

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

# GESCHÄFTS- BERICHT 2025



RÜCKBLICK  
AUSWERTUNG  
PRÜFUNG UND RESÜMEE



# EIN ECHTES TEAMSPIEL

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

<b>I. BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>	<b>5</b>
<b>II. JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025</b>	
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
<b>III. LAGEBERICHT DES VORSTANDS</b>	
<b>GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS</b>	
3.1 Geschäftsmodell	22
3.2 Strategische Weiterentwicklung der Organisationsstruktur	22
3.3 Ziele und Strategien	23
<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>	
3.4 Gesamtwirtschaftliche u. branchenspezifische Rahmenbedingungen	24
3.5 Geschäftsverlauf	
3.5.1 Allgemeines	29
3.5.2 wohnen in freiberg gmbh	30
3.5.3 bauen in freiberg gmbh	31
3.5.4 Die Investitionen	32
3.5.5 Das Vermietungsgeschäft	32
3.5.6 Vermietung, Bestandsentwicklung und Mieterstruktur	34
3.5.7 Der Leerstand	38
3.5.8 Die Nutzungsgebühren	38
3.6 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	
3.6.1 Vermögenslage	39
3.6.2 Finanzlage	40
3.6.3 Struktur des Darlehensportfolios und Zinsbindung	41
3.6.4 Ertragslage	42
3.7 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	44
3.8 Nachhaltigkeitsbericht	46
3.9 Umwelt	47
3.10 Soziale Aspekte	48
3.11 Governance	49
3.12 Einordnung in Lagebericht und Risikoberichterstattung	49
<b>PROGNOSE, RISIKEN UND CHANCEN</b>	
4.1 Prognose	50
4.1.1 Risiken und Chancen	53
4.1.2 Überregionale Risiken	53
4.1.3 Gesamtbewertung	54
<b>RISIKOBERICHTERSTATTUNG</b>	
5.1 Risikoberichterstattung über die Verw. von Finanzinstrumenten	56
<b>IV. PRÜFBERICHT - VSWG E.V.</b>	<b>57</b>



# AUFSICHTS- TEAM

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

# I. Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Genossenschaftsmitgliederinnen  
und -mitglieder,

das Geschäftsjahr 2025 war – erneut – ein sehr erfolgreiches für unsere Unternehmensgruppe. Der Leerstand konnte weiter reduziert werden, gleichzeitig ist unsere Mitgliederzahl erneut gewachsen. Das erzielte Betriebsergebnis ist besser als geplant, obwohl deutlich mehr in Instandhaltungen investiert wurde. Gleichzeitig konnte der strategische Entschuldungspfad der Bankverbindlichkeiten – nach erfolgreichem Abschluss der Neubauprojekte der Vorjahre – wieder aufgenommen werden.

Die Entwicklung der Genossenschaft und ihrer Tochterunternehmen entspricht bzw. übertrifft damit die konzeptionellen und strategischen Zielstellungen. Auch für das Jahr 2025 können wir daher erneut eine attraktive, dem Marktzinsumfeld angemessene Verzinsung der Geschäftsguthaben durchzuführen. Wir stehen finanziell solide da und können uns auf unsere Zukunftsherausforderungen – strategische Weiterentwicklung des Gebäudebestandes, energetische Transformation, qualitativ gute wie sichere Wohnungsversorgung zu vergleichsweise günstigen Preisen sowie die gemeinschaftsorientierte Mitgliederförderung – fokussieren.

Dies in einem anhaltend herausfordernden Umfeld zu erreichen ist weder selbstverständlich noch einfach. Daher sei bereits Eingangs auf den nachstehenden „Dank des Aufsichtsrates“ verwiesen.

Folgende Meilensteine sind besonders hervorzuheben:

- Es wurden Instandhaltungen über ca. 10,1 Mio. EUR realisiert, insbesondere zur Herrichtung von Wohnungen für die Vermietung. Dabei konnten wir ca. 2 Mio. EUR mehr als geplant bzw. im Vorjahr in die Wohnrauminstandhaltung lenken und damit statt geplanten

404 sogar 433 Wohnungen herrichten, trotz weiter gestiegener Baukosten je Einheit. Dennoch realisierten wir ein Betriebsergebnis über Plan und mussten auf keine zusätzliche Fremdfinanzierung zurückgreifen. Ohne diese bewusst zusätzliche Instandhaltung – für uns allerdings eine Investition in die Zukunft – wäre das Betriebsergebnis ausgeglichen und deutlich über Vorjahr gewesen. Dies unterstreicht die erreichte Innenfinanzierungskraft unseres Unternehmens eindrücklich.

- Trotz weiterhin hoher Mieterfluktuation ermöglichte diese kontinuierliche Bereitstellung von neu hergerichtem, attraktivem Wohnraum eine fortgesetzt gute Anschlussvermietung: Der Leerstand wurde auf 5,8% reduziert. Unsere Gemeinschaft zählt nun mittlerweile über 5.200 Mitglieder. Zur Erinnerung: Noch vor wenigen Jahren waren es weniger als 4.900!

- Die strategisch-nachhaltige Reduktion der Bankverschuldung – nur vorübergehend unterbrochen durch unsere sowohl für Freiberg als auch unser Portfolio markanten Neubauprojekte – wurde in 2025 wieder aufgenommen und wird sich 2026 fortsetzen. Die Bankverschuldung ist heute niedriger als 2022, dem Jahr des Baubeginns unseres „Freiberger-Gartens“, steht aber einem deutlich verbesserten Wohnungsportfolio, im Altbestand wie Neubau und damit weiter gewachsener Ertragskraft und Entschuldungspotentialen gegenüber.

- Unsere Tochtergesellschaften (wohnen-in-freiberg GmbH, bauen-in-freiberg GmbH) konnten erneut sehr gute Überschüsse erwirtschaften, die wie gehabt der Genossenschaft zufließen. Beide Töchter unterstützen damit nicht nur die Service- & Leistungsqualität für unsere Mieter, sondern stärken die Innenfinanzierungs-

kraft des Gesamtunternehmens sowie erhöhen Flexibilität und Kundennähe.

- Die konzeptionelle Vorbereitung einer Spareinrichtung wurde weiter fortgeführt und befindet sich nun auf der Zielgeraden. Wir sind voller Hoffnung, die erforderlichen behördlichen wie verbandseigenen Genehmigungen zu erhalten, um bald den gewünschten genossenschaftlichen Mehrwert für unsere Mitglieder zu schaffen sowie gleichzeitig bankenunabhängigere, günstigere Finanzierungsstrukturen zu ermöglichen.

### **Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Vorstand wird bei der Bewältigung seiner Aufgaben vom Aufsichtsrat umfassend begleitet. 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 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 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 Bauprojekte sowie grundsätzlicher Fragen der Unternehmens-, Investitions- und Instandhaltungsstrategie sowie des Risikomanagements wahrgenommen. Das Gremium erhielt dazu vom Vorstand jeweils Berichte zum aktuellen Stand, wurde über zukünftige Maßnahmen informiert sowie in relevante Entscheidungsprozesse einbezogen. Das Berichtswesen sowie unser Aufsichtstätigkeit schließen dabei unsere Tochterunternehmen mit ein.

Besonders berichtenswerte Geschäftsvorfälle waren:

- Vereinbarung einer fortgesetzten Festpreisvereinbarung im Fernwärmebezug bis zum Ende der Heizperiode Anfang 2028. Die aktuellen Turbulenzen an den Energiemärkten werden daher, unabhängig ihres kurzfristigen weiteren Verlaufs, die Betriebskosten unserer Fernwärme-Versorgten Wohnungsnutzer nicht berühren.
- Vorbereitung der Vereinsgründung „gemeinsam in freiberg e.V.“. Damit werden wir die satzungsmäßige

Gemeinwohlverpflichtung zu Gunsten unserer Mitglieder weiter zielgerichtet stärken, nachhaltig entwickeln und gleichzeitig ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber Wettbewerbern schaffen. Den initiativgebenden Gründungsmitgliedern gilt ein besonderer Dank. Besonders freut mich, dass auch alle amtierenden Aufsichtsräte dem Verein beigetreten sind.

- Konzeption und Gründung der Tochtergesellschaft „energie in freiberg gmbh“. Dies vor Allem mit dem Ziel eines effizienzhebenden künftigen Insourcings bislang fremdvergebener Dienstleistungen, wie z.B. Verbrauchserfassung und Betriebskostenabrechnung, aber auch um die grundlegende Datenhoheit über die gebäuderelevanten Verbrauchsdaten zurückzugewinnen. Letzteres ist eine Grundvoraussetzung des durch uns sowohl aus Kosten- aber auch ökologische Gründen angestrebten optimierten energetisch-technischen Gebäudemanagements.

Es fanden dafür, inklusive eines Vertreterworkshops, insgesamt sieben Aufsichtsratssitzungen statt. Daneben wurden zwei Vertreterversammlungen durchgeführt. In der jährlichen Klausurtagung von Vorstand, leitenden Angestellten und Aufsichtsrat tauschten wir uns zu besonderen Fragen der strategischen Ausrichtung und Unternehmensentwicklung sowie die konkrete Planung der kommenden Jahre aus. Daneben erfolgten regelmäßige Arbeitsgespräche zum Geschäftsverlauf und Tagesthemen.

Die Anwesenheitsquote des Aufsichtsrates an den Terminen betrug gute 86% (VJ: 93%). Es wurden insgesamt 32 Beschlüsse (VJ: 18) gefasst.

Im Rahmen des Kontrollplans des Aufsichtsrats wurden Schwerpunktprüfungen zu den Themenbereichen Instandhaltung/Investition sowie Honorare & Gebühren empfangener Dienstleistungen durchgeführt. Betriebswirtschaft und Wettbewerbsvergleich gehörten wie jedes Jahr zu den besonderen Überwachungsaufgaben. Im Ergebnis waren jeweils keine besondere Feststellungen oder Beanstandungen zu treffen.

Darüber hinaus nahmen Mitglieder des Aufsichtsrats an

diversen nicht-protokollpflichtigen Präsenzterminen teil. Wir erteilten dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag für das Geschäftsjahr und wohnten der Prüfungseröffnung sowie dem Prüfungsabschluss persönlich bei. 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 mögliche Interessenskonflikte von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern im Rahmen ihrer Tätigkeit gibt. Solche sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

#### **Dank des Aufsichtsrats**

Im Namen des gesamten Aufsichtsrats danke ich Vorstand, Leitungsteam und allen Mitarbeitenden für ihr stetes Engagement, hohe Leistungsbereitschaft, eigenverantwortliche Initiative und gutes kollegiales Miteinander. Ihr macht unsere Unternehmen dadurch zu etwas Besonderem. Dies wird an unseren gemeinsamen Erfolgen sowie unter anderem dem in der aktuellen Mieterumfrage dokumentierten überaus positiven feedback auch nach außen deutlich sichtbar. Bei der Arbeitnehmervertretung sowie der Vertreterversammlung bedanke ich mich für die sehr konstruktive Zusammenarbeit.

Für den Aufsichtsrat



André Kolmschlag

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## II. Jahresabschluss

## 2.1 Bilanz **AKTIVA**

AKTIVA	EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</i>		234,46	1.858,16
<i>Sachanlagen</i>			
Grundstücke mit Wohnbauten	138.557.270,02		142.522.929,20
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.404.569,73		1.457.806,16
Grundstücke ohne Bauten	2.799.477,41		2.799.477,41
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.554.333,53		1.476.420,51
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	33.877,79		27.275,31
Geleistete Anzahlungen	0,00	144.349.528,48	102.741,73
<i>Finanzanlagen</i>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		250.000,00	250.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>144.599.762,94</b>	<b>148.638.508,48</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<i>Andere Vorräte</i>			
Unfertige Leistungen	9.278.247,35		8.567.939,62
Andere Vorräte	36.617,64		50.550,54
Geleistete Anzahlungen	18.016,49	9.332.881,48	13.042,48
<i>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</i>			
Forderungen aus Vermietung	124.999,91		156.476,35
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	637.246,39		654.126,53
Sonstige Vermögensgegenstände	127.876,77	890.123,07	98.410,97
<i>Flüssige Mittel</i>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.486.905,17	11.229.373,51
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		58.503,86	70.290,42
		<b>160.368.176,52</b>	<b>169.478.718,90</b>

## 2.2 Bilanz **PASSIVA**

PASSIVA	EUR	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<i>Geschäftsguthaben</i>			
- der mit Ablauf des GJ ausgesch. Mitglieder	621.523,57		628.352,18
- der verbleibenden Mitglieder	10.384.541,35		10.581.629,93
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	89.797,56		102.416,65
Rückständige fällige Einzahlungen auf GA	(51.342,40)	11.095.862,48	(56.080,29)
<i>Kapitalrücklage</i>		139.498,39	139.498,39
<i>Ergebnisrücklagen</i>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBiG	19.004.274,39		19.004.274,39
Gesetzliche Rücklage	6.591.474,88		6.591.474,88
- davon aus Jahresüberschuss GJ eingestellt	(0,00)		(145.879,15)
Andere Ergebnisrücklage	18.266.066,55	43.861.815,82	18.266.066,55
<i>Gewinnvortrag</i>		5.100.000,00	4.100.000,00
<i>Jahresfehlbetrag</i>		-751.053,28	0,00
<i>Bilanzergebnis</i>			
Jahresüberschuss	0,00		1.145.879,15
Einstellung in Ergebnisrücklagen	0,00		-145.879,15
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>59.446.123,41</b>	<b>60.413.712,97</b>
<b>Sonderposten für InvZuIG zum ALV</b>		<b>2.499.685,31</b>	<b>2.604.749,64</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	934.684,00		914.138,00
Steuerrückstellungen	58.060,00		101.285,32
Sonstige Rückstellungen	837.395,75	1.830.139,75	850.722,58
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.030.090,97		92.521.623,41
Erhaltene Anzahlungen	9.561.336,38		9.305.271,54
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	1.831.471,66		2.617.248,28
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	(252.830,07)		(229.144,41)
- Verb. aus Lieferungen und Leistungen	(1.578.641,59)		(2.388.103,87)
Verb. ggb. verbundenen Unternehmen	2.469,41		706,29
Sonstige Verbindlichkeiten	166.859,63		149.260,87
- davon aus Steuern	(39.004,62)		(23.967,01)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(1.470,98)	96.592.228,05	(1.410,74)
		<b>160.368.176,52</b>	<b>169.478.718,90</b>



# TEAM WOHNEN

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

## 2.3 Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn - und Verlustrechnung	EUR	2025 EUR	2024 EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
- aus der Bewirtschaftungstätigkeit	29.124.812,48		29.499.714,22
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	124.993,52	29.249.806,00	128.030,39
<b>Veränd. des Bestandes an unfertigen Leist.</b>		710.307,73	-1.228.149,05
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		317.060,79	391.776,86
<b>Aufwendungen für bezogene LuL</b>			
- Aufwendungen für Bewirtschaftungstätig.	-19.349.943,82		-16.712.403,12
- Aufwendungen für andere LuL	-52.720,08	-19.402.663,90	-52.720,08
<b>Personalaufwand</b>			
- Löhne und Gehälter	-2.484.928,94		-2.428.524,49
- soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-645.383,95		-455.656,73
davon für Altersversorgung	(167.265,56)	-3.130.312,89	(24.020,38)
<b>Abschreibungen</b>			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.196.395,28	-4.443.515,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.849.817,21	-1.828.596,22
<b>Zinserträge</b>		152.621,55	43.359,26
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-1.779.360,17	-1.882.997,35
- davon aus Abzinsung Rückstellungen		(-1.798,00)	(-9.755,00)
<b>Erträge aus Gewinnabführung</b>		637.246,39	654.126,53
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		0,00	-72.025,82
Ergebnis nach Steuern		-291.506,99	1.612.419,23
<b>Sonstige Steuern</b>		-459.546,29	-466.540,08
<b>Jahresfehlbetrag</b>		-751.053,28	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>			1.145.879,15
<b>Einstellung in die Ergebnisrücklagen</b>			-145.879,15
<b>Gewinnvortrag</b>			4.100.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			5.100.000,00

