

WOGETRA
Mein Zuhause



Geschäftsbericht

2025

Impressum

Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig
Eutritzscher Markt 1
04129 Leipzig
E-Mail: wohnen@wogetra.de
Telefon: 0341 9183-0
Telefax: 0341 9183210
www.wogetra.de

Aufsichtsratsvorsitzender

Joachim Steinke

Vorstand

Tobias Luft (Vorstandsvorsitzender), Béla Hambuch

Unsere Genossenschaft ist Mitglied im Verband
Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Gestaltung

pixelverstehet GmbH
Industriestraße 24
04229 Leipzig
www.pixelverstehet.de

Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit wird in den Texten des vorliegenden Geschäftsberichtes auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen für männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Druckunterlagenschluss: 08.05.2026

Inhalt

WOGETRA Geschäftsbericht 2025

Editorial des Vorstandes	4
Gemeinschaft leben. Unser (Geschäfts-)Jahr 2025: Miteinander, erfolgreich, zukunftsorientiert.	
Grußwort	6
Dr. Thomas Keiderling, Leitender Kurator des Deutschen Genossenschaftsmuseums in Delitzsch	
Von der Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland	8
Jahresrückblick 2025	12
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025	
1. Grundlagen des Unternehmens	16
2. Wirtschaftsbericht	17
3. Gesamtaussage	24
4. Chancen- und Risikobericht	25
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	28
6. Prognosebericht	28
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 der WOGETRA	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang mit Anlagen	35
Bericht des Aufsichtsrates	45
Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH	
Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	52
Anhang mit Anlagen	53

Gemeinschaft leben.

Unser (Geschäfts-)Jahr 2025: Miteinander, erfolgreich, zukunftsorientiert.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder und Mieter,

das Jahr 2025 wurde von den Vereinten Nationen offiziell zum „Jahr der Genossenschaften“ erklärt – über die Jahrzehnte hat sich diese besondere Form des gemeinschaftlichen Wohnens als wichtigste Säule für bezahlbaren und sozial gerechten Wohnraum etabliert.

Genossenschaftliches Wohnen steht für ein gutes Wohnumfeld, funktionierende Nachbarschaften sowie sozialen Zusammenhalt in den Wohnquartieren. Und es bietet viele weitere Vorteile: Mitglieder sind Miteigentümer der Genossenschaft und genießen somit eine höhere Sicherheit als bei herkömmlichen Mietverhältnissen. Das lebenslange Wohnrecht ist ein großer Vorteil. Aber auch die Möglichkeit der Genossenschaftsmitglieder, sich aktiv ins Genossenschaftsleben einzubringen, ist sehr attraktiv.

Wir sind stolz darauf, eine von 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland zu sein und seit mehr als 70 Jahren Wohnraum für unsere Mitglieder und Mieter in Leipzig zu fairen Konditionen anbieten zu können. Aktuell stehen wir wie unsere Mitbewerber vor der Herausforderung, trotz steigender Bau- und Energiekosten sowie verschärften regulatorischen Anforderungen die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung unseres Bestandes voranzubringen. Wir freuen uns, dass wir dennoch auch für 2025 auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können. Erneut konnten wir das Jahr mit einer positiven Bilanz abschließen. Zur kontinuierlichen Verbesserung der Wohnqualität haben wir 14,8 Millionen Euro in unsere Gebäudebestände investiert. Der Leerstand konnte weiter gesenkt werden und lag im Dezember 2025 bei 4,60 Prozent (Dezember 2024: 5,00 Prozent). Es wird deutlich: Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen steigt wieder spürbar an. Wir konnten insgesamt 653 neue Mitgliedsanträge bestätigen und zählten zum Jahresende 8.859 Mitglieder in unserer Genossenschaft.

Wenngleich die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Leipzig vorerst zu stagnieren scheint – im Dezem-

ber 2025 zählte das Amt für Statistik und Wahlen 633.592 Einwohner, ein Jahr davor waren es nur rund 1.000 weniger – bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem und sozial gerechttem Wohnraum hoch. Mit unserem Wohnangebot können wir diesem Wunsch nachkommen. Trotz einiger wirtschaftlich notwendiger Anpassungen im vergangenen Jahr liegt unsere durchschnittliche Nettokaltmiete bei 5,60 €/m².

