GESCHÄFTS BERICHT 2024

wewobau

Bei uns wohnt die Zukunft.®

Inhalt

1. Editorial **3**

2. Bericht des Aufsichtsrates **4**

3. Lagebericht des Vorstandes **6**

3.1 Grundlagen des Unternehmens 6
3.2 Wirtschaftsbericht 8
3.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 8
3.2.2 Geschäftsverlauf 10
3.2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 15
3.3 Prognosebericht 16
3.4 Chancen- und Risikobericht 17
3.5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 19

4. Mitgliederförderung **20**

4.1 Rückblick auf die Bauaktivitäten 2024 20
4.2 Aufgaben und Vorhaben für 2025 21
4.3 Veranstaltungen und Projekte 22
4.4 Soziales Engagement 23

5. Das Geschäftsjahr in Zahlen **24**

5.1 Bilanz 24
5.2 Gewinn- und Verlustrechnung 26
5.3 Verbindlichkeitenspiegel 27
5.4 Anlagenspiegel 28
5.5 Anhang 30

6. Prüfungsergebnis **34**

1. Editorial 2024

Nachhaltigkeit ist mehr als nur ein Konzept – sie ist unser zentraler Wert und eine Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern, unseren Mitarbeitern und der Umwelt. Die wewobau hat sich zum Ziel gesetzt, ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit in allen Bereichen ihres Handelns fest zu verankern. Wir orientieren uns dabei an den ESG-Kriterien (Environment = Umwelt, Social = Soziales, Governance = Führung), die unser unternehmerisches Denken und Wirken bestimmen.

Der Klimawandel, steigende Energiepreise und gesetzliche Vorgaben zur Energieeffizienz sind Herausforderungen, die die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren prägen werden. Als Genossenschaft sehen wir es als unsere Aufgabe, nachhaltige Lösungen zu entwickeln, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch wirtschaftlich tragfähig und sozial gerecht sind. Unser Fokus liegt auf der Reduzierung des CO_2-Ausstoßes, der ressourcenschonenden Modernisierung unserer Bestände und dem Ausbau erneuerbarer Energien. Gleichzeitig setzen wir auf Digitalisierung und smarte Technologien, um Prozesse effizienter zu gestalten und die Bedürfnisse unserer Mitglieder bestmöglich zu erfüllen.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns jedoch nicht nur, ökologische Verantwortung zu übernehmen, sondern auch soziale Werte zu leben. Eine stabile, faire und transparente Unternehmensführung bildet die Grundlage für unser wirtschaftliches Handeln. Wir engagieren uns aktiv für unsere Mitglieder, schaffen Wohnraum, der den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen gerecht wird und fördern die Gemeinschaft. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter spielen dabei eine entscheidende Rolle. Sie bringen täglich ihre Expertise und ihr Engagement ein, um unsere Genossenschaft in eine nachhaltige Zukunft zu führen. Daher ist es uns wichtig, ihre Arbeit zu würdigen und ihnen eine Plattform zu bieten, um nachhaltige Ideen und Projekte vorzustellen.

In diesem Geschäftsbericht möchten wir nicht nur unsere Erfolge dokumentieren, sondern auch Einblicke in die Herausforderungen geben, mit denen wir konfrontiert sind. Wir stellen die Maßnahmen vor, die wir ergriffen haben, um nachhaltiger zu wirtschaften und geben einen Ausblick auf unsere zukünftigen Vorhaben.

Wir laden Sie ein, gemeinsam mit uns auf das Geschäftsjahr 2024 zurückzublicken und in die Zukunft zu schauen. Lassen Sie uns gemeinsam den Weg zu einer nachhaltigeren und lebenswerten Zukunft gestalten.

Kathleen Uhlig
Vorstand

Thomas Müller
Vorstand

2. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtszeitraum 2024 kam der Aufsichtsrat zu 4 ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung zusammen, jeweils gemeinsam mit dem Vorstand. Der Aufsichtsrat war stets mit der Mindestanzahl an Mitgliedern gemäß der Satzung besetzt, zunächst mit 5 Mitgliedern, nach dem Ableben von Herrn Hastreiter mit 4 Mitgliedern und seit der Neuwahl des Aufsichtsrates wieder mit 5 Mitgliedern. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates übernahm Herr Schlicke den Vorsitz. Herr Dicks ist stellvertretender Vorsitzender, Frau Lößnitz Schriftführerin und Herr Freitag stellvertretender Schriftführer. Herr Moos ist neues Mitglied und Beisitzer.

Seitens des Aufsichtsrates wurden alle vom Gesetz oder von der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst. In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates wurde über die Vergabe von Planungsleistungen beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat einstimmig die weitere Zusammenarbeit mit Herrn Müller als Mitglied des Vorstandes über den 31.12.2025 hinaus befürwortet und dies Herrn Müller zur Kenntnis gebracht. Nach Einigung über den Anstellungsvertrag wird der Beschluss zur Wiederbestellung in der ersten Sitzung des Jahres 2025 angestrebt.

Seitens des Vorstandes erfolgte in den Sitzungen eine umfassende Berichterstattung über die Finanz- und Wirtschaftslage der Genossenschaft und der wewobau Service GmbH sowie das aktuelle und geplante Baugeschehen. In 2024 fanden 2 Strategietage statt, deren Ergebnisse dem Aufsichtsrat vorgestellt wurden.

Es ist festzustellen, dass die weitere Konsolidierung der Genossenschaft gut voranschreitet, was sich u. a. in der Senkung des Leerstandes widerspiegelt. Fast alle Baumaßnahmen konnten termingerecht und innerhalb der Kostenschätzungen fertiggestellt werden. Nur bei einer Baumaßnahme traten unvorhersehbare Mehrarbeiten auf, welche kostenseitig durch Einsparmaßnahmen weitgehend kompensiert werden konnten.

Die wewobau Service GmbH arbeitete im abgelaufenen Geschäftsjahr kostendeckend, so dass bereits 2 Jahre früher als ursprünglich geplant ein Gewinn zu verzeichnen ist. Ein neuer Geschäftssitz wurde gefunden und befindet sich im Ausbau. Dieser Ausbau wurde und wird überwiegend vom eigenen Personal realisiert. Durch die Übertragung der Pflege aller Grünlandflächen hat sich das Erscheinungsbild der Genossenschaft nach außen weiter verbessert.

Das Jahr 2024 stand auch im Zeichen der 70-Jahr-Feier der Genossenschaft. Hier waren eigene Mitarbeiterinnen maßgeblich an der Vorbereitung und Durchführung beteiligt und haben der Veranstaltung damit einen ansprechenden Rahmen gegeben.

Die Wahl der Vertreter wurde in 2024 erfolgreich durchgeführt. Es konnten 80 Kandidaten seitens der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft generiert werden, von denen bis zum 11.12.2024 insgesamt 76 die Wahl angenommen haben. Damit ist der Bestand einer Vertreterversammlung für den Zeitraum 2025 bis 2030 gesichert.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich den Mitgliedern des Vorstandes und allen Beschäftigten der wewobau eG und der wewobau Service GmbH für die sehr gute Arbeit sowie den Vertreterinnen und Vertretern für das durch die Wahl/Wiederwahl entgegengebrachte Vertrauen.

Michael Schlicke

Vorsitzender des Aufsichtsrates

3. Lagebericht des Vorstandes

Lagebericht der wewobau, Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024–31.12.2024, gemäß § 289 i. V. m. § 336 Abs. 1 und 2 HGB

3.1 Grundlagen des Unternehmens

Die wewobau ist eine voll steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft. Die Anzahl der eigenen Wohnungen beträgt 4.653. Im Laufe des Geschäftsjahres 2024 erfolgte eine Reduzierung um 126 Wohneinheiten. Zusätzlich bewirtschaften wir 20 Gewerbeeinheiten und rd. 2.000 Stellplätze.

Im Berichtsjahr verzeichneten wir 212 Neuzugänge an Mitgliedern. Die absolute Mitgliederzahl ist von 3.855 auf 3.791 Mitglieder zurückgegangen.

Der Immobilienbestand der wewobau befindet sich in den Zwickauer Stadtgebieten Neuplanitz und Marienthal. Zudem gibt es einige wenige Wohneinheiten in der Innenstadt. Die Wohngebiete werden gleichermaßen nach unseren wirtschaftlichen Möglichkeiten entwickelt.

Die anspruchsvollen und vielfältigen Aufgaben im Rahmen der Vermietung, Verwaltung und Baukoordination erledigen in der Genossenschaft 31 Mitarbeiter, eine Auszubildende und ein BA-Student.

Die wewobau Service GmbH hat mit 43 Mitarbeitern eine Größe erreicht, mit der sie gut für ihre Aufgaben aufgestellt ist. Die Handwerker, Hausmeister und Garten- und Landschaftspfleger sichern einen umfassenden Bau- und Dienstleistungsservice für die Genossenschaft und deren Mitglieder. Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zur Genossenschaft.

Als moderner Arbeitgeber haben die Mitarbeiter der wewobau sehr gute Rahmenbedingungen. Ein Gleitzeitmodell, die Möglichkeit von mobilem Arbeiten, hochwertige technische Ausstattung und eine Vielzahl freiwilliger Sozialleistungen steigern die Attraktivität als Arbeitgeber. Eine regelmäßige Aus- und Weiterbildung ist für uns ein Selbstverständnis. Zur laufenden Verbesserung der internen und externen Unternehmenskommunikation arbeiten wir eng mit der „Potential Akademie" zusammen. Beispielweise wurde 2024 ein Projekt zur Werteanalyse begonnen, welches 2025 durch ein neues Unternehmensleitbild abgeschlossen werden soll.