## 2.4 Anlage 01

Anlagenspiegel						
Anlagen	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Stand 31.12.2025
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Stand 31.12.2025	
	EUR	EUR	EUR		EUR	
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	5.883,16	0,00	0,00	0,00	5.883,16	
<i>Sachanlagen</i>						
Grundstücke mit Wohnbauten	263.397.882,57	785.174,27	0,00	102.741,73	264.285.798,57	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.475.179,16	0,00	0,00	0,00	2.475.179,16	
Grundstücke ohne Bauten	2.850.968,92	0,00	0,00	0,00	2.850.968,92	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.488.282,23	366.693,31	-208.176,33	0,00	2.646.799,21	
- davon GWG		(43.001,18)	(-43.001,18)			
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauvorbereitungskosten	27.275,31	6.602,48	0,00	0,00	33.877,79	
Geleistete Anzahlungen	102.741,73	0,00	0,00	-102.741,73	0,00	
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>271.342.329,92</b>	<b>1.158.470,06</b>	<b>-208.176,33</b>	<b>0,00</b>	<b>272.292.623,65</b>	
<i>Finanzanlagen</i>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	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>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>271.598.213,08</b>	<b>1.158.470,06</b>	<b>-208.176,33</b>	<b>0,00</b>	<b>272.548.506,81</b>	

	Abschreibungen						Buchwerte
	kumuliert 01.01.2025	im Geschäftsjahr	Änderung der AFA durch Zuschreibungen	auf Umbuchungen +/-	Abgänge	kumuliert 31.12.2025	am 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	4.025,00	1.623,70	0,00	0,00	0,00	5.648,70	234,46
	120.874.953,37	4.853.575,18	0,00	0,00	0,00	125.728.528,55	138.557.270,02
	1.017.373,00	53.236,43	0,00	0,00	0,00	1.070.609,43	1.404.569,73
	51.491,51	0,00	0,00	0,00	0,00	51.491,51	2.799.477,41
	1.011.861,72	287.959,97	0,00	0,00	-207.356,01	1.092.465,68	1.554.333,53
		(43.001,18)			(-43.001,18)		
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.877,79
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	122.955.679,60	5.194.771,58	0,00	0,00	-207.356,01	127.943.095,17	144.349.528,48
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00
	122.959.704,60	5.196.395,28	0,00	0,00	-207.356,01	127.948.743,87	144.599.762,94

## 2.5 Anlage 02

Verbindlichkeitspiegel 2025 (Vorjahreszahlen in Klammern)						
Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	
		Restlaufzeit			EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.030.090,97	4.923.392,54	19.737.573,84	60.369.124,59	85.030.090,97	GPR
	(92.521.623,41)	(6.258.969,28)	(19.761.107,48)	(66.501.546,65)	(92.521.623,41)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.561.336,38	9.561.336,38	0,00	0,00	0,00	
	(9.305.271,54)	(9.305.271,54)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	252.830,07	252.830,07	0,00	0,00	0,00	
	(229.144,41)	(229.144,41)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.578.641,59	1.578.641,59	0,00	0,00	0,00	
	(2.388.103,87)	(2.388.103,87)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.469,41	2.469,41	0,00	0,00	0,00	
	(706,29)	(706,29)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	166.859,63	136.043,06	30.816,57	0,00	0,00	
	(149.260,87)	(115.032,68)	(34.228,19)	(0,00)	(0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>96.592.228,05</b>	<b>16.454.713,05</b>	<b>19.768.390,41</b>	<b>60.369.124,59</b>	<b>85.030.090,97</b>	<b>GPR</b>
	(104.594.110,39)	(18.297.228,07)	(19.795.335,67)	(66.501.546,65)	(92.521.623,41)	GPR

GPR = Grundpfandrechte

## 2.6 Anhang des Jahresabschlusses für das **Geschäftsjahr 2025**

### *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 drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen werden weiterhin planmäßig linear in Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten wie folgt abgeschrieben:

Wohngebäude	2,0 und 3,0
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 Anlage-

vermögen 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 und dem vermietetseitigen Anteil der Co2-Umlage pauschale Wertabschläge vorgenommen (408,4 TEuro). Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Es sind Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 637,2 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 (2,0% p.a.) ermittelt. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2018G) und unter Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 2,06%. 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 -13,9 TEuro.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt. Von den Zugängen wurden 1.231,0 TEuro Tilgungszuschüsse abgesetzt.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 9.278,2 TEuro (Vorjahr 8.567,9 TEuro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten u. a. die für Eigentumswohnungen gezahlten Instandhal-

tungsrücklagen (per 31.12.2025 in Höhe von 52,7 TEuro).

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

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind enthalten:

Rückstellungen für	T€
- Betriebskosten	297,5
- Verzinsung von Geschäftsguthaben	211,0
- Erstellung der Betriebskostenabrechnungen	11,8
- Prüfungskosten und steuerliche Beratung	52,0
- die Erstellung des Jahresabschlusses	74,2
- Archivierung von Geschäftsunterlagen	23,5
- Jubiläumzahlungen	41,0
- Urlaubsrückstellungen	9,5
- Zielprämien Mitarbeiter	116,9
	<b>837,4</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 der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von 105,1 TEuro, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 38,4 TEuro sowie Verkaufserlöse aus Anlagevermögen in Höhe von 42,4 TEuro enthalten.

Da beide verbundene Unternehmen, die wohnen in freiberg gmbh und die bauen in freiberg gmbh, das Geschäftsjahr 2025 mit jeweils einem Gewinn in Höhe

von 189,9 TEuro und 447,3 TEuro abgeschlossen haben, werden diese Gewinne gemäß des jeweiligen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit Feststellung des Jahresabschlusses an die Genossenschaft ausgezahlt.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen werden Aufwendungen aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 1,8 TEuro ausgewiesen.

## SONSTIGE ANGABEN

Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der wohnen in freiberg gmbh und der bauen in freiberg gmbh. Die geprüften Jahresabschlüsse schließen mit Jahresüberschüssen von 190 TEuro und 447 TEuro ab. Das Eigenkapital in Höhe von 150 TEuro bzw. 100 TEuro ist ausgewiesen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus beauftragten aber noch nicht erbrachten Leistungen der kommenden Jahre für abgeschlossene Bau- und Planungsverträge in Höhe von 459,7 TEuro und Leasingverträgen in Höhe von 443,6 TEuro.

## BESCHÄFTIGTE

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Anzahl
kaufmännische Mitarbeiter	24
- davon teilzeitbeschäftigt	(6)
technische Mitarbeiter	4
Handwerker	5
Hausmeister	19
	52

Außerdem gehören durchschnittlich vier Auszubildende zum Personalbestand.

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 751,1 TEuro ab. Über die Deckung des Fehlbetrages entscheidet gemäß § 42 der Satzung die Vertreterversammlung. Der Vorstand schlägt eine Verrechnung mit dem Gewinnvortrag und der gesetzlichen Rücklage vor.

## MITGLIEDERBEWEGUNG

Stand 01.01.2025	5.146
Zugang	434
Abgang	-375
Stand 31.12.2025	5.205

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 197.088,58 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  
Kerstin Findeisen

Freiberg, den 01.04.2026  
Der Vorstand



Thomas Buckreus



Kerstin Findeisen



**IN KLEINEN  
TEAMS  
GROSSES  
LEISTEN**

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG



# III. Lagebericht 2025

## Grundlagen des Unternehmens

### 3.1 GESCHÄFTSMODELL

Wir, die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG, sind ein seit 71 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. Zusätzlich vermieten und verpachten wir 13 kleinere Gewerbeeinheiten, 1.215 Pkw-Stellplätze, 516 Garagen und 93 Kleingärten. Hauptsächlich für die Besucher unserer Mitglieder betreiben wir 14 Gästewohnungen.

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. Gerade das Zwischenmenschliche wollen wir zukünftig noch intensiver leben und auch auf deutlich breite Schultern verteilen. 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 – unseren Mitgliedern und Wohnungsnutzern zugute.

**Sinn und Zweck  
unserer Genossen-  
schaft ist ausnahms-  
los die Förderung  
unserer Mitglieder  
und Wohnungs-  
nutzer!**

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 Sport- und Kulturförderung von Jung und Alt.

### 3.2 STRATEGISCHE WEITERENTWICKLUNG DER ORGANISATIONSSTRUKTUR

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Genossenschaft ihre strategische Organisationsstruktur gezielt erweitert, um sowohl die soziale als auch die energetische Zukunftsfähigkeit des Unternehmens strukturell abzusichern.

Wie bereits erwähnt wurde der Verein „gemeinsam in Freiberg e.v.“ gegründet. Ziel ist die Bündelung und Weiterentwicklung des Sozialmanagements der Genossenschaft in einer eigenständigen Organisationsform. Der Verein fördert Mitmenschlichkeit, Solidarität, generationenübergreifende Begegnung sowie Hilfe zur Selbsthilfe und stärkt damit die genossenschaftliche Identität nachhaltig. Die Genossenschaft ist strategi-

scher Partner und finanzieller Träger, überträgt jedoch operative soziale Aufgaben sukzessive auf den Verein. Damit wird die soziale Verantwortung strukturell verstetigt und auf breitere ehrenamtliche Schultern verteilt.

Zum anderen wurde die **energie in freiberg gmbh** als 100%ige Tochtergesellschaft gegründet. Ziel dieser Gesellschaft ist die vollständige Übernahme der Wärmeversorgung, des Messwesens sowie der Betriebskosten- und Verbrauchserfassung und deren Abrechnung. Damit werden Wertschöpfung, Datenhoheit und Steuerungskompetenz dauerhaft im Unternehmensverbund gehalten. Die Gesellschaft bildet die organisatorische Grundlage für die systematische Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und die Umsetzung eines mehrjährigen Modernisierungsprogramms der eigenen Heizungsanlagen.

Mit beiden Gründungen stärkt die Genossenschaft ihre Zukunftsfähigkeit in den Bereichen Soziales, Energie, Digitalisierung und Nachhaltigkeit strukturell und langfristig.

Mit der strukturellen Erweiterung um Energie- und Sozialorganisationen entwickelt sich die Genossenschaft vom klassischen Wohnungsanbieter hin zu einer integrierten Quartiers- und Versorgungsplattform mit eigener Energie- und Sozialinfrastruktur.

### 3.3 ZIELE UND STRATEGIEN

Wesentliche Ziele bestanden auch im Geschäftsjahres 2025 in der weiteren Verbesserung der Vermietungschancen, der Instandhaltung und Modernisierung der vorhandenen Bestände bis hin zu komplexen Quartiersentwicklungen, der Fertigstellung eines großen Neubauprojektes, der Prozessoptimierung der internen Abläufe – einhergehend mit dem weiteren Ausbau der Digitalisierungstiefe – sowie der Personalentwicklung. Alle Zielrichtungen konnten gut vorangebracht werden. Unsere Investitionsstrategie 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 Quartiere gestalten, neue Häuser und Wohnungen bauen sowie Bestände mit aussichtslosen Entwicklungsaussichten teilweise oder ganz zurückbauen, um deren Grundstücke einer zukunftssicheren Verwendung zuzuführen oder zu verkaufen.

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 zudem 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 Quartier »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 vor allem Familien mit Kindern gut, sicher und gerne wohnen. Wir sind bemüht, den bereits laufenden Generationenwechsel dazu zu nutzen, wieder zunehmend eine familienfreundliche und von Familien geprägte Genossenschaft zu sein – wie wir es nach unserer Gründung für viele Generationen waren.

Unsere Genossenschaft verfügt über eine umfassende ERP-Systemwelt sowie weitere für eine effektive und effiziente Aufbau- und Ablauforganisation hilfreiche IT-Systemwelt. Wir arbeiten zunehmend papierlos und sind ebenfalls zunehmend mit unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern digital verbunden. Unsere digitalen Daten sichern wir redundant über ein renommiertes deutsches Rechenzentrum.

## 3.4 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN <sup>1</sup>

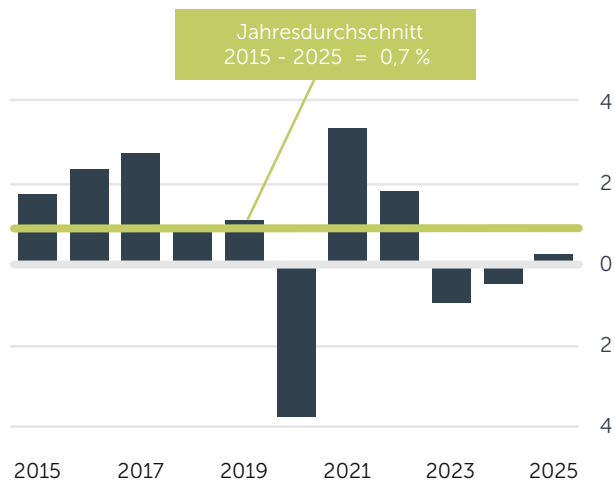
Das Jahr 2025 war weiterhin von globalen Krisen und strukturellen Herausforderungen geprägt. Nach zwei Jahren mit rückläufigem Wirtschaftswachstum konnte die deutsche Wirtschaft im Berichtsjahr wieder ein leicht positives Wachstum verzeichnen, wenngleich auf insgesamt niedrigem Niveau. Die Lage am Arbeitsmarkt zeigt sich im Vergleich zu den Vorjahren stabil. Die Erwerbslosenquote lag im Jahr 2025 bei 6,8 % und damit um 0,3 Prozentpunkte über dem Vorjahr. Gleichzeitig ist jedoch eine strukturelle Verschiebung innerhalb der Beschäftigung zu beobachten. Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in produktiven Wirtschaftsbereichen tendenziell rückläufig ist, steigt die Beschäftigung im öffentlichen Sektor sowie in staatsnahen Bereichen wie Verwaltung, Bildung, Gesundheit und Sozialwesen seit Jahren kontinuierlich an. So erhöhte sich die Zahl der dort Beschäftigten von rund 6 Millionen im Jahr 2008 auf etwa 10 Millionen im Jahr 2025. Finanzierten 2008 3,4 Beschäftigte aus der Wirtschaft und Gewerbe einen Angestellten des öffentlichen Dienstes, so waren es 2025 nur 2,8 (Vj. 2,9) Beschäftigte.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt hat sich die Inflationsdynamik gegenüber den Jahren 2021 bis 2023 stabilisiert, verbleibt jedoch auf einem Niveau, das weiterhin Auswirkungen auf Kostenstrukturen und Investitionsentscheidungen hat.

Das Zinsniveau liegt weiterhin deutlich über dem langjährigen Durchschnitt der vergangenen Dekade. Trotz einer leichten Stabilisierung im Jahresverlauf 2025 wirkt das erhöhte Zinsniveau dämpfend auf Investi-

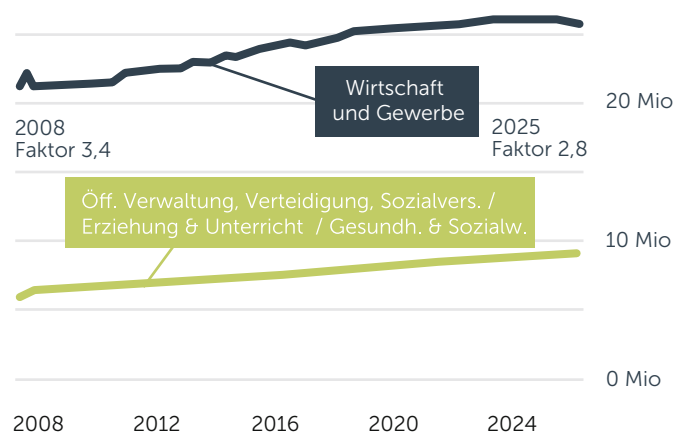
### BRUTTOINLANDSPRODUKT, PREISBEREINIGT

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



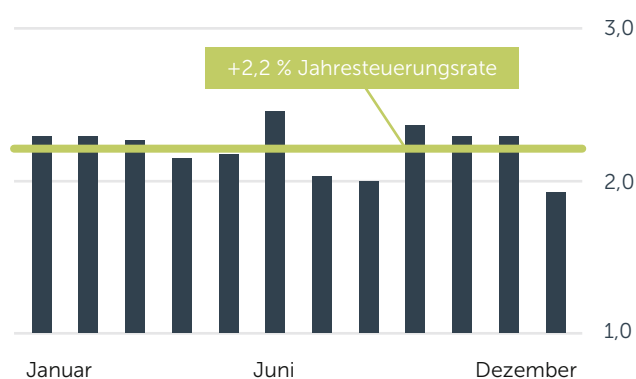
### SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGTE NACH SEKTOREN

Faktoren d. Arbeitnehmerfinanz. der öffentl. Verwaltung



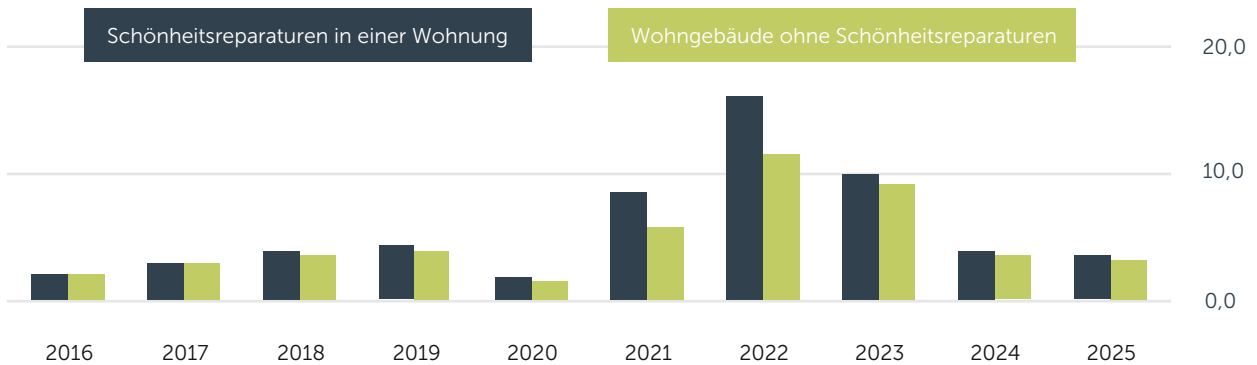
### VERBRAUCHERINDEX 2025 FÜR DEUTSCHLAND

Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat in %



<sup>1</sup> BIP 2024 laut [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

**BAUPREISINDEX VERÄNDERUNG  
GEGENÜBER DEM VORJAHR IN %**



tionstätigkeiten und erhöht die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit von Investitionen. Gleichzeitig bleibt die Entwicklung der Förderkulisse, insbesondere im Bereich energetischer Maßnahmen, ein wesentlicher Einflussfaktor für Investitionsentscheidungen und unterliegt weiterhin Veränderungen.