Worauf wir leider keinen direkten Einfluss haben, sind die Betriebskosten. Viele unserer Mitglieder und Mieter wurden 2025 mit einer außergewöhnlich hohen Nachzahlung in ihrer Betriebskostenabrechnung belastet. Viele der Faktoren waren erwartbar: Neben den weiterhin steigenden Energiekosten haben der Wegfall der Energiepreisbremsen, eine höhere CO₂-Abgabe sowie die Rückkehr zum regulären Mehrwertsteuersatz von 19 Prozent auf Gas und Fernwärme für die deutliche Kostensteigerung gesorgt. Dennoch arbeiten wir im Rahmen unserer Möglichkeiten daran, weitere Belastungen für unsere Mitglieder und Mieter gering zu halten. Gemeinsam mit den anderen fünf großen Wohnungsgenossenschaften in Leipzig gehen wir in gezielte Gespräche mit Versorgern und der Stadtverwaltung, um auf die Kostenentwicklung insbesondere im Bereich der Energieversorgung einzuwirken. Darüber hinaus beschäftigen wir uns auch weiterhin mit der Entwicklung alternativer Energieversorgungs- und Gebäudekonzepte.

Trotz vieler ernster Themen in unserem Alltag kamen 2025 glücklicherweise auch die schönen Erlebnisse nicht zu kurz. Erstmals seit vielen Jahren konnten wir unsere Mitglieder und Mieter wieder zu einem Mieterfest einladen und feierten außerdem am Biedermeierstrand des Schladitzer Sees unser großes Sommerfest gemeinsam mit mehr als 1.000 Mitgliedern und Gästen. Darüber hinaus wurden unsere Mitglieder und Mieter auch wieder selbst tätig – insgesamt 22 Hausfeste wurden bei der WOGETRA angemeldet und gern mit einer finanziellen Zuwendung unterstützt. Unsere Sozialarbeiter waren das ganze Jahr über in den Wohngebieten unterwegs und als Ansprechpartner vor Ort. Neben der Hilfe bei Nachbarschaftsstreitigkeiten



Tobias Luft, Vorstandsvorsitzender & Béla Hambuch, Vorstand

oder Bewältigung von Mietrückständen organisieren sie wieder drei Seniorenausfahrten, die traditionell einer hohen Nachfrage unterlagen und die Teilnehmer unter anderem nach Chemnitz oder in den Harz führten.

Als Arbeitgeber spürt die WOGETRA nach wie vor die aktuellen Herausforderungen des Arbeitsmarktes. Dennoch freuen wir uns, dass unser Team weiter gewachsen ist und zum Jahresende wieder 37 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zählte. Unsere Azubis absolvieren aktuell ihr zweites Lehrjahr und sollen 2026 Verstärkung durch neuen Nachwuchs erhalten. So investieren wir in die Zukunft unserer Genossenschaft und sorgen für eine langfristig gute und fachliche Betreuung unserer Mitglieder.

Auch unsere Tochterfirma, die WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH, blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Wir sind besonders dankbar für die tatkräftige Unterstützung der Hausmeister und Servicemonteure, die nicht nur in ihren regulären Arbeitszeiten für einen reibungslosen Ablauf in unseren Wohngebieten sorgen. Auch in der Nacht und am Wochenende sind sie bei Not- und Havariefällen stets erreichbar und können so schlimmere Ausfälle meist verhindern oder rechtzeitig eindämmen.

Das Geschäftsjahr 2025 wird regulär auf der

83. Vertreterversammlung am 23.06.2026 festgestellt. Mit diesem Tag endet auch die Amtszeit der amtierenden Vertreterinnen und Vertreter. Im April 2026 haben die Mitglieder der WOGETRA ihre neue Vertreterversammlung gewählt. Bei Erscheinen des vorliegenden Geschäftsberichtes ist die Vertreterwahl 2026 abgeschlossen. Wir bedanken uns bei allen, die dieses wichtige Ehrenamt für unsere Genossenschaft in den letzten fünf Jahren mit Leben gefüllt haben und freuen uns auf die Zusammenarbeit mit allen neu und wiedergewählten Vertreterinnen und Vertretern.