Marketing und Öffentlichkeitsarbeit erfolgen über verschiedene Kanäle. Das genossenschaftliche Miteinander wird intensiv über persönliche Kontakte und ein breites Spektrum an Veranstaltungen geprägt. Regelmäßig berichten und informieren wir über aktuelle Themen in unserem Mitgliedermagazin BEI UNS. Social Media, ein Mitglieder-Login und eine wewobau-App ergänzen die Kommunikation auf digitale Weise und ermöglichen allen Altersklassen eine zeitgemäße digitale Zukunft. Zudem erfüllen wir damit Anforderungen an eine nachhaltige ökologische Strategie.

Die wewobau hält neben der 100%igen Tochter, der wewobau Service GmbH, auch eine Beteiligung an der Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH (GIIZ) und ist Mitglied der potential.akademie eG und des WohnXperium e.V.

3.2 Wirtschaftsbericht

3.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Stadt Zwickau hatte im Jahr 2024 87.935 Einwohner[1]. Es ist davon auszugehen, dass circa die Hälfte der Einwohner im erwerbsfähigen Alter ist. Unverändert zum Jahr 2023 beläuft sich der Anteil der Bevölkerung mit 65 Jahren und älter auf ein Drittel. Der Schrumpfungsprozess stagniert weiter, was wir auf die Zuwanderung von Bürgern aus ländlichem Gebiet bzw. von Flüchtlingen zurückführen. Die Arbeitslosenquoten betrugen im Bereich der gesamten Agentur für Arbeit Zwickau 5,4 % und im Bereich der Geschäftsstelle Zwickau 5,9 %[2]. Das Niveau ist niedrig, jedoch im Vergleich zum Vorjahr minimal angestiegen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft sind stark von den politischen Rahmenbedingungen geprägt. In Sachsen wurde eine neue Landesregierung gebildet. Bundesweit hat die bestehende Regierung die Vertrauensfrage gestellt, was im Februar 2025 zu einer Neuwahl führte. In Sachsen betreibt der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. intensive Lobbyarbeit in Zusammenarbeit mit dem vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. und dem VKU Verband Kommunaler Unternehmen e. V.

In einer gemeinsamen Pressemitteilung vom 05.11.2024 forderte Mirjam Phillip, Vorstand des VSWG:
„Neben den technischen Aspekten müssen ganzheitlich auch die Kosten für die Unternehmen der Energie und der Wohnungswirtschaft sowie für die Endverbraucher berücksichtigt werden. Hier wird nach wie vor politisch zu stark getrennt gedacht. Am Ende stünde der Verbraucher fassungslos vor seiner Betriebskostenabrechnung, wenn hier nicht politisch vorausschauend gehandelt wird."

Weiter heißt es in einer gemeinsamen 10-Punkte-Forderung an den Koalitionsvertrag der neuen Sächsischen Landesregierung[3]:

1. *Energiewirtschaft und Wohnungswirtschaft zusammen denken*
2. *Eigenverantwortung stärken und Regelungsflut abbauen*
3. *Versorgungssicherheit vor politischem Wunschdenken*
4. *Technologieoffenheit in der Umsetzung, nicht nur auf dem Papier*
5. *Dekarbonisierung der Fernwärme als zentrale politische Aufgabe*
6. *Ausbau der Stromnetze als zentrale politische Aufgabe*
7. *Planungssicherheit und Vertrauensschutz*
8. *Bezahlbarkeit sicherstellen*
9. *Lastenverteilung nach Zumutbarkeit & Erleichterungen durch Fördermittel*
10. *Soziale Leistungen dürfen die Energiewende nicht ausbremsen*

Die wewobau schließt sich im Wesentlichen diesen Forderungen an. Sowohl die regionalen Bedingungen als auch die konkrete wirtschaftliche Situation der wewobau erfordern eine Anpassung des Immobilienbestandes an ein Überangebot von Wohnraum, an eine veraltete Bestandsstruktur mit hohem Sanierungsbedarf und an eine vernünftige Energiepolitik.

Wir stehen vor der Herausforderung, unseren Mitgliedern langfristig sicheres und bezahlbares Wohnen zu bieten. Dazu sind maßgebliche Veränderungen in den aktuellen, zum Teil widersprüchlichen, Gesetzen und Verordnungen notwendig. Gleichfalls sind alle Akteure am Standort Zwickau gefragt und aufgefordert, zielorientiert zusammenzuarbeiten. Die Basis für ein gemeinsames regionalpolitisches Handeln der Wohnungswirtschaft, der Ver- und Entsorger und der Energiewirtschaft ist gebildet und muss weiter ausgebaut werden. Die kommunale Wärmeplanung ist eine der aktuellen Herausforderungen. Weitere sind die Anpassung des Stadtentwicklungskonzeptes und der Ausbau des Glasfasernetzes.

1= Quelle: Einwohnerregister der Stadt Zwickau

2= Quelle: Statistikservice der Bundesagentur für Arbeit

3= Quelle: Pressemitteilung vom 11.05.2024 „Verbände legen Forderungspapier vor: Zukünftiges Regieren kann nur gelingen, wenn Wohnungs- und Energiepolitik vorausschauend berücksichtigt werden"

Wohnungswirtschaftliche Daten im Geschäftsjahr 2024	Gesamt	Neuplanitz	Marienthal
Vermietungen	**235**	**112**	**123**
an neue Mitglieder	146	55	91
– darunter im Betreuten Wohnen	6	6	
an Bestandsmitglieder	79	52	27
– darunter im Betreuten Wohnen	7	7	
Sonstige Vermietungen (z. B. neue Gäste-WE)		5	5
Kündigungen im Berichtszeitraum	**289**	**161**	**128**
Fluktuation (berücksichtigt nur Umzüge nach außerhalb)	**220**	**112**	**108**
bezogen auf 4.653 WE	4,73 %		
Vermietungen an neue Mitglieder	**146**	**55**	**91**
bezogen auf 4.653 WE	3,14 %		

Wohngebiete	Fläche
Neuplanitz	251.379 m²
Marienthal	313.123 m²
Emilien- und Lasanstr. / Zentrum	8.845 m²
Grundstücksvermögen gesamt	**573.347 m²**

	Blöcke	Häuser	Wohnfläche
Neuplanitz	35	216	141.659,74 m²
Marienthal	79	285	127.665,32 m²
Emilien-/Lasanstraße	2	4	1.869,05 m²
Mommsenstraße	5	16	5.911,30 m²
Gesamt	**121**	**521**	**277.105,41 m²**

Wohneinheiten	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum	5-6-Raum	Gesamt
Neuplanitz	49	617	1.416	312	18	2.412
Marienthal	41	652	1.195	216	11	2.115
Emilien-/Lasanstraße			21	9		30
Mommsenstraße	6	22	44	20	4	96
Gesamt	**96**	**1.291**	**2.676**	**557**	**33**	**4.653**

Hinweis: Die 1,5-Raum-Wohnungen in Marienthal werden seit 2012 nicht mehr als 1-, sondern als 2-Raum-Wohnungen gezählt.

3.2.2 Geschäftsverlauf

Die wewobau ist durch die Unternehmensstruktur „Genossenschaft und Tochter-GmbH" taktisch sehr gut aufgestellt, um wirtschaftlich und prozesstechnisch entsprechend zu agieren. Die Budgets aus dem Instandhaltungs- und Modernisierungsplan wurden gezielt auf drei Säulen zur Verbesserung der Bestandsstruktur verteilt und eingesetzt. Diese drei Säulen sind Komplexmodernisierungsmaßnahmen, Leerwohnungsausbau und Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen.

Das Geschäftsjahr 2024 war ein hochinvestives Jahr für die Genossenschaft. Die Umsetzung der Bestandsentwicklungsstrategie beider Wohngebiete wurde fortgesetzt. Zahlreiche Bauprojekte befinden sich in der Umsetzungsphase.

Insgesamt haben wir 9,90 Mio. Euro in unsere Bestände investiert. Das sind 1,30 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Die Investitionssumme teilt sich in 4,60 Mio. Euro für Modernisierungskosten und 5,30 Mio. Euro für Instandhaltungen auf.

Der Leerwohnungsausbau war erneut wesentlicher Bestandteil des Baugeschehens. Insgesamt 218 Wohnungen wurden mit einem Volumen von 3,26 Mio. Euro fertiggestellt. Diese Wohnungen konnten wir mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,24 Euro pro m² vermieten.

Der Freizug von 44 Wohnungen aus der Allendestraße 2-8 und 10-20 war 2024 eine große Herausforderung. Alle Mitglieder haben eine sichere neue Bleibe gefunden und wurden beim Umzug unterstützt. Mit den Sanierungsmaßnahmen der beiden Gebäude können wir 2025 zielgerichtet beginnen. Für den Freizug der zwei Gebäude wurden rund 800 TEUR aus dem Budget 2024 eingesetzt.

2024 haben wir erneut eine Vielzahl von kleinteiligen Maßnahmen zur Schonung von Umweltressourcen vorgenommen. Wir haben digitale Lösungen im Energie- und Heizungsmanagement eingesetzt. Durch den Aufbau einer Gebäudeleittechnik können wir einen optimalen Betrieb der einzelnen Betriebspunkte der Heizungen sicherstellen. Regelmäßige Wartungen und Begehungen von Gaskessel- und Fernwärmeanlagen sowie der Einbau von technisch hochwertigen Brandschutztüren mit Obentürschließern gehören auch zu diesem Programm. Die Wartungen von Wasserfiltern und Druckminderern reduzieren Wasserverbräuche. Die Stilllegung von Wohnungen im 5. und 6. Wohngeschoss, für die keine Nachfrage besteht, spart in Summe Energie und Kosten.

Die Dachsanierung in der Ernst-Grube-Straße 195-215 sowie der Rückbau des Nahwärmenetzes im Pappelweg 1-5 / Eschenweg 7-11 mit Ersatz durch einen neuen Gaskessel sind weitere Energiesparmaßnahmen.

In Marienthal wurden an zwei Objekten die Kellerdecke und der Dachboden gedämmt. In Neuplanitz erfolgte dies partiell.