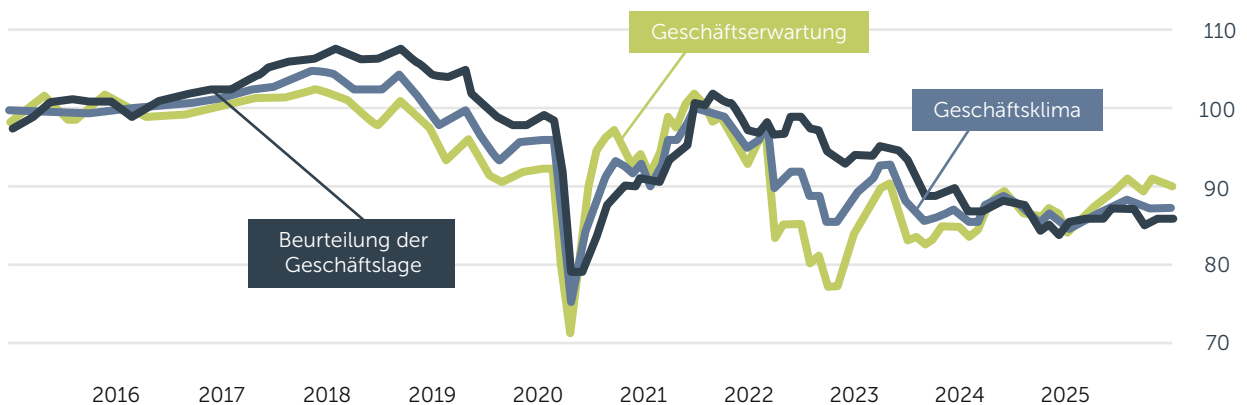
zu beobachten, was sich insbesondere in rückläufigen Baugenehmigungen und verschobenen oder aufgegebenen Neubauprojekten widerspiegelt. Die Materialverfügbarkeit hat sich im Vergleich zu den Vorjahren stabilisiert, bleibt jedoch in einzelnen Bereichen ein Einflussfaktor.

Im Baugewerbe ist nach den starken Preissteigerungen der Jahre 2021 bis 2023 eine gewisse Entspannung zu beobachten. Die Baupreise steigen zwar weiterhin überdurchschnittlich, jedoch deutlich moderater als in den Vorjahren. Gleichwohl verbleiben die Kosten auf einem historisch hohen Niveau. Parallel hierzu ist ein deutlicher Rückgang der Bauaktivitäten

Der anhaltende Fachkräftemangel im Bau- und Handwerksbereich kann die Umsetzungsgeschwindigkeit von Investitionsmaßnahmen weiterhin beeinflussen. Wir wirken diesem durch unsere **bauen in freiberg gmbh** vor allem in den Bereichen Klein- und Kleinstreparaturen und der Wohnungsinstandhaltung und -modernisierung entgegen.

**IFO GESCHÄFTSKLIMA DEUTSCHLAND**

Saisonbereinigt, 2015 = 100



Das Geschäftsklima konnte sich auch im Jahr 2025 im Vergleich zu den Vorjahren nicht nachhaltig verbessern und bleibt von Unsicherheiten geprägt. Insgesamt führen die Vielzahl parallel wirkender Einflussfaktoren zu erhöhten Anforderungen an die strategische Planung und Investitionssteuerung.

Die **wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen** sind weiterhin stark durch regulatorische Eingriffe sowie steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz geprägt. Hieraus ergibt sich ein zunehmender Investitionsbedarf insbesondere im Gebäudebestand, der gleichzeitig mit steigenden Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit einhergeht.

Die **Energiepreise** haben sich im Vergleich zu den Vorjahren teilweise stabilisiert, verbleiben jedoch auf einem erhöhten Niveau und unterliegen weiterhin strukturellen Unsicherheiten. Dies betrifft insbesondere die zukünftige Ausgestaltung und Dekarbonisierung zentraler Versorgungsstrukturen wie der Fernwärme. Vor diesem Hintergrund gewinnen langfristige Investitions- und Versorgungsentscheidungen zunehmend an Bedeutung. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Geschwindigkeit und Ausgestaltung der Transformation dieser Versorgungsstrukturen maßgeblichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und Planbarkeit im Gebäudebestand haben.

Die Genossenschaft hat vor diesem Hintergrund die Fernwärmepreise bis März 2029 auf einem stabilen und wirtschaftlich verlässlichen Niveau vertraglich fixiert. Hierdurch besteht für einen wesentlichen Teil des Bestandes eine hohe Planungs- und Kostensicherheit, da das Preisniveau bis zu diesem Zeitpunkt stabil auf dem aktuellen Niveau verbleibt.

Ergänzend wirkt sich die **demografische Entwicklung**, insbesondere eine zunehmende Alterung der Bevölkerung, langfristig auf die Anforderungen an den Wohnungsbestand sowie an wohnbegleitende Dienstleistungen aus.

Die **Mietpreisbremse** in Sachsen hat für die Genossenschaft derzeit keine unmittelbare Relevanz, da das Geschäftsgebiet in Freiberg nicht als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft ist. Unabhängig davon verfolgt die Genossenschaft weiterhin das Ziel, ihren Mitgliedern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu ausgewogenen und sozial verträglichen Preisen anzubieten.

Die im Mietrechtsanpassungsgesetz geregelte **Begrenzung der Modernisierungumlage** stellt jedoch einen relevanten Einflussfaktor dar. Sie kann insbesondere bei umfassenden energetischen Modernisierungen die Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen einschränken und damit Investitionsentscheidungen beeinflussen. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Preisentwicklung sowie steigender Lebenshaltungskosten kommt der Sicherstellung bezahlbaren Wohnraums eine weiterhin hohe Bedeutung zu. Für die Genossenschaft war die regulatorische Entwicklung bislang kein Anlass, geplante Modernisierungen grundsätzlich infrage zu stellen. Gleichwohl ist die weitere Entwicklung der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie deren wirtschaftliche Auswirkungen fortlaufend zu beobachten.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde zum 1. November 2020 durch das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** abgelöst. Das GEG dient der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) sowie der Energieeffizienz-Richtlinie (EED). Nach Art. 9 der EPBD sind Neubauten seit dem Jahr 2021 als Niedrigenergiegebäude zu errichten. Die hieraus resultierenden Anforderungen an Energieeffizienz und Gebäudestandards steigen weiterhin und beeinflussen die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft nachhaltig. Die Genossenschaft erfüllt diese Anforderungen bei allen aktuellen Neubauvorhaben.

Im Zuge der im Jahr 2025 neu gewählten Bundesregierung sind Anpassungen und Vereinfachungen der bestehenden gesetzlichen Regelungen, insbesondere

im Bereich des GEG, vorgesehen. Die konkreten Ausgestaltungen sowie deren Auswirkungen auf die Genossenschaft bleiben derzeit abzuwarten.

Für den gesamten Gebäudebestand der Genossenschaft liegen Energieausweise vor. Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten und gleichzeitig die wirtschaftlichen Auswirkungen für ihre Mitglieder im Blick zu behalten. Insbesondere die Kosten für Wärme stellen einen wesentlichen Bestandteil der sogenannten „zweiten Miete“ dar und sind daher von zentraler Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund setzt die Genossenschaft sowohl auf Maßnahmen im Bereich des baulichen Wärmeschutzes als auch zunehmend auf den Einsatz effizienter, wirtschaftlicher und nachhaltiger Anlagentechnik. Neben der Einhaltung gesetzlicher Anforderungen besteht das Ziel, die Betriebskosten für die Mitglieder langfristig zu optimieren.

Im Neubau erfolgt dies in enger Zusammenarbeit mit Fachplanern, um moderne und zukunftsfähige energetische Konzepte in die Gebäude zu integrieren. Gleichzeitig setzt die Genossenschaft auf eine konstruktive und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem regionalen Wärmeversorger im Bereich der Fernwärme. Vor dem Hintergrund der gesetzlich geforderten Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 wird hierin eine wesentliche Grundlage gesehen, um die Transformation der Wärmeversorgung hin zu erneuerbaren Energien effizient umzusetzen. Gleichzeitig bleibt die weitere Entwicklung der Versorgungsstruktur ein wesentlicher Einflussfaktor für die langfristige strategische Ausrichtung.

Zur systematischen Steuerung der eigenen Klimaziele hat die Genossenschaft im Berichtsjahr erstmals ein CO<sub>2</sub>-Monitoring für den Gebäudebestand aufgebaut. Auf dieser Grundlage wurde für das Jahr 2025 eine

CO<sub>2</sub>-Bilanz mit dem Referenzjahr 2020 erstellt. Ziel ist es, Transparenz über die Emissionsentwicklung zu schaffen und eine belastbare Datengrundlage für zukünftige Investitionsentscheidungen zu gewährleisten.

Auf Basis dieser erstmalig erhobenen Daten wurde ein erster **Dekarbonisierungspfad** für den Gebäudebestand entwickelt. Dieser beschreibt die schrittweise Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen. Das CO<sub>2</sub>-Monitoring dient dabei als zentrales Steuerungsinstrument zur Fortschreibung und Überprüfung der Zielerreichung.

Die Genossenschaft verfolgt hierbei einen technologieoffenen und wirtschaftlich ausgewogenen Ansatz. Neben der Nutzung zentraler Versorgungsstrukturen wie der Fernwärme werden perspektivisch auch ergänzende, objektspezifische Lösungen betrachtet, um langfristig eine nachhaltige und zugleich bezahlbare Energieversorgung sicherzustellen. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt dabei schrittweise und unter Berücksichtigung der jeweiligen wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Gleichzeitig wird auch die Wirkung vieler einzelner Maßnahmen im operativen Geschäft als relevant angesehen. So erfolgt beispielsweise eine sukzessive Umstellung des Fuhrparks auf Elektromobilität. Neue Stellplatzanlagen werden verstärkt mit Ladeinfrastruktur ausgestattet, teilweise in Kombination mit eigenen Photovoltaikanlagen.

Darüber hinaus setzt die Genossenschaft gezielt Pilotprojekte um, um innovative und zukunftsfähige Lösungen unter realen Bedingungen zu erproben. Über die neu gegründete Tochtergesellschaft **„energie in freiberg gmbh“** wird aktuell ein erstes Projekt zur Modernisierung der Wärmeversorgung umgesetzt. Hierbei wird eine bestehende Gas- und Ölheizung durch ein hybrides System aus einer groß dimensionierten Wärmepumpe mit Spitzenlastausgleich durch eine moderne Gasheizung ersetzt. Perspektivisch ist zudem die

Ergänzung durch eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Ziel ist es, Erkenntnisse für eine wirtschaftlich tragfähige und skalierbare Umsetzung auf weitere Bestände zu gewinnen.

Ergänzend hierzu wird am Freiburger Genossenschaftshaus ein weiteres Pilotprojekt gestartet, in dessen Rahmen unterschiedliche Varianten der Fassadenbegrünung erprobt werden. Ziel ist es, auf dieser Grundlage eine geeignete Lösung zu identifizieren, die perspektivisch in den Wohngebieten der Genossenschaft Anwendung finden kann.

Das Thema Nachhaltigkeit, insbesondere im Hinblick auf Kreislaufwirtschaft und CO<sub>2</sub>-Reduktion, wird von der Genossenschaft ganzheitlich betrachtet und umfasst neben dem Immobilienbestand auch den gesamten Geschäftsbetrieb.

Darüber hinaus wird der Geschäftsbetrieb kontinuierlich in Richtung digitaler und papierarmer Prozesse

weiterentwickelt. Durch den Einsatz eines Customer-Relationship-Management-Systems (CRM) besteht bereits eine direkte digitale Anbindung zu einem Großteil der Geschäftspartner sowie zu rund zwei Dritteln der Mitglieder und Wohnungsnutzer. Dies ermöglicht eine zunehmend ressourcenschonende und effiziente Kommunikation.

Die Genossenschaft wird das Thema Nachhaltigkeit in den kommenden Jahren weiter systematisch vertiefen und die bestehenden Instrumente kontinuierlich weiterentwickeln.

Der Heimatmarkt der Genossenschaft, die Stadt Freiburg, ist geprägt durch eine ausgewogene Mischung aus innovativen und traditionsreichen Unternehmen sowie einer gewachsenen Wissenschaftslandschaft. Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ist eng mit der Entwicklung des Standortes verbunden und stärkt die langfristige Perspektive.



### 3.5 GESCHÄFTSVERLAUF

#### 3.5.1 ALLGEMEINES

Insgesamt gehörten der Genossenschaft am 31.12.2025 5.205 (Vj. 5.146) Mitglieder an. Die genossenschaftliche Gemeinschaft in Freiberg wächst weiter!

Es werden 4.972 (Vj. 4.975) Wohnungen in 178 Häusern und 625 Eingängen überwiegend im Geschosswohnungsbau bewirtschaftet. Das sind 3 Wohnungen weniger als im Vorjahr, was sich aus der Zusammenlegung von fünf Wohnungen (aus zwei werden eine), dem Zugang eines Reihenhauses und aus der Trennung einer zusammengelegten Wohnung in zwei Einzelne ergibt.

**Somit erhöht sich die vermietbare Fläche von 287.464 m<sup>2</sup> um 68 m<sup>2</sup> auf 287.532 m<sup>2</sup>.**

Unsere Immobilienbestände konzentrieren sich auf die drei großen Wohnquartiere Freibergs sowie vereinzelt auf die Gemeinden Weißenborn, Hilbersdorf und Halsbrücke in Freibergs direktem Umland.

