Menschen mit kleinen und mittleren Einkommensverhältnissen bei uns Mitglied sein möchten und gerne bei uns wohnen.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft steht maßgeblich im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung unserer Stadt. Wir können vom stabilen Wirtschaftswachstum profitieren. Alle Marktteilnehmer sind aufgefordert, auch in urbanen Bereich die Stadt zunehmend attraktiver zu gestalten und auf die Zukunft einzustellen sowie adäquate Antworten auf die nachhaltige Reduzierung der Bevölkerung zu finden. Eine gesunde und moderne Stadt- und Quartiersentwicklung bedarf strategischem, klugen und weitsichtigen Handeln und vor allem auch viel Geld.

Unsere wirtschaftlichen Verhältnisse sind stabil und ausgewogen. Sie sind auch die kommenden Jahre von hohen Investitionsbudgets und Kapitaldienstleistungen geprägt. Im Bereich des Kapitaldienstes kommt es bis zum Jahr 2033 zu deutlichen Entlastungen, da die sog. Restschulden zur Finanzierung der Altschulden und der umfassenden Modernisierungskosten aus den 1990igern zu einem hohen Maße zurückbezahlt sein werden. Unsere Nutzungsentgelte (Mieteinnahmen) werden weiterhin kontinuierlich angepasst und im notwendigen aber auch vertretbaren Rahmen erhöht.

Die vergleichsweise hohe Investitionstätigkeit im Bereich der Häuser und Wohnungsmodernisierungen führen dazu, dass sich das Schuldentilgungspotential mittelfristig reduziert. Jeder eingenommene Euro kann schlussendlich auch nur einmal ausgegeben bzw. einer Verwendung zugewiesen werden. Unsere Prognose

geht aber auch davon aus, dass wir durch einen geringeren Leerstand und höhere Nutzungsgebühren „die Anzahl“ der eingenommenen Euros auch weiterhin erhöhen können.

Die kommenden Jahre werden zudem durch Neubau und auch durch gezielten Rückbau geprägt sein. In der Realisierung sind zwei Neubauprojekte: Das Haus der Generationen im Wohngebiet Seilerberg sowie der Freiburger Garten im Wohngebiet Friedeburg. Zudem stehen zwei weitere Neubau-Projektvorbereitungen auf der Agenda. Ferner erfolgt der gezielte Rückbau von zwei Häusern bis zum Jahr 2026.

Der dynamische Verschuldungsgrad liegt per 31.12.2022 aufgrund der temporär überdurchschnittlichen Investitionen in die Bestände bei 23 Jahren (Vj. 31,5). Die Verschuldungsquote ist mit dem 5,2-fachen der Nettokaltmiete gut (Vj. 4,5).

Neben dem zunehmenden Abbau der Restschulden aus den 1990iger Jahren werden wir auch weiter überdurchschnittlich in die Bestandsentwicklung und -instandhaltung investieren. Vordergründig dabei sind die Wohnverhältnisse auf die Bedürfnisse im Alter und der Pflege auszurichten sowie zeitgemäße Grundrisse und Wohnformen für jüngere Mitglieder – Familien mit und ohne Kinder, Alleinstehende, überzeugte Singles, Schüler und Studenten – anzubieten. Neben den Qualitätsverbesserungen **unseres Produktes WOHNEN** wird weiterhin konsequent und nachhaltig die Qualität der Verwaltung mit ihren Strukturen und Prozessen optimiert.

Für die geplanten Investitionen in die Bestandsentwicklung werden weitere Refinanzierungen, sprich Darlehensaufnahmen, benötigt. Vorstand und Aufsichtsrat haben zudem beschlossen, alternative Finanzierungsformen für die Genossenschaft zu prüfen. Vor allem der

Ausbau der Innenfinanzierung durch die Mitglieder der Genossenschaft soll bestenfalls Handlungsspielräume schaffen und die Abhängigkeit von Banken abbauen (Diversifikation der Unternehmensfinanzierung).

Ziel der Investitionsjahre ist die weitere nachhaltige Verbesserung der Ertragskraft durch höhere Mieteinnahmen pro Quadratmeter sowie durch Reduzierung des Leerstandes aufgrund besserer Vermietungsergebnisse. Die Genossenschaft will durch eine weitere Erhöhung ihrer Attraktivität gewonnene Marktanteile nachhaltig sichern und weiter ausbauen. Unser Handeln hat zudem zum Ziel, die Effektivität in allen Bereichen zu sichern und deren Effizienz auszubauen. Also das Richtige bestmöglich tun!

Vorrangig sehen wir die weitere Erhöhung der Kundenzufriedenheit und der Unternehmensreputation. Unser Ziel war und ist es, bis zum Jahr 2025 auf Platz 1 der großen Vermieter in Freiberg zu sein. Wir schätzen ein, dass wir hierbei auf einem sehr guten Weg sind. Als einzige genossenschaftliche Wohnungsanbieterin der Stadt haben wir das notwendige Rüstzeug und die notwendigen Voraussetzungen, dauerhaft einen vergleichsweise hohen Marktanteil beanspruchen zu können.

Wir messen diese Entwicklung vor allem durch einen vergleichsweise niedrigen Leerstand. Die Strategie dabei ist, durch ein sehr gutes Angebot und einen gelebten Vertriebs- und Dienstleistungsgedanken die Vermietungsquote stetig zu steigern. Dabei bleibt der „unbekannte Gegenspieler“ die alters- und todesbedingten Kündigungen. Weitere Gradmesser für den Erfolg sind für uns das hochwertige Zusammenlegen von Wohnungen nebst den Quartiersentwicklungen sowie dem Rückbau „unbrauchbarer Gebäude“ und gleichzeitigem Entstehen neuer Wohnquartiere. Also durch eine höhere Nachfrage an Wohnraum, aufgrund höhe-

rer Popularität der Genossenschaft und ihrer Produkte – vor allem der Bestandswohnungen, des Neubaus sowie durch einen wieder ansteigenden Wunsch der Freiburgerinnen und Freiburger, in einer genossenschaftlichen Gemeinschaft wohnen und sich einbringen zu wollen.