Weitere Projekte, wie die bestehende Photovoltaik-Anlage auf unserem Geschäftsgebäude, 2 Wallboxen für Firmenfahrzeuge sowie das Angebot von Stellplätzen für E-Mobilität sind vorhanden. Die in 2023 erfolgte Umstellung auf LED-Beleuchtung kommt nunmehr im gesamten Geschäftsjahr 2024 zum Tragen.

Der Rückbau der Neuplanitzer Straße 14-28 war ein wesentlicher Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung. Das Abrissmaterial wurde umweltgerecht getrennt und entsorgt. Die Fortsetzung der Quartiersentwicklung erfolgt im Zeichen der Nutzung baulicher Substanz, sozusagen „grauer Energie".

Die Gesamtheit dieser vorgenannten Maßnahmen und Projekte ist Bestandteil unserer Strategie zur Verbesserung des CO_2-Fußabdrucks der Genossenschaft. Dieses Thema nimmt mehr als die Hälfte unserer Strategietage ein.

Durch bauliche Veränderungen, Wartungs- und Digitalisierungsmaßnahmen, Festpreisabkommen mit den Versorgern und verantwortungsbewusstes Verbrauchsverhalten gibt es tendenziell gute Mengenentwicklungen für den Verbrauch von Gas und Fernwärme. Der Verbrauch an Fernwärme wurde im Vergleich zum Vorjahr um 6,8 % reduziert; beim Gas beträgt die Reduzierung 3,5 %. In Zahlen bedeutet das eine Einsparung von insgesamt rund 1.000 MWh.

Kostenseitig zeichnet sich eine gegenläufige Entwicklung ab. Bei der Fernwärme fielen rund 122 TEUR weniger Verbrauchskosten an; jedoch 50 TEUR höhere Verbrauchskosten beim Gas.

Die Entwicklung des rechnerischen CO_2-Ausstoßes beim Gas ist wiederum erfreulich. Es erfolgte eine Senkung von 2.541 Tonnen auf 2.530 Tonnen. Das bewirkt bei einer Berücksichtigung der höheren Umlagepreise eine Kostensteigerung für Mieter und Vermieter von „nur" 50 Prozent. Bei der Fernwärme ist jedoch trotz der Verbrauchsreduzierung ein erheblich steigender Trend von 1.542 auf 1.820 Tonnen CO_2 zu verzeichnen. Das wiederum bedeutet ein Fünffaches an Kosten für Mieter und Vermieter.

Die mit Fernwärme versorgten Wirtschaftseinheiten wurden in Bezug auf die aktuelle Situation und den Leerstand neu berechnet und die Anschlusswerte korrigiert. Das Einsparpotenzial beträgt hier rund 150 TEUR p. a. Entsprechende Vereinbarungen wurden mit dem Energieversorger geschlossen.

Der Bezug von elektrischer Energie wurde 2024 neu ausgeschrieben. Es wurde ein einheitliches Vertragsmodell mit weniger Verwaltungsaufwand und einer Einsparung von 90 TEUR entwickelt.

Ein wichtiger Punkt ist für uns die Nutzung von Fördermitteln. 2024 haben wir für die Sanierung unseres Partyraumes in der Julius-Seifert-Straße 56a Fördermittel in Höhe von 250 TEUR beantragt. Die Zusage der SAB erwarten wir 2025. Für den Rückbau vom Pappelweg 1-5 wurden Städtebaufördermittel in Höhe von rund 140 TEUR zugesagt. Für den Umbau der Wohngebäude Allendestraße 2-8 und 10-20 wurde ein Antrag auf Gewährung von Fördermitteln in Höhe von rund 330 TEUR gestellt.

Die Genossenschaft ist im Jahr 2024 wie bereits in den Vorjahren ihrer sozialen Verantwortung gerecht geworden. In erster Linie wird dies durch die Unternehmensform begründet. Neben einer bezahlbaren Miete mit einem niedrigen Mietniveau von durchschnittlich 5,25 Euro/m² haben wir uns umfangreich sozial engagiert. Zudem werden Mitglieder und Vertreter in die Unternehmensentwicklung eingebunden und können sich bei Vertreterveranstaltungen und Liegenschaftsbegehungen aktiv an der Gestaltung der Wohngebiete beteiligen. Veranstaltungen und ein Nachbarschaftsfonds sorgen für ein genossenschaftliches Miteinander.

Ende 2024 wurde erfolgreich eine Vertreterwahl durchgeführt. Die 77 neu gewählten Vertreter bzw. Ersatzvertreter treten nach der ordentlichen Vertreterversammlung im Juni 2025 ihr Amt an.

Vorstand und Geschäftsleitung tragen ein hohes Maß an Verantwortung für die Mitarbeiterführung. Gleichstellung der Mitarbeiter, Weiterbildungen und Gesundheitsförderung sind Themen, die regelmäßig geprüft und angepasst werden.

Im Juni 2024 wurde ein neuer Aufsichtsrat gewählt. Regelmäßige Sitzungen und ein gefestigtes Berichtswesen sorgen für umfangreiche Transparenz und konstruktive Zusammenarbeit mit den Gremien der Genossenschaft.

BEWIRTSCHAFTUNG DER BESTANDSIMMOBILIEN

Die Genossenschaft ist nach dem ortsansässigen kommunalen Wohnungsunternehmen der zweitgrößte Vermieter am Standort.

Wir haben erneut entsprechend unserer Bestandsstrategie zielgerichtet unsere Bestände entwickelt. Die angebotenen Produkte entsprechen der Nachfrage am Markt – sowohl nach Zielgruppe als auch Größe und Preis. Eine gute Nachfrage ist nach wie vor vorhanden. Ein deutlicher Trend von weniger finanziellen Mitteln der Nachfrager ist erkennbar. Jedoch sind eine hohe Wohnqualität und die Sicherheit als Genossenschaftsmitglied prägende Vermietungsargumente. Gleichfalls gehört ein wohnwirtschaftlicher Mehrwert, der sich durch guten Service, kostenlose Kleinstreparaturen, ein gepflegtes Umfeld und ein aktives Genossenschaftsleben auszeichnet, zu unseren Wettbewerbsvorteilen.

Wir betreiben eine aktive Quartiersentwicklung. Dabei werden in den beiden Quartieren die Mikrostandorte und das Wohnumfeld berücksichtigt. Der Gesamtleerstand konnte in 2024 auf 22,3 Prozent gesenkt werden. Rund ein Drittel davon ist jedoch nicht vermietbarer Bestand wegen geplanter Komplexmodernisierungen oder Abbau. Maßgeblich sind die monetären Auswirkungen des Leerstandes, d. h. die Erlösschmälerungen, die auf 20 Prozent gesunken sind. Diese Werte werden auch in den Folgejahren zu den größten Herausforderungen der wewobau zählen.

Von den Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 9.838,2 TEUR wurden 4.550,8 TEUR als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Anlagevermögen aktiviert.

Obwohl die Sollmieten um 136,6 TEUR vor allem wegen Bestandsreduzierungen gesunken sind, sind die Nettokaltmieten um 140,0 TEUR gestiegen. Dies widerspiegelt deutlich unsere Strategie der Ertragssteigerung. Kostenmieten nach Modernisierungen, Leerwohnungsausbau und Mieterhöhungen im bewohnten Bestand zeigen ihre Wirkung.

Modernisierungs- und Sanierungsaufwand	T€	€ / m²
Erhöhung des Herstellungsaufwandes an Wohngebäuden sowie Außenanlagen	116,4	0,42
Anlagen im Bau / Bauvorbereitung	4.434,4	15,89
Aufwand für Instandhaltung	1.176,0	4,22
Aufwand für Instandsetzung	3.806,9	13,64
Aufwand für Modernisierung	304,5	1,09
Finanzielle Mittel insgesamt	**9.838,2**	**35,26**

	2023	2024
Sollmieten (Wohnungen)	17.215,1 T€	17.078,5 T€
Erlösschmälerungen (Wohnungen)	3.734,6 T€	3.458,0 T€
Nettokaltmieten	13.480,5 T€	13.620,5 T€
Erlösschmälerungsquote	21,7 %	20,2 %
Leerstandsquote	23,0 %	22,3 %
Mietenmultiplikator **Verhältnis Nettokaltmieten Wohnungen, Gewerbe und Stellplätze zum Sachanlagevermögen**	**7,2**	**7,1**

SPIEGEL DER GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR

Marienthal/Zentrum
3,60 €/m²–11,20 €/m²
Ø 5,47 €/m²

Neuplanitz
3,15 €/m²–8,00 €/m²
Ø 5,04 €/m²

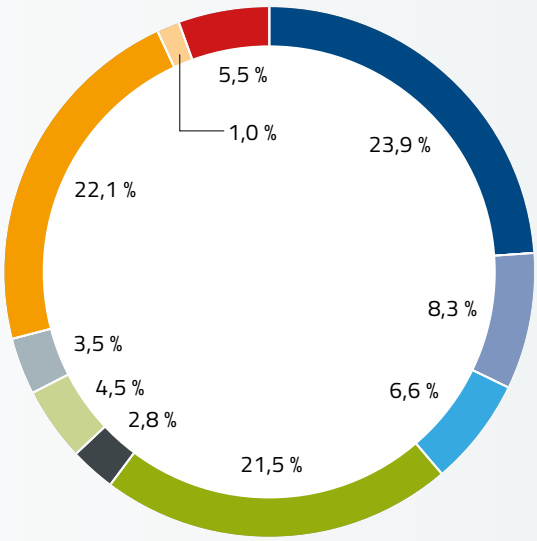
5,25 €/m²
Durchschnittliche Grundnutzungsgebühr

MITGLIEDERBEWEGUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr		Mitgliedschaft Personen	Geschäftsanteile Anzahl	Geschäftsanteile in Euro
Stand per 01.01.2024		**3.855**	**35.494**	**5.324.100,00 €**
Zugang durch Beitritte		208	1.745	261.750,00 €
Zugang durch weitere Anteile		4	33	4.950,00 €
Abgang		–276	–2.625	–393.750,00 €
davon:	· Übertragung	–42	–391	–58.650,00 €
	· Todesfall und Nachmeldung	–58	–540	–81.000,00 €
	· Kündigungen	–154	–1.429	–214.350,00 €
	· Teilkündigungen	–3	–131	–19.650,00 €
	· Ausschluss	–19	–134	–20.100,00 €
Stand per 31.12.2024		**3.791**	**34.647**	**5.197.050,00 €**

KÜNDIGUNGSGRÜNDE BEI AUSZUG 2024

WE-Wechsel innerhalb der wewobau	69
And. Miet-WE im Stadtgebiet	24
And. Miet-WE außerhalb Zwickau	19
Pflegeheim	62
Arbeitsplatzwechsel	8
Altersgerechte WE	13
Wohneigentum	10
Sterbefall	64
Fristlose Kündigung/Räumg.	4
Sonstiges	16
Gesamt	**289**



3.2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die **Vermögenslage** der Genossenschaft ist stabil und durch eine sehr gute Eigenkapitalausstattung gekennzeichnet. Langfristig gebundenes Vermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert.