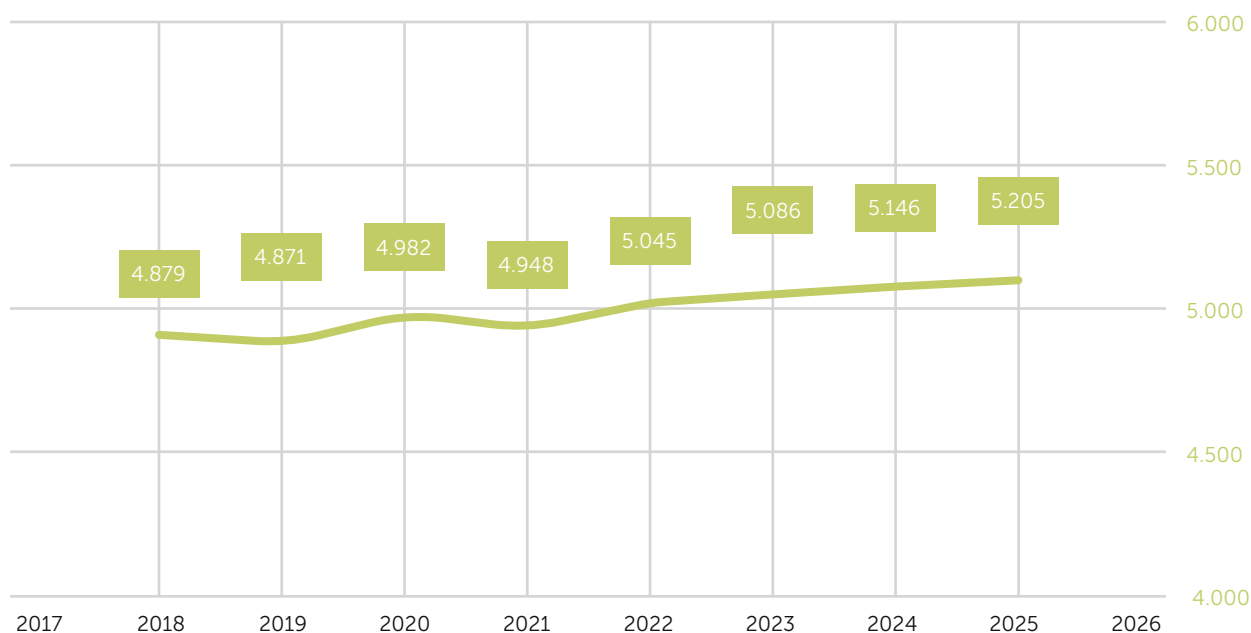
Insgesamt verfügt die Genossenschaft über **667.532 m<sup>2</sup> bebaute und unbebaute Grundstücke.**

Wir beschäftigten zur Erfüllung unserer Aufgaben Mitarbeiter in der Verwaltung, Hausmeister und Kundenberater. Zudem betreiben wir mit der **wohnen in freiberg gmbh** ein leistungsstarkes Vertriebsunternehmen und mit der **bauen in freiberg gmbh** ein Handwerksunternehmen.

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

#### MITGLIEDERENTWICKLUNG

in den Jahren 2018-2025



### 3.5.2 WOHNEN IN FREIBERG GMBH

Die „wohnen in freiberg gmbh“ ist ein verbundenes Unternehmen der Genossenschaft. Zwischen beiden Gesellschaften bestehen eine steuerliche Organschaft sowie ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2019 gegründet und übernimmt mit derzeit vier Mitarbeitenden exklusiv den Vertrieb von Wohnungen für die Genossenschaft. Die Bündelung der Vertriebsaktivitäten in einer eigenständigen Organisationseinheit hat sich als wirksames Instrument zur Stärkung der Vermietungsleistung erwiesen.

Die Ausgliederung des Vertriebs in eine eigenständige Gesellschaft stellt für Wohnungsgenossenschaften eine eher untypische Organisationsform dar. Vor dem Hintergrund der besonderen Marktbedingungen in Freiberg hat sich diese Struktur jedoch als sachgerecht und erfolgreich erwiesen. Sie ermöglicht eine klare Fokussierung auf Vermietungsprozesse, eine hohe Reaktionsgeschwindigkeit sowie eine konsequent leis-

tungsorientierte Steuerung des Vertriebs.

Ein wesentlicher Beitrag dieser Struktur liegt in der nachhaltigen Verbesserung der Vermietungsergebnisse. So ist es der Genossenschaft in den Jahren 2020 bis 2025 gelungen, den Leerstand von 608 Wohnungen auf 286 Wohnungen deutlich zu reduzieren.

Zugleich schafft die organisatorische Aufstellung die Voraussetzung, auch auf kurzfristige Veränderungen – insbesondere im Zusammenhang mit dem demografisch bedingt steigenden Risiko alters- und todesbedingter Kündigungen – flexibel reagieren zu können. Bei temporär erhöhtem Vermietungsbedarf steht damit ein leistungsfähiges und skalierbares Vertriebsinstrument zur Verfügung.

Die enge organisatorische und inhaltliche Verzahnung mit der Genossenschaft stellt dabei sicher, dass vertriebliche und bestandsstrategische Entscheidungen optimal aufeinander abgestimmt sind.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Bilanzsumme	379	551	457	298	285	184
davon Eigenkapital	150	150	150	150	150	150
Umsatzerlöse	610	766	687	543	434	295
Ergebnisabführung an die Genossenschaft	190	374	271	113	106	16

Die Gesellschaft weist eine stabile Eigenkapitalausstattung auf und generiert kontinuierlich positive Ergebnisse, die im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt werden.

Insgesamt leistet die „wohnen in freiberg gmbh“ einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Vermietungsquote sowie zur wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft. Die Gesellschaft stellt damit eine zentrale operative Säule zur Umsetzung der Vermietungsstrategie der Genossenschaft dar.

### 3.5.3 BAUEN IN FREIBERG GMBH

Die „bauen in freiberg gmbh“ ist ebenfalls ein verbundenes Unternehmen der Genossenschaft und wurde im Jahr 2022 gegründet. Sie verfügt über die gleiche gesellschaftsrechtliche Stellung wie die „wohnen in freiberg gmbh“. Zwischen den Gesellschaften bestehen eine steuerliche Organschaft sowie ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um ein handwerklich ausgerichtetes Dienstleistungsunternehmen, das seine Leistungen ausschließlich für die Genossenschaft erbringt. Im Jahr 2025 beschäftigt die Gesellschaft insgesamt 15 Mitarbeitende und übernimmt insbesondere Klein- und Kleinstreparaturen sowie die Instandsetzung und Herrichtung von Wohnungen innerhalb des Bestandes von rund 5.000 Einheiten.

Mit der Gründung der Gesellschaft verfolgt die Genossenschaft das Ziel, zentrale handwerkliche Leistungen eigenständig und unabhängig von externen Dienstleistern sicherzustellen. Hintergrund ist insbesondere die zunehmende Schwierigkeit, kurzfristig verfügbare Handwerksleistungen am Markt zu angemessenen Konditionen zu erhalten, insbesondere im Bereich kleinerer und zeitkritischer Maßnahmen.

Die organisatorische Einbindung eigener Handwerkskapazitäten ermöglicht eine hohe Ausführungsqualität, da die Mitarbeitenden gezielt auf die Bestände der Genossenschaft ausgerichtet sind. Gleichzeitig wird eine deutlich höhere Flexibilität und Reaktionsgeschwindigkeit bei der Umsetzung von Maßnahmen erreicht. Dies wirkt sich insbesondere im Bereich der Neuvermietung sowie bei laufenden Instandhaltungsmaßnahmen positiv aus.

Darüber hinaus können durch die Eigenleistung spürbare Kostenvorteile gegenüber der Vergabe an externe Dienstleister realisiert werden. Gleichzeitig wird die Abhängigkeit von volatilen Marktpreisen und begrenzten Kapazitäten im Handwerksbereich reduziert.

Die „bauen in freiberg gmbh“ stellt damit eine wesentliche operative Ergänzung zur Sicherung der Bewirtschaftungsqualität und zur wirtschaftlichen Steuerung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen dar. Die Gesellschaft sichert damit das Kerngeschäft der Genossenschaft – die Vermietung – durch eine zuverlässige und wirtschaftliche Leistungserbringung im technischen Bereich ab. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2025	2024	2023
Bilanzsumme	581	401	167
davon Eigenkapital	100	100	100
Umsatzerlöse	1.579	989	320
Ergebnisabführung an die Genossenschaft	447	280	44
kumulierte Kosteneinsparung ggü. Drittvergabe	771	324	44

Die Gesellschaft weist eine dynamische Entwicklung auf und trägt durch ihre operative Tätigkeit sowie durch die Ergebnisabführung unmittelbar zur wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft bei. Die Handwerksleistungen für die Genossenschaft konnten im Berichtsjahr um 600 TEuro auf knapp 1,6 Mio. Euro gesteigert werden. Damit wurden Kosteneinsparungen im Vergleich zur Vergabe der Leistungen an Drittfirmen in Höhe von knapp 450 TEuro realisiert. In Summe betragen die Kosteneinsparung seit Gründung bereits knapp 770 TEuro.

### 3.5.4 DIE INVESTITIONEN

Wir haben im Jahr 2025 11,2 Millionen Euro (Vj. 13,1) 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 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 Instandhaltungskosten umfassen Fremdkosten in Höhe von 9,2 Mio. Euro (Vj. 7), wovon 1,6 Mio. Euro (17%), wie oben bereits erwähnt, durch die eigene bauen in freiberg gmbh abgedeckt wurden. Für den Neubau inkl. der Außenanlagen wurden im Jahr 2025 nochmals 1,2 Mio. Euro (Vj. 4,9) ausgegeben. Damit konnte das Neubauprojekt »Freiberger Garten« vollständig abgeschlossen und auch vermietet werden.

### 3.5.5 DAS VERMIETUNGSGESCHÄFT

Im Berichtsjahr 2025 konnte der Leerstand erneut deutlich abgebaut werden. **Der Leerstand beträgt zum Jahresende 5,8% (286 Wohnungen).**

Davon abzuziehen ist der sog. strategische Leerstand mit 109 Wohnungen. Also diejenigen Wohnungen, die der Vermietung aus strategischen Überlegungen aktuell nicht zur Verfügung stehen.

Der Trend zu insgesamt höheren Auszügen hält nach wie vor an. Aufgrund des Anstieges der Auszüge müssen auch immer mehr Einzüge am Markt platziert werden, um den Leerstand zu halten resp. zu reduzieren, was der Genossenschaft in den letzten Jahren sehr gut gelungen ist. Auswirkungen auf die Leerstandsquote und nicht auf die Vermietungsfläche resp. den Mieterträgen haben zudem Bestandsveränderungen aufgrund von Wohnungszusammenlegungen.

Die Genossenschaft stellt sich nicht nur investitions- und vertriebsstark dar. Wir legen seit Jahren großen Stellenwert darauf, eine kundenorientierte und für alle Generationen attraktive Wohnungsgenossenschaft zu sein. Unsere Überzeugung und unsere Strategie ist nach wie vor, dass wir vor allem Chancen und Entwicklungspotentiale als einzige Wohnungsgenossenschaft in unseren Wohngebieten in und um Freiberg haben. Nach einigen Jahren der Umstrukturierungen und der Transformation haben wir in den letzten Jahren die Vermietungserfolge verbessert und den Leerstand signifikant abgebaut. Neben der Verbesserung der Vermietungsergebnisse wurde die Reduzierung des Leerstands auch durch Bestandsveränderungen (Zusammenlegung von Wohnungen, Neubau und Rückbau) positiv beeinflusst.

Die wesentlichen Ursachen für die positive Entwicklung der Vermietungen sehen wir in einer hohen At-

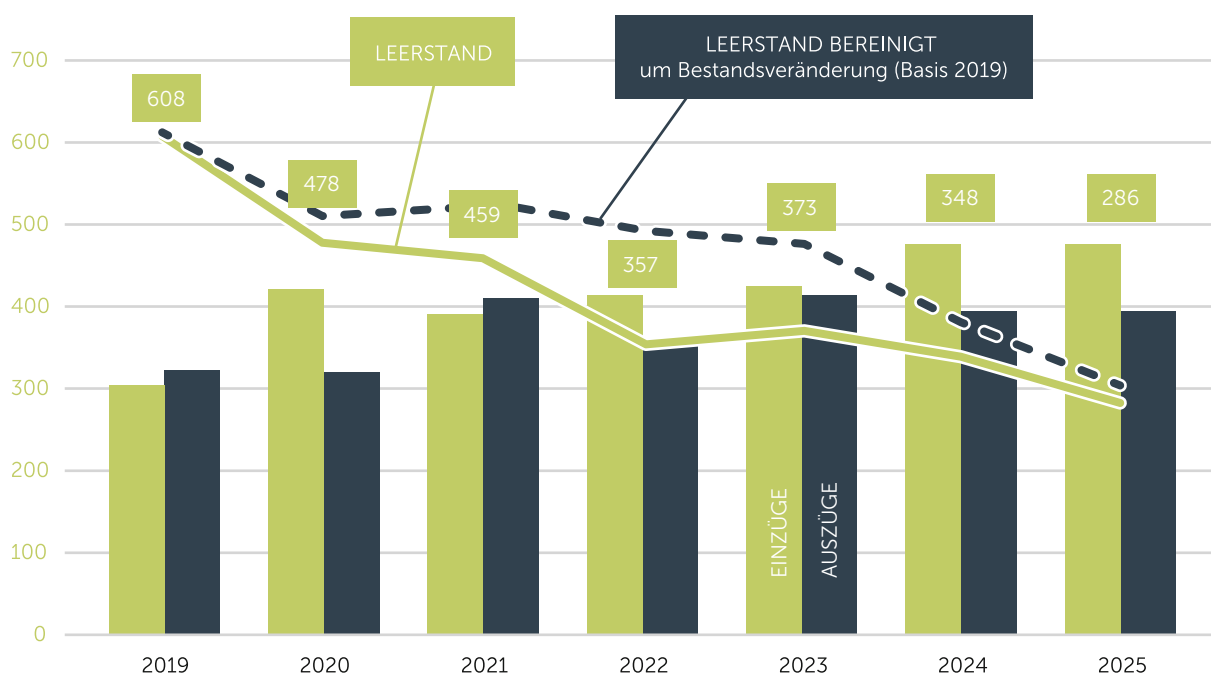
traktivität der Wohnungen (Qualität und Preis), einer modernen und zeitgemäßen Marktpräsenz sowie eines leistungsfähigen Vertriebs.

Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 457 Wohnungen (Vj. 480) neu bzw. wieder bezogen, 23 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Hierbei zu berücksichtigen ist, dass wir im Jahr 2024 mit der Vermietung unseres

Neubauprojektes »Freiberger Garten« einen Sonder-effekt hatten.

Diesen Einzügen standen 398 Auszüge gegenüber (Vj. 393), was 5 Auszüge mehr im Vergleich zum Vorjahr sind. Diesen Einzügen standen 398 Auszüge gegenüber (Vj. 393), was 5 Auszüge mehr im Vergleich zum Vorjahr sind.

### ENTWICKLUNG DES VERMIETUNGSGESCHÄFTS in den Jahren 2019-2025



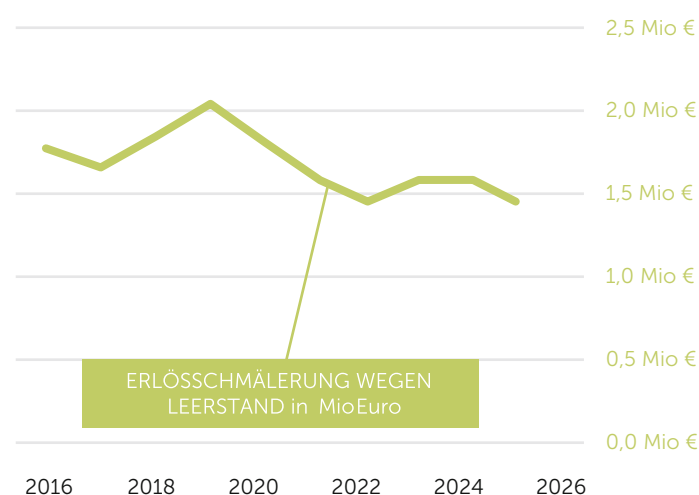
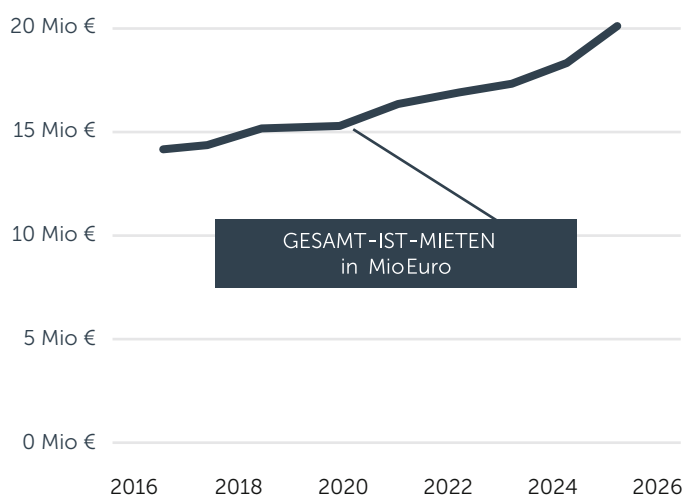
Die nachhaltige betriebswirtschaftliche Stabilität sowie die Sicherung der Investitionsfähigkeit zur Erhaltung und Entwicklung der Häuser und Wohnungen ist maßgeblich mit dem Vermietungserfolg, also einem guten Vermietungsergebnis verbunden. **Insgesamt konnten die gesamten IST-Mieteinnahmen im Berichtszeitraum um 1.282 TEuro (Vj. 1.285 TEuro) auf insgesamt 20,2 Mio.**

**Euro erhöht werden.** Die Ursachen dieser Ergebnisverbesserung liegen in der Erhöhung der durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter Wohnfläche und der vollen Jahresmiete des Neubauprojekt »Freiberger Garten«.