Einem weiteren Anstieg des Leerstandes wirken wir mit allen uns gebotenen Möglichkeiten entgegen. Das bedeutet für uns, dass wir einer altersbedingt steigenden Fluktuation (fast 1.300 unserer Mitglieder sind 80+) durch eine adäquate Steigerung der Vermietungsquote Rechnung tragen müssen. Der Umfang unseres Vermietungsgeschäftes muss steigen, wenn wir uns nicht verschlechtern, sprich einen höheren Leerstand akzeptieren wollen. Wir werden mehr Leistung bringen müssen. Dazu sind wir bereit und auch in der Lage. Daher sehen wir auch die erfolgte Einführung des ERP-Systems mit all seinen Möglichkeiten für das Bestandsmanagement und den Vertrieb als wesentlich. Ferner müssen wir unsere eigene Motivation noch mehr am Vermietungserfolg festmachen. Zur Sicherstellung vertriebsfreundlicher Rahmenbedingungen, für Flexibilität und Freiräume fungiert seit 2019 das verbundene Unternehmen, die wohnen in freiberg gmbh, als klassische Vertriebsgesellschaft.

Flinkiert wird der Vertrieb durch eine zielgerichtete und zeitgemäße Reaktivierung leerstehender Wohnungen im niedrigen bis mittleren Preissegment sowie einfachen bis hohen Wohnqualitäten. Damit wollen wir Interesse wecken und uns als attraktiven Ansprechpartner für Mieter in Freiberg einen modernen, freundlichen und nachhaltigen Namen machen. Gleichzeitig werden im Zuge der städtebaulichen Quartiersentwicklung die Bestände auch weiter geordnet, um den notwendigen (Teil-)Rückbau langfristig und sinnvoll zu organisieren. Die Genossenschaft verfügt über ein internes Bestandsentwicklungskonzept, insbesondere für den

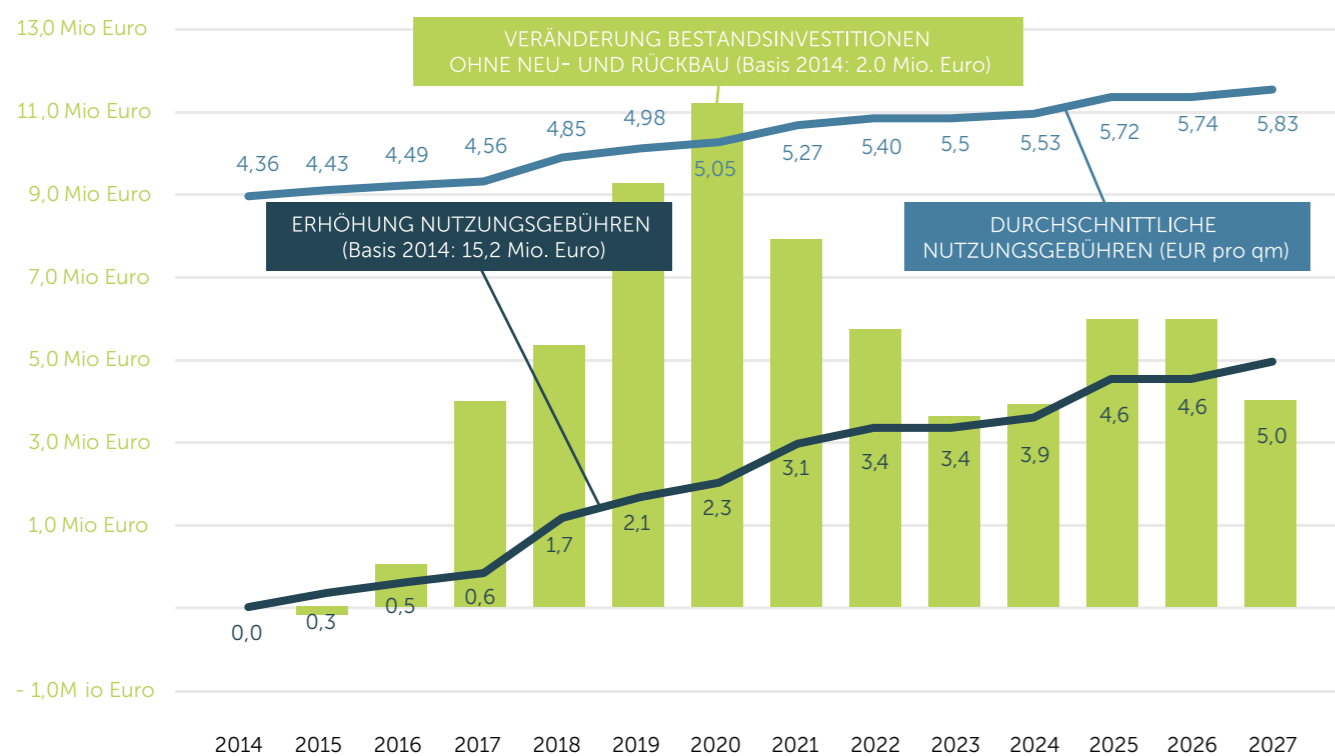
Bereich der strategischen Gebäudeklassifizierung, um Fehlinvestitionen zu vermeiden und das Leerstandsmanagement zu optimieren.

