

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

# GESCHÄFTS- BERICHT 2023



RÜCKBLICK  
AUSWERTUNG  
PRÜFUNG UND RESÜMEE



# ZUKUNFT & GEMEIN- SAMKEIT

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

## I. BERICHT DES AUFSICHTSRATS 5

### II. JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

2.1	Bilanz - Aktiva	8
2.2	Bilanz - Passiva	9
2.3	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr	11
2.4	Anlage 1 - Anlagenspiegel	12
2.5	Anlage 2 - Verbindlichkeitspiegel	14
2.6	Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr	15

### 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	28
3.4.4	Der Leerstand	32
3.4.5	Die Nutzungsgebühren	32
3.5	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	
3.5.1	Vermögenslage	33
3.5.2	Finanzlage	34
3.5.3	Ertragslage	36
3.6	Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	38

#### PROGNOSE, RISIKEN UND CHANCEN

3.7	Prognose	40
3.8	Risiken und Chancen	43

#### RISIKOBERICHTERSTATTUNG

3.9	Risikoberichterstattung über die Verw. von Finanzinstrumenten	50
-----	---	----

## IV. PRÜFBERICHT - VSWG E.V. 51



# GEMEINSAM RICHTIG ENT- SCHEIDEN

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

## I. Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Genossenschaftsmitgliederinnen  
und -mitglieder,

die Wohnungsgenossenschaft Freiberg hat im Geschäftsjahr 2023 ihre Strategie und Transformation weiter konsequent umgesetzt und die gesteckten Ziele dabei größtenteils erreicht. Das gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Umfeld war und bleibt herausfordernd, nicht nur, aber auch für unser Unternehmen und unsere Mitarbeiter. Trotz dieser anhaltenden Unwägbarkeiten haben wir auch im vergangenen Jahr die Dinge konsequent in die Hand genommen; nicht abgewartet, sondern gehandelt. Deshalb können wir auch mit Stolz zurückblicken, unter anderem auf:

- den erfolgreichen Abschluss und Bezug des Bauvorhabens „Haus der Generationen“
- die planmäßige Weiterführung des Neubauprojektes „Freiberger Garten“
- Investitionen & Instandhaltung über MEUR 7 zur Herrichtung von ca. 400 Wohnungen für die Vermietung
- eine einmalige und außerplanmäßige Betriebskostenreduktion zu Gunsten unserer Mitglieder durch ein sehr gutes Verhandlungsergebnis mit den Stadtwerken Freiberg bezüglich der Fernwärme
- trotz hoher Mieterfluktuation konnte der Leerstand nahezu konstant gehalten werden

- die erfolgreiche und frühzeitige Regelung der Nachfolge für unseren Vorstand Jürg Kriesten

Kapital und Liquidität des Unternehmens sind allen Herausforderungen zum Trotz gut. Die GuV-Struktur ist stabil und gesund, die Mitgliederzahl steigt. Konzeptionell und strategisch sehen wir uns voll auf Kurs. Trotz den unbequemen Umfeldbedingungen versetzt uns dies in die Lage, auch für das Jahr 2023 eine Verzinsung der Geschäftsguthaben durchzuführen und gegenüber dem Vorjahr sogar anzuheben.

Unsere wesentlichen Herausforderung der Zukunft sind und bleiben:

- Das angespannte Marktumfeld in unserem regional begrenzten Markt. Insbesondere getrieben durch steigenden Wettbewerb, schrumpfende Einwohnerzahlen bzw. Überalterung und wachsende Kundenerwartungen. Hier haben wir die strategischen Weichen gestellt, dem zu begegnen und wollen weiterhin besser als der allgemeine Markttrend performen.
- Die Umsetzung und Erreichung des Klimaneutralitätspfades 2045. Diese Herausforderung wollen und müssen wir annehmen. Erste,

kleine Schritte sind gegangen, größere werden folgen (müssen). Allerdings wird eine – technisch sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Umsetzung nicht ohne Begleitung durch staatliche und kommunale Akteure gelingen. Insbesondere der kommunalen Wärmeplanung kommt eine große Rolle zu.

- Der Fachkräftemangel. Durch eine vorausschauende Personalpolitik, moderne Arbeitsplätze und Arbeitsmittel sowie ein beachtenswertes Gehalts-, Altersversorgungs- und Zusatzleistungspaket verstehen wir uns als attraktiver, moderner Arbeitgeber und wollen unsere Mitarbeitenden, die unverändert wesentliche Stütze und Treiber unseres Erfolgs sind, an uns binden. Ebenfalls bilden wir aktiv aus.
- Die Entwicklung von Baupreisen, Fremdkapitalzinsen und Inflation. Mit den etablierten Controllinginstrumenten, strategischen Kennzahlleitplanken, einem starken Management und einer vorausblickenden, zwar stets vorsichtigen, aber auch chancenorientierten Unternehmenssteuerung sehen wir uns auch gegenüber diesen Unwägbarkeiten gut gerüstet.

#### 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 der 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 internen 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

Wir haben die regelmäßige Überwachung der Geschäfts-, Liquiditäts- und Finanzlage, der laufenden Bauprojekten sowie grundsätzlicher Fragen der Unternehmens-, Investitions- und Instandhaltungsstrategie wahrgenommen. Das Gremium erhielt dazu vom Vorstand jeweils Berichte zum aktuellen Stand, wurde über zukünftige Maßnahmen informiert bzw. in relevante Entscheidungsprozesse mit einbezogen. Dabei war das Jahr 2023 insbesondere von den intensiven Verhandlungen mit den Stadtwerken Freiberg bezüglich der Fernwärmepreise geprägt, die wir eng begleitet haben. Daneben ist als außerordentlicher Tätigkeitsschwerpunkt das Auswahl- und Besetzungsverfahren für die Nachfolge des Ende 2024 ausscheidenden Vorstandsmitglieds Jürg Kriesten zu nennen.

Die Anzahl der Aufsichtsratssitzungen ist im Jahr 2023 durch diese Sondereffekte außergewöhnlich hoch: Insgesamt fanden sechs ordentliche und vier außerordentliche Sitzungen statt. Daneben wurden 4 Vertreterversammlungen durchgeführt. In der jährlichen Klausurtagung von Vorstand, leitenden Angestellten und Aufsichtsrat tauschten wir uns über die strategische Ausrichtung und Planung sowie die weitere Schärfung unseres genossenschaftlichen Profils als Alleinstellungsmerkmal in unserer Marktregion aus.

Die Anwesenheitsquote des Aufsichtsrates an den Terminen betrug sehr gute 96% (VJ: 95%). Es wurden insgesamt 29 Beschlüsse (VJ: 24) gefasst.

Im Rahmen des Kontrollplans des Aufsichtsrats wurden darüber hinaus Schwerpunktprüfungen zu den Themenbereichen Instandhaltung/Investition, Spesen, Forderungsmanagement/Mahnwesen und Wettbewerbsvergleich durchgeführt, im Ergebnis jeweils ohne besondere Feststellungen oder Beanstandungen.

Darüber hinaus nahmen Mitglieder des Aufsichtsrats an diversen nicht-protokollpflichtigen Präsenzterminen teil.

Wir erteilten dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag für das Geschäftsjahr. 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.

#### Dank des Aufsichtsrats

Vorstand und Mitarbeitende haben auch 2023 eine engagierte, großartige Arbeit geleistet und dazu beigetragen, unser Unternehmen weiter voranzubringen. Dafür bedanke ich mich im Namen des gesamten Aufsichtsrates. Der Arbeitnehmervertretung danke ich für die weiterhin konstruktive Zusammenarbeit.

Für den Aufsichtsrat



André Kolmschlag  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## II. Jahresabschluss

### 2.1 Bilanz AKTIVA

AKTIVA	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</i>		4.166,40	11.131,05
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke mit Wohnbauten	123.810.069,89		121.377.077,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.511.874,82		1.565.943,49
Grundstücke ohne Bauten	2.799.477,41		2.799.477,41
Bauten auf fremden Grundstücken	467,18		547,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.268.712,13		1.134.303,47
Anlagen im Bau	16.771.461,65		14.169.354,49
Bauvorbereitungskosten	13.588,22	146.175.651,30	13.588,22
<i>Finanzanlagen</i>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		250.000,00	250.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>146.429.817,70</b>	<b>141.321.423,29</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<i>Andere Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen	9.796.088,67		12.839.568,44
Andere Vorräte	56.163,85		659.000,35
Geleistete Anzahlungen	12.671,32	9.864.923,84	60.372,61
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	149.919,82		57.376,03
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	314.225,81		113.414,47
Sonstige Vermögensgegenstände	59.138,73	523.284,36	150.999,11
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.338.711,64	9.574.134,92
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.763,66	6.446,79
		<b>163.163.501,20</b>	<b>164.782.736,01</b>

### 2.2 Bilanz PASSIVA

PASSIVA	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<i>Geschäftsguthaben</i>			
- der mit Ablauf des GJ ausgesch. Mitglieder	676.643,36		552.981,97
- der verbleibenden Mitglieder	10.750.165,56		10.888.844,20
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	131.486,80		589.986,10
Rückständige fällige Einzahlungen auf GA	(49.297,91)	11.558.295,72	(67.034,74)
<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	6.445.595,73		6.327.143,56
- davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt	(118.452,17)		(167.258,18)
Andere Ergebnisrücklage	18.266.066,55	43.715.936,67	18.266.066,55
<i>Bilanzgewinn</i>			
<i>Gewinnvortrag</i>	3.200.000,00		2.200.000,00
Jahresüberschuss	1.018.452,17		1.167.258,18
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-118.452,17	4.100.000,00	-167.258,18
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>59.513.730,78</b>	<b>58.968.795,16</b>
<b>Sonderposten für InvZuLG zum ALV</b>		<b>2.709.813,97</b>	<b>2.814.878,30</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	1.012.820,00		1.064.021,00
Steuerrückstellungen	40.415,23		0,00
Sonstige Rückstellungen	731.963,00	1.785.198,23	761.582,36
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.720.940,21		88.421.380,42
Erhaltene Anzahlungen	11.505.747,23		10.739.014,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	174.786,01		179.502,68
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	1.572.142,74		1.639.570,77
Verb. ggb. verbundenen Unternehmen	0,00		8.988,67
Sonstige Verbindlichkeiten	181.142,03		185.002,23
- davon aus Steuern	(26.155,74)		(22.958,04)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.361,43)	99.154.758,22	(1.437,78)
		<b>163.163.501,20</b>	<b>164.782.736,01</b>