Im Jahr 2025 verliert das Unternehmen dennoch 1,4 Mio. Euro (Vj. 1,6) aus nicht eingekommenen Mieten.

Das entspricht 6,7% (Vj. 7,8) der erzielbaren Einnahmen, die nicht zur Verfügung stehen. Unser strategisches und operatives Handeln zielt auf einen weiteren Abbau des Leerstandes durch die Verbesserung der Vermietungs-

ergebnisse, durch eine hochwertige und zeitgemäße Bestandsentwicklung, beispielsweise durch das Zusammenlegen von Wohnungen, aber auch auf gezielten Neu- und Rückbau ab.



### 3.5.6 VERMIETUNG, BESTANDSENTWICKLUNG UND MIETERSTRUKTUR

Vor dem Hintergrund eines seit Jahrzehnten bestehenden Mietermarktes in Freiberg, der durch vergleichsweise hohe Leerstände und eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung geprägt ist, kommt – wie bereits deutlich gemacht – dem Vermietungserfolg sowie einer ganzheitlichen Bestandsentwicklung eine zentrale Bedeutung zu. Diese umfasst sowohl die Qualität des Produktes „Wohnung“ als auch die Leistungsfähigkeit im Vertrieb und stellt eine wesentliche Grundlage für die nachhaltige betriebswirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft dar.

Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung des Leerstandes der Genossenschaft als positiv zu bewerten. Sondereffekte, wie beispielsweise temporäre Vermietungen im Zusammenhang mit der Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge, haben hierbei keine wesentli-

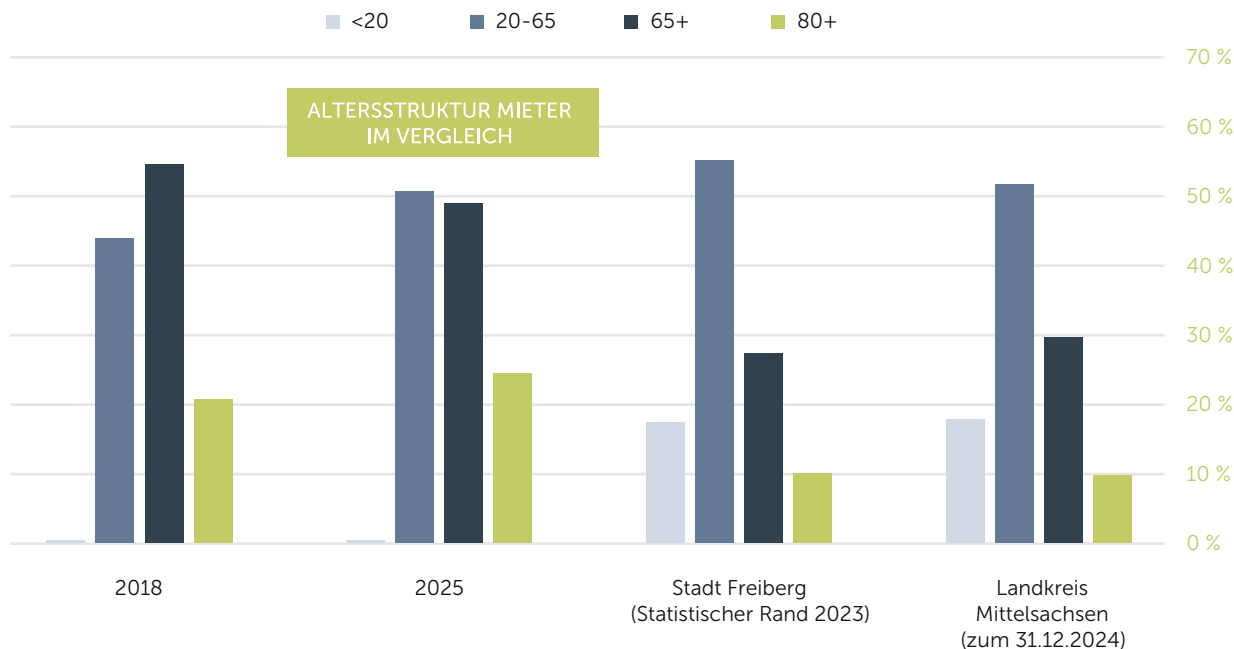
che Auswirkung auf die nachhaltige Entwicklung.

Seit nahezu zehn Jahren sichert die Genossenschaft durch kontinuierlich hohe Investitionen ein qualitativ hochwertiges und marktfähiges Wohnungsangebot. Hierzu wurden standardisierte Wohnungsausbauprogramme entwickelt, die eine effiziente und zugleich bedarfsgerechte Modernisierung ermöglichen. Die kontinuierlichen Investitionen in den Wohnungsbestand tragen dabei wesentlich zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und Vermietbarkeit bei. Die Genossenschaft hält Wohnungen unterschiedlicher Größenklassen zur kurzfristigen Vermietung vor und stellt durch den Einsatz von derzeit 19 Hausmeistern sowie einem Gärtner die kontinuierliche Pflege und Qualität der Bestände und Quartiere sicher.

Neben den marktseitigen Rahmenbedingungen stellt insbesondere die Veränderung der Mieterstruktur eine wesentliche Herausforderung dar. Die Bindung der

## ALTERSSTRUKTUR DER MIETER

Entwicklung und regionaler Vergleich



Mieter an die Genossenschaft hat im Vergleich zu früheren Jahren tendenziell abgenommen. Dies spiegelt sich unter anderem in kürzeren Mietdauern und einer steigenden Fluktuation wider. Die Fluktuationsquote lag im Berichtsjahr bei 8,0 % (Vorjahr: 7,9 %) und zeigt weiterhin eine gewisse Volatilität.

Gleichzeitig ist die Genossenschaft weiterhin durch eine im Vergleich zum regionalen Umfeld überdurchschnittlich hohe Altersstruktur der Mieterschaft geprägt. Im Jahr 2025 waren rund 49 % der Mieter älter als 65 Jahre (Stadt Freiberg: 27 %), während etwa 25 % der Mieter sogar das 80. Lebensjahr überschritten hatten (Stadt Freiberg: 11 %).

Aus dieser Altersstruktur ergibt sich ein strukturelles Risiko für die Vermietungsentwicklung. Insbesondere im Bereich der hochbetagten Mieter ist damit zu rechnen, dass altersbedingte Wohnungsabgänge – insbesondere durch Todesfälle – in einzelnen Jahren sprunghaft ansteigen können. Diese Entwicklung liegt

außerhalb des unmittelbaren Einflussbereiches der Genossenschaft.

Ein kurzfristiges Kompensieren solcher sprunghaften Abgänge durch entsprechend erhöhte Neuvermietungsleistungen ist erfahrungsgemäß nur eingeschränkt möglich. In der Folge können temporäre Leerstandsspitzen entstehen, die nicht unmittelbar ausgeglichen werden können, sondern über mehrere Jahre hinweg schrittweise abgebaut werden müssen.

Gleichzeitig zeigt sich im langfristigen Trend eine zunehmende Verjüngung der Mieterschaft. Das Durchschnittsalter konnte von 62 Jahren im Jahr 2019 auf 60 Jahre im Jahr 2025 reduziert werden. Erstmals war im Jahr 2025 die Altersgruppe der 20- bis 65-Jährigen größer als die Gruppe der über 65-Jährigen. Damit setzt sich der eingeleitete Verjüngungsprozess fort.

Der Anteil der Mieter im Alter von 80 Jahren und älter ist im Berichtsjahr auf 24,6 % gesunken (Vorjahr: 25,4

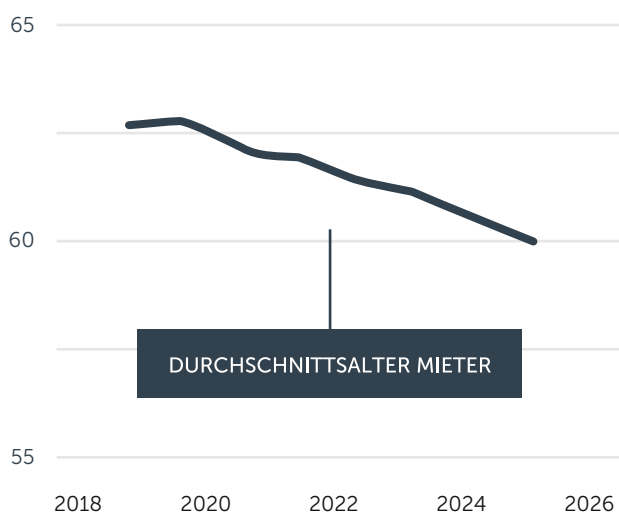
%). Gleichzeitig nimmt jedoch innerhalb dieser Gruppe der Anteil hochbetagter Mieter weiter zu, wodurch die beschriebenen Risiken grundsätzlich bestehen bleiben. Kurzfristige Schwankungen in der Vermietungsleistung können dabei insbesondere durch demografische Effekte verstärkt werden.

Die Genossenschaft ist sich dieser strukturellen Herausforderung bewusst und begegnet ihr durch eine

konsequente Weiterentwicklung von Produktqualität, Vertriebsleistung und der menschlichen Bindung durch Empathie und Dienstleistungen (gemeinsam in freiberg e.v.), was die Genossenschaft auch für neue Mitglieder und nachkommende Generationen sehr attraktiv macht (Wettbewerbsvorteil). Die in den vergangenen Jahren erzielte deutliche Reduzierung des Leerstandes stellt hierbei eine wesentliche Grundlage dar, um möglichen zukünftigen Leerstandsspitzen wirksam begegnen zu können.

### DURCHSCHNITTSALTER DER MIETER

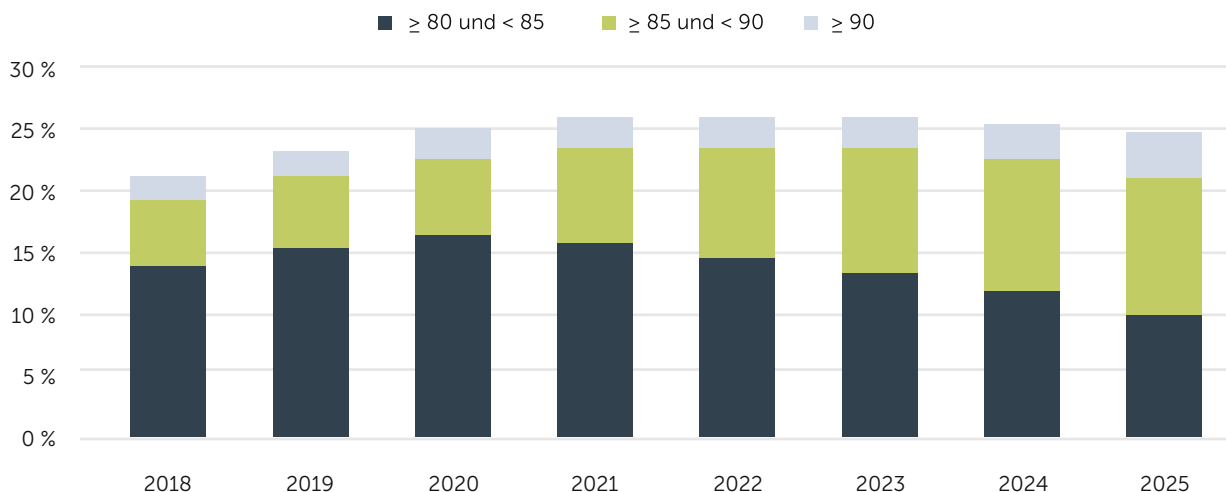
Stadt Freiberg 46,6 in 2023



Vor dem Hintergrund der aktuell vergleichsweise niedrigen Leerstandsquote stellt auch ein temporärer, durch demografische Effekte bedingter Anstieg des Leerstandes keine bestandsgefährdende Entwicklung dar, sondern kann im Rahmen der bestehenden Vermietungs- und Bewirtschaftungskompetenz der Genossenschaft mittel- bis langfristig wieder abgebaut werden.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für die Genossenschaft dauerhaft ein erhöhter Vertriebs- und Bewirtschaftungsaufwand, der eine zentrale Steuerungsgröße für die Sicherung der Vermietungsquote und der wirtschaftlichen Stabilität darstellt.

### DETAILBLICK ENTWICKLUNG DER ALTERSTRUKTUR 80+





# TEAMPLAY MIT TABELLEN

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

### 3.5.7 DER LEERSTAND

---

Der sogenannte reelle Leerstand, also der unmittelbar zur Vermietung zur Verfügung stehende Wohnungsbestand, belief sich im Berichtsjahr auf 177 Wohnungen (Vorjahr: 224 Wohnungen) und entspricht einer Quote von 3,6 % (Vorjahr: 4,5 %).

Darüber hinaus standen weitere 109 Wohnungen (Vorjahr: 124 Wohnungen) der Vermietung vorübergehend nicht zur Verfügung. Diese Wohnungen sind im Rahmen der strategischen Bestandsentwicklung gezielt der Vermietung entzogen und werden insbesondere für Modernisierungen, Zusammenlegungen, Stranganierungen sowie Grundrissanpassungen (z. B. Küchen mit Fenster) genutzt. Dieser sogenannte strategische Leerstand entspricht einem Anteil von 38,1 % (Vorjahr: 35,6 %) am Gesamtleerstand.

Damit steht ein wesentlicher Teil der leerstehenden Wohnungen bewusst nicht für eine sofortige Vermietung zur Verfügung, sondern dient der Weiterentwicklung des Bestandes. Ziel ist es, durch gezielte Investitionen neue, marktgerechte und nachhaltig vermietbare Wohnungsangebote zu schaffen. Hierzu zählen insbesondere umfassend modernisierte Wohnungen, zusammengelegte Einheiten sowie strukturell verbesserte Grundrisse.

Dieses Vorgehen hat sich in den vergangenen Jahren als wirksam erwiesen. Die Nachfrage nach Wohnungen, die aus dem strategischen Leerstand heraus entwickelt werden, ist weiterhin hoch und trägt maßgeblich zur nachhaltigen Reduzierung des Leerstandes bei. Der strategische Leerstand stellt damit ein zentrales Instrument der aktiven Bestandssteuerung dar. Gleichzeitig trägt der strategische Leerstand dazu bei, zukünftige Leerstandsschwankungen – insbesondere aus demografischen Effekten – aktiv abfedern zu können. Die bewusste Inkaufnahme von temporärem

Leerstand erfolgt dabei unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und dient der nachhaltigen Ertragssicherung.

**Insgesamt konnte der Gesamtleerstand von 348 Wohnungen im Vorjahr um 62 Wohnungen auf 286 Wohnungen reduziert werden (Vorjahr: Rückgang um 25 Wohnungen). Dies entspricht einer Leerstandsquote von 5,8 % (Vorjahr: 6,99 %).**

### 3.5.8 DIE NUTZUNGSGEBÜHREN

---

Die Entwicklung der Nutzungsgebühren (Mieteinnahmen) wird in der Genossenschaft transparent und regelmäßig mit allen Unternehmensorganen beraten. Dabei besteht Konsens, dass die Gesamthöhe der Nutzungsgebühren so bemessen sein muss, dass sie eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ermöglicht.

Hierzu zählen insbesondere die Sicherstellung einer verantwortungsbewussten und zukunftsorientierten Bestands- und Quartiersentwicklung, die Reduzierung von Leerständen durch gezielte Investitionen oder Rückbaumaßnahmen, die Umsetzung neuer Projekte sowie die Organisation eines modernen und leistungsfähigen Geschäftsbetriebes mit qualifizierten und motivierten Mitarbeitenden. Darüber hinaus ist jederzeit die Zahlungsfähigkeit gegenüber Banken, Geschäftspartnern und öffentlichen Institutionen sicherzustellen. Nicht zuletzt leisten die Nutzungsgebühren auch einen Beitrag zur Förderung des gemeinschaftlichen Lebens in Freiberg.

Gleichzeitig ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft durch ihren satzungsmäßigen Zweck begrenzt. Dieser besteht in der Förderung der Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (§ 2 Abs. 1 der Sat-

zung). Die Höhe der Nutzungsgebühren muss diesem Anspruch jederzeit gerecht werden.

Innerhalb der Unternehmensorgane besteht Einigkeit darüber, diese zum Teil gegenläufigen Zielsetzungen in einem ausgewogenen Verhältnis zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit der Mitgliedervertretung eine kontinuierliche Anpassung der Nutzungsgebühren für die kommenden Jahre vereinbart. Dabei wurde insbesondere der außergewöhnlichen Inflationsentwicklung der vergangenen Jahre Rechnung getragen. Auch wenn die vorgenommenen Anpassungen die Preissteigerungen nicht vollständig kompensieren, tragen sie wesentlich dazu bei, die Auswirkungen der Geldentwertung auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft zu begrenzen und zeitnah zu berücksichtigen. Die Entwicklung der Nutzungsgebühren stellt damit eine zentrale Steuerungsgröße zur Sicherung der langfristigen wirtschaftlichen Stabilität der Genossenschaft dar.