Schlussendlich ist die Strategie bis jetzt sehr gut aufgegangen. Der Genossenschaft ist es in den letzten Jahren gelungen, den Leerstand um 251 Wohnungen zu reduzieren, von über 12 Prozent auf fast 7 Prozent. Die Reduzierung setzt sich zusammen aus 112 Wohnungen, die aus dem langfristigen Leerstand wieder einer Vermietung überführt und 139 Wohnungen die aus den Beständen durch Rückbau ausgebucht wurden.

Es ist unser erklärtes Ziel, die attraktive Vermieterin für Familien mit Kindern zu sein. Vor allem Menschen, die mit kleinen und mittleren Einkommen Haushalten müssen und eine verlässliche und faire Vermieterin suchen, stellen neben unseren langjährigen Mitgliedern für uns die wichtigste Kundengruppe dar.

Unsere Geschäftspolitik ist eine nachhaltig betriebswirtschaftlich ausgewogene Wohnungsbereitstellung

BESTANDSINVESTITIONEN / NUTZUNGSGEBÜHREN
in den Jahren 2014-2027



und -bewirtschaftung mit dauerhaft erwirtschafteten Deckungsbeiträgen für eine erfolgreiche und zukunftsorientierte Bestandsentwicklung. Dabei liegt der Fokus darauf, die wesentlichen Kenngrößen, wie Kapitaldienstfähigkeit und Verschuldungsgrad, Investitionsquote und Instandhaltungstau, demografische Entwicklung innerhalb der Mitglieder und Leerstand

in vernünftiger und vertretbarer Balance zu halten. Diese Balance, der in Teilen gegensätzlich wirkenden Zielstellungen, wird in den kommenden Jahren konsequent weiter optimiert.

Bei der Integration von Flüchtlingen, zunehmend auch für Flüchtlinge aus der Ukraine, übernehmen wir unse-

ren Beitrag in der Stadt. Wir sehen dabei Chancen und Risiken für Freiberg an sich, aber auch für jedes einzelne Wohngebiet getrennt betrachtet. Eine optimale Steuerung gelingt unter Einbindung aller Beteiligten der Stadt. Wir verfolgen auch hier das Ziel einer positiven Entwicklung der Stadt. Und zwar nicht trotz, sondern aufgrund erfolgreicher Integration Fremder.

Dieses Diagramm stellt die Entwicklung und die Prognose unsere Mieteinnahmen auf der einen und die Mittelverwendung auf der anderen Seite dar. Es stellt die Fortschreibung des Diagrammes im Bereiche Geschäftsverlauf dar. Die wesentlichen Aussagen zur Prognose sind:

Die Nutzungsgebühren sind seit dem Jahr 2014 bis 2022 spürbar gestiegen. Im Jahr 2019 haben alle Unternehmensorgane über die weitere Entwicklung der Nutzungsgebühren beraten und die Entwicklung bis zum Jahr 2025 einvernehmlich festgelegt. Auf Basis der Planung der Mieteinnahmen erfolgt die Planung der Investitionen. Unsere Planung geht davon aus, dass wir die laufenden Neubauvorhaben in den kommenden Jahren abschließen und der Vermietung überführen. Im Jahr 2023 betrifft dies das Haus der Generationen mit 30 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sowie im Jahr 2024 den Freiburger Garten mit insgesamt 67 Wohnungen. Die Mehreinnahmen aus diesen beiden Projekten sollen planmäßig mindestens 912 TEuro betragen und decken die aus den Projektfinanzierung folgenden zusätzlichen Annuitäten um 103 TEuro nicht vollständig. Ferner planen wir auch weiter mit hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets zur Herrichtung von Wohnungen für die Vermietung. Damit tragen wir zum einen den hohen Modernisierungsbedarf von freiwerdenden vormals über Jahrzehnte vermieteten Wohnungen Rechnung. Zum anderen tragen wir der Inflation und des Ballonrisikos, welcher sich aus der demografischen Alterspyramide der Genossenschaft ergibt, Rechnung.

Wir planen mit einer Fortführung der Bau- und Herrichtungsprogramme:

- Fassadenerneuerung
- Balkonanbauten
- Nachrüsten von Aufzugsanlagen
- Einbauküchen
- Erneuerung der zentralen Schließanlage aller Liegenschaften (inkl. Müllplätze)
- Außenanlagengestaltung (Aufforstung, Pflege Grünanlagen, Spielplätze)
- Schaffung von Stellplätzen inkl. Ladestationen