# GEMEINSAM FÜR DIE GENOSSEN- SCHAFT

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

## 2.3 Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn - und Verlustrechnung	EUR	2023 EUR	2022 EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Hausbewirtschaftung	27.337.025,44		23.920.175,75
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	112.482,91	27.449.508,35	99.232,34
<b>Veränd. des Bestandes an unfertigen Leist.</b>		-3.043.479,77	3.538.706,53
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		3.506.318,71	1.579.568,00
<b>Aufwendungen für bezogene LuL</b>			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-15.810.904,31		-17.441.975,87
- Aufwendungen für andere LuL	-45.046,81	-15.855.951,12	-40.644,21
<b>Personalaufwand</b>			
- Löhne und Gehälter	-2.284.192,96		-2.207.367,55
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-471.214,72		-644.009,61
davon für Altersversorgung	(64.902,55)	-2.755.407,68	(302.580,13)
<b>Abschreibungen</b>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.391.125,33	-4.104.123,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.659.202,54	-1.410.249,94
<b>Zinserträge</b>		75.766,28	510,61
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-2.096.885,81	-1.758.320,69
- davon aus Abzinsung Rückstellungen		(-12.284,00)	(-25.692,00)
<b>Aufwendungen Verlustübernahme</b>		0,00	-8.988,67
<b>Erträge aus Gewinnabführung</b>		314.225,81	113.354,97
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		-60.367,13	1,00
Ergebnis nach Steuern		1.483.399,77	1.635.868,96
<b>Sonstige Steuern</b>		-464.947,60	-468.610,78
Jahresüberschuss		1.018.452,17	1.167.258,18
<b>Einstellung in die Ergebnismrücklagen</b>		-118.452,17	-167.258,18
<b>Gewinnvortrag</b>		3.200.000,00	2.200.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		4.100.000,00	3.200.000,00

## 2.4 Anlage 01

Anlagenspiegel													
Anlagen	Anschaffungs- / Herstellungskosten						Abschreibungen						Buchwerte am 31.12.2023
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Stand 31.12.2023		kumuliert 01.01.2023	im Geschäftsjahr	Änderung der AFA durch Zuschreibungen	auf Umbuchungen +/-	Abgänge	kumuliert 31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR		EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	42.807,30	2.110,17	0,00	0,00	44.917,47		31.676,25	9.074,82	0,00	0,00	0,00	40.751,07	4.166,40
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke mit Wohnbauten	234.036.439,02	65.832,05	0,00	6.434.647,62	240.536.918,69		112.659.361,04	4.067.487,76	0,00	0,00	0,00	116.726.848,80	123.810.069,89
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.475.179,16	0,00	0,00	0,00	2.475.179,16		909.235,67	54.068,67	0,00	0,00	0,00	963.304,34	1.511.874,82
Grundstücke ohne Bauten	2.850.968,92	0,00	0,00	0,00	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	4.812,62	0,00	0,00	0,00	4.812,62		4.265,44	80,00	0,00	0,00	0,00	4.345,44	467,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.881.184,37	425.140,73	-111.178,82	0,00	2.195.146,28		746.880,90	260.414,08	0,00	0,00	-80.860,83	926.434,15	1.268.712,13
- davon GWG		(13.353,85)	(-13.353,85)					(13.353,85)			(-13.353,85)		
Anlagen im Bau	14.169.354,49	9.036.754,78	0,00	-6.434.647,62	16.771.461,65		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.771.461,65
Bauvorbereitungskosten	13.588,22	0,00	0,00	0,00	13.588,22		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.588,22
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>255.431.526,80</b>	<b>9.527.727,56</b>	<b>-111.178,82</b>	<b>0,00</b>	<b>264.848.075,54</b>		<b>114.371.234,56</b>	<b>4.382.050,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-80.860,83</b>	<b>118.672.424,24</b>	<b>146.175.651,30</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>250.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>250.000,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>250.000,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>255.724.334,10</b>	<b>9.529.837,73</b>	<b>-111.178,82</b>	<b>0,00</b>	<b>265.142.993,01</b>		<b>114.402.910,81</b>	<b>4.391.125,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-80.860,83</b>	<b>118.713.175,31</b>	<b>146.429.817,70</b>

Verbindlichkeitspiegel 2023 (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	85.720.940,21	5.109.316,80	19.983.614,58	60.628.008,83	85.720.940,21	GPR, Verpfändung
	(88.421.380,42)	(5.147.452,88)	(19.873.996,29)	(63.399.931,25)	(88.421.380,42)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.505.747,23	11.505.747,23	0,00	0,00	0,00	
	(10.739.014,42)	(10.739.014,42)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	174.786,01	174.786,01	0,00	0,00	0,00	
	(179.502,68)	(179.502,68)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.572.142,74	1.572.142,74	0,00	0,00	0,00	
	(1.639.570,77)	(1.639.570,77)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	(8.988,67)	(8.988,67)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	181.142,03	143.894,93	37.247,10	0,00	0,00	
	(185.002,23)	(143.562,36)	(41.439,87)	(0,00)	(0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>99.154.758,22</b>	<b>18.505.887,71</b>	<b>20.020.861,68</b>	<b>60.628.008,83</b>	<b>85.720.940,21</b>	<b>GPR, Verpfändung</b>
	(101.173.459,19)	(17.858.091,78)	(19.915.436,16)	(63.399.931,25)	(88.421.380,42)	GPR

GPR = Grundpfandrechte

## 2.6 Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023

### EINLEITENDER TEIL

Die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG, hat ihren Sitz auf dem Siedlerweg 1 in Freiberg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Chemnitz unter der Registernummer 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 dem Abschreibungssatz der jeweiligen Wohngebäude aufgelöst (105,1 TEuro). Bei den unfertigen Leistungen werden für die noch nicht abgerechneten Betriebskosten der leerstehenden Wohnungen pauschale Wertabschläge vorgenommen (536,7 TEuro). Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.



Die Forderungen gegen verbundene 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 314,2 TEuro enthalten, die sich aus den bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen ergeben.

Uneinbringliche Forderungen aus Vermietung werden abgeschrieben bzw. einzelwertberichtigt.

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 1,83%. 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 Rückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 7,5 TEuro.

## 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 9.796,1 TEuro (Vorjahr 12.839,6 TEuro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

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.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten u. a. die für Eigentumswohnungen gezahlten Instandhaltungsrücklagen (per 31.12.2023 in Höhe von 39,9 TEuro).

Die in den Forderungen aus Vermietung enthaltenen Forderungen haben in Höhe von 3,6 TEuro eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

Rückstellungen für	T€
- Betriebskosten	165,3
- Verzinsung von Geschäftsguthaben	218,0
- Erstellung der Betriebskostenabrechnungen	13,0
- Prüfungskosten und steuerliche Beratung	55,0
- die Erstellung des Jahresabschlusses	54,6
- Archivierung von Geschäftsunterlagen	44,0
- Jubiläumzahlungen	30,1
- Rückstellungen für Altersteilzeit	18,1
- Zielprämien Mitarbeiter	133,9
	<b>732,0</b>

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 früheren Jahren in Höhe von 1.667,0 TEuro (davon 1.658,3 TEuro aus erhaltene Gutschrift von der Freiburger Erdgas GmbH), Erträge aus Zuschüssen/Fördergeldern in Höhe von 588 TEuro (davon 522 TEuro KfW-Tilgungszuschuss für energieeffizientes Bauen und 66 TEuro Zuschuss aufgrund der Umstellung des Fuhrparks auf E-Mobilität), aus dem Entlastungsbetrag Heizkostengesetz in Höhe von 870,9 TEuro, der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von 105,1 TEuro, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 127,5 TEuro sowie aus Schadenersatzzahlungen wegen mangelhafter

Wohnungsrückgabe in Höhe von 72,3 TEuro enthalten. Da beide verbundene Unternehmen, die wohnen in freiberg gmbh und die bauen in freiberg gmbh, das Geschäftsjahr 2023 mit jeweils einem Gewinn in Höhe von 270,7 TEuro und 43,5 TEuro abgeschlossen haben, werden diese Gewinne gemäß des jeweiligen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit Feststellung des Jahresabschlusses an die Genossenschaft ausbezahlt.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden Aufwendungen aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 12,3 TEuro ausgewiesen.

## SONSTIGE ANGABEN

Im Jahr 2022 wurde das verbundene Unternehmen freiberg gmbh gegründet, die für den Ausbau der Genossenschaftswohnungen im Berichtszeitraum ihre Tätigkeit aufgenommen hat. Zwischen der Genossenschaft und der GmbH wurde zudem ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag geschlossen und eine steuerliche Organschaft begründet. Das verbundene Unternehmen hat die vordringliche Aufgabe, Genossenschaftswohnungen zur Wiedervermietung grundhaft vorzurichten. Das betrifft Elektro-,

Tischler-, Bodenleger- und Malerarbeiten. Gemäß Gesellschaftervertrag wurde im Jahr 2022 eine Stammeinlage von 100 TEuro an die GmbH gezahlt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus beauftragten aber noch nicht erbrachten Leistungen für abgeschlossene Bau- und Planungsverträge in Höhe von 6.642,6 TEuro und Leasingverträgen in Höhe von 497,1 TEuro.

## BESCHÄFTIGTE

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Anzahl
kaufmännische Mitarbeiter	22
- davon teilzeitbeschäftigt	(6)
technische Mitarbeiter	4
Handwerker	6
Hausmeister	16
	<b>48</b>

Außerdem gehören durchschnittlich drei Auszubildende zum Personalbestand.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.018,5 TEuro ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses 118,5 TEuro in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 2023 von 900,0 TEuro dem Gewinnvortrag des Vorjahres in Höhe von 3.200 TEuro zuzuschreiben und vorzutragen.

## MITGLIEDERBEWEGUNG

Stand 01.01.2023	5.045
Zugang	449
Abgang	-408
Stand 31.12.2023	5.086

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 138.678,64 Euro vermindert.

## NACHTRAGSBERICHT

Es gibt keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres, aber bis zur Beendigung der Aufstellung des Abschlusses eingetreten sind, und die weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind.

## PRÜFUNGSVERBAND

Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.  
Antonstraße 37  
01097 Dresden

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

André Kolmschlag – Vorsitzender  
Andreas Böhnstedt – stellv. Vorsitzender  
Volker Neubert – Protokollführer  
Peter Fricke – stellv. Protokollführer  
Dr. Thomas Richter

## MITGLIEDER DES VORSTANDS

Thomas Buckreus – Vorsitzender  
Jürg Kriesten  
Kerstin Findeisen (seit 01.01.2024)

Freiberg, den 30.03.2024  
Der Vorstand

Thomas Buckreus | Jürg Kriesten | Kerstin Findeisen

# GEMEINSAM WACHSEN

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG eG

### 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 drei- bis 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.

### 3.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Wesentliche Ziele des Geschäftsjahres 2023 bestanden in der weiteren Verbesserung der Vermietungschancen, der Instandhaltung und Modernisierung der vorhandenen Bestände bis hin zu komplexen Quartiersentwicklungen, 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. gut 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 – die 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.