Nur gemeinsam können wir unsere WOGETRA auch weiterhin erfolgreich voranbringen. Der Vorstand bedankt sich daher bei allen, die dazu beitragen: den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Geschäftspartnern sowie allen Mitgliedern und Mietern. Nur durch Ihre Mitwirkung, Ihr Vertrauen und Ihren täglichen Einsatz können wir zuversichtlich für unsere Genossenschaft in die Zukunft schauen.

Leipzig, im Mai 2026

Tobias Luft
Vorstandsvorsitzender

Béla Hambuch
Vorstand

Die WOGETRA lebt die Genossenschaftsidee!

Sehr geehrte Mitglieder der WOGETRA,
sehr geehrte Damen und Herren,

als sich vor mehr als 175 Jahren – nach der Gründung einer weltweit ersten Genossenschaft in Rochdale (England) 1844 – die beiden deutschen Pioniere Hermann Schulze-Delitzsch (1808–1883) und Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818–1888) anschickten, erste Genossenschaften in Deutschland zu etablieren, da liefen der neuen basisdemokratischen Unternehmensform zahlreiche Anhänger zu. Genossenschaften halfen die Not der ärmeren Menschen zu lindern. Ihre Mitglieder kauften nach den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung gemeinsam Lebensmittel ein, boten handwerkliche Dienstleistungen an, beschafften sich Rohstoffe und Arbeitsgeräte, günstige Bankkredite oder wohnten preiswert und gut in gemeinschaftlichen Wohnungen. Die Genossenschaftsidee ging in kürzester Zeit um die Welt, eroberte jeden Kontinent, jedes Land, jede Stadt und jedes Dorf – beflügelte die Wirtschaft. Nach aktuellem Stand ist circa ein Zehntel der Menschheit genossenschaftlich organisiert.

Als die UNESCO auf die Idee kam, einen neuen Titel „Immaterielles Kulturerbe der Menschheit“ zu vergeben, entschlossen sich die Deutsche Hermann-Schulze-Delitzsch-Gesellschaft e.V. in Delitzsch und die Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e.V. in Hachenburg gemeinsam einen Antrag zu stellen, um die Genossenschafts-



Bau der Meyerschen Häuser in Lindenau um 1890

idee mit diesem UNESCO-Titel auszuzeichnen. Die Schulze-Delitzsch-Gesellschaft ist übrigens Träger der Begegnungs- und Gedächtniseinrichtung Deutsches Genossenschaftsmuseum in Delitzsch, Nordsachsen.

Der UNESCO-Antrag war langwierig und erforderte zahlreiche Anstrengungen. Die Kultureinrichtung stellt höchste Ansprüche an solch einen Titel und es verwundert nicht, dass ein Gutteil aller Anträge aus den unterschiedlichsten Gründen abgelehnt wird. Umso größer ist das Verdienst und die Freude, dass es unseren beiden Gesellschaften gelang, die Genossenschaftsidee als ersten deutschen Antrag 2014 auf die nationale Liste und 2016 auf die internationale Repräsentative Liste der UNESCO setzen zu lassen. Von dieser Wertschätzung profitieren zahlreiche Genossenschaften weltweit.

Der UNESCO-Titel zeichnet nur die Genossenschaftsidee als solche aus, keine konkrete Genossenschaft. Aber jedes Unternehmen kann sich an den Idealen des Genossenschaftsgedankens orientieren und seine Leistungen danach bemessen. Seit 2020 veranstalten die Schulze-Delitzsch-Ge-



Hausmarke des Bauvereins zur Beschaffung preiswerter Wohnungen in Leipzig e. G. mbH in der Dieskaustr. 266



Oben: Provisorischer Kinderspielplatz, in der Wilhelm-Pieck-Allee in Grünau, 1986. Links: Hausfest am Johannisplatz (Jubiläum 60 Jahre am 01.08.2025).

sellschaft sowie die Raiffeisen-Gesellschaft gemeinsame Tagungen mit dem Titel „Genossenschaftsidee leben!“, in denen das Agieren von unterschiedlichen Genossenschaften positiv wie kritisch diskutiert und bewertet wird.