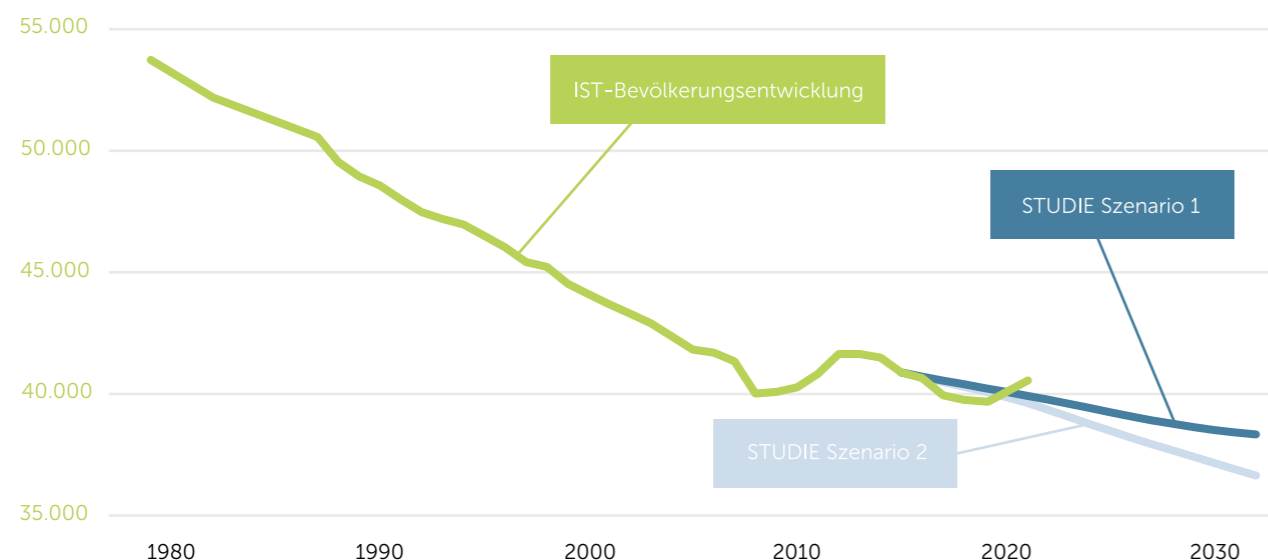
3.8 RISIKEN UND CHANCEN

Im Heimatmarkt Freiberg wohnen gemäß der Statistik der Stadt zum Jahresende 40.500 Menschen⁴ (Vj. 39.721). **Damit steigt die Einwohnerzahl im Berichtszeitraum um 779 Menschen (Vj. -703).** Wesentliche Ursachen für den gegenläufigen Entwicklungssprung nach oben sehen wir in der wieder zunehmenden ausländischen Studentenzahl, nachdem die pandemiebedingten Beschränkungen weggefallen sind sowie in der Aufnahme von geflüchteten Ukrainern im Zuge des anhaltenden russischen Krieges gegen die Ukraine.

Insgesamt verfügt die Stadt Freiberg über ca. 25.200 Wohnungen⁵. Wir schätzen ein, dass der durchschnittliche Leerstand der Stadt bei ca. 8% liegt, also ungefähr 2.000 Wohnungen nicht bewohnt sind. Davon entfallen mit 357 leerstehenden Wohnungen 18% auf die Genossenschaft. Der Marktanteil der Genossenschaft liegt bei ca. 19%. Insgesamt sind 7,3% (Vj. 9,3%) der genossenschaftlichen Wohnungen zum Stichtag nicht vermietet. Somit konnte die Genossenschaft im Jahr 2022 seit vielen Jahren wieder einen unterdurchschnittlichen Leerstand aufweisen. Der Genossenschaft ist es erneut gelungen, ihren Marktanteil auszubauen. **Damit nutzen wir die Chancen, die sich dem Unternehmen bieten!**

⁴ statistische Informationen der Stadt Freiberg vom 14. März 2023 zum Stichtag 30. Nov. 2022 (StaLa)

⁵ statistische Information der Stadt Freiberg vom 24. Nov. 2021



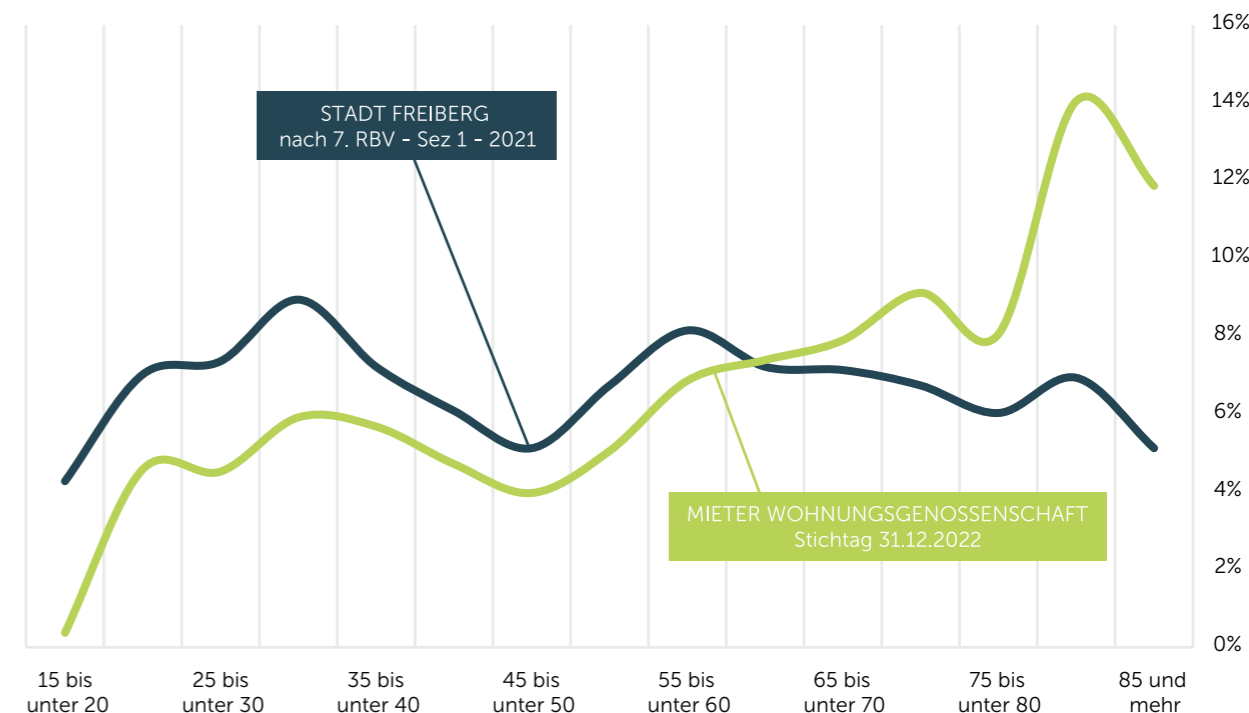
Die Grafik zeigt auf, dass die Stadt Freiberg in den letzten Jahrzehnten in deutlichem Maße und trotz Eingemeindungen Einwohner verloren hat. Der Rückgang der Einwohnerzahl übersteigt zudem in den letzten Jahren auch beide Prognoseszenarien des Landes Sachsen⁶. Unsere bisherige interne Prognose, dass die Marke von 40.000 Einwohnern sehr kurzfristig unterschritten wird, erfüllte sich leider bereits im Jahr 2021 und konnte durch die Auswirkungen im Bereich der Universität sowie des Krieges in der Ukraine im Berichtsjahr wieder auf 40.500 Einwohner ansteigen.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich angekündigte Firmenansiedlungen resp. -expansionen dazu führen, dass es ein nachhaltiges positives Korrektiv der Einwohnerzahlen aufgrund Zuzuges geben kann. Wir halten einen solchen Effekt jedenfalls für nicht ausgeschlossen, wenn er gleichwohl nach unserer Einschätzung den langfristigen Trend der staatlichen Prognosen nicht aufhalten wird. Ferner bleibt abzuwarten, in welchem Maße die nach Freiberg gezogenen Ukrainer dauerhaft in der Stadt wohnen bleiben (wollen).