Die Anwendungstiefe des im Jahr 2017 eingeführten ERP-Systems wurde auch im Berichtszeitraum 2023 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 2023 war weiterhin von globalen Krisen und Herausforderungen gekennzeichnet, die dazu geführt haben, dass sich das **Wirtschaftswachstum** in Deutschland abgeschwächt hat. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Kalenderjahr 2023 um 0,3 Prozent zurück<sup>1</sup>. Preis- und kalenderbereinigt reduzierte sich die Wirtschaftsleistung um 0,1 Prozent. Nachdem das BIP in den ersten Quartalen des Jahres noch stagnierte, war vor allem im vierten Quartal (auch saisonbereinigt) ein Rückgang zu verzeichnen.

Trotz der rückläufigen Wirtschaftsleistung ist die **Beschäftigung** gestiegen. Gegenüber dem Vorjahresmonat stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Dezember 2023 um 0,4 Prozent (+ von 203.000 Personen)<sup>2</sup>. Im Dezember 2023 waren nach Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung 1,3 Mio. Personen erwerbslos. Das waren 13.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als im Dezember 2022. Die Erwerbslosenquote lag damit unverändert bei 2,9 Prozent. Somit kann annähernd von einer Vollbeschäftigung gesprochen werden. Damit ist auch die Gewinnung geeigneter **Fachkräfte** im Jahr 2023 eine Herausforderung für nahezu alle Wirtschaftsbranchen. Entgegen diesem Trend verfügt unsere Genossenschaft über eine hervorragende und fest verbundene Mitarbeiterschaft sowie eine zeitgemäße Personalentwicklung und eine überdurchschnittlich gute Erfolgsquote bei der Personalrekrutierung.

Die **Inflationsrate** hat sich im Geschäftsjahr 2023 abgeschwächt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2023 um insgesamt 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2022: 8,7 Prozent)<sup>3</sup>. Insgesamt werden weiter sinkende In-

flationsraten in Richtung des Zielbereichs um die zwei Prozent pro Jahr erwartet.

Die Preisentwicklungen wurden auch im Jahr 2023 von den Kriegs- und Krisenbedingungen auf der Welt beeinflusst. Der stärkste Preisanstieg ist dabei auf Lebensmittel zurückzuführen, die sich um 12,4 Prozent verteuerten. Einen signifikanten Einfluss auf die Teuerungsrate hatten ferner auch im Jahr 2023 die Energiepreise. Diese stiegen im Berichtsjahr um nur 5,3 Prozent an, nachdem sie im Vorjahr noch um 29,7 Prozent zulegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diverse Maßnahmen der Bundesregierung, wie Gas- und Fernwärmedeckel oder die Absenkung der Umsatzsteuer die Preise gedämpft haben. Ohne diese Maßnahmen wären die Preisanstiege deutlich höher ausgefallen. Zudem hat die Genossenschaft im Berichtsjahr 2023 mit dem Fernwärmeversorger eine einmalige Rückzahlung von Fernwärmekosten vereinbart, was für zusätzliche Entlastung für alle Wohnungsnutzer sorgte.

Auch die **Baupreise** sind im Jahr 2023 weiter gestiegen, jedoch zu deutlich geringeren Steigerungsraten. So stiegen die Preise für neue Wohngebäude bis November 2023 gegenüber dem Vorjahr um nur noch 4,3 Prozent, während die Steigerung im Geschäftsjahr 2022 noch 16,9 Prozent betragen hat<sup>4</sup>. Deutlich stärker als die Kosten für Neubau sind die Instandhaltungskosten gestiegen. Für diese gibt das statistische Bundesamt eine Steigerung von 10,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr an.

Aufgrund der **Baupreisentwicklung** im Berichtsjahr und den Vorjahren sind die Wohnungsfertigstellungen auch

im Jahr 2023 weiter zurückgegangen. Das Deutsche Institut für Wirtschaft schätzt die **Baufertigstellung** für 2023 auf rund 270.000 Wohneinheiten, während im Vorjahr noch 295.000 Wohneinheiten fertiggestellt werden konnten. Dass sich diese Situation nicht gravierend zum Positiven ändern wird, verdeutlicht die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude, die im November 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorjahr um 15,4 Prozent zurückgegangen ist<sup>5</sup>. Weniger **Baugenehmigungen** führen etwas zeitversetzt auch zu rückläufigen Aufträgen bei den Bauunternehmen. Der reale Umsatz im Bauhauptgewerbe ist im November 2023 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,2 Prozent zurückgegangen.

Um gegen die deutlich über dem Sollwert von zwei Prozent pro Jahr liegenden Inflationsraten vorzugehen hat die Europäische Zentralbank den **Leitzins** im Jahr 2023 in insgesamt sechs Zinsschritten von 2,5 Prozent auf 4,5 Prozent p.a. angehoben. Dadurch erhöhen sich mittelbar und unmittelbar die Zinskonditionen für Kreditaufnahmen. Die Konditionen für eine besicherte **Finanzierung** mit zehnjähriger Zinsbindung sind im Geschäftsjahr ausgehend von einem Niveau um 3,5 Prozent pro Jahr zwischenzeitlich auf über 4 Prozent pro Jahr gestiegen, haben jedoch zum Jahresende leicht nachgegeben und auf einem Niveau von knapp 3,2 Prozent pro Jahr geschlossen<sup>6</sup>. Das spricht dafür, dass die Aufwärtsbewegung zumindest vorerst gestoppt ist. Dem höheren Aufwand für die Kapitalbeschaffung auf der einen steht ein deutlich positives Zinsniveau bei der Geldanlage auf der anderen Seite gegenüber, welche nun auch wieder bessere Erträge sichern.

Das **Geschäftsklima** hat sich im Geschäftsjahr 2023 weiter verschlechtert. Das Ifo-Institut, Institut für Wirtschaftsforschung, weist von Januar 2023 bis Dezember 2023 eine Verschlechterung von 88,9 auf 86,4 Punkten aus. Werte unter 100 geben dabei an, dass

mehr Unternehmen die Lage negativ beurteilen als positiv. Auffällig ist dabei, dass die Einschätzung der aktuellen Lage deutlich stärker gefallen ist (-5,8 Punkte im Jahr 2023) als die Erwartungen hinsichtlich der Zukunft (+0,5 Punkte im Jahr 2023).

Die **Mietpreisbremse in Sachsen** tangiert das Geschäftsmodell der Genossenschaft 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 Mietpreisbremse, da Freiberg nicht als Wohngebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingeordnet wurde.

Die mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz verordnete und unabhängig von der Mietpreisbremse auch in Sachsen geltende Kappung der Modernisierungsumlage kann 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)** 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 Nachkom-

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_019\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html)

<sup>2</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_040\\_132.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_040_132.html)

<sup>3</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_020\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html)

<sup>4</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24\\_012\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_012_61261.html)

<sup>5</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Baugenehmigungen/buw110.html#241728>

<sup>6</sup> abhängig von der Bonität und der Beleihungssituation, Daten vgl. Dr. Klein Wowi Finanz AG, abgerufen am 15.02.2024 unter <https://www.drklein-wowi.de/finanzierung/zinsentwicklung/>

men 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. Beispielhaft hierfür sind unsere beiden Neubauprojekte „Haus der Generationen“ und „Freiberger Garten“. Bei beiden Projekten halten wir die Energiestandards KfW-55 ein. Ein Teil der damit verbundenen Mehrkosten wird von der KfW über deren Energieeinsparprogramme gefördert. Wir bauen weiterhin auf eine konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem regionalen Wärmeversorger (Fernwärme), welcher die zentrale Wärmeversorgung bis zum Jahr 2045 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.

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 Pkw-Fuhrpark der Genossenschaft auf Elektromobilität umstellen. Für die größeren Nutzfahrzeuge, wie z.B. dem Multicar mit Ladekran, wird dies erst bei einem geeigneten Angebot möglich sein. Zudem erhalten neue Parkplatzanlagen zu einem erheblichen Teil Stellflächen für Elektroautos, zum Teil mit eigener Solaranlage. 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 2/3 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.

**Bis Ende 2024 wird die Genossenschaft die eigene CO<sub>2</sub>-Eröffnungsbilanz erstellt und weiterführende konzeptionelle Schritte des Klimapfades beschlossen haben.**

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.

### 3.4 GESCHÄFTSVERLAUF

#### 3.4.1 ALLGEMEINES

Insgesamt gehörten der Genossenschaft am 31.12.2023 5.086 (Vj. 5.045) Mitglieder an, was einem erneuten Wachstum entspricht. Die genossenschaftliche Gemeinschaft in Freiberg wächst weiter!

Es werden 4.913 (Vj. 4.884) Wohnungen überwiegend im Geschosswohnungsbau bewirtschaftet. Das sind 29 Wohnungen mehr als im Vorjahr, was sich aus der Zusammenlegung einer Wohnung (aus zwei werden eine) und dem Zugang des Gebäudes Siedlerweg 10 (unser Haus der Generationen) mit insgesamt 30 Wohnungen ergibt.

**Somit erhöht sich die vermietbare Fläche von 280.114 m<sup>2</sup> um 1.564 m<sup>2</sup> auf 281.678 m<sup>2</sup>.**

Unsere Immobilienbestände konzentrieren sich auf

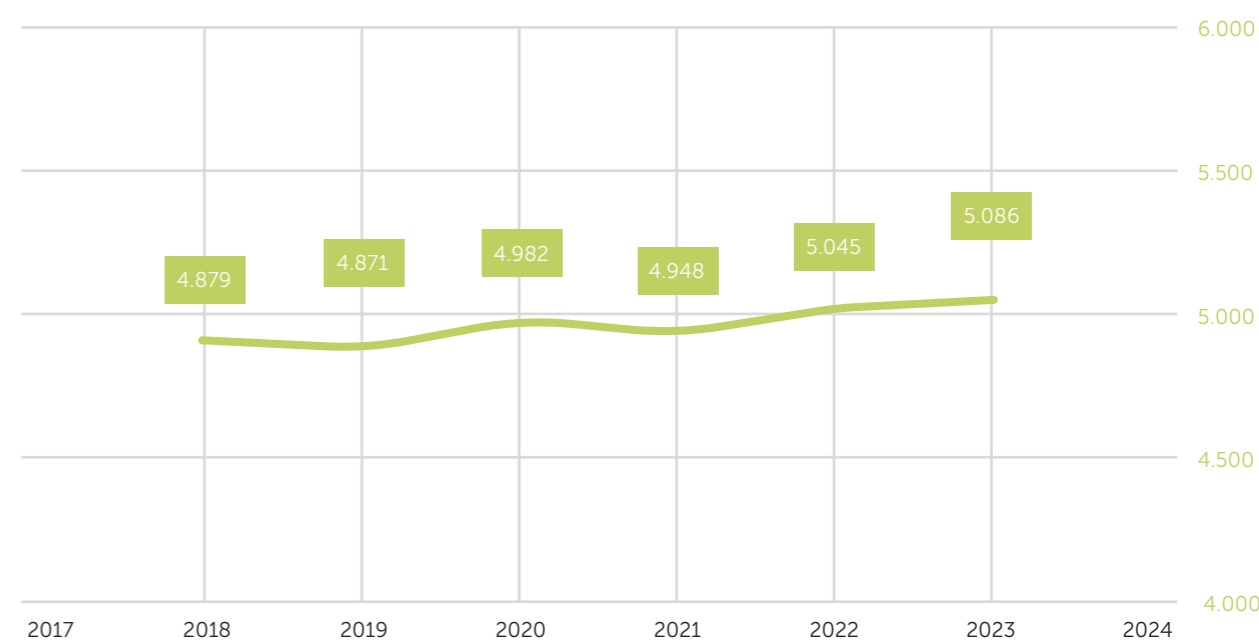
die drei großen Wohnquartiere Freibergs sowie vereinzelt auf Gebiete in Freibergs direktem Umland.