Zusätzlich müssen perspektivisch bei der Festlegung der Nutzungsgebühren auch energetische Anforderungen sowie zukünftige CO<sub>2</sub>-bezogene Kostenentwicklungen berücksichtigt werden. Die Refinanzierung wird sowohl durch weitere Erhöhungen der Nutzungsgebühren als auch in den Nebenkosten erfolgen müssen.

Die sogenannte „zweite Miete“, also die umlagefähigen Betriebskosten, ist bereits im Berichtszeitraum leicht angestiegen. Sie beträgt 2,82 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und liegt damit um 0,18 Euro über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 2,64 Euro pro Quadratmeter). Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Genossenschaft die Abrechnungsperiode für Betriebskosten von einem abweichenden Wirtschaftsjahr (Oktober bis September) auf das Kalenderjahr umgestellt hat. Die Abrechnungsperiode umfasste im Übergang einmalig 15 Monate (Oktober 2023 bis Dezember 2024) und

damit drei Monate in der Heizperiode mehr. Seit dem Jahr 2025 erfolgt die Abrechnung wieder für einen Zeitraum von zwölf Monaten, nunmehr auf Basis des Kalenderjahres.

## 3.6 VERMÖGENS-, FINANZ- & ERTRAGSLAGE

### 3.6.1 VERMÖGENSLAGE

Das Vermögen der Genossenschaft besteht im Wesentlichen – nämlich zu 89% (Vj. 87%) – aus Grundstücken und Gebäuden. Das langfristige Vermögen der Genossenschaft ist über Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das langfristige Vermögen ist im Berichtszeitraum von 149 Mio. Euro auf 145 Mio. Euro gesunken. Der planmäßigen Abschreibung von 5,2 Mio. Euro standen im Wesentlichen Zugänge in Höhe von 1,2 Mio. Euro gegenüber.

Dem gegenüber ist das langfristige Eigen- und Fremdkapital von 153 Mio. Euro auf 145 Mio. Euro gesunken. Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 38,6% (Vj. 37,2%).

in Tausend-Euro	2025		2024
	IST	Δ	
<b>Lfd. Geschäftstätigkeit</b>			
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-751</b>	<b>-1.897</b>	<b>1.146</b>
Abschreibungen / Zuschreibung zum Anlagevermögen	5.196	752	4.444
Auflösung Sonderposten	-105	0	-105
Veränderungen Rückstellungen (ohne RSt Verzinsung Geschäftsguthaben)	-61	-360	299
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	21	21	0
Buchgewinne/ Buchverluste	-42	-5	-37
Zinserträge	-153	-110	-43
Veränderungen der Instandhaltungsrücklagen	-4	5	-9
Zinsaufwendungen	1.779	-104	1.883
Erträge aus Gewinnabführung / Aufwand aus Verlustübernahme	-637	17	-654
Veränderungen sonstiger Aktiva und Passiva <sup>2</sup>	-2.223	-2.249	26
<b>Cashflow aus der Lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.020</b>	<b>-3.930</b>	<b>6.950</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
planmäßige Tilgung	-5.386	-444	-4.942
Sondertilgung	-875	-875	0
Darlehensaufnahme	0	-11.910	11.910
Zinsaufwendungen	-1.774	125	-1.899
Verzinsung von Geschäftsguthaben	-215	3	-218
Veränd. Genossenschaftsguthaben u. Kapitalrücklagen	-216	30	-246
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.466</b>	<b>-13.071</b>	<b>4.605</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen	-2.389	4.703	-6.685
Tilgungszuschuss	1.231	1.231	0
Zinserträge	153	110	43
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Bau- und Modernisierungsleistungen	12	419	-407
Auszahlungen für Verlustübernahme / Einnahmen Gewinnabführung	654	340	314
Verkaufserlöse aus Anlagevermögen	43	-27	70
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-296</b>	<b>3.907</b>	<b>-6.665</b>
Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr	-5.742	-10.632	4.890
Bestand der liquiden Mittel am 01.01.	11.229	4.890	6.339
<b>freie liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>5.487</b>	<b>-5.742</b>	<b>11.229</b>

<sup>2</sup> Dieser Korrekturposten betrifft vor allem die Addition der noch nicht bezahlten Leistungen aus 2025, die Subtraktion der in 2025 bezahlten Rechnungen für Leistungen aus 2024 sowie die Berücksichtigung des Deltas aus den erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten zu den tatsächlich angefallenen Betriebskosten.

### 3.6.2 FINANZLAGE

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag Bankguthaben in Höhe von 5,5 Mio. Euro (Vj. 11,2). Die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt gegeben. Die Entwicklung der Liquidität lässt sich durch nachfolgende Kapitalflussrechnung (nach DRS Nr. 21) darstellen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 5.483 TEuro (Vj. 6.950 TEuro) deckt den planmäßigen Kapaldienst (ohne Beachtung von Sondertilgung).

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. Im Berichtsjahr erfolgte durch eine Sondertilgung in Höhe von 875 TEuro die vollständige Rückzahlung eines Immobiliendarlehens und damit auch die Freigabe der durch enge Sicherungszweckerklärungen bereitgestellten Grundschulden. Des Weiteren erhielt die Genossenschaft einen Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von 1,2 Mio. Euro ausgezahlt, der zur Reduzierung der Restschuld der KfW-Neubaufinanzierung »Freiberger Garten« verwendet wurde.

### 3.6.3 STRUKTUR DES DARLEHENS-PORTFOLIOS UND ZINSBINDUNG

Die Finanzierungsstruktur der Genossenschaft ist langfristig ausgerichtet und konservativ gestaltet. Sämtliche wesentlichen Immobilienfinanzierungen sind mit langfristigen Zinsbindungen versehen und unterliegen damit nur einem begrenzten kurzfristigen Zinsänderungsrisiko. Die durchschnittliche Zinsbindungsdauer des gesamten Darlehensportfolios beträgt zum Bilanzstichtag 10 Jahre. Der durchschnittliche gewichtete Nominalzinssatz aller bestehenden Darlehen liegt bei 1,76 % p.a.

Die Restlaufzeitstruktur stellt sich wie folgt dar:

- Darlehen mit einer Restzinsbindung bis 5 Jahre: 12 %
- Darlehen mit einer Restzinsbindung zwischen 5 und 10 Jahren: 42 %
- Darlehen mit einer Restzinsbindung über 10 Jahre: 46 %

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Darlehensverbindlichkeiten beträgt 18 Jahre. Prolongationen in den kommenden fünf Jahren betreffen ein Volumen von insgesamt 2 Mio. Euro, welches im Rahmen der

langfristigen Liquiditäts- und Finanzplanung bereits berücksichtigt ist.

Durch die langfristige Zinsfestschreibung sowie die planmäßige Tilgungsstruktur ist die Kapaldienstfähigkeit der Genossenschaft nachhaltig gesichert. Die Tilgungsleistungen übersteigen weiterhin die bilanziellen Abschreibungen auf das Anlagevermögen, wodurch sich die Entschuldungsquote kontinuierlich verbessert.

Die Finanzierung neu geplanter Investitionen erfolgt unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Mischung aus:

- langfristigem Fremdkapital,
- Innenfinanzierungskraft (Cashflow),
- möglichen Förderdarlehen (z. B. KfW) sowie
- ggf. ergänzenden Mitgliederfinanzierungen

Zinsänderungsrisiken werden im Rahmen der Wirtschaftsplanung regelmäßig simuliert. Auch unter konservativen Annahmen hinsichtlich eines moderaten Zinsanstiegs ergeben sich keine bestandsgefährdenden Risiken für die Genossenschaft.

### 3.6.4 ERTRAGSLAGE

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft lässt sich wie folgt darstellen.

in Tausend-Euro	2025		2024
	IST	Δ	
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>29.250</b>	<b>-378</b>	<b>29.628</b>
Bestandsveränderungen	710	1.938	-1.228
Sonstige betriebliche Erträge	317	-75	392
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-19.350	-2.638	-16.712
Personalaufwendungen	-3.130	-246	-2.884
Abschreibungen auf Sachanlagen	-5.196	-752	-4.444
Zinserträge	153	110	43
Zinsaufwendungen inkl. Abzinsungen Rückstellungen	1.779	104	-1.883
sonstige Aufwendungen	-1.850	-21	-1.829
Aufwendungen aus anderen LuL	-53	0	-53
Aufwendungen aus Verlustübernahmen / Erträge aus Gewinnabführung	637	-17	654
Steuern (einschließlich Grundsteuer)	-460	78	-538
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-751</b>	<b>-1.897</b>	<b>1.146</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	2025		2024
	IST	Δ	
<b>Sollmieten (Grundmiete)</b>	<b>21.614</b>	<b>1.132</b>	<b>20.482</b>
<b>Erlösschmälerung aufgrund Leerstand</b>	<b>-1.445</b>	<b>150</b>	<b>-1.595</b>
sonstige Erträge (Pacht u.a.)	747	62	685
nicht an Nutzer umgelegte Betriebskosten	-1.188	84	-1.272
Abschreibung der Immobilien	-5.068	-724	-4.344
Personalaufwendungen für eigene Hausmeister	-153	-39	-114
Zinsaufwendungen	-1.778	95	-1.873
Instandhaltungskosten	-10.088	-2.188	-7.900
Verwaltungskosten	-2.694	-259	-2.435
sonstige Aufwendungen	-1.316	149	-1.465
Umlageergebnis	-227	-507	280
<b>Ergebnis der Hausbewirtschaftung</b>	<b>-1.596</b>	<b>-2.045</b>	<b>449</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 sind vor allem aufgrund der gestiegenen Wohnungsnachfrage gestiegen.

Die Zinsaufwendungen nahmen kumuliert aufgrund der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen (Sonder tilgung und Auszahlung KfW-Tilgungszuschuss) ab.

### 3.7 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:

	2025		2024
	IST	Δ	
Nutzungsgebühr in Euro pro qm Wohnfläche	6,11	0,32	5,79
<i>gemäß Prüfbericht Nutzungsgebühr in Euro pro durchschnittl. Wohnfläche</i>	6,11	0,26	5,85
Betriebskosten in Euro pro qm Wohnfläche	2,82	0,18	2,64
Zur Vermietung <b>verfügbarer Leerstand</b> in Prozent	3,56	-0,94	4,50
Für Umbaumaßnahmen gesperrter und somit nicht verfügbarer Leerstand in Prozent	2,19	-0,3	2,49
<b>Gesamtleerstand in Prozent per 31.12.</b>	5,75	-1,24	6,99
Zur Vermietung verfügbarer Leerstand an Wohnungen	177	-47	224
Für Umbaumaßnahmen gesperrter und somit nicht verfügbarer Leerstand an Wohnungen	109	-15	124
<b>Gesamtleerstand an Wohnungen per 31.12.</b>	286	-62	348
Instandhaltungskosten in Euro pro qm Wohnfläche	32,00	6,23	25,77
Kapitaldienstquote in Prozent pro Euro Miete	38,7	3,6	35,1
Zinsaufwandsquote in Prozent pro Euro Miete	8,8	-1,1	9,9

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.**



**EIN TEAM  
MIT ENERGIE**

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

## 3.8 NACHHALTIGKEITSBERICHT- ERSTATTUNG GEMÄSS ESG-MINDESTAN- FORDERUNGEN DES GDW

### 3.8.1 NACHHALTIGKEITSVERSTÄNDNIS UND STRATEGISCHE EINORDNUNG

Die Anforderungen an Wohnungsunternehmen im Bereich Nachhaltigkeit und Klimaschutz haben sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Mit dem vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. veröffentlichten Standard „ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen“ werden erstmals einheitliche Mindestanforderungen für die Erhebung und Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen in der Wohnungswirtschaft definiert. Ziel des Standards ist es, insbesondere die Auswirkungen der Klimaschutzgesetzgebung auf Wohnungsunternehmen transparent darzustellen sowie eine Grundlage für die Berücksichtigung entsprechender Sachverhalte im Rahmen der Jahresabschlussprüfung zu schaffen.

Im Mittelpunkt der Anforderungen stehen insbesondere die Erfassung der Energieverbräuche im Gebäudebestand, die Ermittlung der daraus resultierenden Treibhausgasemissionen sowie die Darstellung eines langfristigen Klimapfades zur Reduzierung dieser Emissionen. Darüber hinaus sollen mögliche klimabezogene Risiken sowie Auswirkungen der CO<sub>2</sub>-Bepreisung auf die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsunternehmen analysiert und im Rahmen der Unternehmenssteuerung berücksichtigt werden.

Für die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG ergeben sich hieraus keine grundlegend neuen strategischen Zielsetzungen – wir befinden uns seit den 1990igern auf strategischen Klimapfad – sondern in erster Linie erhöhte Anforderungen an die strukturierte Erfassung, Bewertung und Darstellung bereits bestehender Aktivitäten im Bereich der nachhaltigen

Bestandsbewirtschaftung. Die kontinuierliche Modernisierung des Gebäudebestandes, die Verbesserung der Energieeffizienz sowie die langfristige Sicherung bezahlbaren Wohnraums sind die DNA der unternehmerischen Ausrichtung der Genossenschaft.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Umsetzung der klimapolitischen Zielsetzungen im Gebäudesektor mit erheblichen Investitionsbedarfen verbunden ist. Hieraus ergibt sich ein struktureller Zielkonflikt zwischen den Anforderungen an eine deutliche Reduzierung der Treibhausgasemissionen einerseits und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit entsprechender Investitionen sowie der Sicherstellung bezahlbarer Mieten andererseits. Dieser Zielkonflikt stellt eine zentrale Herausforderung für die gesamte Wohnungswirtschaft dar und wird auch die zukünftige Investitions- und Modernisierungstätigkeit der Genossenschaft maßgeblich beeinflussen.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG das Ziel, die Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit schrittweise in ihre strategische und operative Planung zu integrieren und die Entwicklung des Gebäudebestandes unter Berücksichtigung ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Aspekte weiterzuentwickeln. Dabei werden insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz, zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie zur langfristigen Sicherung eines wirtschaftlich tragfähigen und sozial ausgewogenen Wohnungsbestandes berücksichtigt.

### 3.9 UMWELT

#### 3.9.1 ENERGIEEFFIZIENZ UND EMISSIONEN

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird fortlaufend hinsichtlich seines energetischen Zustandes analysiert. Grundlage bilden insbesondere Energieausweise sowie Verbrauchsdaten. Die Klassifizierung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen erfolgt auf Basis einer einheitlichen Datengrundlage. Gebäude mit unterdurchschnittlicher Energieeffizienz werden priorisiert in die mittel- und langfristige Investitionsplanung aufgenommen.

Die Genossenschaft ermittelt ihre Treibhausgasemissionen differenziert nach:

Emissionen aus **bewirtschafteten Immobilien**,  
Emissionen aus **unternehmerischer Tätigkeit**.

Von den insgesamt verbrauchten 6.689 tCO<sub>2</sub>e entfallen lediglich 100 tCO<sub>2</sub>e (1,5%) auf die Unternehmerischer Tätigkeit. Der Fokus liegt auf den Emissionsreduktionen der bewirtschafteten Immobilien.

Des Weiteren differenzieren wir die Treibhausgasemissionen nach **Scope 1-Emissionen** (direkte Emissionen aus eigener Wärmeversorgung, insbesondere Erdgasheizungen) und **Scope 2-Emissionen** (indirekte Emissionen aus bezogener Fernwärme und Strom).

Die Emissionsintensität – klimabereinigt - wird ergänzend als Kennzahl pro Quadratmeter Wohnfläche betrachtet, um die Entwicklung im Zeitverlauf bewerten zu können.