Sollten die Einwohner weiter sinken, erhöhen sich auch die Anforderungen aller Marktbeteiligten an die Stadt-

entwicklung. Es müssen Konzepte einer konstruktiven Quartiersentwicklung her, die vor allem in den Großwohnsiedlungen unkontrollierbare Leerstände verhindert, welche die Wohnqualitäten der verbliebenen Bewohner nachhaltig beschädigen. **Diesem Risiko muss durch aktive Zusammenarbeit aller Verantwortlichen für Stadt- und Quartiersentwicklung entgegengewirkt werden.**

Betrachtet man die Demografie unserer Genossenschaft fällt zudem auf, dass trotz bereits seit Jahren ansteigender Kündigungen aufgrund Todesfälle und trotz insgesamt sinkender Bevölkerungszahlen die Zahl der über 80-jährigen in der Genossenschaft weiter steigt. Mittlerweile auf 1.291 Seelen, was ca. ¼ unserer Mitglieder darstellt. Im Jahr 2019 waren es noch knapp 1.000 Mitglieder! **Dieses altersbezogene Leerstandsrisiko bläst sich derzeit wie ein Ballon für die Genossenschaft auf.** Das daraus resultierende Leerstandsrisiko und die damit einhergehenden überdurchschnittlichen Herrichtungskosten sind erkannt, unterliegen einem Monitoring, es wurde und wird Vorsorge betrieben.



Die Verteilung der Altersgruppen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung der Stadt wird in der Grafik „Altersstruktur in Prozent der Erwachsenen“ verdeutlicht. **Ist die Genossenschaft bis zur Altersgruppe der 60jährigen noch unterrepräsentiert, so nimmt die relative „Verteilung“ der älteren bis hochbetagten Menschen in der Genossenschaft im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ab 60 Jahren drastisch zu.** Sind beispielhaft knapp 5% der Bevölkerung Freibergs 85 Jahre und älter, sind dies knapp 11% der Mitglieder der Genossenschaft.

Ungeachtet dieser Risikofelder ist es der Genossenschaft in den vergangenen fünf Jahren gelungen, ihren überdurchschnittlichen Leerstand abzubauen. Mit derzeit 7,3% Leerstand, bereinigt um diejenigen Wohnungen, die derzeit einer Vermietung gar nicht zur Verfügung stehen, sogar 5,1%, hat die Genossenschaft mittlerweile ein unterdurchschnittliches Leerstands-niveau erreicht! Eine herausragende Gesamtleistung aller Mitarbeitenden. **Wir haben unsere Chancen als einzige genossenschaftliche Wohnungsanbieterin in den letzten Jahren genutzt und trotz schwieriger Rah-**

menbedingungen (Corona, Energiekrise, Bau- und Beschaffungsschwierigkeiten, Inflation usw.) unsere Marktanteile deutlich auszuweiten. Damit einhergehend verbessert sich die Ertragskraft, Effizienz und Effektivität des Unternehmens deutlich. Es gilt nunmehr, die gewonnenen Marktanteile zu halten und die Effizienz des Unternehmens weiter auszubauen – was die Strategie der Unternehmens ist und in die Prognose vorsichtig eingeflossen ist

Risiken ergeben sich im Bereich der Vermietung, vor allem dann, wenn sich steigende Kündigungs-raten nicht durch ein wachsendes Neuvermietungs-geschäft ausgleichen lassen. In diesem Fall würde die Betriebswirtschaft durch ansteigende Leerstände belastet. Fehlende Einnahmen beeinflussen ab einem bestimmten Grad den notwendigen Handlungsspielraum für eine konsequente und sinnvolle Bestandsentwicklung. Die in den letzten Jahren hinzugewonnenen Marktanteile schaffen hierfür ein stabiles Fundament resp. eine vernünftige Reserve. **Und dennoch sieht unsere Strategie vor, eine nennenswerte Ausweitung des Leerstandes**

über das jetzige Niveau, trotz des dargestellten demografischen Ballonrisikos, zu verhindern.