Der Eigenkapitalanteil (unter Einbezug des Sonderpostens für Investitionszulagen) ist leicht auf 61,8 % gesunken.

2024 haben wir wegen der umfangreichen Modernisierungen 4.116,7 TEUR Neukredite aufgenommen. Diesen steht eine Kredittilgung von 2.527,1 TEUR gegenüber. Das Verhältnis von Nettokaltmieten und Kreditbelastung bleibt jedoch bei einem niedrigen Faktor von 2,48.

Die **Finanzlage** war im Geschäftsjahr 2024 wieder durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Aus aktueller Sicht ist die Liquidität der Genossenschaft auch künftig gesichert.

Es ergibt sich folgende Cashflow-Rechnung:

	2023	2024
Jahresergebnis	**–758,4 T€**	**–1.100,5 T€**
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	4.686,7 T€	4.602,5 T€
Buchwertabgänge aus dem Anlagevermögen	–1,4 T€	0 T€
Veränderung langfristiger Rückstellungen	2,1 T€	–2,8 T€
Zuschreibungen Umlaufvermögen	0 T€	–80,9 T€
Verlustausgleich / Gewinnbeteiligung	–167,8 T€	–157,4 T€
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens	–31,1 T€	–31,1 T€
Cashflow	**3.730,1 T€**	**3.229,8 T€**

Die Investitionen 2024 wurden mit 3.500,0 TEUR Fremdmitteln finanziert. Aufgrund der Wertsteigerung einer Geldanlage bei einer Versicherung wurde eine Zuschreibung i. H. v. 80,9 TEUR vorgenommen. Der Zinsaufwand ist minimal um 12,2 TEUR gestiegen. Die Tilgungsquote betrug 7,9 %. Nach Abzug der planmäßigen Tilgung ergab sich zum Bilanzstichtag ein Nettocashflow (NCF) von 702,8 TEUR, rd. 532 TEUR weniger als 2023. Der NCF sichert die notwendigen Eigenmittel für die Maßnahmen der Folgejahre. Jedoch müssen wir bei diesem Trend die Geschwindigkeit der Großmaßnahmen deutlich verringern, sofern keine Förderungen erfolgen. Ein Bestand an verfügbaren Mitteln in Höhe der fünffachen Monatskaltmiete bildet eine solide Finanzreserve.

Die **Ertragslage** des Jahres 2024 ist im Vorjahresvergleich durch folgende Faktoren geprägt:

- Erhöhung der Nettomieterlöse um 158,5 TEUR
- Instandhaltungskosten einschl. Personal- und Sachaufwand erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 511,7 TEUR
- Zinsaufwendungen stiegen um 12,2 TEUR
- Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen sind um 82,5 TEUR geringer
- Anstieg des Verwaltungsaufwandes betrug 203,4 TEUR
- Außerordentlicher Aufwand im Vorjahr für den Kauf und den Einbau der Rauchwarnmelder von 513,5 TEUR fiel in 2024 weg
- Erträge aus dem Ergebnisabführungsvertrag der Tochtergesellschaft 157,4 TEUR (Vorjahr 167,8 TEUR)

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beträgt -1.529,0 TEUR (Vorjahr -1.094,8 TEUR). Die Verschlechterung im Vergleich zu 2023 ist hauptsächlich auf den erheblich gestiegenen Instandhaltungsbedarf zurückzuführen.

3.3 Prognosebericht

Die Genossenschaft hat die mittelfristige Unternehmensplanung bis 2029 mit folgenden finanziellen Leitplanken und Zielen aufgestellt:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Teilrückbau und Zusammenlegungen unter Verwendung von Rückbauförderung auf 4.425 Einheiten
- Anstieg der Sollmieten auf 18,25 Mio. Euro bis zum Jahr 2029 trotz Bestandsreduzierung
- Leerstandesreduzierung um 4 % Punkte auf 17,5 %; Senkung der Erlösschmälerungen um 358 TEUR
- Investitionen i. H. v. rd. 22,5 Mio. Euro für Modernisierungen
- Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. rd. 23,8 Mio. Euro
- Finanzierung der Maßnahmen durch 13,95 Mio. Euro Darlehensaufnahmen; diesen stehen rd. 14,95 Mio. Euro planmäßige Tilgungen gegenüber
- Einsatz von Fördermitteln des Bundes und des Freistaates Sachsen entsprechend wirtschaftlicher Aspekte und Verfügbarkeit
- keine weitere Verlustübernahme der Tochtergesellschaft

Diese Planungsprämissen führen 2025 und 2026 zu finanziellen Unterdeckungen von -335 TEUR bzw. -205 TEUR und ab 2027 zu positiven Jahresergebnissen.

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung gibt es Gespräche mit dem Energieversorger und der Stadt Zwickau. Uns betrifft konkret eine eventuelle Umstellung der Wärmeversorgung von Marienthal von Gas auf Fernwärme. Erste Planungsentwürfe des Energieversorgers zeigen, dass die wewobau ohne erhebliche finanzielle Unterstützung nicht in der Lage ist, diese Investitionen wirtschaftlich zu stemmen. Wir erarbeiten eine Gegenüberstellung möglicher Varianten und Alternativen und werden dies mit allen Gremien der Genossenschaft beraten. Die Entscheidung über eine geänderte Wärmeversorgung wird mit Aufsichtsrat und Vertretern gemeinsam getroffen. In 2025 und den folgenden Jahren wird unser Nachhaltigkeitsprogramm fortgesetzt:
Regelmäßig wiederkehrende Maßnahmen wie Wartungen und Begehungen von Heizungsanlagen, Wasserfiltern, Einsatz von Gebäudeleittechnik, Strangsanierungen und Erneuerungen von Brandschutztüren sind Beispiele dafür.

Für 2025 sind folgende konkrete Projekte geplant:

- Einbau einer Gas-Hybrid-Heizung im Rotdornweg 15-21 und im Pappelweg 7-15 mit Einsatz von je 65 Prozent erneuerbarer Energien.
- Rückbau eines veralteten Nahwärmenetzes und Einbau eines Gasbrennwertkessels im Rotdornweg 9-13 zur Reduzierung von Leitungsverlusten.
- Umstellung von atmosphärischem Gas- auf Brennwertkessel in der Hofer Straße 15-19.
- Strangsanierungen und Einbau neuer Heizungen in der Anne-Frank-Straße 1-11 und Hoferstraße 21 zur Verminderung von Wärmeverlusten.

3.4 Chancen- und Risikobericht

Abgeleitet von der Berichterstattung über wirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen betrachten wir Chancen und Risiken. In einer Kurzfassung sehen diese wie folgt aus:

RISIKEN

- Steigender Wohnungsleerstand resultiert aus einem hohen Modernisierungsbedarf und einem Überangebot an veraltetem Wohnraum. Damit verbunden ist ein Anstieg der Erlösschmälerungen und eine Verschlechterung der Ertragslage.
- Steigende Baupreise und hohe Finanzierungskosten beeinträchtigen bzw. verzögern die geplanten Investitionen. Kostendeckende Mieten steigen, die Vermietbarkeit der Einheiten wird unmöglich.
- Politische Vorgaben zur CO_2-Reduzierung ohne entsprechende Fördermittel führen zu Investitionskosten und damit zu Mietpreisen und Nebenkosten, die am Markt nicht realisierbar sind.
- Es bestehen Unklarheiten bei der kommunalen Wärmeplanung hinsichtlich unseres Bestandes in Marienthal mit Überlegungen zur Umrüstung von Gas auf Fernwärme. Nach aktuellem Stand sind die Kosten für die Genossenschaft finanziell nicht leistbar.
- Ein hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf in der wewobau ist nur mit steigendem Eigenmitteleinsatz zu bewältigen. Das führt zu zeitlichen Verzögerungen und kann eine Verschlechterung der Ertragslage und der Eigenkapitalausstattung bewirken.

CHANCEN

- Als Genossenschaft ist unser Angebot an bezahlbarem Wohnraum ein Marktvorteil. Die Nachfrage bei der wewobau ist nach wie vor sehr hoch.
- Durch marktgerechte bauliche Anpassungen kann der Wohnraum nachhaltig – auch an jüngeres Klientel – vermietet werden.
- Eigene Leistungen unserer wewobau Service GmbH (Grünlandpflege, Handwerker- und Hausmeisterleistungen) ermöglichen schlanke Prozesse und effiziente Abläufe. Damit verbundene moderate Aufwendungen haben günstige Kostenmieten und Nebenkosten zur Folge.
- Rahmenverträge mit ortsansässigen Handwerker- und Dienstleistungsunternehmen sorgen für zusätzliche Planungs- und Kostensicherheit sowie Sicherung von Kapazitäten.
- Unser umfangreiches Netzwerk (regionale und überregionale wohnungswirtschaftliche Verbände mit starker Lobbyarbeit, Wohlfahrtsverbände) sorgt für Wissenstransfer und hilft mit aktuellem Fachwissen bei der Bewältigung aller komplexen Aufgaben.
- Die regelmäßige Kommunikation mit anderen Großvermietern und der Stadt Zwickau sorgt für eine zielgerichtete Stadtentwicklung und Unterstützung durch die Ämter für Fördermittel und Bewilligungsverfahren.