Die Geschäftsberichte der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig der letzten Jahre bezeugen eindrucksvoll, dass sie ein Unternehmen ist, das bezahlbares, gutes und sicheres Wohnen ermöglicht. Gerade in unserer heutigen Zeit, die durch einen angespannten Wohnungsmarkt in den Großstädten, durch hohe Mieten und überhöhte Mietsteigerungen gekennzeichnet ist, spielt die Wohnungsgenossenschaft eine wichtige Rolle. Das liegt nicht zuletzt auch an der allumfassenden Mitglieder- und Mieterbetreuung, die das genossenschaftliche Wohnen ausmacht. Dass die WOGETRA zwei Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter in ihrem Team beschäftigt, hat auch das Geschäftsjahr 2025, das Internationale Jahr der Genossenschaft, maßgeblich geprägt. So gab es zum Beispiel insgesamt 2.100 Hausbesuche und Telefonate für Sozialberatung, Schlichtungen von Nachbarschaftskonflikten, Mietschuldenberatungen oder zur allgemeinen Krisenintervention und Wohnberatung. In den vier Begegnungsstätten der Genossenschaft fanden 1.780 Veranstaltungen statt. Darüber hinaus gab es zahlreiche Angebote für Seniorenausfahrten, finanzielle Unterstützung für selbstorganisierte Hausfeste in den Nachbarschaften sowie Besuche zu runden Geburtstagen. Das Sozialmanagement sorgt dafür, bei Mietrückständen Hilfe zu organisieren und betroffene

Personen dabei zu unterstützen, ihre Wohnung behalten zu können. So ist es ein großer Erfolg, dass oftmals Verwahrlosung vermieden, Nachbarschaftsstreitigkeiten gelöst und Kooperationen zur Unterstützung psychisch beeinträchtigter Personen vorangetrieben werden konnten.

Die WOGETRA lebt die Genossenschaftsidee!



Dr. Thomas Keiderling

Leitender Kurator des Deutschen Genossenschaftsmuseums in Delitzsch



Von der Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland

Seit mehr als 70 Jahren stellt die WOGETRA in Leipzig Wohnungen zur Verfügung und bietet somit ein zuverlässiges Zuhause für ihre Mitglieder. Haben in den Anfangszeiten noch viele Mitglieder tatkräftig beim Aufbau mit angepackt und teilweise über Jahre auf ihre neue Genossenschaftswohnung warten müssen, so ist die Besonderheit der Rechtsform „Genossenschaft“ heute vielen kaum noch gegenwärtig. Das „Internationale Jahr der Genossenschaften 2025“ ist ein Anlass, um auf ihre Bedeutung und lange Geschichte zu blicken.

Wohnungsgenossenschaften blicken auf eine lange und erfolgreiche Geschichte zurück. Bereits Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die Idee zu einer genossenschaftlichen Organisation von Wohnraum entwickelt. Während der Industrialisierung wurde Wohnraum in den Städten knapp und teuer. Arbeiter, Handwerker und Kleinbürger schlossen sich zusammen, um durch kollektive Selbsthilfe und Solidarität bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Eine der ersten Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland wurde 1862 in Hamburg gegründet. Bald darauf folgten weitere Initiativen in Leipzig, Berlin und anderen Industriestädten.

Die Grundidee war einfach, aber wirkungsvoll: Mitglieder einer Genossenschaft erwarben Anteile und wurden damit Miteigentümer der gemeinschaftlichen Wohnanlagen. Dies sicherte ihnen ein lebenslanges Wohnrecht zu fairen Konditionen und schützte sie vor willkürlichen Mieterhöhungen oder Kündigungen.

Die Ursprünge der WOGETRA

In den Nachkriegsjahren benötigte Deutschland dringend neuen Wohnraum für die wachsende Bevölkerung. In der Bundesrepublik waren dafür

Wohnungsbaugenossenschaften ein ebenso zentraler Akteur wie in der DDR. Hier waren sie zwar oft staatlich gelenkt, boten aber dennoch vielen Bürgern eine Möglichkeit, in bezahlbarem Wohnraum mit Mitbestimmung zu leben. Die WOGETRA entstand im Wesentlichen aus zwei Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG), die beide 1954 gegründet wurden: die AWG Leipzig-Nord „Neuer Kurs“ und die AWG „Deutsche Reichsbahn“.