Unsere Maßnahmen bestehen darin, Wohnungen in den Preisklassen der Mittelschicht sowie den unteren Einkommen anzubieten. Dafür gibt es entsprechend standardisierte Wohnungsausbauprogramme.

Wir bieten zusätzlich Wohnungen an, die der Nutzer auf eigene Kosten ausbauen darf. Diese sog. »free-style-Wohnungen« werden im »abgewohnten Zustand« sehr preiswert übergeben und können in Eigenverantwortung und auf eigene Kosten durch den Wohnungsnutzer individuell ausgebaut werden. Zudem fördern wir unsere Erfolgchancen durch einen professionellen (externen) Vertrieb, über die eigene Vertriebsgesellschaft, der wohnen in freiberg gmbh.

Wir schaffen (Prognose) zielgruppenorientiert weitere große Wohnungen in den Bestandshäusern. Dieses Angebot gibt es seit 2016 und erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit. Damit tragen wir den heutigen Bedürfnissen junger Familien Rechnung und gestalten den Generationenwechsel gezielt. Zudem diversifizieren wir unseren homogenen DDR-Wohnungsbestand durch diese neuen großen Wohnungen nachhaltig für die Zukunft.

Wir errichten zudem Neubauten

- auf dem Seilerberg das »Haus der Generationen« - Fertigstellung und Übergabe erfolgte im Frühjahr 2023
- in Friedeburg den »Freiberger Garten« - Fertigstellung und Übergabe erfolgt in 2024
- auf dem Seilerberg die Projekte »Seilerhof« und »Sonnengarten« - Projektvorbereitung beginnt 2025

bei denen für alle Generationen schöne Wohnungen verbunden mit attraktiven Wohnquartieren entstehen sollen.

Wir entwickeln (Prognose) innerhalb bestehender Wohnsiedlungen Quartiere familiengerecht, beispielsweise auf dem Wasserberg den »Familiengarten«. So wollen wir den Generationenwechsel nicht nur über die Wohnung selbst (bspw. durch große Wohnungen), sondern auch über das Quartier (kinderfreundliche Quartiere mit vielen ansässigen Familien) positiv flankieren. Unser Ziel ist es, sowohl als seniorenfreundliche als auch als familienfreundliche Genossenschaft wahrgenommen zu werden. Wie zu Zeiten der Gründung der Genossenschaft, in der vor allem junge und im beruflichen Alltag stehende Familien mit Kindern ihr Zuhause bei der Genossenschaft gefunden haben.

Wir gestalten (Prognose) zunehmend die Außenanlagen professionell – sowohl vom Grün als auch vom »Equipment«, wie beispielsweise Bänke, Spiel- und Rastplätze, Wäscheplätze, Pflanzgelegenheiten, Hochbeete, Bewegungsgeräte usw.

Wir schaffen (Prognose) Stellplätze, zunehmend auch mit PV- unterstützten Ladestationen, um Vermietungshindernisse aufgrund mangelnder Parkmöglichkeiten abzubauen, aber auch um die vielen Autos im Wohngebiet geordneter unterzubringen.

Wir bauen Gebäude zurück (Prognose), um das jeweilige Quartier aufzuwerten und das Angebot an schlechten Wohnlagen abzubauen. Wir befreien uns von perspektivlosen Immobilien und schaffen Platz, um zukunftsweisende neue Quartierslösungen entstehen zu lassen.

Für all diese Aufgaben benötigen wir zusätzliche Kapazitäten und finanzielle Mittel. Die Kapazitäten erhöhen wir durch eine weitere Verbesserung der fachlichen und mentalen Leistungsfähigkeit der Belegschaft. Gefördert wird dies auch durch moderne, kunden- und arbeitsprozessfreundliche Infrastruktur, wie bspw. die Geschäftsräume und die zum Einsatz kommende Hard- und Software sowie die arbeitsrechtlichen Rah-

menbedingungen, mit denen wir Beruf- und Privatleben besser harmonisieren und die Identifikation zur Genossenschaft erhöhen und die jeweiligen Persönlichkeiten unserer Mitarbeitenden stärken wollen.

Zur Sicherstellung des genossenschaftlichen und satzungsgemäßen Auftrages werden auch weitere angemessene Anpassungen der Nutzungsgebühren erfolgen. Hierüber gilt eine Beschlussfassung des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung bis zum Jahr 2025.

Die Fluktuation in den Beständen ist mit 7,5% unterhalb des Vorjahrsniveaus (Vj. 8,3). Wie bereits an anderer Stelle erläutert, prognostizieren wir eine auch weiterhin hohe Fluktuation, sodass immer mehr Wohnungen vor allem wegen des Sterbens unserer langjährigsten Mitglieder (Mitbegründer) in die Neuvermietung kommen. Von unseren treuen Mitgliedern sind fast 1.300 Personen mittlerweile 80 Jahre und älter – ¼ unserer Mitglieder. Damit einhergehend werden die Instandhaltungsbudgets in der Wohnungsherrichtung vor allem bei der Modernisierung langfristig vermieteter Wohnungen überdurchschnittlich belastet.

Da wir unseren Leerstand halten, bestenfalls auch weiter abbauen wollen, muss die Anzahl der jährlichen Neuvermietungen stetig steigen, da auch die Kündigungen stetig steigen. Für einen Leerstandsabbau bedarf es sogar einer überproportionalen Steigerung der Vermietungen, um die steigenden Kündigungen »zu schlagen«. Darauf haben wir das Unternehmen mittlerweile sehr gut vorbereitet und ausgerichtet. Alternativ kann der Leerstand durch gezielten Rückbau gesenkt werden. Die Herausforderungen aufgrund der Alterspyramide sind für das Unternehmen bei aller Vorsorge dennoch sehr hoch.