Kennzahl	2025	2020
Scope 1 Emissionen	916 tCO <sub>2</sub> e	1.069 tCO <sub>2</sub> e
Scope 2 Emissionen	5.773 tCO <sub>2</sub> e	6.898 tCO <sub>2</sub> e
Emissionsintensität, klimabereinigt	22,8 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	28,4 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>

Die Emissionen konnten im Vergleich zu 2020 um 1.278 tCO<sub>2</sub>e (16%) gesenkt werden. Insgesamt liegen unsere Immobilien aktuell unterhalb des Klimapfades gemäß CRREM (-1,3 kgCO<sub>2</sub>e und -8,6 kWh/m<sup>2</sup>)

#### 3.9.2 DEKARBONISIERUNGSSTRATEGIE UND KLIMAPFAD

Die Genossenschaft orientiert sich an dem nationalen Ziel der Klimaneutralität bis 2045. Hierzu werden schrittweise De-karbonisierungsmaßnahmen umgesetzt. Wesentliche Hebel sind derzeit:

- Verbesserung der Energieeffizienz durch Modernisierung der Gebäudehüllen,

- sukzessiver Austausch fossiler Wärmeerzeuger,
- Anschluss an Fernwärmesysteme mit perspektivisch CO<sub>2</sub>-neutraler Versorgung,
- Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen technischer und wirtschaftlicher Möglichkeiten,
- Rückbau nicht zukunftsfähiger Gebäude.

Die geplanten Maßnahmen werden Stück für Stück Bestandteil der Wirtschafts- und Investitionsplanung und werden regelmäßig fortgeschrieben.

### 3.9.3 ORGANISATORISCHE VERANKERUNG DER ENERGETISCHEN TRANSFORMATION

Mit der Gründung der „energie in freiberg gmbh“ wurde die Dekarbonisierungsstrategie organisatorisch eigenständig verankert. Die Gesellschaft übernimmt perspektivisch:

- sämtliche eigenen Heizungsanlagen und Versorgungsnetze,
- das Wärmecontracting für den Bestand,
- die Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlagen nicht fernwärmeversorgter Gebäude,
- die schrittweise Umstellung auf erneuerbare Energien,
- die interne Betriebskosten- und Verbrauchserfassung sowie die Abrechnung,
- die Optimierung der Energieeffizienz durch moderne Anlagentechnik usw.

Im ersten Pilotprojekt (Halsbrücke) wird im Jahr 2026 eine veraltete Öl- und Gasheizung durch eine hybride Lösung mit Wärmepumpe ersetzt. Das Projekt dient als technischer, wirtschaftlicher und organisatorischer Referenzrahmen für die weitere Transformation.

Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, die nicht fernwärmeversorgten Liegenschaften systematisch zu dekarbonisieren. Parallel dazu liegt die Dekarbonisierung der Fernwärmeversorgung beim regionalen Versorger. Die Transformation erfolgt somit zweigleisig.

Die strukturelle Bündelung dieser Aufgaben in einer eigenständigen Gesellschaft erhöht Transparenz, Investitionsklarheit und Steuerungsfähigkeit erheblich.

### 3.9.4 CO<sup>2</sup>-KOSTEN UND REGULATORISCHE RISIKEN

Die steigenden gesetzlichen Anforderungen im Bereich Klimaschutz sowie das CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungs-

gesetz führen zu einer Beteiligung der Vermieter an CO<sub>2</sub>-Kosten in Abhängigkeit von den spezifischen Emissionen der Gebäude.

Die daraus resultierenden finanziellen Belastungen werden in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Die Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Preise sowie weiterer energiepolitischer Rahmenbedingungen wird fortlaufend beobachtet.

### 3.9.5 ANALYSE PHYSISCHER KLIMARISIKEN

Neben transitorischen Risiken werden auch physische Klimarisiken betrachtet. Hierzu zählen insbesondere:

- zunehmende Starkregenereignisse,
- Hitzeperioden,
- potenzielle Hochwasser- oder Überflutungsrisiken.

Regionale Gegebenheiten werden bei der Bestandsanalyse berücksichtigt. Soweit erforderlich, werden präventive Maßnahmen in die Bau- und Instandhaltungsplanung aufgenommen.

### 3.10 SOZIALE ASPEKTE

Die Genossenschaft verfolgt unverändert das Ziel einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr liegt weiterhin unter dem Niveau vieler vergleichbarer Wohnangebote im Marktumfeld.

Durch kontinuierliche Modernisierung sowie die Schaffung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -typen wird ein Angebot für verschiedene Einkommens- und Altersgruppen bereitgestellt.

Die Geschlechterverteilung der Beschäftigten wird im Rahmen der ESG-Berichterstattung transparent erfasst. Die Personalpolitik orientiert sich an Chancengleichheit, Qualifikation und langfristiger Mitarbeiterbindung.

Institutionalisierung des Sozialmanagements:

Mit der Gründung des Vereins „gemeinsam in freiberg e.v.“ soll das Sozialmanagement langfristig strukturell abgesichert werden. Der Verein bündelt:

- generationenübergreifende Aktivitäten,
- Nachbarschaftshilfe,
- kulturelle und gemeinschaftsorientierte Veranstaltungen,
- niedrigschwellige Unterstützungsangebote (u.a. sozialer Handwerker ab 2026) und
- ehrenamtliches Engagement.

Die Genossenschaft stellt die dauerhafte Grundfinanzierung sicher, während operative Gestaltung und Mitwirkung bewusst in die Gemeinschaft übertragen werden. Dadurch sollen eine verstärkte Mitgliederbindung, höhere Quartiersstabilität und eine nachhaltige Stärkung der genossenschaftlichen Identität gefördert und gefordert werden, was wir als wesentlichen nicht-finanziellen Leistungsindikator verstehen.

### 3.11 GOVERNANCE

Die Genossenschaft verfügt über etablierte Regelwerke zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Geschäftsführung. Hierzu zählen insbesondere:

- interne Richtlinien und Dienstanweisungen,
- klare Zuständigkeits- und Vertretungsregelungen,
- dass Vier-Augen-Prinzip bei wesentlichen Entscheidungen,
- geregelte Vergabe- und Beschaffungsprozesse und
- Datenschutz- und Compliance-Vorgaben.

Die Nachhaltigkeitsthemen sind in die Planungs- und Risikomanagementprozesse integriert. Vorstand und Aufsichtsrat werden regelmäßig über wesentliche Entwicklungen informiert.

#### 3.11.1 STRATEGISCHE POSITIONIERUNG DURCH DIE ERWEITERUNG DER UNTERNEHMENSGRUPPE

Mit der Gründung der energie in freiberg gmbh wurde ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die GmbH ist vollständig in den genossenschaftlichen Verbund integriert. Die Geschäftsführer sind identisch mit dem Vorstand der Genossenschaft sowie leitenden Führungskräften. Dadurch ist eine enge strategische Steuerung gewährleistet.

Der Verein „gemeinsam in freiberg e.v.“ ist rechtlich eigenständig, jedoch strategisch eng mit der Genossenschaft verbunden. Es bestehen klare finanzielle und organisatorische Trennlinien.

Die Erweiterung der Struktur erhöht Transparenz, Verantwortungszuordnung und Steuerfähigkeit im Unternehmensverbund.

### 3.12 EINORDNUNG IN LAGEBERICHT UND RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Nachhaltigkeitsbezogene Risiken und Chancen, insbesondere aus Energiepreisentwicklung, regulatorischen Anforderungen und demografischer Entwicklung, sind Bestandteil der Risiko- und Prognoseberichterstattung dieses Lageberichts. Die Genossenschaft versteht Nachhaltigkeit nicht als isoliertes Berichtsthema, sondern als langfristige betriebswirtschaftliche Notwendigkeit zur Sicherung der Vermietbarkeit, Werthaltigkeit und Finanzierungsfähigkeit des Immobilienbestandes.

# Prognose, Risiken und Chancen

## 4.1 PROGNOSE

Die Genossenschaft wird die Förderung ihrer Mitglieder konsequent weiterentwickeln und ihre genossenschaftliche Gemeinschaft attraktiv sowie zeitgemäß gestalten. Ziel bleibt es, insbesondere für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen ein verlässlicher und bevorzugter Anbieter von Wohnraum zu sein.

Die Entwicklung der Genossenschaft steht weiterhin in engem Zusammenhang mit der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Stadt Freiberg. Trotz zuletzt stabiler Einwohnerzahlen bleibt die langfristige demografische Perspektive herausfordernd. Eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung erfordert daher ein strategisches und vorausschauendes Handeln aller Marktteilnehmer sowie erhebliche Investitionen in die Zukunftsfähigkeit des Standortes.

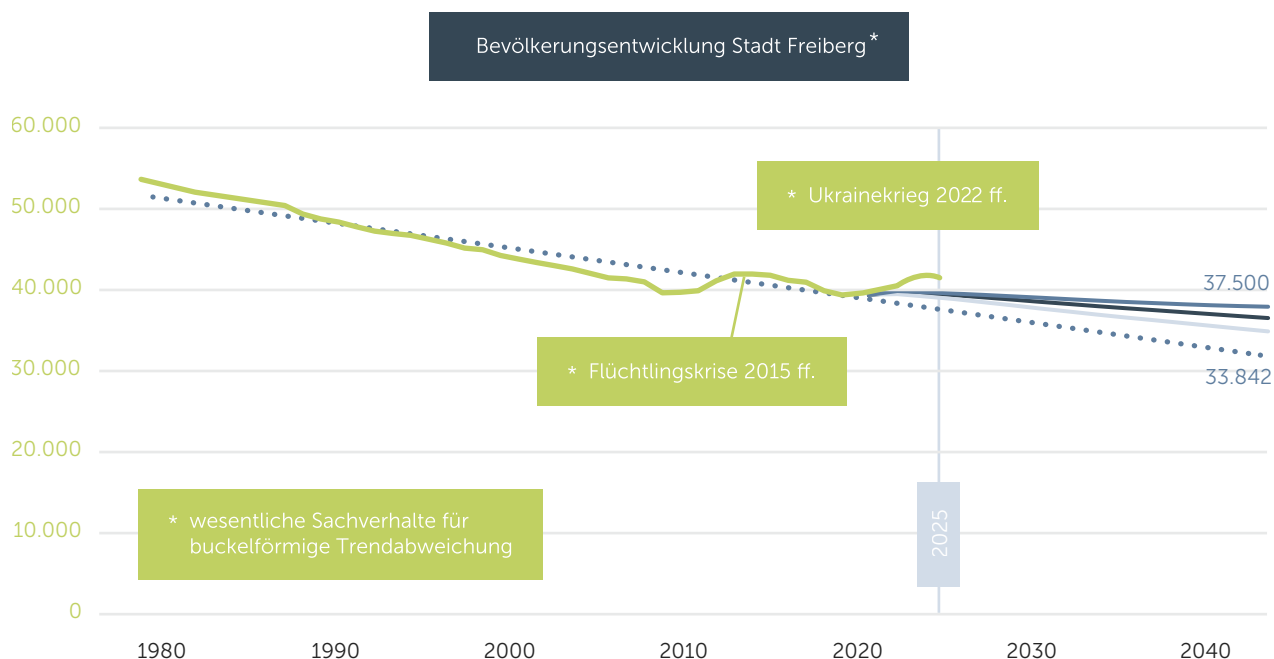
Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind solide und ausgewogen. Auch in den kommenden Jahren wird die Entwicklung durch hohe Investitionsvolumina sowie entsprechende Kapitaldienstleistungen geprägt sein. Gleichzeitig ist mittelfristig mit einer

spürbaren Entlastung im Kapitaldienst zu rechnen, da die Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der umfassenden Modernisierungen der 1990er Jahre bis zum Jahr 2033 weitgehend zurückgeführt werden.

Die Nutzungsgebühren werden weiterhin maßvoll und sozialverträglich angepasst. Parallel dazu führen die hohen Investitionen in die Bestände temporär zu einer reduzierten Schuldentilgungsfähigkeit. Vor diesem Hintergrund kommt einer ausgewogenen Mittelverwendung zentrale Bedeutung zu, da die finanziellen Ressourcen begrenzt sind.

Die weitere Entwicklung basiert auf der Annahme, dass durch eine Kombination aus sinkendem Leerstand, steigenden durchschnittlichen Nutzungsgebühren je Quadratmeter sowie kontinuierlichen Effizienzsteigerungen in Prozessen und Kostenstrukturen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt werden kann.

Die kommenden Jahre werden durch Neubauaktivitäten sowie gezielten Quartiersentwicklungen verbun-



\* historische Entwicklung und Prognose gemäß 8. regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 1980 bis 2040 durch das statistische Landesamt Freistaat Sachsen

den mit dafür notwendigem Rückbau geprägt sein.

Der dynamische Verschuldungsgrad liegt zum 31.12.2025 bei 23 Jahren (Vorjahr: 19 Jahre). Die Gründe für den Anstieg liegen in erhöhten Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund gestiegener Nachfrage nach genossenschaftlichen Wohnungen. Der Gegenspieler ist der überplanmäßige Leerstandsabbau im Berichtsjahr. Die Verschuldungsquote beträgt das 4,2-fache der Nettokaltmiete (Vorjahr: 4,9) und bewegt sich damit weiterhin auf einem stabilen Niveau.

Neben dem fortschreitenden Abbau der Altschulden – aus der Umwandlung von DDR-Recht in bundesdeutsches Recht sowie der Finanzierung der ersten energetischen Modernisierungswelle in den 1990er Jahren – wird die Genossenschaft weiterhin umfangreiche Investitionen in die Bestandsentwicklung und Instandhaltung tätigen. Im Fokus stehen dabei insbesondere altersgerechte Wohnangebote sowie moderne und flexible Grundrisslösungen für unterschiedliche Zielgruppen – von Familien über Alleinstehende bis hin zu Studierenden.

Zur Finanzierung der geplanten Investitionen werden neben klassischen Darlehen auch alternative Finanzierungsformen geprüft. Ziel ist die Stärkung der Innenfinanzierungskraft sowie eine breitere Diversifizierung der Finanzierungsquellen.

Die Investitionstätigkeit zielt auf eine nachhaltige Verbesserung der Ertragskraft durch steigende Mieteinnahmen je Quadratmeter sowie eine weitere Reduzierung des Leerstandes ab. Gleichzeitig wird die Attraktivität der Genossenschaft weiter erhöht, um bestehende Marktanteile zu sichern und auszubauen.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor bleibt die kontinuierliche Verbesserung der Effizienz und Effektivität aller Unternehmensbereiche. Dabei gilt der Grundsatz, vorhandene Ressourcen zielgerichtet und wirtschaftlich optimal einzusetzen.

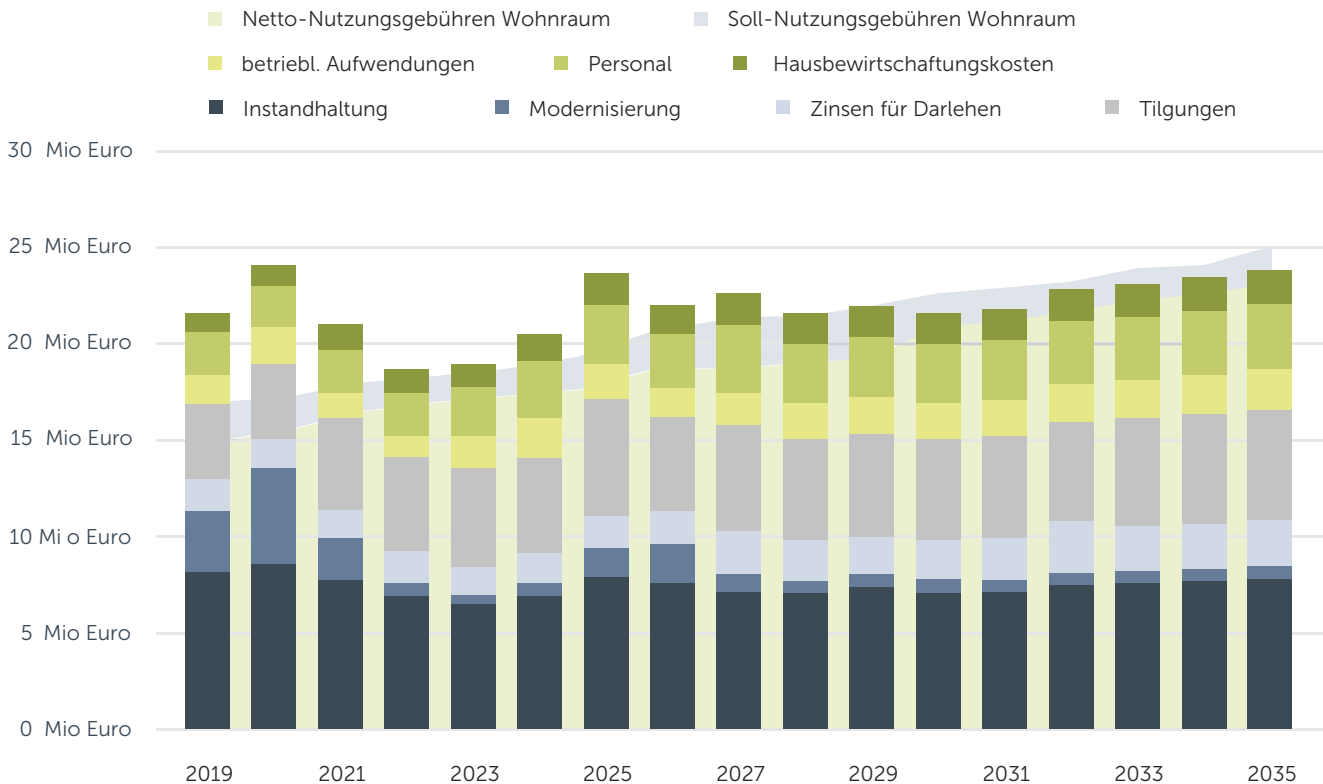
Zur weiteren Steigerung der Kundenzufriedenheit und der Unternehmensreputation wird die Genossenschaft ihre Leistungsfähigkeit insbesondere durch die weitere Qualifizierung aller Mitarbeitenden und durch den Einsatz moderner IT-Systeme weiter ausbauen. Ein zentraler Erfolgsindikator bleibt dabei die Entwicklung des Leerstandes.

