

## **Wohnungsbaugenossenschaft Erzgebirge eG**

### **Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2025**

Sehr geehrte Damen und Herren Vertreterinnen und Vertreter, sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates, sehr geehrte Gäste!

Das Jahr 2025 war für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften geprägt von großen Veränderungen, Es hat uns gefordert, politisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich.

Gleichzeitig hat sich gezeigt, wie wichtig sicheres und bezahlbares Wohnen für die Menschen ist, denn Wohnen ist mehr als ein Markt, es ist die Grundlage für Lebensqualität und Zusammenhalt.

In diesem anspruchsvollem Umfeld vermitteln die Genossenschaften Stabilität. Gleichzeitig investieren wir weiter, vor allem in Instandsetzung und Modernisierung.

Diese Leistungen sind keine Selbstverständlichkeit. Steigende Baukosten, neue Anforderungen an Klimaschutz und Energie sowie unsichere Rahmenbedingungen bedeuten täglich große Herausforderungen für unsere Geschäftstätigkeit.

Umso wichtiger ist es, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Mit einer Durchschnittskaltmiete von 4,89 €/qm halten wir die Wohnkosten auf einem moderaten Niveau.

Doch der Wohnungsmarkt ist regional sehr unterschiedlich, während in den Großstädten Wohnungsmangel herrscht, herrscht in vielen Regionen eher Leerstand, so stehen in Sachsen insgesamt 24,000 Wohnungen leer. Dabei ist unsere Genossenschaft nicht ausgenommen, aber mit einem Leerstand von ca.8% können wir noch ganz zufrieden sein.

Das Jahr 2025 hatte aber für die Genossenschaften noch eine ganz besondere Bedeutung, es war das Jahr das Internationale Jahr der Genossenschaften bei den Vereinten Nationen und somit stand der Genossenschaftsgedanke mehr im Fokus.

Es wurde herausgestellt, welchen großen Beitrag die Genossenschaften für wirtschaftliche Stabilität, soziale Sicherheit und nachhaltige Entwicklung leisten.

Mit Blick auf die geopolitische Lage ist die Planungssicherheit und das gemeinsame Verständnis für die Besonderheiten unserer Märkte eine herausfordernde Aufgabe für die Politik.

Die Genossenschaften stehen nach wie vor für Zusammenhalt, Stabilität und bezahlbares Wohnen; Werte die Vertrauen schaffen und die Zukunft sichern helfen.

Nun aber zu konkreten Zahlen unserer Genossenschaft.

Die Anzahl unserer Wohnungen hat sich im Jahr 2025 nicht verändert, zum 31.12.2025 gehören 2381 Wohnungen zum Bestand der Genossenschaft, die Wohnfläche beträgt 141.539,40qm.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung sind auch im Jahr 2025 wieder um rund 644,4T€ gestiegen, was vor allem auf höhere Vorauszahlungen für die Nebenkosten, Neuvermietung sowie Modernisierungsumlagen zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Grundmiete stieg auf 4,99 €/qm, im Vorjahr waren es 4,89 €/qm.

Leider reduzierte sich die Mitgliederzahl um 14 Mitglieder. Das Geschäftsguthaben verringerte sich dadurch um rund 20T€.

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich um ca. 355 T€, was vor allem auf den Jahresüberschuss zurückzuführen ist. Dieser beträgt in diesem Jahr 368.611,78 €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken im Jahr 2025 um 806 T€, trotz eines aufgenommenen Darlehens für die Sanierung der Bergstraße 2-4 in Grünhain in Höhe von 400T€. Für die Zahlung der Zinsen für die bestehenden Darlehen mussten im Jahr 2025 233,1T€ ausgegeben werden. Alle Darlehen haben eine lange Zinsbindung, sodass das Zinsrisiko relativ gering gehalten wird.

Der dynamische Verschuldungsgrad konnte so zum 31.12.2025 auf 5,3 gehalten werden, im Vergleich dazu der Verbandsdurchschnitt mit 10,9(Stand 2024).

Der Anstieg der Kosten der sogenannten 2. Miete, der Betriebskosten, konnte ein wenig gestoppt werden. So stiegen die allgemeinen Betriebskosten je qm nicht an, die Kosten für Heizung und Warmwasser stiegen aber von 1,48€/qm auf 1,67€/qm.

Durch langfristige Verträge versuchen wir das Risiko der Preiserhöhung abzufedern.

Gerade um den hohen Energiepreisen entgegen zu wirken, müssen wir unseren Bestand weiter energiesparend sanieren. Dies haben wir auch bereits in den letzten Jahren getan. Alle sanierten Gebäude haben eine Wärmedämmung und neue Fenster erhalten. Auch die Elektroleitungen werden kontinuierlich erneuert. Dort wo es möglich ist, werden unsere

Häuser an das Glasfasernetz angebunden, denn wir wollen unseren Mietern den höchstmöglichen Wohnkomfort bieten.

Dabei dürfen wir aber unseren genossenschaftlichen Auftrag, unsere Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, nicht vergessen.

Deshalb müssen wir bei der Sanierung unserer Bestände mit Augenmerk vorgehen und auch immer die Kosten im Blick haben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen und damit die Bezahlbarkeit des Wohnraumes muss in erster Linie im Fokus stehen.