Die Anzahl der sehr hoch betagten Mitglieder verbinden wir vor allem mit der hohen Treue. Diese Treue ist bei den

neuen Generationen schon aufgrund der gewonnenen Attraktivität der eigenen vier Wände (Hausbau etc.) sowie des i.d.R. viel flexibleren Lebensstils (heute da, morgen dort) nicht mehr zu erwarten. Daher gehen wir davon aus, dass unsere Fluktuation aus zwei Richtungen hoch bleiben wird. Auf der einen Seite, da viele treue Mitglieder mittlerweile hochbetagt sind und in absehbarer Zeit versterben werden. Zum anderen, weil sich den neuen Generationen deutlich mehr Alternativen für einen Umzug bieten und sie auch beruflich deutlich flexibler sein müssen. Die traditionsbedingte Verbundenheit langjähriger Mitglieder wird nachlassen. An deren Stelle tritt objektiver und rationaler Wohnungswettbewerb, verbunden mit einer zeitgemäßen Genossenschaftswertschätzung (Dauerwohnrecht, Mitsprache, Für- und Miteinander, Förderung der Mitglieder usw.).

Die Werte unserer Genossenschaft sehen wir nichtsdestotrotz als große Chance, da sie Menschlichkeit und Zusammengehörigkeit, Kalkulierbarkeit, Gemeinschaftsdenken und –handeln sichern. Diese Werte haben unseres Erachtens gerade in unserer schnelllebigen und von zunehmenden Unsicherheiten geprägten Zeit gerade beim Thema »Wohnen« Bestand.

Um diese Chance zu nutzen, orientieren wir alle Entscheidungen daran. Dies bedarf geeigneten Personals in allen Bereichen, ausreichende Budgetmittel und innovativer technischer und kaufmännischer Lösungen. Die Entwicklung wird von allen Unternehmensorganen sehr ernst genommen, da unsere heutige Arbeit das Fundament für die Zukunft darstellt. Das ist den Unternehmensorganen und der Belegschaft bewusst. Alle Beteiligten handeln geeint.

Die Wohnungen der Genossenschaft müssen für breite Bevölkerungsschichten attraktiv, fair und bezahlbar sein und das auch bleiben.

Wir sind der Überzeugung, dass preiswertes und sicheres Wohnen langfristig ein nachgefragtes Gut bleibt und noch an Bedeutung gewinnen wird. Wir müssen investieren und unseren Werten und unserer Tradition treu bleiben.

Überregionale Risikofelder sehen wir vor allem wie folgt:

Energieversorgung/-preise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger werden aktuell auch keine Engpässe erwartet.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Bezüglich der Stromversorgung ergeben sich bis 2025 stabile Preise, ab 2026 aufgrund neu abzuschließender Verträge möglicherweise Preiserhöhungen. Die Verträge bezüglich der Versorgung mit Fernwärme und Gas haben Laufzeiten bis 2025. Beim Vertrag zur Belieferung mit Fernwärme bestehen Preisanpassungsklauseln. Insgesamt haben sich erhebliche Preissteigerungen ergeben. Die Verträge zur Fernwärmeversorgung werden derzeit kritisch geprüft. Es finden Abstimmungen mit den Stadtwerken zu möglichen Korrekturen statt, die sowohl in die Vergangenheit als auch in die Zukunft wirken.

Die Preiserhöhungen haben zu deutlich höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Innerhalb des Berichtsjahres 2022 hat die Genossenschaft Mehraufwendungen in Höhe von 3,5 Mio. Euro. Um Liquiditätsengpässe (**Risiko**) zu verhindern, haben wir unsere Investitionstätigkeit Anfang 2022 auf das Notwendige

abgesenkt und in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen unserer Wohnungsnutzer im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht. Zudem haben unsere Wohnungsnutzer zum einen auf freiwilliger Basis die Vorauszahlungen angepasst und zum anderen in hohem Maße Energie eingespart, bis zu ¼ des Verbrauchsmittel der letzten beiden Jahre!

Im Jahr 2023 werden wir das Betriebskostenjahr 10.2021 bis 09.2022 abrechnen. Hieraus ergeben sich Nachzahlungen unserer Wohnungsnutzer in Höhe von 3,5 Mio. Euro. Es bleibt abzuwarten, in welchem Umfang erhöhter Inkasso- bzw. auch Abschreibungsbedarf der Genossenschaft auf die Forderungen entstehen (**Risiko**). Im Jahr 2023 werden wir in Anlehnung an die seit Januar greifenden staatlichen Preisdeckel und in Anlehnung an die tatsächlichen Verbräuche die Betriebskostenvorauszahlungen entsprechend anpassen resp. reduzieren (**Prognose**).

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die Marktpreise für Gas sind zwischenzeitlich im Vergleich zu den Höchstpreisen im August 2022 bis Mitte Januar 2023 deutlich zurückgegangen. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen für unsere Wohnungsnutzer begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Wohnungsnutzer zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Steigerungen der Baupreise

Große Risiken sehen wir auch 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. Ferner haben wir im Jahr 2022 die **bauen in freiberg gmbh** gegründet – ein mit der Genossenschaft verbundenes Handwerksunternehmen. Über diese Tochtergesellschaft soll nun zunehmend der Bereich der Wohnungsherrichtung für die Neuvermietung autark und mit hoher Kostentransparenz organisiert und sichergestellt werden. Wir sehen darin zwei wesentliche strategische Stoßrichtungen: (1) Absicherung des Kerngeschäftes „Wohnungsvermietung“ und (2) Eindämmung übertriebener Kostensteigerungen durch Drittfirmen.