Bis 1968 entstanden in beiden AWGs insgesamt 3.630 Wohnungen. In diesem Jahr begannen die Beratungen über eine Vereinigung beider Genossenschaften, ausgehend von den Bemühungen und Empfehlungen des Beirates für sozialistische Wohnungsbaugenossenschaften, die 1967 in Leipzig noch etwa 20 existierenden AWGs und GWGs zu einigen wenigen Genossenschaften zusammenzuschließen. In Folge stimmten die Vertretervollversammlungen im April bzw. im Mai 1968 der Vereinigung zu. Mit offiziellem Gründungsdatum am 1. Januar 1969 begann ein neues Kapitel in der AWG „Transport“. Weitere 5.888 Wohnungen entstanden bis 1988. Eine letzte „Neugründung“ wurde nach der deutschen Vereinigung notwendig. Seit dem 1. Januar 1991 führt die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig offiziell ihren heutigen Namen, abgekürzt als WOGETRA.



„Wohnungsgenossenschaften finden seit über 100 Jahren die richtigen Antworten auf die drängenden Fragen der Zeit und sie werden dies auch zukünftig tun. Das traditionsreiche genossenschaftliche Geschäftsmodell hat sich als nachhaltig erwiesen und ist moderner denn je.“

— Axel Gedaschko, GdW-Präsident

Wohnungsgenossenschaften in der heutigen Zeit

In Deutschland gibt es heute rund 2.000 Wohnungsbau-Genossenschaften mit mehr als zwei Millionen Wohnungen. Sie stehen für eine nachhaltige und soziale Wohnraumversorgung, da sie ihre Mitglieder in Entscheidungen einbinden und nicht gewinnorientiert arbeiten. Gerade in Zeiten steigender Mieten und zunehmender Wohnraumknappheit erleben Genossenschaften eine neue Blüte: Genossenschaftliches Wohnen steht für ein gutes Wohnumfeld, funktionierende Nachbarschaften sowie sozialen Zusammenhalt in den Wohnquartieren. Dass das für viele Wohnungssuchende interessant ist, merkt auch die WOGETRA anhand der stetig steigenden Mitgliederzahlen.

Genossenschaften möchten ihren Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit geben, lange selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung wohnen zu können. Deswegen gibt es über alle Altersgruppen hinweg spezielle Angebote: Spielplätze und Außenanlagen, gemeinschaftlich genutzte Veranstaltungsräume, altersgerechte Wohnkonzepte sowie Mieterfeste und Veranstaltungen für Kinder und Familien. Zudem sind Wohnungsgenossenschaften attraktive Arbeitgeber und bieten eine sichere und gute Zukunft für ihre Beschäftigten.

Das besondere Etwas

Da die Genossenschaften ihren Unternehmensgegenstand auf die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig

durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, ausrichten, haben sie ein grundsätzliches Interesse an der nachhaltigen und qualitativ anspruchsvollen Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes.

Außerdem sind Mitbestimmung und Solidarität bis heute zentrale Grundsätze des genossenschaftlichen Arbeitens. Die Genossenschaftsmitglieder haben ein weitgehendes Mitwirkungsrecht und können sicher sein, dass sich die Genossenschaft nicht an den Interessen fremder Kapitalgeber orientiert, sondern ausschließlich an denen der Mitglieder.

Wer sich über das Mietverhältnis hinaus an der Entwicklung des Wohnungsunternehmens beteiligen und sich in der Gemeinschaft engagieren möchte, kann dies beispielsweise als aktiver Vertreter tun. Die Vertreterversammlung, als besonderes Organ bei großen Genossenschaften, ist neben Vorstand und Aufsichtsrat eines der drei Hauptorgane der Genossenschaft, ohne die die Geschäftsabläufe nicht funktionieren würden. Vertreter fungieren sozusagen als Bindeglied zwischen den Mitgliedern und der Verwaltung.