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 Vertriebsunternehmen und mit der bauen in freiberg gmbh ein im Aufbau befindliches Handwerksunternehmen. Beide Unternehmen sind verbundene Unternehmen der Genossenschaft und bilden über einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag eine steuerliche Organschaft zur Genossenschaft.

Die Genossenschaft gehört dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. tarifungebunden an.

#### MITGLIEDERENTWICKLUNG

in den Jahren 2018-2023



### 3.4.2 DIE INVESTITIONEN

Wir haben im Jahr 2023 15,3 Millionen Euro (Vj. 17,2) in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilien, in den Neubau sowie zur Bestandsentwicklung investiert. Die Investitionen reichen vom sprichwörtlichen Auswechseln des tropfenden Wasserhahns, vollständigen Wohnungsherrichtungen im Zuge der Neuvermietungen oder auf Wunsch unserer Wohnungsnutzer bis hin zur Entwicklung von neuen Quartieren und dem Bau neuer Häuser.

Neben den notwendigen Instandsetzungen und der gebotenen Maßnahmen in Ordnung und Sicherheit investieren wir in die Modernisierung und den Neubau sinnvoll und mit Bedacht in einem vergleichsweise hohen Tempo. 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 2023 betrafen im Bereich des Immobilienbestandes neben der Instandhaltung und -setzung, die Erneuerung der Fassaden einzelner Häuser, die Erneuerung von Dachflächen in Friedeburg, die Wohnumfeldgestaltung sowie die Fertigstellung des Bauvorhabens „Haus der Generationen“ und die Fortsetzung des Neubaus „Freiberger Garten“.

Die Instandhaltungskosten umfassen Fremdkosten in Höhe von 6,2 Mio. Euro (Vj. 6,6). Für den Neubau wurden Gesamtkosten in Höhe von 9,0 Mio. Euro (Vj. 9,6) ausgegeben.

### 3.4.3 DAS VERMIETUNGSGESCHÄFT

Das Vermietungsgeschäft ist von der nebenstehenden Entwicklung geprägt. Im Berichtsjahr 2023 erhöhte sich der Gesamt-Leerstand, obgleich der reelle Leerstand gleich niedrig geblieben ist. Der strategische Leerstand, also Wohnungen, die der Vermietung aus strategischen Gesichtspunkten nicht zur Verfügung stehen, ist leicht gestiegen. Grundsätzlich gilt weiterhin, dass aufgrund des Anstieges der Auszüge auch mehr Einzüge gesichert werden müssen, um den Leerstand zu halten resp. zu reduzieren. Auswirkungen haben zudem Bestandsveränderungen aufgrund von Wohnungszusammenlegungen sowie des Zuganges unseres Neubaus „Haus der Generationen“, welcher im Jahr 2023 fertiggestellt und erst teilweise vermietet werden konnte.

Die Genossenschaft befindet sich seit 2016 in einer Transformationsphase, hin zu einer stark kundenorientierten, attraktiven Vermietungsgenossenschaft.

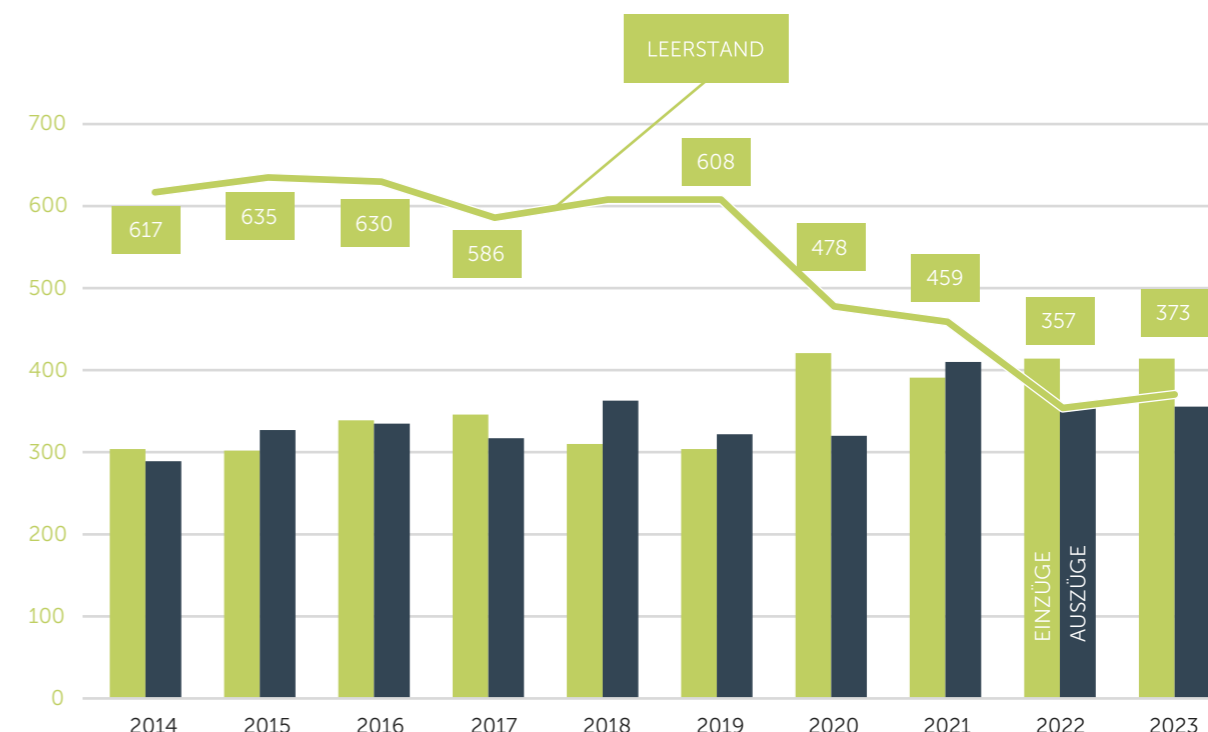
Unsere Überzeugung war und ist, dass wir vor allem Chancen und Entwicklungspotentiale bei der Anzahl der abgeschlossenen Dauernutzungsverträge sehen. Nach einigen Jahren der Umstrukturierungen und der Transformation konnten **seit dem Jahr 2020 die Vermietungserfolge verbessert und der Leerstand signifikant, nämlich um 257 Wohnungen abgebaut werden** (Leerstand 2016 = 630; Leerstand 2023 = 373).

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 zahlten sich auch 2023 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 durch die hohe Anzahl sehr betagter Mitglieder (De-

mografie) noch eher begünstigt. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter dem Punkt „Risiken und Chancen“.

ENTWICKLUNG DES VERMIETUNGSGESCHÄFTS in den Jahren 2014-2023



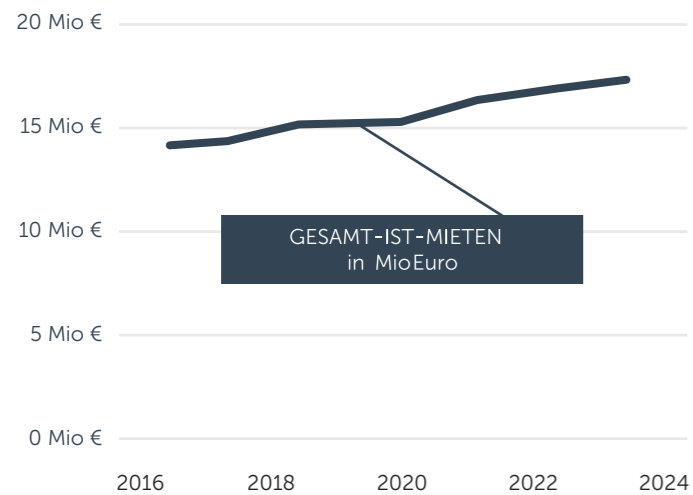
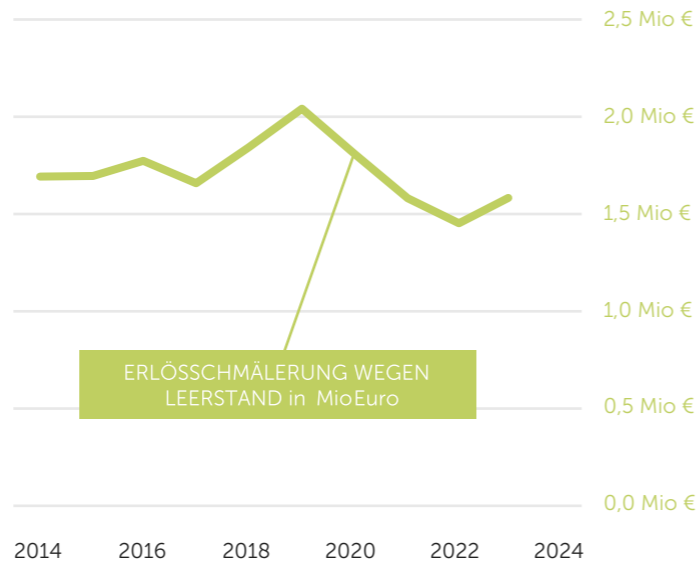
Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 423 Wohnungen (Vj. 413) neu bzw. wieder bezogen, 10 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

Den Einzügen standen 410 Auszüge gegenüber (Vj. 366), was 44 Auszüge mehr im Vergleich zum Vorjahr sind. Ein deutlicher Anstieg der Auszüge im Vergleich zum Vorjahr! Zusätzlich wurden 30 neue Wohnungen in die Bestände aufgenommen – Neubau „Haus der Generationen“ – von denen 15 noch nicht vermietet werden konnten.

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 (Vj. 490 TEuro) erhöht werden. Die Ursachen dieser erneuten Ergebnisverbesserung liegen in der Erhöhung der durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Grafiken spiegeln diese Entwicklung wider.

Im Jahr 2023 verliert das Unternehmen zudem 1,6 Mio. Euro (Vj. 1,5) aus nicht eingenommenen Nutzungsgewährungen aufgrund leerstehender Wohnungen. Das entspricht 8,2% (Vj. 7,9) der erzielbaren Einnahmen, die nicht zur Verfügung stehen.