An der vorgenannten 10-Punkte-Forderung unseres Verbandes verdeutlichen wir mögliche Chancen und Risiken aus Sicht der wewobau:

1. Energiewirtschaft und Wohnungswirtschaft zusammen denken

Sowohl am Standort, als auch darüber hinaus besteht ein hervorragendes Netzwerk. Es erfolgt ein regelmäßiger Austausch mit den anderen Großvermietern, der Zwickauer Energieversorgung und den kommunalen Ämtern. Ein ausgewogenes Maß an Transparenz und konstruktiver Zusammenarbeit ermöglicht es, jeweils unternehmerische Präferenzen mit politischen Zielen zu vereinbaren. Die kommunale Wärmeplanung ist in die Wege geleitet. Die wewobau leistet einen aktiven Beitrag unter Berücksichtigung eigener wirtschaftlicher und geschäftspolitischer Ziele und Möglichkeiten.

2. Eigenverantwortung stärken und Regelungsflut abbauen

Auch unabhängig von ausstehenden Konzepten für Stadtentwicklung und Wärmeplanung ist die wewobau strategisch gut aufgestellt. Das Bestandskonzept wird laufend auf den Prüfstand gestellt. 2024 wurden energetische Komponenten eingearbeitet. In Strategietagungen der Genossenschaft und der Service GmbH steht die Bestandsentwicklung im Sinne von Modernisierung und Leerstandsreduzierung im Fokus. Permanente Kommunikation mit Ämtern und Institutionen hilft, bürokratische Hürden zu überwinden bzw. zu verkleinern.

Eigenverantwortlich gehen wir mit unseren Kapazitäten um. Controlling, Risikomanagement, Prozessmanagement finden in der Genossenschaft und der Service GmbH Anwendung.

3. Versorgungssicherheit vor politischem Wunschdenken

Wir schreiben Versorgungsleistungen regelmäßig aus und prüfen damit eine optimale Gestaltung der Verträge nach finanziellen und ökologischen Aspekten.

4. Technologieoffenheit in der Umsetzung, nicht nur auf dem Papier

Grundsätzlich setzen wir auf bewährte Konzepte. Schon allein der Sachverhalt, dass wir den Großteil der vorhandenen Bausubstanz nutzen und sanieren, somit die „graue Energie" erhalten, ist eine besondere Chance für unser Unternehmen. Mit unseren Partnern prüfen wir ständig innovative Modelle für die Versorgung unserer Liegenschaften bzw. für die Modernisierung unserer Bestände. Im eigenen Unternehmen setzen wir auf regelmäßige Prozessoptimierung, vor allem bei den Schnittstellen zwischen der Genossenschaft und der Service GmbH. Beim Ausbau der Leerwohnungen verwenden wir nachhaltige Materialien. In der Grünlandpflege steht gleichfalls der Einsatz von umweltschonenden Verfahren und Materialien im Vordergrund. Die wewobau Service GmbH ist mittlerweile kein Risiko mehr, vielmehr eine große Chance. Das im zweiten Jahr positive Jahresergebnis von rund 158 TEUR spricht dafür. Die Beteiligung an der GIIZ (Gesellschaft für intelligente Infrastruktur mbH Zwickau) besteht weiterhin. Die strategische Ausrichtung der Gesellschaft passt nicht mehr zu den Unternehmenszielen der wewobau. Ein Verkauf der Anteile ist in die Wege geleitet.

5. Dekarbonisierung der Fernwärme als zentrale politische Aufgabe

Die Fernwärme sehen wir als eine der Möglichkeiten zur CO_2-Reduzierung. Wir prüfen einen Anschluss der Liegenschaften in Marienthal an das Fernwärmenetz aus wirtschaftlicher Sicht für die Genossenschaft und die Mitglieder. Bisher vorliegende Planungen zu Anschlusskosten und prognostizierte steigende Verbrauchskosten für die Nutzer ermöglichen aktuell keine verantwortungsbewusste unternehmerische Entscheidung. Nicht nur die Dekarbonisierung der Fernwärme muss eine zentrale politische Entscheidung sein, auch die Übernahme der Anschlusskosten für die betroffenen Grundstückseigentümer. Alternativ müssen wir kleinteilige unternehmensspezifische Lösungen in Betracht ziehen. Bis zu einer endgültigen Klärung erfolgen nur objektkonkrete Einzelentscheidungen nach wirtschaftlichen Aspekten. Eine zeitnahe unterstützende politische Lösung ist unbedingt erforderlich.

6. Ausbau der Stromnetze als zentrale politische Aufgabe

Als Wohnungsgenossenschaft sind wir für die Bewirtschaftung unserer Bestände und Liegenschaften verantwortlich. Das Betreiben von Stromnetzen bzw. die Lieferung von Energie gehört nicht zu unseren Aufgaben. Geschäftspolitisch ist es nicht unser Ziel, derartige Aufgaben zu übernehmen. Für die klimapolitischen Ziele sind die Stromnetze ein wesentlicher Faktor. Wir unterstützen mit unseren Möglichkeiten den Ausbau. Die zentrale Aufgabe an sich liegt bei den Versorgungsträgern und der Kommune.

7. Planungssicherheit und Vertrauensschutz

Als Immobilienunternehmen haben wir langfristig gebundene Vermögensgegenstände, die langfristige Erträge abwerfen. Die wewobau hat einen mittelfristigen Wirtschaftsplan erstellt, der nach den finanziellen Leitplanken mögliche Investitionen widerspiegelt. Unsere Produkte sind an den regionalen Markt und die Nachfrage der Bevölkerung angepasst. Wir sind ein stabiler

und zuverlässiger Partner für Mieter und Kommune. Der Einsatz finanzieller Mittel ist mit unternehmerischer Vorsicht geplant. Dies werden wir auch in den Folgejahren praktizieren. Eine langfristige und kontinuierliche politische Strategie kann diese Planung deutlich unterstützen und bietet Möglichkeiten, notwendige Investitionen schneller voranzutreiben.

8. Bezahlbarkeit sicherstellen

Als Genossenschaft werden wir unserer sozialen Aufgabe gerecht, bezahlbaren Wohnraum zu bieten, was unsere durchschnittliche Sollmiete von 5,14 Euro/m² verdeutlicht. Mit durchschnittlichen Betriebskosten von 2,64 Euro/m² und damit einer durchschnittlichen Warmmiete unter 8 Euro/m² sorgen wir für die Erfüllung dieser Aufgabe. Die Umsetzung aller aktuellen Klimaziele würde zu enormen Investitionskosten und damit explodierenden Sollmieten und Betriebskosten führen. Regelmäßiges Controlling sowie verantwortungsvoller Einsatz eigener finanzieller Ressourcen ist in der wewobau Selbstverständnis. Jedoch sind diesem eigenverantwortlichen Handeln Grenzen gesetzt. Ohne politische Unterstützung und Veränderung von Rahmenbedingungen sind diese notwendigen Investitionen nicht finanzierbar und bleiben auf der Strecke. Hier bedarf es ebenfalls eines politischen Handelns mit Blick auf die Komplexität.

9. Lastenverteilung nach Zumutbarkeit und Erleichterungen durch Fördermittel

Am Standort Zwickau gibt es keine Wohnungsnot. Wir haben ein Überangebot an Wohnraum. Die Bestände wurden in den Jahren nach der Wende saniert. Nach über 30 Jahren sind Bedarfsanpassungen und Sanierungen notwendig. Unter Beachtung energetischer Vorgaben sind diese Maßnahmen teuer. Gestiegene Baukosten und Fachkräftemangel verschärfen die Situation. Die wewobau ist durch eine gefestigte quantitativ und qualitativ gute Mitarbeiterstruktur und durch gut verhandelte Bauverträge sehr gut aufgestellt. Dieser hohe Leistungseigenanteil muss jedoch verlässlich und unbürokratisch durch Fördermittel ergänzt werden.

10. Soziale Leistungen dürfen die Energiewende nicht ausbremsen

Eine Mietpreisbremse ist in Zwickau nicht erforderlich. Unsere Mieten passen in das Niveau der geförderten „Kosten der Unterkunft". In den Punkten 1-9 ist beschreiben, dass ein Abbau von Bürokratie und eine verlässliche Förderung der Bestandsinvestitionen gebraucht wird, um diese Preise zu sichern. Unbürokratische Unterstützung hilfsbedürftiger Bürger bei der Bewilligung von Unterkunftskosten gepaart mit einer Art „Klimakomponente" ist aus gesellschaftspolitischer Sicht unumgänglich.

3.5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Bei der Entscheidung über die Anlage liquider Mittel steht die Sicherheit der Geldanlagen im Fokus. Die Anlage der Mittel erfolgt nur bei systemrelevanten deutschen Kredit- und Versicherungsinstituten. Eine zweckgebundene Mittelverwendung ist durch Kontenseparierung gesichert. Es besteht langfristige Planungssicherheit der Kreditverbindlichkeiten. Geplante Kreditneuaufnahmen werden mit einer 10-jährigen oder längeren Zinsbindungsfrist gestaltet. Die Genossenschaft beobachtet regelmäßig den Geld- und Kapitalmarkt und kann somit zügig auf Marktveränderungen reagieren.

Derivative Finanzinstrumente werden wie bisher auch weiterhin nicht eingesetzt.