Wir haben im Jahr 2025 insgesamt 3.038,5T€ für die Instandsetzung und Modernisierung unseres Bestandes ausgegeben. Das heißt vor allem in die grundlegende Sanierung der Wohnungen bei Neubezug aber auch

Modernisierungsmaßnahmen, um das Wohnen bei uns noch möglich oder angenehmer zu gestalten. 670 T€ wurden für laufende Reparaturen aufgewendet. Darüber hinaus wurden 1,3 Mio€ Investitionsleistungen aktiviert.

Die Investitionsschwerpunkte 2025 waren dabei die Sanierung der Bergstraße 2-4 in Grünhain inklusive Balkonanbau mit Solarpaneele, die Sanierung der Baugenossenschaftsstraße 13/15 in Lauter und der Ausbau der Ringstraße im BUR 52-62 in Annaberg.

Zur Finanzierung dieser Projekte hat ein Darlehen der DKB in Höhe von 400T€ beigetragen.

Auch im Jahr 2026 werden wir weiter investieren, um unsere Wohngebiete attraktiver zu gestalten und damit den Leerstand weiter zu senken.

Deshalb haben wir uns im Hinblick auf die demografische Entwicklung entschlossen, weitere Wohnblöcke mit Aufzügen auszustatten. Beginnen werden wir mit dem BUR 78-87, wo in den kommenden 2 Jahren der Anbau von Aufzügen geplant ist, Darüber hinaus werden wir die Sanierung weiterer Bestände in Burkhardtsdorf mit den Objekten Eigene Scholle 9/10 vornehmen. Durch einen Grundstückstausch gehört die Zufahrtsstraße zur Bergstraße 2-4 in Grünhain jetzt uns und wir werden sie in diesem Jahr grundhaft erneuern. Darüber hinaus stellt uns die Sanierung und Modernisierung unserer zu vermietenden Wohnungen vor immer größere Herausforderungen, zum einen finanziell, zum anderen aber auch kapazitätsmäßig. So dauert der Ausbau einer 3-Raum WE ca. 2-3 Monate und kostet ca. 40-50T€ und das bei einer standardisierten Wohnung, nicht im Altbau.

Ich möchte Ihnen damit, sehr geehrte Anwesende, zeigen, dass die Herausforderungen wie eingangs festgestellt nicht weniger werden. es gibt jedoch bei uns keinen Stillstand, ganz entgegen dem allgemeinen Trend.

Auch im Jahr 2025 war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft stets gegeben.

Der Vorstand geht davon aus, dass derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder gar bestandsgefährdenden Sachverhalte vorliegen. Er hat den Aufsichtsrat über die Planung für den Zeitraum bis 2031 mit weiteren Schritten zur Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung einschließlich wohnwertverbessernder Maßnahmen in Kenntnis gesetzt.

Hauptschwerpunkte der Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren sind auch weiterhin, unseren Mietern und Mietinteressenten einen auf dem Wohnungsmarkt attraktiven Bestand zu bieten, der auf Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit beruht, die Fluktuation zu senken, die Mieterbindung zu erhöhen und den genossenschaftlichen Gedanken weiter zu fördern.

Die demografische Entwicklung und die Politik der Kommunen und Landkreise werden auch weiterhin eine Herausforderung für unsere Arbeit sein. Mit der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes für unseren Stadtteil BUR erhoffen wir uns die verstärkte Aufmerksamkeit und Unterstützung durch die Stadt, die angesichts der Altersstruktur äußerst wichtig ist.

Bei den Diskussionen zu diesem Konzept hat sich gezeigt, dass die meisten unserer Mieter sehr zufrieden mit ihrer Wohnqualität sind und sich bei uns wohlfühlen. Und das ist genau unser Ziel.

Wir wollen die Zukunft unserer Stadt und des Erzgebirgskreises gern durch die Bereitstellung von modernem und kostengünstigen und klimafreundlichen Wohnraum sowie einer intakten Infrastruktur unterstützen.

Ich möchte Ihnen, liebe Vertreterinnen und Vertreter sowie all unseren Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen recht herzlich danken und verbinde dies mit dem Versprechen, alles daran zu setzten, dies auch in der Zukunft zu rechtfertigen.

Bei unserem Aufsichtsrat bedanken wir uns für die harmonische und konstruktive Zusammenarbeit.

Unser Dank gilt ebenso unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Ich möchte an dieser Stelle nochmals wiederholen, unsere Genossenschaft wird in den nächsten Jahren die Anstrengungen weiter darauf richten, attraktive und bezahlbare Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt anzubieten.

Wir vergessen aber dabei nicht, die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz mit einzuplanen.

Aus der langfristigen Planung bis 2031 ergeben sich für die kommenden Jahre kontinuierlich Jahresüberschüsse die zur Verbesserung unserer Eigenkapitalquote führen werden.

Außerdem wurde die konsequente Tilgung für die aufgenommenen Kredite in den nächsten Jahren in die Planung eingerechnet. Nur durch die wachsende Wirtschaftskraft der Genossenschaft sind die geplanten Investitionen in die Verbesserung des Wohnungsbestandes möglich.

Auch für die Zukunft rechnet die Genossenschaft mit einer gesicherten Liquidität.

Die Herausforderungen, die aus der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben, der Klimapolitik und der aktuellen gesellschaftlichen Lage entstehen, werden uns weiterhin fordern.

Wir werden aber auch zukünftig den Genossenschaftsgedanken in unserem Unternehmen leben und unsere ganze Kraft zum Wohle der Genossenschaft und damit ihrer Mitglieder einsetzen.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

Annaberg-Buchholz, den 19.06.2026