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 auf gezielten Neu- und Rückbau ab.



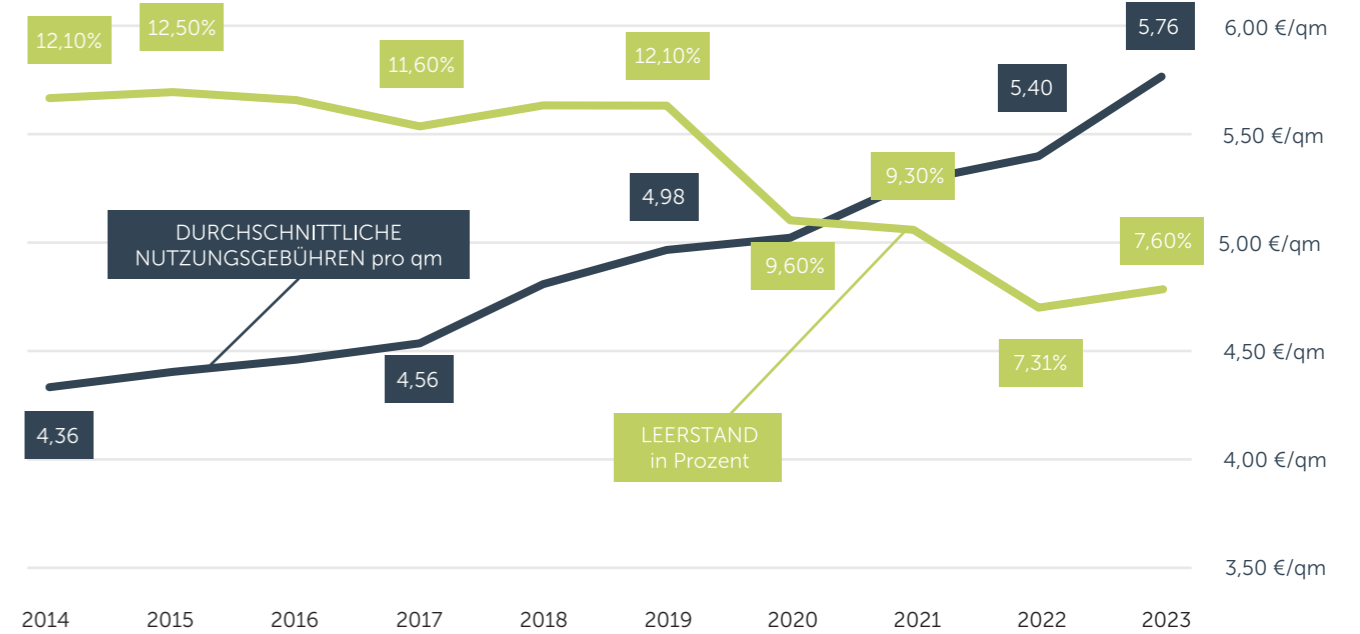
Das Produkt WOHNUNG stellen wir seit 2016 durch hohe Fachkompetenz und vergleichsweise hohe Investitionsbudgets sicher. Es wurden standardisierte Wohnungsausbauprogramme geschaffen. Die Genossenschaft hält Wohnungen aller Größenordnungen zur sofortigen Vermietung bereit. Ferner werden die Quartiere und Häuser durch 16 Hausmeister und eine Gärtnermeisterin „in Schuss gehalten“.

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 gewonnen. Verschärft wurde der Erfolgsdruck auf das Vermietungsgeschäft durch ansteigende Kündigungsraten. Positiv wirkt sich die seit zwei Jahren anhaltende Steigerung der Einwohnerzahlen aus. Die steigende Einwohnerzahl bringen wir vor allem mit dem Zuzug von ukrainischen Staatsbürgern im Zuge des seit 2022 anhaltenden Krieges in der Ukraine in Verbindung. Die Genossenschaft ist nur mittelbarer Profiteur dieses möglicherweise auch nur temporären Sondereffektes, da die Anzahl an

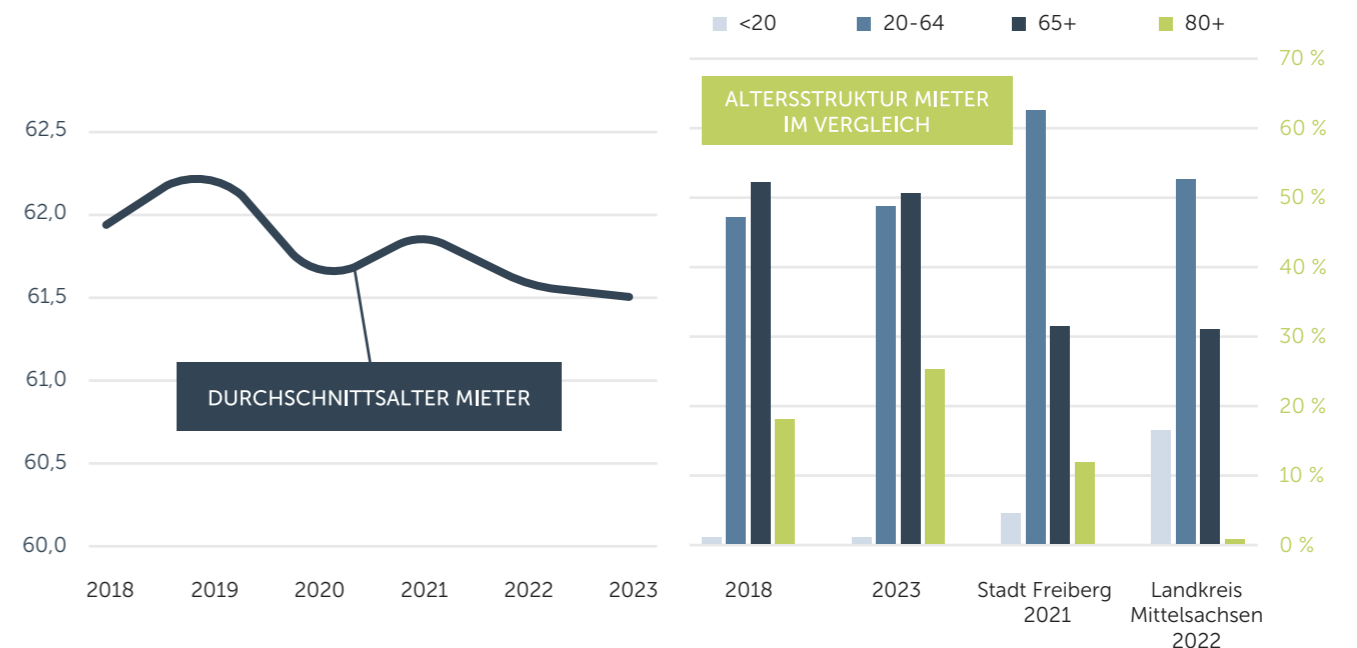
Da wir uns in Freiberg seit Jahrzehnten in einem Mietermarkt mit vergleichsweise hohen Leerständen und sinkenden Einwohnerzahlen<sup>7</sup> bewegen, sehen wir den Vermietungserfolg und eine alle Facetten umfassende Bestandsentwicklung (Produkt und Vertrieb) als die entscheidende Kernkompetenz für nachhaltige betriebswirtschaftliche Stabilität. Unter den bekannten Rahmenbedingungen ist die Entwicklung des Leerstandes der Genossenschaft sehr positiv. Zumal auch Sondereffekte, wie die temporäre Vermietung an Ukrainer, für die Genossenschaft keine signifikanten Ergebnisdeterminanten darstellen.

Vermietungen an Ukrainerinnen und Ukrainern übersichtlich ist. Insgesamt gehen wir davon aus, dass zum

Ende des Jahres 2023 ca. 1.000 Ukrainerinnen und Ukrainer in der Stadt leben.



Aufgrund steigender altersbedingter Kündigungsraten müssen schlussendlich immer mehr Neuvermietungen akquiriert werden, um einen Leerstandsanstieg zu vermeiden oder, wie gewünscht, den Leerstand sogar zu reduzieren. Die Fluktuation ist im Berichtszeitraum gestiegen. Sie beträgt 8,3% (Vj. 7,5). Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Tatsache, dass 26% unserer Mieter ≥ 80 Jahre sind, die Fluktuation in den kommenden Jahren relativ hoch bleiben wird.



<sup>7</sup> Insbesondere durch die hohe Anzahl an ukrainischen Kriegsflüchtlingen verzeichnet die Stadt Freiberg derzeit eine gestiegene Einwohnerzahl.



### 3.4.4 DER LEERSTAND

Der reelle Leerstand beträgt 249 Wohnungen (Vj. 248), was 5,1% (Vj. 5,1%) entspricht!

Neben diesem Leerstand stehen weitere 124 leerstehende Wohnungen (Vj. 109) der Vermietung nicht zur Verfügung, da diese zur strategischen Bestandsentwicklung, zum Beispiel für Modernisierungen, Zusammenlegungen, Strangsanierungen und Grundrissänderungen (bspw. Küche mit Fenster), der Vermietung „entzogen“ sind. Dieser »strategische Leerstand« entspricht 33,2% (Vj. 30,5%) des Gesamt-Leerstandes, also jede dritte leerstehende Wohnung. Der »strategische Leerstand« dient der gezielten Bestandsentwicklung, nämlich der Schaffung neuer Vermietungsangebote sowie dem gezielten (Teil-)Rückbau. Dieses Vorgehen hat sich in den letzten Jahren sehr bewährt, da die Nachfrage nach Wohnungen, die aus dem strategischen Leerstand heraus entstehen (Umbau und Neubau), nach wie vor sehr hoch ist.

Der Gesamt-Leerstand hat sich von 357 nicht vermieteten Wohnungen um 16 Wohnungen (Vj. -102) auf 373 Wohnungen erhöht. Die Gesamt-Leerstandsquote erhöht sich somit leicht und beträgt zum 31.12.2023 7,6% (Vj. 7,3%).

### 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 sicherzustellen,

- den Leerstand durch Investitionen oder Rückbau zu reduzieren,
- neue Projekte voranzubringen,
- einen modernen und zukunftsorientierten Geschäftsbetrieb mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitenden zu organisieren,
- jederzeitige Zahlungsfähigkeit (bspw. gegenüber Banken, Geschäftspartner Behörden und dem Finanzamt) sicherzustellen sowie
- einen Beitrag für das gemeinschaftliche Leben in Freiberg zu leisten.

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 im Jahr 2019 nach vorheriger einvernehmlicher Abstimmung mit der Mitgliedervertretung eine kontinuierliche Erhöhung der Nutzungsgebühren für die kommenden Jahre vereinbart.