Die Vermietungsstrategie basiert auf einem qualitativ hochwertigen Wohnungsangebot sowie einem konsequent gelebten Vertriebs- und Dienstleistungsgedanken. Gleichzeitig stellt die demografische Entwicklung – insbesondere alters- und todesbedingte Kündigungen – einen wesentlichen externen Einflussfaktor dar. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Fluktuation auch künftig auf einem erhöhten Niveau verbleibt. Um den Leerstand stabil zu halten oder weiter zu reduzieren, ist daher eine kontinuierliche Steigerung der Neuvermietungsleistung erforderlich. Die Genossenschaft ist hierfür organisatorisch und strukturell gut aufgestellt.

Die in den vergangenen Jahren erzielten Erfolge – insbesondere die deutliche Reduzierung des Leerstandes sowie die Steigerung der Ertragskraft – bestätigen die Wirksamkeit der eingeschlagenen Strategie.

Die Geschäftspolitik ist auf eine nachhaltig ausgewogene Wohnungsbewirtschaftung ausgerichtet, die dauerhaft ausreichende Deckungsbeiträge zur Finanzierung der Bestandsentwicklung sicherstellt. Zentrale Steuerungsgrößen wie Kapitaldienstfähigkeit, Verschuldungsgrad, Investitionsquote, demografische Entwicklung und Leerstand werden dabei in einem ausgewogenen Verhältnis gehalten.

## ENTWICKLUNG DER MIETEINNAHMEN



Das obenstehende Diagramm stellt die Entwicklung der Mieteinnahmen sowie die korrespondierende Mittelverwendung dar.

Die jährlichen Ist-Nutzungsgebühren sind im Zeitraum von 2019 bis 2025 von 14,9 Mio. Euro auf aktuell 20,2 Mio. Euro gestiegen. Dies entspricht Mehreinnahmen von 5,3 Mio. Euro (26%). Die weitere Planung basiert auf Beschlüssen aller Unternehmensorgane und unterstellt eine maßvolle und kontinuierliche Steigerung. Zum Ende des Planungszeitraums im Jahr 2035 werden jährliche Nutzungsgebühren in Höhe von 22,5 Mio. Euro erwartet, was nochmals einer Steigerung von 2,3 Mio. Euro entspricht (11%).

Damit geht die Genossenschaft in den kommenden Jahren von deutlich moderateren Mietsteigerungen aus als in der Vergangenheit. Die betriebswirtschaftlich notwendige Konsolidierung ist erreicht, die Innenfinanzierungskraft befindet sich auf einem stabilen und tragfähigen Niveau.

Parallel hierzu werden weiterhin hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets eingeplant. Diese berücksichtigen sowohl den Modernisierungsbedarf freierwerdender Wohnungen als auch inflationsbedingte Kostensteigerungen sowie strukturelle Risiken aus der Altersstruktur der Mieterschaft.

Die Investitionstätigkeit umfasst insbesondere Fassadenerneuerungen, Balkonanbauten, die Modernisierung von Aufzugsanlagen, den Einbau von Einbauküchen, die Erneuerung zentraler Schließanlagen, Maßnahmen im Außenanlagenbereich, die Schaffung von Stellplätzen einschließlich Ladeinfrastruktur sowie die grundlegende Modernisierung ausgewählter Gebäude.

### 4.1.1 RISIKEN UND CHANCEN

Der Heimatmarkt Freiberg verzeichnete im Berichtsjahr mit 41.296<sup>3</sup> Einwohnern erstmalig seit dem Ukrainekrieg einen leichten Rückgang (Vorjahr: 41.586<sup>4</sup>). Ein nachhaltiger Rückgang der Bevölkerung<sup>5</sup> kann nicht ausgeschlossen werden und würde die Anforderungen an die Stadt- und Quartiersentwicklung weiter erhöhen.

Der Wohnungsmarkt in Freiberg ist weiterhin durch ein strukturelles Überangebot geprägt. Bei insgesamt rund 25.000 Wohnungen<sup>6</sup> liegt der Leerstand in der Stadt bei etwa 9 %. Die Genossenschaft weist mit rund 5,8 % einen unterdurchschnittlichen Leerstand auf und konnte ihre Marktposition in den vergangenen Jahren weiter ausbauen.

Ein wesentliches Risiko ergibt sich aus der Altersstruktur der Mieterschaft. Der hohe Anteil hochbetagter Mitglieder führt dazu, dass altersbedingte Wohnungsabgänge in den kommenden Jahren zunehmen können. Diese Entwicklung ist nur begrenzt steuerbar und kann temporär zu erhöhtem Leerstand führen. Die daraus resultierenden Risiken werden kontinuierlich überwacht und durch gezielte Maßnahmen – insbesondere in den Bereichen Vermietung, Bestandsentwicklung und Rückbau – aktiv gesteuert.

Chancen ergeben sich insbesondere aus der starken Marktposition der Genossenschaft, der hohen Qualität des Wohnungsbestandes sowie der erfolgreichen Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsprojekten. Zur aktiven Steuerung der Nachfrage entwickelt die Genossenschaft ihr Wohnungsangebot kontinuierlich weiter. Hierzu zählen insbesondere die Schaffung größerer Familienwohnungen durch Zusammenlegung bestehender Einheiten, die Entwicklung neuer Quartiere sowie die gezielte Aufwertung bestehender Wohnanlagen. Weitere Maßnahmen umfassen die Verbesserung der Wohnumfelder, den Ausbau von Stellplätzen einschließ-

lich Ladeinfrastruktur sowie die gezielte Entwicklung familienfreundlicher Quartiere.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen werden die personellen und organisatorischen Kapazitäten kontinuierlich weiterentwickelt. Hierzu trägt insbesondere die eigene Handwerksgesellschaft „bauen in freiberg gmbh“ bei.

### 4.1.2 ÜBERREGIONALE RISIKEN

#### **Energiepreise, geopolitische Entwicklungen und strategische Antworten**

Die geopolitischen Entwicklungen, insbesondere die fortdauernden Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten, führen weiterhin zu erheblichen Unsicherheiten auf den internationalen Energie- und Rohstoffmärkten.

Störungen von Lieferketten sowie eine erhöhte Volatilität bei Gas- und Ölpreisen wirken sich unmittelbar auf die Energieversorgung in Deutschland aus. Für die Wohnungswirtschaft entstehen daraus sowohl direkte als auch indirekte Belastungen. Neben steigenden Betriebskosten für die Mitglieder führen erhöhte Energiepreise zu zusätzlichen finanziellen Belastungen der Haushalte. Gleichzeitig beeinflussen energiepreisbedingte Inflationseffekte die Bau- und Instandhaltungskosten sowie das Zinsniveau.

Vor diesem Hintergrund hat die Genossenschaft frühzeitig Maßnahmen zur Stabilisierung der Wohnkosten ergriffen. Mit Beginn des Krieges im Nahen Osten wurden bestehende Festpreisvereinbarungen für die Fernwärme auf Vorkriegsniveau bis zum Ende der Winterperiode 2028/2029 verlängert. Ziel ist es, kurzfristige Preisschwankungen abzufedern, Planungssicherheit zu schaffen und soziale Härten zu vermeiden.

Gleichzeitig zeigen die Entwicklungen, dass Energiepreise und Versorgungsstrukturen in weiten Teilen

<sup>3</sup> Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 15.05.2022 Stichtag 30. Nov. 2025 (StaLa)

<sup>4</sup> Stand 30. Nov. 2024 / 41.519 zum Jahresende

<sup>5</sup> 8. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2040

<sup>6</sup> Zensus 2022 – Wohnungen im Freistaat Sachsen 15.05.2022 – Wohnungen (ohne Wohneime)

extern bestimmt werden und damit nur begrenzt beeinflussbar sind. Daraus ergibt sich die strategische Notwendigkeit, die eigene Steuerungsfähigkeit schrittweise zu erhöhen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Gründung der Tochtergesellschaft „energie in freiberg gmbh“ initiiert. Ziel ist es, energiewirtschaftliche Kompetenzen innerhalb der Genossenschaft aufzubauen und perspektivisch größere Teile der Wertschöpfung selbst zu steuern.

Ein zentraler Bestandteil der Strategie ist die sukzessive Umstellung der nicht an die Fernwärme gebundenen Bestände auf eigene, weitgehend autarke Versorgungssysteme. Hierbei sollen moderne Wärmepumpensysteme eingesetzt werden, die durch effiziente Gasheizungen zur Spitzenlastabdeckung ergänzt werden. Ergänzend werden, wo technisch und wirtschaftlich sinnvoll, Photovoltaikanlagen integriert.

Parallel dazu wird die Effizienz der Energieverbräuche – unabhängig ob durch eigene Anlagen oder durch den Bezug von Fernwärme – systematisch verbessert. Dies umfasst insbesondere Investitionen in moderne Gebäudetechnik, intelligente Steuerungs- und Regelungssysteme sowie eine verbesserte Datengrundlage zur Analyse und Optimierung von Verbräuchen. Ziel ist es, Kostensteigerungen im Bereich der Fernwärme sowie der eigenen Versorgungssysteme durch sinkende Verbräuche deutlich abzumildern und bestenfalls zu kompensieren. Damit leistet die Genossenschaft einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Darüber hinaus ermöglicht der Aufbau eigener energiewirtschaftlicher Kompetenzen eine Reduzierung externer Dienstleistungsmargen sowie eine höhere Transparenz und Datenhoheit. Dies schafft die Grundlage für fundierte und wirtschaftlich ausgewogene Investitionsentscheidungen.

Die Umsetzung erfolgt schrittweise, um Investitionsrisiken zu begrenzen und gleichzeitig flexibel auf techno-

logische sowie regulatorische Entwicklungen reagieren zu können.

### **Baukostenentwicklung**

Die Bau- u. Instandhaltungskosten haben sich in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich entwickelt. Dieses erhöhte Preisniveau ist in der Planung berücksichtigt. Durch die eigene Handwerks-gesellschaft wird zusätzlich eine bessere Steuerung der Kosten ermöglicht.

### **Zinsentwicklung**

Das Zinsniveau für langfristige Finanzierungen hat sich zuletzt stabilisiert, bleibt jedoch ein relevanter Einflussfaktor. Durch langfristige Zinsbindungen und eine vorausschauende Finanzierungsstrategie bestehen aktuell keine wesentlichen Risiken.

### **Zahlungsfähigkeit der Mieter**

Steigende Lebenshaltungskosten können zu erhöhten Mietausfällen führen. Die Genossenschaft begegnet diesem Risiko durch angepasste Vorauszahlungen und eine aktive Mietschuldenberatung.

### **Klimaschutz und regulatorische Anforderungen**

Die steigenden Anforderungen an CO<sub>2</sub>-Reduktion und Energieeffizienz führen zu zusätzlichen Investitionsbedarfen, die in der Planung mit ersten Maßnahmen

## **4.1.3 GESAMTBEWERTUNG**

Die Genossenschaft ist insgesamt gut aufgestellt, um die bestehenden Herausforderungen zu bewältigen. Die identifizierten Risiken sind bekannt und werden aktiv gesteuert. Gleichzeitig bestehen vielfältige Chancen zur weiteren Stärkung der Marktposition und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.



# EIN TEAM MIT HERZ

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

# Risikoberichterstattung

## 5.1 RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Genossenschaft verfügt über ein strukturiertes und wirksames Forderungsmanagement. Offene Forderungen werden unter Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten verfolgt. Gleichzeitig werden die genossenschaftlichen Grundsätze berücksichtigt, indem auf die wirtschaftliche und soziale Situation der Mitglieder angemessen eingegangen und tragfähige Lösungen angestrebt werden.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft werden ausschließlich in konservativen und risikoarmen Anlageformen gehalten. Hierfür bestehen Geschäftsbeziehungen zu etablierten deutschen Kreditinstituten. Ziel ist jederzeit die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit sowie eine vorausschauende Liquiditätssteuerung bei gleichzeitiger Minimierung von Ausfall- und Marktrisiken. Durch eine angemessene Streuung der Bankverbindungen wird das Risiko von Forderungsausfällen zusätzlich begrenzt.

Aus der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ergeben sich keine Währungsrisiken, da sämtliche Zahlungsströme ausschließlich in Euro abgewickelt

werden. Entsprechend werden keine Währungssicherungsgeschäfte durchgeführt.

Die Genossenschaft verfolgt eine strikt konservative Finanzierungs- und Anlagestrategie. Es werden keine spekulativen Geschäfte an Kapitalmärkten getätigt. Insbesondere erfolgen keine Investitionen in Aktien, Anleihen, Derivate oder vergleichbare Finanzinstrumente mit Kursschwankungsrisiken.

Die Finanzierung der Genossenschaft erfolgt im Wesentlichen über langfristiges Fremdkapital mit langfristigen Zinsfestschreibungen. Hierdurch wird eine hohe Planungssicherheit hinsichtlich der Zinsbelastung gewährleistet und das Zinsänderungsrisiko nachhaltig begrenzt. Kurzfristige Zinsänderungen wirken sich daher nur in geringem Umfang auf die Finanzlage der Genossenschaft aus.

Insgesamt bestehen aus der Verwendung von Finanzinstrumenten derzeit keine wesentlichen Risiken für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Freiberg, den 30. März 2026

Der Vorstand



Thomas Buckreus



Kerstin Findeisen

A middle-aged man with short brown hair, wearing a dark blue textured blazer over a patterned shirt, is seated at a desk. He is smiling and looking towards the camera while holding several sheets of paper. In the foreground, a black printer is partially visible. To the left, a computer monitor is partially seen. In the background, there is a white wall and a vertical abstract painting with yellow and orange tones.

# BAUE AUF UNSER TEAM

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
FREIBERG EG

## **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 § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 4.972 Wohneinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

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 „wohnen in freiberg gmbh“ und „bauen in freiberg gmbh“ hält die Genossenschaft jeweils 100 % des Stammkapitals von 100,0 TEUR bzw. 150,0 TEUR. Mit beiden Tochtergesellschaften besteht jeweils ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Das Geschäftsjahr 2025 schloss mit einem Jahresüberschuss von 189,9 TEUR bzw. 447,3 TEUR, welcher jeweils an die Genossenschaft abzuführen ist. Aus der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaften ergeben sich für die Genossenschaft keine Risiken.

### **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse 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 2025 entspricht in allen wesentlichen Belangen den 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.

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 Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage ist durch einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 751,1 TEUR (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von 1.145,9 TEUR) gekennzeichnet. Der maßgebliche Einfluss auf die Ergebnisentwicklung ging von einem Anstieg der Instandhaltungskosten um 2.188,5 TEUR und - investitionsbedingt - der Abschreibungen um 724,4 TEUR aus. Die Nettomieterlöse fielen um 1.281,4 TEUR höher als im Vorjahr aus.

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Es ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Abs. 2 GenG entsprechen.

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

Dresden, 10.Mai 2026

Verband Sächsischer  
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Prof. Dr. Hillebrand  
Wirtschaftsprüfer

Gerber  
Wirtschaftsprüfer

## *WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT FREIBERG EG*

---

Siedlerweg 1  
09599 Freiberg

Verantwortlich für den Inhalt  
Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG  
vertreten durch die Vorstände  
Thomas Buckreus & Kerstin Findeisen

Tel +49 (0)3731 6765-0  
E-Mail [kontakt@wohnen-in-freiberg.de](mailto:kontakt@wohnen-in-freiberg.de)

## *FOTOS*

---

Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG

## *SATZ*

---

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

Stand 1. April 2026



**WIR SIND DIE  
FREIBERGER  
TEAMPLAYER**