Zwickau, 20. Februar 2025 · wewobau · Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau

Kathleen Uhlig
Vorstand

Thomas Müller
Vorstand

4. Mitgliederförderung

4.1 Rückblick auf die Bauaktivitäten 2024

Die fortlaufende Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie der Außenanlagen ist zur Sicherung einer nachhaltigen Vermietung notwendig. Dafür wurden im Geschäftsjahr 2024 rund 9,90 Mio. € für folgende Maßnahmen eingesetzt:

KOMPLEXSANIERUNGEN

- Rotdornweg 15-21 (Komplexsanierung ohne Einbau von Aufzügen)
- Pappelweg 7-15 (Komplexsanierung ohne Einbau von Aufzügen)
- Allendestraße 2-8 und 10-20 (Komplexsanierung ohne Einbau von Aufzügen – Vorbereitungs- und Planungsphase)

VERKEHRSSICHERUNGSMASSNAHMEN UND WOHNUMFELD

Erneuerung Eingangspodeste/Treppenanlagen:

- Dortmunder Straße 34-40
- Richard-Holz-Straße 1-11 (inkl. Abwasserleitungen)
- Hans-Soph-Straße 13-23

DACHSANIERUNGEN

- Ernst-Grube-Straße 195-215

RÜCKBAU UND TEILRÜCKBAU

- Rückbau Fritz-Heckert-Straße 26-30
- Rückbau Neuplanitzer Straße 14-28

EINBAU BRANDSCHUTZTÜREN UND UMRÜSTUNG SCHLIESSANLAGEN

- Straße der Jugend 1-5
- Hoferstraße 15-19/21
- Ernst-Grube-Straße 83-87, 99-129
- Anne-Frank-Straße 1-11

SONSTIGES

- Montage von Rauchwarnmeldern in allen Liegenschaften der wewobau
- Austausch der Gaskessel Mommsenstraße 34-40
- Einbau eines Gaskessels Eschenweg 7-11
- Umbau Heizungsregelungen Dortmunder Straße 34-40
- Instandsetzung/Erneuerung der Wasserleitung Rudolf-Breitscheid-Straße 16-22A
- Instandsetzung Abwasserleitungen

PUNKTWOHNUNGSAUSBAU

Für die Wiedervermietung von Wohnungen wurden für die beiden Wohngebiete Neuplanitz und Marienthal ca. 3,26 Mio. € bereitgestellt. Damit wurden insgesamt 218 Wohnungen fertiggestellt. Für Einzelmodernisierungen wie z. B. Badsanierungen im bewohnten Zustand wurden 85 T€ zur Verfügung gestellt.

4.2 Ausblick und Vorhaben für 2025

Für das Jahr 2025 wurden **rund 10,0 Mio. €** für alle Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung einschließlich der Verkehrssicherung geplant. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

KOMPLEXSANIERUNGEN

- Rotdornweg 15-21 (Komplexsanierung ohne Einbau von Aufzügen – Fertigstellung)
- Pappelweg 7-15 (Komplexsanierung ohne Einbau von Aufzügen – Fertigstellung)
- Allendestraße 2-8 und 10-20 (Komplexsanierung ohne Einbau von Aufzügen – Vorbereitungs- und Planungsphase, Beginn)

FEUERWEHRZUFAHRTEN

- Ertüchtigung der Feuerwehraufstellflächen und Feuerwehrzufahrten in Marienthal und Neuplanitz

VERKEHRSSICHERUNGSMASSNAHMEN UND WOHNUMFELD

Erneuerung Eingangspodeste/Treppenanlagen:

- Neuplanitz

SANIERUNG TREPPENHÄUSER

- Anne-Frank-Straße 1-11 (Fertigstellung)
- Hoferstraße 21 (Fertigstellung)
- Maxim-Gorki-Straße 2-8 und 10-18

RÜCKBAU UND TEILRÜCKBAU

- Rückbau Pappelweg 1-5
- Allendestraße 2-8 und 10-20

STELLPLÄTZE

- Schaffung von 16 Stellplätzen am Objekt Rotdornweg 15-21

STRANGSANIERUNG

- Anne-Frank-Straße 5

DACHSANIERUNGEN

- Ernst-Grube-Straße 131-161

EINBAU BRANDSCHUTZTÜREN UND UMRÜSTUNG SCHLIESSANLAGEN – FORTSETZUNG IN MARIENTHAL & NEUPLANITZ

- Mommsenstraße 20-50

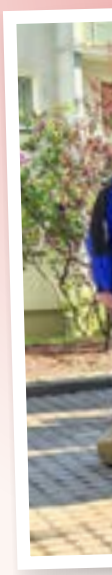
SONSTIGES

- Modernisierung „Partyraum" in Marienthal (Planung)
- Bearbeitung der Ursachen für die Gebäudesenkungen in der Julius-Seifert-Straße 56
- Umbau Heizungsregelungen
- Modernisierung Gebäudeleittechnik an 5 weiteren Objekten
- Instandsetzung Abwasserleitungen
- Stilllegung von Leerwohnungen
- Erneuerung Elektro-Hausanschlüsse Mommsenstraße
- Erneuerung Fernwärmestation Erich-Mühsam-Straße 199-203
- Erneuerung Trinkwasseranschlüsse Anne-Frank-Straße 1-11 / Hoferstraße 21
- Anpassung Fernwärmeleistung in Neuplanitz

PUNKTWOHNUNGSAUSBAU

Für die Wiedervermietung von Wohnungen werden für die beiden Wohngebiete Neuplanitz und Marienthal 2,685 Mio. € bereitgestellt. Für Einzelmodernisierungen werden 100 T€ eingeplant.

4.3 Veranstaltungen & Projekte der Genossenschaft



Im Jahr 2024 konnten wieder zahlreiche Veranstaltungshöhepunkte umgesetzt werden, die den genossenschaftlichen Fördergedanken erlebbar machten. Besonders hervorzuheben sind folgende Aktionen:

Ausflüge für unsere Mitglieder

Unsere traditionellen Ausfahrten für Seniorinnen und Senioren boten auch in diesem Jahr unvergessliche Momente. Die positive Atmosphäre, geprägt von Rücksichtnahme und Gemeinschaft, machte die Fahrten zu besonderen Erlebnissen für unsere älteren Mitglieder.

Ostereiersuche „Finde das goldene Ei“

Rund 5.000 Menschen nahmen an der beliebten Ostereiersuche im Schlosspark Planitz teil – ein gemeinschaftliches Großevent, das wir erneut zusammen mit der Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG sowie der Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau-Land eG und Krauß Event als Organisator veranstalteten.

Start in den Frühling: Pflanzenverkauf

Pünktlich zur Balkonsaison luden wir traditionsgemäß am letzten Freitag im April wieder zum Pflanzenverkauf in den Innenhof unserer Geschäftsstelle ein. Diese Aktion verbindet Tradition mit der genossenschaftlichen Idee und erfreute sich wieder großer Beliebtheit.

Grünlandbegehungen

Im Frühjahr und im Herbst 2024 führten wir wieder gemeinsam mit Vertretern, Mitgliedern und Mitarbeitenden der wewobau und wewobau Service GmbH Begehungen unserer Wohnanlagen in Neuplanitz und Marienthal durch. Die Pflegezustände wurden durchweg mit „gut“ bewertet.

„Ein Kessel Buntes“: Jubiläumsveranstaltung der Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaften am 28.09.2024

Am 28.09.2024 feierten die drei Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaften (wewobau, ZWG, WBG) ihr 70-jähriges Bestehen mit einer großen Veranstaltung in der Stadthalle. Das bunte Programm mit Musik, Tanz, Comedy und prominenten Gästen bot beste Unterhaltung für Mitglieder und Mitarbeitende. Höhepunkte waren Auftritte von Wolfgang Lippert, „Rock Ambulance“, Cheerleadern, Tanzgruppen und eine Tombola. Die Feier betonte Gemeinschaft, Vielfalt und die enge Zusammenarbeit der Genossenschaften.

wewobau Weihnachtsmarkt

Der diesjährige wewobau Weihnachtsmarkt war ein voller Erfolg und sorgte mit festlicher Deko, kulinarischen Genüssen, Musik und liebevoll gestalteten Aktionen für eine besinnliche Stimmung. Highlights waren der Chor des Kindergartens Schwalbennest aus Neuplatz, das Glücksrad, die Bastelstube, die Märchenhöhle und der Besuch des Weihnachtsmanns. Die Veranstaltung stärkte das Gemeinschaftsgefühl und bleibt als schöne jährlich wiederkehrende Tradition in Erinnerung.

Mitgliederförderung

Mit unserem **Nachbarschaftsfonds** unterstützen wir unsere Mitglieder dabei, eigene Ideen für ein gutes Miteinander umzusetzen. So wurden im vergangenen Jahr bereits mehrere **Gemeinschaftsfeste** organisiert, die Nachbarn zusammengebracht und für tolle Stimmung gesorgt haben.

Wir freuen uns, dass der Fonds so gut angenommen wird – und sind gespannt auf viele weitere Projekte aus der Mitte unserer Mitgliedschaft.

4.4 Soziales Engagement

Mit folgenden Ämtern, freien Trägern und Vereinen bestand auch im Jahr 2024 eine enge Kooperation zur Unterstützung unserer Mitglieder:

- Jugendamt, Gesundheitsamt sowie Sozialamt der Stadt Zwickau
- Jobcenter Zwickau
- Nachbarschaftshilfeverein „activ leben“ e. V.
- Arbeiter-Samariter-Bund (ASB)
- Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.
- Seniorenvertretung Zwickau

In gewohnter Weise pflegten wir weiterhin für unsere Mieter die reibungslose Koordination von Wohnumbauten. Es wurden insgesamt:

- 61 Beratungen zur Anpassung der Wohnräume geführt, davon 54 Anträge eingereicht
- 2 Badmodernisierungen umgesetzt mit einem Volumen von ca. 20T€
- 11 Badumbauten, 1 Balkontür, 4 Entfernungen der Schwellen, 9 Haltegriffe am Balkon, 2x erhöhte WC-Keramik, 1 Dusch-WC, 2 Handläufe an der Tür gefördert -> ca. 125T€
- Die SAB übernahm 2 Badumbauten mit einem Volumen von 20T€.
- Aus 2024 wurden 15 Badsanierungen mit ins Jahr 2025 mitgenommen.