Um der außergewöhnlichen Inflationsentwicklung der letzten Jahre Rechnung zu tragen, haben wir gemeinsam mit der Mitgliedervertretung im Berichtsjahr 2023 eine deutlich höhere Anpassung der Nutzungsgebühren, wie eigentlich geplant, beschlossen. Diese Anpassungen erfolgen in den Jahren 2023 und 2024 für den Gesamtbestand der Genossenschaft. Die Mehreinnahmen betragen 931 TEuro pro Jahr. Diese fangen die Preisentwicklungen zwar nicht vollständig auf, mil-

dern diese aber signifikant und vor allem ohne großen zeitlichen Versatz.

Die sogenannte zweite Miete – die umlagefähigen Betriebskosten – sind im Berichtszeitraum gesunken. Sie fallen mit 2,62 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche niedriger im Vergleich zum Vorjahr aus (Vj. 3,27).

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 Jahren 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. Ferner erhöht sich mit jedem Jahr die Anzahl der vollständig modernisierten Wohnungen und die Anzahl bezahlbarer großer Wohnungen für Familien. Nachdem die Gebäudehüllen und die Gebäudetechnik in den 1990iger Jahren vollständig erneuert und energetisch modernisiert wurden, kommt die Genossenschaft nun auch im Mikrobereich, nämlich bei den einzelnen Wohnungen, sehr gut voran.

## 3.5 VERMÖGENS-, FINANZ- & ERTRAGSLAGE

### 3.5.1 VERMÖGENSLAGE

Das Vermögen der Genossenschaft besteht im Wesentlichen – nämlich zu 89% (Vj. 85%) – aus Grundstücken und Gebäuden. Das langfristige Vermögen der Genossenschaft ist über Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das langfristige Vermögen hat sich im Berichtszeitraum von 141 Mio. Euro auf 146 Mio. Euro erhöht. Der Abschreibung von 4,4 Mio. Euro standen im Wesentlichen

Zugänge in Höhe von 9,5 Mio. Euro gegenüber.

Dem gegenüber hat sich das langfristige Eigen- und Fremdkapital von 150 Mio. Euro auf 148 Mio. Euro verringert. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 38,1% (Vj. 37,5%).



### 3.5.2 FINANZLAGE

in Tausend-Euro	2023		2022
	IST	Δ	
<b>Lfd. Geschäftstätigkeit</b>			
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.018</b>	<b>-149</b>	<b>1.167</b>
Abschreibungen / Zuschreibung zum Anlagevermögen	4.391	1.486	2.905
Tilgungszuschüsse	-522	-522	0
Auflösung Sonderposten	-105	0	-105
Veränderungen Rückstellungen (ohne RSt Verzinsung Geschäftsguthaben)	75	-307	382
Buchgewinne/ Buchverluste	3	24	-21
Zinserträge	-76	-75	-1
Veränderungen der Instandhaltungsrücklagen	12	15	-3
Zinsaufwendungen	2.097	338	1.759
Erträge aus Gewinnabführung / Aufwand aus Verlustübernahme	-314	-210	-104
Veränderungen sonstiger Aktiva und Passiva	3.727	5.517	-1.790
<b>Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.306</b>	<b>6.117</b>	<b>4.189</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
planmäßige Tilgung	-5.054	-301	-4.753
Darlehensaufnahme	2.902	-14.786	17.688
Zinsaufwendungen	-2.085	-491	-1.594
Verzinsung von Geschäftsguthaben	-115	8	-123
Veränd. Genossenschaftsguthaben u. Kapitalrücklagen	-474	429	-903
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.826</b>	<b>-15.141</b>	<b>10.315</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen	-8.924	2.152	-11.076
Zinserträge	76	75	1
Auszahlungen für Verlustübernahme / Einnahmen Gewinnabführung	104	-2	106
Verkaufserlöse aus Anlagevermögen	28	3	25
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-8.716</b>	<b>2.228</b>	<b>-10.944</b>
Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr	-3.235	-6.794	3.559
Bestand der liquiden Mittel am 01.01.	9.574	3.559	6.015
<b>freie liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>6.339</b>	<b>-3.235</b>	<b>9.574</b>
davon kurzfristig verpfändet	0	-3.000	3.000

### 3.5.2 FINANZLAGE

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag Bankguthaben in Höhe von 6,3 Mio. Euro (Vj. 9,6 wovon 3 Mio. Euro temporär verpfändet waren). 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 10.306 TEuro (Vj. 4.189 TEuro) deckt den planmäßigen Kapitaldienst.

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 301 TEuro (Vj. 229 TEuro).



**GEMEINSAM  
FÜR UNSERE  
NATUR**

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

### 3.5.3 ERTRAGSLAGE

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft lässt sich wie folgt darstellen.

in Tausend-Euro	2023		2022
	IST	Δ	
Umsatzerlöse	27.449	3.430	24.019
Bestandsveränderungen	-3.044	-6.582	3.538
Sonstige betriebliche Erträge	3.506	1.926	1.580
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-15.811	1.631	-17.442
Personalaufwendungen	-2.755	96	-2.851
Abschreibungen auf Sachanlagen	-4.391	-287	-4.104
Zinserträge	76	75	1
Zinsaufwendungen inkl. Abzinsungen Rückstellungen	-2.097	-339	-1.758
sonstige Aufwendungen	-1.659	-249	-1.410
Aufwendungen aus anderen LuL	-45	-4	-41
Aufwendungen aus Verlustübernahmen / Erträge aus Gewinnabführung	314	210	104
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.543</b>	<b>-93</b>	<b>1.636</b>
Steuern (einschließlich Grundsteuer)	-525	-56	-469
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.018</b>	<b>-149</b>	<b>1.167</b>

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	2023		2022
	IST	Δ	
Sollmieten (Grundmiete)	19.210	592	18.618
Erlösschmälerung aufgrund Leerstand	-1.597	-105	-1.492
sonstige Erträge (Pacht u.a.)	507	7	500
nicht an Nutzer umgelegte Betriebskosten	-1.127	79	-1.206
Abschreibung der Immobilien	-4.220	-249	-3.971
Personalaufwendungen für eigene Hausmeister	-124	-14	-110
Zinsaufwendungen	-2.085	-353	-1.732
Instandhaltungskosten	-7.009	368	-7.377
Verwaltungskosten	-2.290	-25	-2.265
sonstige Aufwendungen	-1.406	-179	-1.227
Umlageergebnis	114	129	-15
<b>Ergebnis der Hausbewirtschaftung</b>	<b>-27</b>	<b>250</b>	<b>-277</b>

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

Die Nettomieten haben sich auch in diesem Berichtszeitraum wieder erhöht und die Aufwendungen für die Instandhaltung konnten gesenkt werden. Im Gegenzug

dazu sind die buchhalterischen Abschreibungskosten angestiegen.

Die Zinsaufwendungen nehmen kumuliert trotz laufender Tilgung in Folge der Neukreditaufnahme (+ 2,9 Mio. Euro) zur Refinanzierung der Modernisierungskosten und der laufenden Neubaumaßnahmen zu.

### 3.6 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zu den finanziellen Leistungsindikatoren zählen wir im Wesentlichen die Entwicklung 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, gemäß der Unternehmensstrategie entwickelt und stellen sich wie folgt dar.

	2023		2022
	IST	Δ	
Nutzungsgebühr in Euro pro qm Wohnfläche	5,56	0,16	5,40
Betriebskosten in Euro pro qm Wohnfläche	2,62	-0,65	3,27
Zur Vermietung verfügbarer Leerstand in Prozent	5,07	-0,01	5,08
Für Umbaumaßnahmen gesperrter und somit nicht verfügbarer Leerstand in Prozent	2,52	0,29	2,23
<b>Gesamtleerstand in Prozent per 31.12.</b>	<b>7,59</b>	<b>0,28</b>	<b>7,31</b>
Zur Vermietung verfügbarer Leerstand an Wohnungen	249	1	248
Für Umbaumaßnahmen gesperrter und somit nicht verfügbarer Leerstand an Wohnungen	124	15	109
<b>Gesamtleerstand an Wohnungen per 31.12.</b>	<b>373</b>	<b>16</b>	<b>357</b>
Instandhaltungskosten in Euro pro qm Wohnfläche	23,30	-1,30	24,60
Kapitaldienstquote in Prozent pro Euro Miete	40,5	2,6	37,9
Zinsaufwandsquote in Prozent pro Euro Miete	11,8	1,7	10,1

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. Neben den finanziellen verfügen wir auch über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren, welche

den wirtschaftlichen und genossenschaftlichen Erfolg beeinflussen.

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

Nutzungsentgelte 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.



**GEMEINSAM  
BESSER  
WOHNEN**

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 im 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, klugem und weitsichtigem 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, um weitere Marktanteile zu gewinnen. 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.

Der dynamische Verschuldungsgrad liegt per 31.12.2023 aufgrund der temporär überdurchschnittlichen Investitionen in die Bestände bei 19 Jahren (Vj. 23). Die Verschuldungsquote ist mit dem 4,9-fachen der Nettokaltmiete gut (Vj. 5,2).

Neben dem zunehmenden Abbau der Restschulden aus den 1990iger Jahren werden wir auch weiter mit hohen Budgets 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, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung 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 „Geldgeber“).

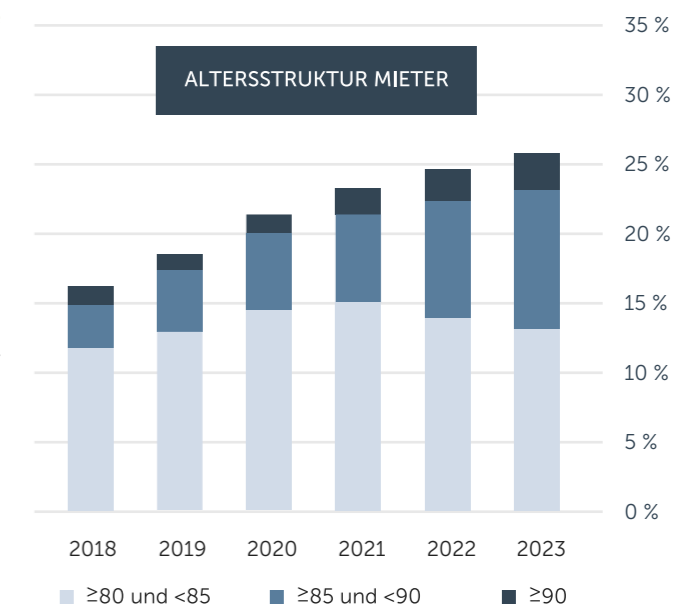
**Ziel der Investitionsjahre ist die weitere nachhaltige Verbesserung der Ertragskraft durch höhere Mieteinnahmen pro Quadratmeter sowie durch Reduzierung des Leerstandes aufgrund besserer Vermietungsergebnisse. Die Genossenschaft will durch eine weitere Erhöhung ihrer Attraktivität gewonnene Marktanteile 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. 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 höherer Popularität der Genossenschaft und ihrer Produkte – vor allem der Bestandswohnungen, des Neubaus sowie durch einen wieder ansteigenden Wunsch 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 (1.181 oder 26% unserer Mieter sind 80+; 124 oder 3% sogar Mieter 90+) durch eine adäquate Steigerung der Vermietungsquote Rechnung tragen müssen. Der Umfang unseres Vermietungsgeschäfts

tes 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.