Anstieg des Zinsniveaus

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. Die Genossenschaft hat im Jahr 2018 ihr gesamtes Kreditportfolio neu strukturiert. Die Darlehensverträge verfügen über langjährige Zinsbindungen auf niedrigem Zinsniveau. Die Refinanzierung der Altschulden sowie der Modernisierungsmaßnahmen der 1990iger Jahre sind vollständig und zu niedrigen Zinssätzen durchfinanziert, also bis zur endgültigen Rückzahlung ohne

Zinsänderungsrisiko. Die laufenden Neubauvorhaben sind ebenfalls über die KfW und die entsprechenden Hausbanken langfristig und auf niedrigem Zinsniveau refinanziert.

Sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

Aktuell haben wir keine Hinweise, dass mit erheblich, gegenüber den Vorjahren, erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren gemacht werden.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO2 und zum Klimaschutz

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 neben den Vorschriften des Bundesklimaschutzgesetzes sowie des Gebäudeenergiegesetzes speziell die geplanten Steigerungen der CO2-Steuer und der beschlossenen Beteiligung der Vermieter an den Kosten sowie den verschärften Normen des Baurechtes, die zu erheblichen Mehraufwendungen führen werden.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundlegung

des Risikofrühwarnsystems / der Quartalsberichte des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken und leitet vor allem operative Handlungsweise und strategische Veränderungen ab.

3.9 RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

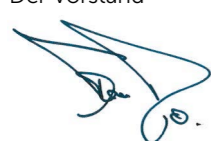
Die Genossenschaft verfügt über ein umfassendes Forderungsmanagement. Offene Forderungen werden nach den gebotenen rechtlichen Möglichkeiten und unter Wahrung der genossenschaftlichen Wertevorstellungen eingefordert. Dabei gehen wir in vertretbarem und sinnvollem Maße auch auf die finanziellen und sozialen Aspekte der Mitglieder ein und suchen tragfähige Lösungen. Die liquiden Mittel der Genossenschaft werden ausnahmslos in konservativen und risikoarmen Geldanlagen verwaltet. Die Genossenschaft führt hierfür Geschäftsbeziehungen zu großen deutschen Kreditinstituten.

Unsere Genossenschaft geht weiterhin den Pfad, die Klimastrategie sachlich fundiert auszuarbeiten. Dafür arbeiten wir erfolgreich mit entsprechenden Fachleuten und nach unserem Wunsch auch zunehmend mit regionalen Unternehmen zusammen.

Aus der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entstehen keinerlei Währungsgeschäfte. Sämtliche Geschäfte werden in Euro verrechnet. Das macht deutlich, dass wir auch im Jahr 2022 auf die europäische Gemeinschaftswährung bauen und keine Währungssicherungsgeschäfte durchführen. Die Genossenschaft führt keinerlei Spekulationsgeschäfte (Aktien, Anleihen, Derivate usw.) an Kapitalmärkten aus. Geldanlagen mit Kursschwankungen o.ä. werden derzeit nicht getätigt. Die Genossenschaft finanziert sich durch langfristiges Fremdkapital mit langfristigen Zinsfestschreibungen.

Freiberg, den 14. März 2023

Der Vorstand



Thomas Buckreus



Jürg Kriesten

F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 4.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Der Gegenstand entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Die Genossenschaft darf Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Als Alleingesellschafterin der Gesellschaften „wohnen in freiberg gmbh“ und „bauen in freiberg GmbH“ hält die Genossenschaft je 100 % des Stammkapitals von T€ 50,0 bzw. T€ 100,0. Mit beiden Tochtergesellschaften besteht jeweils ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Den langfristigen Vermögenswerten von Mio. € 141,4 stehen mit Mio. € 150,0 langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die bilanzielle Eigenkapitalquote betrug zum 31. Dezember 2022 unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulage 37,5 % nach 41,4 % zum Vorjahresstichtag. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gewährleistet. Auch im Vorschauzeitraum bis 2027 ergibt sich eine - zwischenzeitlich zwar sinkende - aber ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2022 entstand ein Jahresüberschuss von T€ 1.167,3 (Vorjahr: T€ 270,9) bei einem Fehlbetrag aus der Hausbewirtschaftung von T€ 277,3 (Vorjahr: T€ 1.397,8).

Die Ergebnisentwicklung in der Hausbewirtschaftung ist insbesondere auf um T€ 1.605,8 gesunkene Instandhaltungskosten und die Erhöhung der Nettomieterlöse um T€ 484,4 zurückzuführen. Die Belastungen aus den überwiegend leerstandsbedingten Erlösschmälerungen und nicht umlagefähigen Betriebskosten betragen bei gestiegenen Betriebskosten wie im Vorjahr rd. Mio. € 2,7.

Außerhalb der Hausbewirtschaftung ist das Jahresergebnis im Wesentlichen durch Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen (T€ 1.198,4) und Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulage (T€ 105,1) geprägt.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Dresden, den 6. April 2023

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

gez. Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

gez. Gerber
Wirtschaftsprüfer

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT FREIBERG EG

Siedlerweg 1
09599 Freiberg

Verantwortlich für den Inhalt
Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG
vertreten durch die Vorstände
Thomas Buckreus & Jürg Kriesten

Tel +49 (0)3731 6765-0
Fax +49 (0)3731 6765-55
E-Mail kontakt@wg-freiberg.de

FOTOS & SATZ

GRAFIKERorg
www.grafikerorg.de
& WG Freiberg eG

Stand 14. März 2023



FAMILIEN FÜR DIE ZUKUNFT

WWW.WOHNEN-IN-FREIBERG.DE