5. Das Geschäftsjahr in Zahlen

5.1 Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva		31.12.2024	31.12.2023
ANLAGEVERMÖGEN	**EURO**	**EURO**	**EURO**
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		18.290,77	30.902,77
Sachanlagen:			
Grundstücke mit Wohnbauten	92.883.236,24		97.421.582,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	267.213,50		248.088,93
Grundstücke ohne Bauten	581.306,76		581.306,76
Bauten auf fremden Grundstücken	1,53		1,53
Technische Anlagen und Maschinen	7.068,73		8.055,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	482.578,60		407.679,69
Anlagen im Bau	4.975.610,47		450.390,54
Bauvorbereitungskosten	103.661,12		32.169,78
Geleistete Anzahlungen	11.662,00	99.312.338,95	11.662,00
Finanzanlagen:			
Anteile an verbundenen Unternehmen	450.000,00		450.000,00
Beteiligung	175.500,00	625.500,00	175.500,00
Anlagevermögen gesamt:		99.956.129,72	99.817.339,84
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte:			
Unfertige Leistungen		6.881.731,57	6.888.123,96
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:			
Forderungen aus Vermietung	58.773,46		75.376,88
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	168.274,15		180.804,67
Sonstige Vermögensgegenstände	2.018.755,19	2.245.802,80	1.866.555,15
Flüssige Mittel und Bausparguthaben:			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.724.747,93	6.873.484,92
Rechnungsabgrenzungsposten:			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.397,83	0,00
Summe Aktiva		**115.810.809,85**	**115.701.685,42**

Passiva		31.12.2024	31.12.2023
EIGENKAPITAL	**EURO**	**EURO**	**EURO**
Geschäftsguthaben:			
» der mit Ablauf des Geschäftsj. ausgeschiedenen Mitglieder	292.344,00		227.350,00
» der verbleibenden Mitglieder	5.150.588,48		5.271.853,67
» aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.650,00		4.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(5.122,86)	5.462.582,48	(12.147,32)
Kapitalrücklage:		374.951,72	366.651,72
Ergebnisrücklagen:			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	50.044.992,58		50.803.387,48
» für das Vorjahr entnommen	(758.394,90)		(6.958.599,74)
Gesetzliche Rücklage	15.965.484,41	66.010.476,99	15.965.484,41
Jahresfehlbetrag:		–1.100.539,85	–758.394,90
Eigenkapital gesamt:		70.747.471,34	71.881.282,38
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONS-ZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		782.268,25	813.373,07
RÜCKSTELLUNGEN Sonstige Rückstellungen		1.216.431,19	1.065.238,98
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.775.386,21	33.775.386,21	32.159.647,10
Erhaltene Anzahlungen	7.721.704,93	7.721.704,93	8.378.605,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.968,51		49.093,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.116.641,66	1.174.610,17	851.803,06
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	244.026,85	244.026,85	361.344,77
Sonstige Verbindlichkeiten	148.910,91	148.910,91	141.297,24
» davon aus Steuern		(10.250,58)	(0,00)
		43.064.639,07	
Summe Passiva		**115.810.809,85**	**115.701.685,42**

5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2024

Positionen	Geschäftsjahr 2024		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit		20.797.318,21	21.372.611,99
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		–6.392,39	–645.947,71
Sonstige betriebliche Erträge		1.609.656,89	471.125,15
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		–13.876.783,06	–13.236.792,22
Rohergebnis		**8.523.799,65**	**7.960.997,21**
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	–1.986.274,46		–1.808.115,32
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	–383.665,88		–363.020,16
» davon für Altersversorgung	(–14.407,77)		(–15.256,57)
		–2.369.940,34	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		–4.602.536,27	–4.686.702,53
» davon außerplanmäßige Abschreibungen		(0,00)	(0,00)
Sonstige betriebliche Aufwendungen		–1.779.695,54	–930.026,64
Zinserträge		180.677,92	90.276,03
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		–725.338,34	–713.130,29
Erträge aus Beteiligungen » aus verbundenen Unternehmen		157.380,31	167.820,99
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	–0,56
Ergebnis nach Steuern		**–615.652,61**	**–281.900,15**
Sonstige Steuern		–484.887,24	–476.494,75
Jahresfehlbetrag		**–1.100.539,85**	**–758.394,90**

5.3 Verbindlichkeitenspiegel 2024

Verbindlichkeiten 2024	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
WERTE IN EURO		UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		ART
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.775.386,21	2.756.571,93	10.610.600,33	20.408.213,95	33.775.386,21	GPR
Vorjahr	32.159.647,10	2.555.960,08	9.839.867,82	19.763.819,20	32.159.647,10	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.721.704,93	7.721.704,93				
Vorjahr	8.378.605,82	8.378.605,82				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.968,51	57.968,51				
Vorjahr	49.093,00	49.093,00				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen/Leistungen	1.116.641,66	1.116.641,66				
Vorjahr	851.803,06	851.803,06				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	244.026,85	244.026,85				
Vorjahr	361.344,77	361.344,77				
Sonstige Verbindlichkeiten	148.910,91	148.910,91				
Vorjahr	141.297,24	141.297,24				
Gesamtbetrag	43.064.639,07	12.045.824,79	10.610.600,33	20.408.213,95	33.775.386,21	GPR
Vorjahr	41.941.790,99	12.338.103,97	9.839.867,82	19.763.819,20	32.159.647,10	GPR
GPR = Grundpfandrecht:	33.775.386,21					
Vorjahr:	32.159.647,10					

5.4 Anlagenspiegel 2024

Anlagen 2024	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
WERTE IN EURO	Stand 01.01.2024	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand 31.12.2024
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögens-gegenstände gesamt	278.415,02	319,00	58.821,93	0,00	219.912,09
» davon GWG	0,00	319,00	319,00	0,00	0,00
Sachanlagen:					
Grundstücke mit Wohnbauten	258.787.997,89	116.396,59	4.459.087,91	-1.747.013,57	252.698.293,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.026.099,65	38.597,27	0,00	0,00	1.064.696,92
Grundstücke ohne Bauten	581.306,76	0,00	0,00	0,00	581.306,76
Bauten auf fremden Grundstücken	10.366,31	0,00	0,00	0,00	10.366,31
Technische Anlagen und Maschinen	9.863,34	0,00	0,00	0,00	9.863,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.184.831,47	151.639,69	34.555,82	0,00	1.301.915,34
» davon GWG	0,00	5.693,14	5.693,14	0,00	0,00
Anlagen im Bau	1.866.855,94	4.330.731,50	0,00	1.779.183,35	7.976.770,79
Bauvorbereitungskosten	32.169,78	103.661,12	0,00	-32.169,78	103.661,12
Geleistete Anzahlungen	11.662,00	0,00	0,00	0,00	11.662,00
Sachanlagen gesamt	263.511.153,14	4.741.026,17	4.493.643,73	0,00	263.758.535,58
Finanzanlagen:					
Anteile an verbund. Unternehmen	450.000,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
Beteiligung	175.500,00	0,00	0,00	0,00	175.500,00
Finanzanlagen gesamt	625.500,00	0,00	0,00	0,00	625.500,00
Anlagevermögen gesamt	**264.415.068,16**	**4.741.345,17**	**4.552.465,66**	**0,00**	**264.603.947,67**

Abschreibungen						Buchwerte
kumuliert 01.01.2024	Zuschreibung	auf Abgänge	auf Umbuchung	im GJ 2024	kumuliert 31.12.2024	31.12.2024
247.512,25	0,00	58.815,93	0,00	12.925,00	201.621,32	18.290,77
0,00	0,00	319,00	0,00	319,00	0,00	0,00
161.366.415,12	0,00	4.459.084,91	-1.584.694,92	4.492.421,47	159.815.056,76	92.883.236,24
778.010,72	0,00	0,00	0,00	19.472,70	797.483,42	267.213,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581.306,76
10.364,78	0,00	0,00	0,00	0,00	10.364,78	1,53
1.808,27	0,00	0,00	0,00	986,34	2.794,61	7.068,73
777.151,78	0,00	34.545,80	0,00	76.730,76	819.336,74	482.578,60
0,00	0,00	5.693,14	0,00	5.693,14	0,00	0,00
1.416.465,40	0,00	0,00	1.584.694,92	0,00	3.001.160,32	4.975.610,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.661,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.662,00
164.350.216,07	0,00	4.493.630,71	0,00	4.589.611,27	164.446.196,63	99.312.338,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	625.500,00
164.597.728,32	**0,00**	**4.552.446,64**	**0,00**	**4.602.536,27**	**164.647.817,95**	**99.956.129,72**

5.5 Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau hat ihren Sitz in Zwickau und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht in Chemnitz (Reg.-Nr. GnR 52).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. 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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten **Anlagenspiegel** (Seite 28) dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte der Rückbau von drei Wohngebäuden. Dieser ist als Abgang bei den Grundstücken mit Wohnbauten erfasst. Außerdem wurden an zwei Wohngebäuden komplexe Umbaumaßnahmen weitergeführt bzw. begonnen. In diesem Zusammenhang wurden Aufwendungen in Höhe von T€ 4.330,7 im Anlagevermögen in der Position „Anlagen im Bau" aktiviert. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten von T€ 116,4 betreffen abschließende Aufwendungen für Balkonanbauten sowie Restarbeiten an bereits im Vorjahr fertiggestellten, modernisierten Wohngebäuden. Zudem wurde mit der Planung einer neuen Wohngebäudemodernisierung begonnen. Die Aufwendungen hierfür sind als Bauvorbereitungskosten mit T€ 103,7 aktiviert.