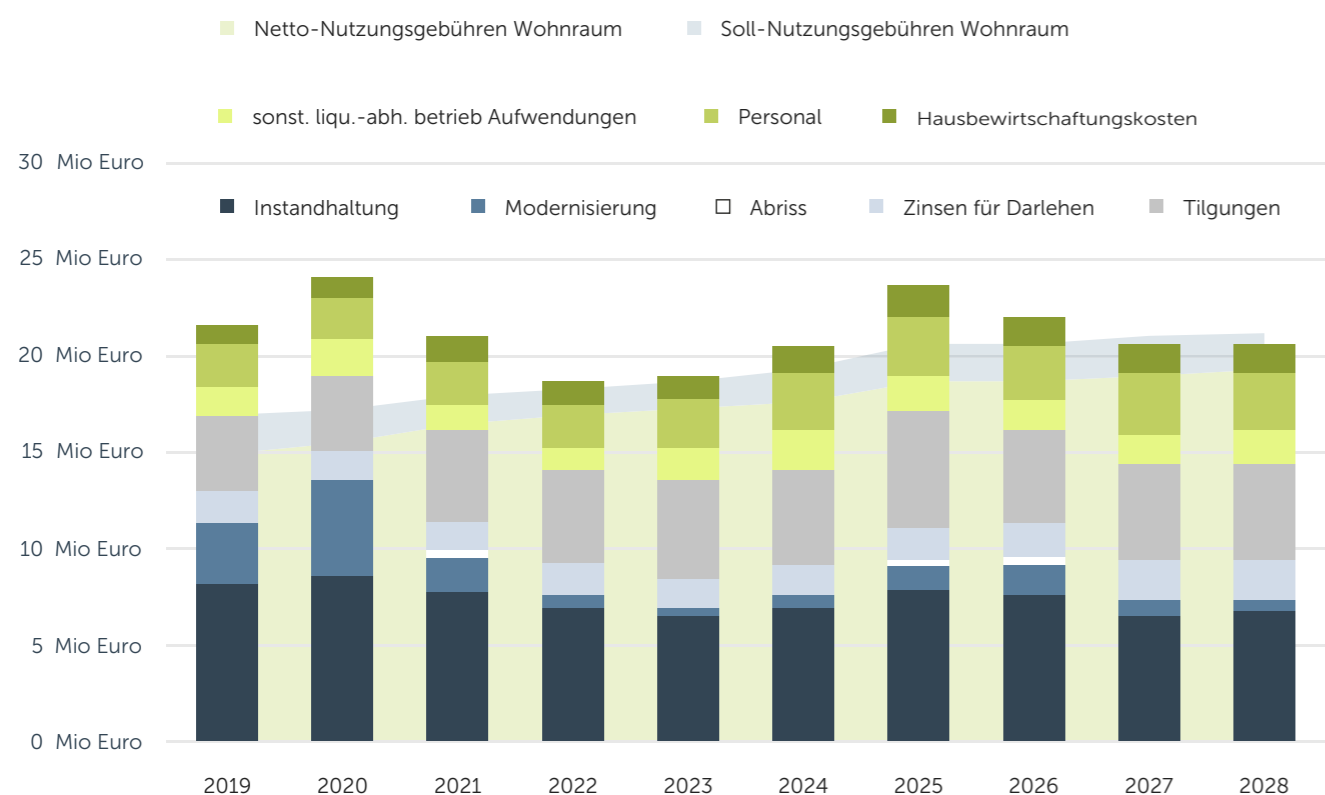
Schlussendlich ist die Strategie der letzten Jahre sehr gut aufgegangen. Der Genossenschaft ist es gelungen, den Leerstand um 257 Wohnungen zu reduzieren, von über 12 Prozent auf unter 8 Prozent. Die Reduzierung setzt sich zusammen aus 145 Wohnungen, die aus dem langfristigen Leerstand wieder einer Vermietung überführt und 112 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

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 Instandhaltungsstau, 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 unseren 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 unserer Mieteinnahmen auf der einen und die Mittelverwendung auf der anderen Seite dar. Die wesentlichen Aussagen zur Prognose sind:

Die Ist-Nutzungsgebühren sind seit dem Jahr 2014 bis 2023 von 13,5 Mio. Euro auf aktuell 17,6 Mio. Euro pro Jahr spürbar gestiegen. Die Planung der Nutzungsgebühren basiert auf einer Beschlusslage aller Unterneh-

mensorgane aus dem Jahr 2019 und 2023 und geht von weiteren maßvollen und konstanten Steigerungen aus. Am Planungsende im Jahr 2028 sollen die jährlichen Ist-Nutzungsgebühren bei 19,5 Mio. Euro liegen.

Ferner planen wir auch weiter mit hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets zur Herrichtung von Wohnungen für die Vermietung. Damit tragen wir zum einen dem hohen Modernisierungsbedarf von freiwerdenden, vormals über Jahrzehnte vermieteten, Wohnungen Rechnung. Zum anderen tragen wir der Inflation und dem Ballonrisiko Rechnung, welches sich aus der demografischen Alterspyramide der Genossenschaft ergibt.

#### Wir planen mit einer Fortführung der Bau- und Herrichtungsprogramme:

- Fassadenerneuerung
- Balkonbauten
- Nachrüsten und Erneuerung 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 41.031 Menschen<sup>8</sup> (Vj. 40.500). **Damit steigt die Einwohnerzahl im Berichtszeitraum zum zweiten Mal in Folge um 531 Menschen (Vj. 779).** 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. Angaben der Stadt zufolge befanden sich Ende 2023 ca. 1.000 Ukrainerinnen und Ukrainer in der Stadt.

Insgesamt verfügt die Stadt Freiberg über ca. 25.171 Wohnungen<sup>9</sup>. Wir schätzen ein, dass der durchschnittliche Leerstand der Stadt bei ca. 9% liegt, also ungefähr 2.300 Wohnungen nicht bewohnt sind. Davon entfallen mit 373 leerstehenden Wohnungen 16% auf die Genossenschaft. Der Marktanteil der Genossenschaft liegt bei ca. 19%. Insgesamt sind 7,6% (Vj. 7,3%) der genossenschaftlichen Wohnungen zum Stichtag nicht vermietet. Somit konnte die Genossenschaft erneut einen unterdurchschnittlichen Leerstand aufweisen. **Wir nutzen die Chancen, die sich unserem Unternehmen bieten!**

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 überstieg zudem in den letzten Jahren auch Prognoseszenarien des Landes Sachsen<sup>10</sup>. Unsere bisherige interne Prognose, dass die Marke von 40.000 Einwohnern sehr kurzfristig unterschritten wird, erfüllte sich leider bereits im Jahr 2021. Vor allem durch den Krieg in der Ukraine ist die Einwohnerzahl im Berichtsjahr auf 41.031 gestiegen.

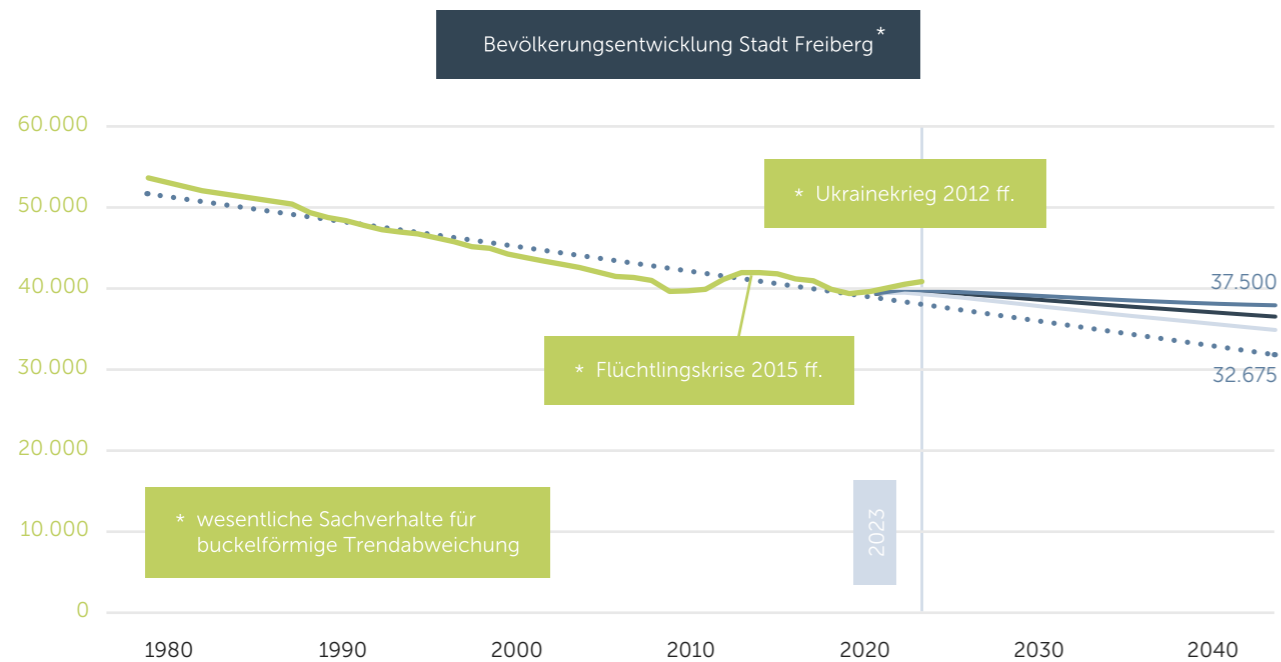
Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich Firmenansiedlungen resp. -expansionen dazu führen, dass es ein nachhaltiges positives Korrektiv der Einwohnerzahlen aufgrund Zuzuges geben kann. Wir halten einen solchen Effekt jedenfalls für nicht ausgeschlossen, wenn er gleichwohl nach unserer Einschätzung den langfristigen 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).

Sollte die Einwohnerzahl weiter sinken, erhöhen sich auch die Anforderungen aller Marktbeteiligten an die Stadtentwicklung. Es müssen Konzepte einer konstruktiven Quartiersentwicklung entwickelt werden, die vor allem in den Großwohnsiedlungen unkontrollierbare Leerstände verhindern, welche die Wohnqualitäten der verbliebenen Bewohner nachhaltig beschädigen.