Internationale Bedeutung und Nachhaltigkeit

Genossenschaften sind weltweit eine tragende Kraft für nachhaltiges und sozial gerechtes Wirtschaften. Im Rahmen der von den Vereinten Nationen definierten 17 Nachhaltigkeitsziele (SDGs) leisten Wohnungsgenossenschaften einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, nachhaltiger Stadtentwicklung und der

Förderung sozialer Integration. Besonders in Ballungsräumen tragen sie zur Reduzierung von Wohnungsmangel bei und setzen auf langfristig tragfähige Modernisierungskonzepte.

Ein wertvolles Regelwerk als Grundlage

In Deutschland haben wir das Glück, ein Regelwerk zu haben, das die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung auch gesetzlich verankert. Das Genossenschaftsgesetz, das seit dem Inkrafttreten schon mehrmals novelliert wurde, ist ein Garant für die stetige Fort- und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Es sichert altbewährte Prinzipien und schafft zugleich Raum für flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die lange und erfolgreiche Tradition der Genossenschaften spricht auch für die Qualität des Genossenschaftsgesetzes. Und auch das Genossenschaftsgesetz kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Es wurde bereits am 1. Mai 1889 im damaligen Reichsgesetzblatt verkündet und ist am 1. Oktober 1889 in Kraft getreten.

Aktuelle Herausforderungen und der Weg in die Zukunft

Steigende Bau- und Energiekosten, verschärfte regulatorische Anforderungen und ein Mangel an geeigneten Bauflächen stellen heute die größten Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften wie die WOGETRA dar. Wir stehen deswegen eng mit anderen Sächsischen Wohnungsgenossenschaften im Austausch, zum Beispiel durch die





Oben: Körperliche Arbeiten, die die Genossenschaftler in den Anfangsjahren auf den Baustellen leisten mussten (hier: Landsberger Straße).

Unten: Pflege von Grünflächen durch die Mieter in Grünau.

Arbeit in der Plattform Leipziger Wohnungsgenossenschaften. Durch eine enge Zusammenarbeit mit der Politik versuchen wir so, realistische und sozialverträgliche Lösungen für unsere Mitglieder zu finden. Das Spannungsfeld zwischen gesetzlichen sowie wirtschaftlichen Anforderungen und genossenschaftlichen Grundsätzen beschäftigt uns dabei zunehmend.

Der demografische Wandel führt zu weiteren Investitionsanforderungen. Die Wohnungen müssen altersgerecht umgebaut, Schwellen abgebaut und Fahrstühle eingebaut werden. Das alles führt zu hohen Investitionen, die nur mit Miete gegenfinanziert werden können. Genossenschaften sind zwar sozialorientiert, aber nicht gemeinnützig. Als Wirtschaftsunternehmen können sie nur funktionieren, wenn sie wirtschaftlich handeln. Nur dann können wir als Wohnungsgenossenschaft unseren Mitgliedern und künftigen Generationen auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sind Genossenschaften eine der wenigen stabilen und sozialen Alternativen. Sie bieten nicht nur Schutz vor Spekulation und rasant steigenden Mieten, sondern fördern auch soziale Nachbarschaften und langfristige Wohnperspektiven und sind somit ein traditionsreiches Modell mit Zukunft.

Der Artikel basiert auf einer Vorlage des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die anlässlich des Internationalen Jahres der Genossenschaften zur Verfügung gestellt wurde.

Ein Großteil der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland ist unter dem Dach des GdW organisiert. Als Spitzenverband vertritt der GdW ihre Interessen auf politischer Ebene und sorgt dafür, dass die genossenschaftliche Idee weiter gestärkt wird. Gemeinsam bilden diese Genossenschaften eine starke Stimme für bezahlbares, nachhaltiges und sozial verantwortliches Wohnen in Deutschland.

Die WOGETRA ist Mitglied im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG).



Jahresrückblick 2025

Was die WOGETRA in diesem Jahr bewegt hat

Januar bis Dezember



Foto: Tom Dachs

Instandsetzung und -haltung übers ganze Jahr

Die WOGETRA investierte über das ganze Jahr wieder aktiv in ihren Bestand, um die Wohnqualität für ihre Mitglieder und Mieter weiter zu verbessern. Eine Vielzahl an Arbeiten konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Dazu zählen zum Beispiel Strangsanierungen in Gohlis, die Erneuerung der Brandmeldeanlagen in unseren Hochhäusern in Marienbrunn sowie die Reinigung der Fassaden in mehreren Wohngebieten. Im Oktober begann der Glasfaserausbau in unserer größten Wohnanlage am Johannislitz 2-4.