Die **entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden über den Zeitraum von fünf Jahren planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Abschreibungssätzen abgeschrieben:

	% p. a. der AK/HK
Wohngebäude	2,0
Parkhäuser	2,65 und 3,03
Außenanlagen/Stellplätze/Garagen	10,0 bis 11,11
Grünanlagen/Spielplätze	6,67 und 10,00
Geschäfts- und andere Bauten	6,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,35 bis 33,33

Entsprechend dem im Geschäftsjahr 2022 überarbeiteten Bestandsportfolio und in dem Zusammenhang vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen, verfügen ausgewählte, perspektivisch zu sanierende oder abzubauende Wohnbauten mit strukturellem Leerstand über eine kürzere Restnutzungsdauer. Davon sind 5 Wohngebäude zum 31.12.2024 bis auf den Erinnerungswert abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter i. S. v. § 6 Abs. 2 EStG werden in dem Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben. Solche mit Anschaffungskosten bis € 250,00 werden unmittelbar als Aufwand erfasst.

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgte zu Anschaffungskosten (i. d. R. 1,53 €/m², nur Grund und Boden zur D-Mark-Eröffnungsbilanz mit Ausgleichszahlung) zuzüglich Anschaffungsnebenkosten.

Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten werden In dem Posten „**Unfertige Leistungen**" ausgewiesen.

Forderungen werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen ausgewiesen. Nicht werthaltige Forderungen werden abgeschrieben. Von den Gesamtforderungen aus Vermietung i. H. v. T€ 58,8 haben T€ 5,5 eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

In der Position „**Forderungen gegen verbundene Unternehmen**" werden abgeführte Umsatzsteuerbeträge mit gesamt T€ 10,9 und der von der Tochtergesellschaft abzuführende Gewinn von T€ 157,4 bilanziert.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Kapitalanlagen bei einer Versicherung mit T€ 1.493,0, Guthaben aus Abrechnungen von Versorgungsunternehmen in Höhe von T€ 313,7 und abgegrenzte Habenzinsen für Geldanlagen in Höhe von T€ 132,6 enthalten.

Für die Investitionszulagen auf Investitionen in Wohnbauten wurde ein **Sonderposten** gebildet, der jährlich mit 2 % aufgelöst wird.

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurde eine **Rückstellung** gebildet. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftige Kosten- und Preissteigerungen werden bei der Bewertung der Rückstellungen berücksichtigt.

Die Bewertung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt in Höhe des abgezinsten Erfüllungsbetrages. Dabei wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre zugrunde gelegt.

In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

- Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von Betriebskosten und Abrechnungskosten i. H. v. T€ 460,0 (Vorjahresstichtag: T€ 405,0)
- Rückstellungen für Rückbau- und Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf im Jahr 2018 i. H. v. T€ 292,8 (Vorjahresstichtag: T€ 292,8)
- Rückstellungen für im Geschäftsjahr 2024 beauftragte, aber noch nicht ausgeführte Instandsetzungsmaßnahmen i. H. v. T€ 300,0 (Vorjahresstichtag: T€ 200,0)
- Kostenrisiken aus laufenden Rechtsstreitigkeiten T€ 24,0 (Vorjahresstichtag: T€ 24,0)
- Rückstellungen für Dienstjubiläumsprämien und Sonderzahlungen bei Renteneintritt i. H. v. T€ 65,7 (Vorjahresstichtag: T€ 68,4)
- Urlaubsrückstellungen i. H. v. T€ 13,0 (Vorjahresstichtag: T€ 15,0)
- Rückstellungen für Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten i. H. v. T€ 61,0 (Vorjahresstichtag: T€ 60,0)

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind im beigefügten Verbindlichkeitenspiegel (Seite 27) dargestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die Tochtergesellschaft und enthalten zum Bilanzstichtag mit T€ 244,0 ausschließlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahrestichtag: T€ 361,3).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen:

- Erhaltene Fördermittel für Rückbauaufwendungen i. H. v. T€ 819,2
- Erträge i. H. v. T€ 495,2 durch die Erstattung der Instandhaltungskosten bei
- Versicherungsschäden
- Erträge i. H. v. T€ 31,1 aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen (Vorjahr: T€ 31,1)
- Zuschreibungen bei den Kapitalanlagen i. H. v. T€ 80,9
- Ausgangsrechnungen an Mieter für unterlassene Schönheitsreparaturen und Schadensersatz i. H. v. T€ 45,7 (Vorjahr: T€ 38,8)
- Erträge aus Auflösung von im Vorjahr gebildeten Rückstellungen i. H. v. T€ 53,2 (Vorjahr: T€ 109,5).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** beinhalten wie im Vorjahr ausschließlich planmäßige Abschreibungen.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beliefen sich in 2024 planmäßig auf T€ 4.589,6 (Vorjahr: T€ 4.667,7).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** umfassen sämtliche sächliche Verwaltungsaufwendungen sowie Abschreibungen auf Mietforderungen mit T€ 28,2 und Spenden mit T€ 35,9. Hinzu kamen im Geschäftsjahr 2024 die geförderten Aufwendungen für Rückbaumaßnahmen i. H. v. T€ 830,9.

LATENTE STEUERN

Vermögensgegenstände (Wohnbauten) und Rückstellungen sind in der Handelsbilanz abweichend von den Wertansätzen in der Steuerbilanz bewertet. Aus diesen Bewertungsunterschieden ergäben sich aktive latente Steuern. Zudem bestehen steuerliche Verlustvorträge. Entsprechend des nach § 274 HGB bestehenden Wahlrechtes werden aktive latente Steuern nicht bilanziert.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Zusammenhang mit einem Grundstückserwerb im Geschäftsjahr 2018 besteht bis 2030 eine zu realisierende Investitionsverpflichtung in Höhe von Mio. € 2,0.

Aus laufenden Verträgen über geleaste Dienstfahrzeuge und Drucker ergeben sich bis 2028 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt T€ 57,4.

Für die jahresübergreifenden komplexen Umbaumaßnahmen wurden bereits Bauaufträge in Höhe von T€ 3.345,4 für das Folgejahr erteilt. Sämtliche Leistungen werden zum überwiegenden Teil fremdfinanziert. Die entsprechenden Darlehensverträge liegen vor.

Als Sicherheit für der Tochtergesellschaft, wewobau Service GmbH, zur Verfügung gestellte Kredite über T€ 500 wurde eine harte Patronatserklärung gegenüber dem Kreditinstitut abgegeben.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage des Unternehmens eingetreten.

ERGEBNISAUSGLEICH

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 1.100,5 ab. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust mit der Sonderrücklage zu verrechnen.

C. Sonstige Angaben

VERBUNDENES UNTERNEHMEN

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der im Geschäftsjahr 2019 mit einem Stammkapital von T€ 450,0 gegründeten wewobau Service GmbH. Das Geschäftsjahr 2024 der Tochtergesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von T€ 157,4. Dieser wird entsprechend des Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.

BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft ist zu 35 % (T€ 175,0) an der am 26.03.2012 errichteten Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH (Stammkapital T€ 500,0) beteiligt. Des Weiteren besteht die Mitgliedschaft mit einem Geschäftsanteil über T€ 0,5 an der potential.akademie eG Chemnitz.

MITARBEITER

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer der Genossenschaft betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	7	7
Technische Angestellte	11	6
Gesamt	18	13

Außerdem sind am 31.12.2024 zwei Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Mitglieder per 01.01.2024	3.855
Neuaufnahmen 2024	212
Abgänge 2024	–276
Mitglieder per 31.12.2024	3.791

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2024 um T€ 121,3 vermindert.

PRÜFUNGSVERBAND

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Kathleen Uhlig
Thomas Müller

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Michael Schlicke	Vorsitzender
Jürgen Dicks	stellv. Vorsitzender
Birgit Lößnitz	Schriftführerin
Thomas Freitag	stellv. Schriftführer
Martin Moos (ab 19.06.2024)	
Detlef Hastreiter (bis 06.05.2024)	

Zwickau, den 20. Februar 2025
wewobau · Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau

Der Vorstand

Kathleen Uhlig
Vorstand

Thomas Müller
Vorstand

6. Prüfungsergebnis 2024

Ergebnis des gesetzlichen Prüfungsverbandes VSWG e. V. in der Zusammenfassung

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

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. Seit April 2019 ist die Genossenschaft mit 100 % an der Tochtergesellschaft wewobau Service GmbH, Zwickau, beteiligt. Das Geschäftsjahr 2024 schloss mit einem Jahresüberschuss von T€ 157,4, welcher aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die Genossenschaft abzuführen ist. Die Genossenschaft ist darüber hinaus unverändert mit 35 % an der Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH beteiligt.

Aus der Geschäftstätigkeit der Tochtergesellschaft und der Beteiligung ergeben sich für die Genossenschaft keine Risiken.

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

FESTSTELLUNGEN ZU DEN WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSEN UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 geprüft. Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Entwicklung der Genossenschaft ist durch den Wohnungsleerstand beeinträchtigt. Ende 2024 war ein Wohnungsleerstand von 22,3 % zu verzeichnen. Die Unternehmensplanung sieht weitere Rückbaumaßnahmen und eine umfangreiche Modernisierung des Kernbestandes vor. Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind dennoch geordnet, die Zahlungsfähigkeit gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2024 ist durch einen Jahresfehlbetrag von T€ 1.100,5 gekennzeichnet.

Aus der Bewirtschaftungstätigkeit resultiert ein Fehlbetrag von T€ 1.529,0 nach T€ 1.094,8 im Vorjahr. Diese Entwicklung wurde maßgeblich durch gestiegene Instandhaltungskosten verursacht.

Außerhalb der Bewirtschaftungstätigkeit war das Jahresergebnis insbesondere durch das positive Zins- und Beteiligungsergebnis von T€ 338,1 beeinflusst.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Dresden, den 29. April 2025
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

Gerber
Wirtschaftsprüfer

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND
Dresden

GESCHÄFTSBERICHT 2024

wewobau · Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau
Allendestraße 36a · 08062 Zwickau
Telefon 0375 5 89 61-0
info@wewobau.de
www.wewobau.de