<sup>8</sup> statistische Informationen der Stadt Freiberg vom 7. März 2024 zum Stichtag 30. Nov. 2023 (StaLa)

<sup>9</sup> statistische Information der Stadt Freiberg vom 31. Dez. 2021

<sup>10</sup> 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2040



**Diesem Risiko muss durch aktive Zusammenarbeit aller Verantwortlichen für Stadt- und Quartiersentwicklung entgegengewirkt werden.**

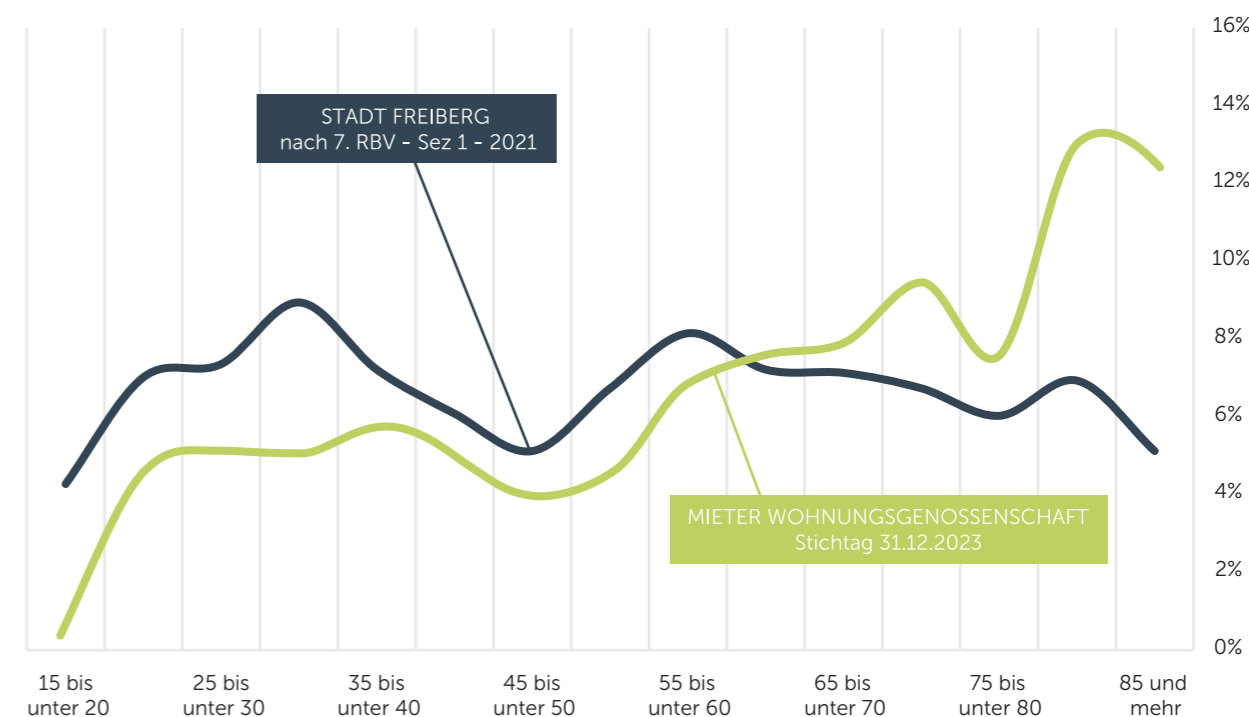
Betrachtet man die Demografie unserer Genossenschaft fällt zudem auf, dass trotz bereits seit Jahren ansteigender Kündigungen aufgrund Todesfälle und trotz insgesamt sinkender Bevölkerungszahlen die Zahl der über 80-jährigen in der Genossenschaft weiter steigt. Mittlerweile stellen diese über ein Viertel unserer Mieterschaft dar. Im Jahr 2018 waren es noch knapp 16%! 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 und es wurde und wird Vorsorge betrieben.

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 stellen diese über ein Viertel unserer Mieterschaft dar. Im Jahr 2018 waren es noch knapp 16%!

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 und 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 unterpräsentiert, so nimmt die relative „Verteilung“ der älteren bis hochbetagten Menschen in der Genossenschaft im Vergleich zur Gesamtbevölkerung ab 60 Jahren zu. Sind beispielhaft knapp 5% der Bevölkerung Freibergs 85 Jahre und älter, sind dies knapp 12% der Mitglieder der Genossenschaft.

Ungeachtet dieser Risikofelder hält die Genossenschaft mit 5,1% einen unterdurchschnittlichen Leerstand. Auch der Gesamt-Leerstand (inkl. der für die Vermietung gesperrten Wohnungen) ist mit 7,6% unterdurchschnittlich. Eine herausragende Gesamtleistung aller Mitarbeitenden.



**Wir haben unsere Chancen als einzige genossenschaftliche Wohnungsanbieterin der Stadt in den letzten Jahren genutzt und trotz schwieriger Rahmenbedingungen (Corona, Energiekrise, Bau- und Beschaffungsschwierigkeiten, Inflation usw.) unsere Marktanteile deutlich ausgeweitet. 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 in die Strategie des Unternehmens 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 und dennoch im Firmenverbund „verhafteten“) 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. Insgesamt wurden über dieses Wohnungsprogramm bereits 95 Wohnungen neu geschaffen und 190 kleinere Wohnungen, von denen unsere Genossenschaft ein überhöhtes Angebot hat, vom Markt genommen. Durch diese Diversifizierung tragen wir zudem 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« - fertiggestellt im Frühjahr 2023
- in Friedeburg den »Freiberger Garten« - Fertigstellung und Übergabe erfolgt in 2024
- auf dem Seilerberg die Projekte »Seilerhof« und »Sonnengarten« - Projektvorbereitung beginnt ab 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 und die im Jahr 2022 gegründete bauen in freiberg gmbh, einem der Genossenschaft verpflichteten Handwerkerunternehmens. 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 Rahmenbedingungen, 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 8,3% höher als im Vorjahr (Vj. 7,5%). 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. Damit einhergehend werden die Instandhaltungsbudgets in der Wohnungsherrichtung, vor allem bei der Modernisierung langfristig vermietet 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 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 beeinflusst wird. Auf der einen Seite, da viele treue Mitglieder mittlerweile hochbetagt sind und in absehbarer Zeit in eine Pflegeeinrichtung umziehen oder 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 Genossenschaftswert-

schätzung (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, ausreichender 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

Seit Beginn des Ukrainekrieges im Februar 2022 ist es zu erheblichen Verwerfungen auf den Energiemärkten gekommen. Diese haben auch Auswirkungen auf die Wärmeversorgung unserer Bestände. Die bestehen-



den Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft werden regelmäßig überprüft. Aktuell verfügt die Genossenschaft bei der Fernwärmeversorgung über eine Preisgarantie bis zum 31.03.2026. Die Gasversorgung der eigens betriebenen Gasheizungen verfügt über eine Preisbindung bis zum 31.12.2025.

Die Genossenschaft überwacht die Entwicklung der Energiekosten und die Höhe der Vorauszahlungen der Mieter regelmäßig, um ungeplante Liquiditätsabflüsse frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dazu steht der Vorstand im engen Austausch mit den zuständigen Versorgern.

Ab dem 01.01.2024 fallen staatliche Maßnahmen zur Stabilisierung der Energiepreise wie der Gaspreisdeckel, der Fernwärmedeckel oder die Reduktion der Umsatzsteuer von 19 Prozent auf 7 Prozent weg, so dass sich steigende Energiepreise ergeben können. Die Auswirkungen werden entsprechend berücksichtigt.

#### Steigerungen der Baupreise

Größere Risiken sehen wir in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Wir werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit auf Grund der gestiegenen Baukosten aber auch der gestiegenen 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 sicherge-

stellt werden. Wir sehen darin zwei wesentliche strategische Stoßrichtungen: (1) Absicherung des Kerngeschäftes „Wohnungsvermietung“ und (2) Eindämmung übertriebener Kostensteigerungen durch Drittfirmen.

#### Anstieg des Zinsniveaus bei Darlehensaufnahmen und -prolongationen

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

Dem Risiko steigender Mietschulden, 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 erhebli-

chen bzw. gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist.

#### 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 speziell die geplanten Steigerungen der CO2-Kosten. Auf Basis des CO2-Kostenaufteilungsgesetzes werden Vermieter – in Abhängigkeit von der spezifischen Emission des Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche – an den Kosten beteiligt. Die entsprechenden nicht auf den Mieter umlegbaren Anteile und die Steigerungen der CO2-Kosten in den nächsten Jahren sind in den Wirtschaftsplänen der Genossenschaft berücksichtigt.



## 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.

Aus der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entstehen keinerlei Währungsgeschäfte. Sämtliche Geschäfte werden in Euro verrechnet. Das macht deutlich, dass wir auch im Jahr 2023 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 30. März 2024

Der Vorstand



Thomas Buckreus



Jürg Kriesten



Kerstin Findeisen

### 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 (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 § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 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.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Als Alleingesellschafterin der Gesellschaften „wohnen in freiberg gmbh“ und „bauen in freiberg GmbH“ hält die Genossenschaft jeweils 100 % des Stammkapitals von T€ 100,0 bzw. T€ 150,0. Mit beiden Tochtergesellschaften besteht jeweils ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Aus der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaften ergeben sich für die Genossenschaft keine Risiken.

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

**Feststellungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft**

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 geprüft. Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet, die Zahlungsfähigkeit gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2023 ist gekennzeichnet durch einen Jahresüberschuss von Mio. € 1,0 (Vorjahr: Mio. € 1,2) bei einem Fehlbetrag aus der Hausbewirtschaftung von T€ 26,9 (Vorjahr: T€ 277,3). Die Verbesserung des Hausbewirtschaftungsergebnisses ist maßgeblich durch um Mio. € 0,5 höhere Mieterlöse und die um Mio. € 0,4 gesunkenen Instandhaltungskosten zurückzuführen, denen investitionsbedingt um Mio. € 0,2 gestiegene Abschreibungen und um Mio. € 0,4 gestiegene Zinsaufwendungen gegenüberstehen.

Außerhalb der Hausbewirtschaftung war das Ergebnis insbesondere durch Erträge aus einem Tilgungszuschuss (Mio. € 0,5), durch Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens (Mio. € 0,1) und ein positives Zins- und Beteiligungsergebnis von Mio. € 0,4 geprägt. Das positive Zins- und Beteiligungsergebnis resultiert dabei mit Mio. € 0,3 aus den Erträgen aus Ergebnisabführungsverträgen mit zwei Tochtergesellschaften.

**Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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

Dresden, den 5. April 2024

Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Prof. Dr. Hillebrand  
Wirtschaftsprüfer

Gerber  
Wirtschaftsprüfer



# GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

## 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](mailto:kontakt@wg-freiberg.de)

## FOTOS

Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG

## SATZ

GRAFIKERorg  
[www.grafikerorg.de](http://www.grafikerorg.de)  
& WG Freiberg eG

Stand 30. März 2024



Herein  
geflogen

**GEMEINSAM  
ZUHAUSE**