14. Februar 2025

Winter in Leipzig

Es hat geschneit – und die Geschäftsstelle der WOGETRA erstrahlt in zauberhaft weißem Glanz.



Foto: Sophia Ruppert

13. März 2025

Informationsveranstaltung KUEHA für Vertreter

Gemeinsam mit den Projektpartnern berichteten wir bei der Veranstaltung über den baulichen Abschluss und die ersten Ergebnisse des Projektes KUEHA in der Hannoverschen Straße 58 bis 64 in Leipzig-Gohlis. Mit diesem Projekt erhielt die WOGETRA die Möglichkeit zum Einsatz von Erdwärme mit ergänzender Gas-Brennwerttechnik in mehrgeschossigen Bestandsgebäuden. Die ehemalige Wärmeerzeugung über den Energieträger Heizöl wurde dabei abgelöst. Weitere Informationen finden Sie in unserer Mitgliederzeitschrift „Mein Zuhause“, Ausgabe 02/2025.



Foto: WOGETRA

24. und 27. März 2025



Foto: Sophia Ruppert

Austausch mit unseren Vertretern

Im Rahmen der jährlich stattfindenden Vertreterausprachen informierten Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates über aktuelle Termine und Baumaßnahmen sowie weitere Vorhaben innerhalb der Genossenschaft. Die Vertreter brachten ihrerseits Themen und Anliegen aus den einzelnen Wohngebieten mit ein. Wir danken allen Vertretern für die Teilnahme an den Aussprachen sowie allen Mitarbeitern, die sich während und nach den Gesprächen um die Bearbeitung der Themen kümmerten.

10. April 2025



Foto: Sophia Ruppert

Mittagspause mit Ostergeschmack

Wenige Tage vor Ostern organisierte der Betriebsrat eine lockere Mittagspause im Innenhof der Geschäftsstelle Eutritzscher Rathaus für alle Mitarbeiter der WOGETRA und der WS Wohnservice GmbH. Bei Leckereien vom Grill hatten die Kollegen abteilungsübergreifend die Möglichkeit sich auszutauschen.

8. Mai 2025

Unterhaltsamer Abend für unsere Vertreter

Wir bedanken uns bei unseren Vertretern für ihre ehrenamtliche Tätigkeit im Zeichen unserer Genossenschaft. Dafür folgten zahlreiche Vertreterinnen und Vertreter mit ihren Begleitungen unserer Einladung in den Blauen Salon, wo wir gemeinsam einen lockeren und lustigen Abend verbrachten.



Fotos: Sophia Ruppert



15. Mai 2025



Foto: WOGETRA

Nach langer Pause feiern im Wohnggebiet

Früher waren sie beliebte Höhepunkte im WOGETRA-Kalender, seit den Corona-Jahren konnten sich die Wohngebietsfeste noch nicht wieder etablieren. 2025 stellt den Wandel dar: Erstmals luden wir wieder zu einem gemeinsamen Nachmittag unter freiem Himmel ein. Den Start machte der Stadtteil Gohlis entlang der Landsberger Straße. Zahlreiche Mitglieder und Mieter folgten der Einladung, genossen Kaffee und Kuchen vom Café Krüger aus Eutritzsch sowie die gute Musik von DJ Flo. Für die Kinder gab es Spiel- und Bastelspaß und so lange der Vorrat reichte, durften sich die Gäste eine Sonnenblume für ihren Balkon oder das Fensterbrett am WOGETRA-Stand abholen. Die Gesprächsmöglichkeiten mit den Mitarbeitern der WOGETRA rundeten das Programm ab.

24. Juni 2025



Foto: Sophia Ruppert

82. Vertreterversammlung und Vorstellung Geschäftsbericht

Bei der jährlichen Vertreterversammlung berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über das erfolgreich abgeschlossene Geschäftsjahr 2024 unter Bezugnahme auf den Geschäftsbericht 2024. Die anwesenden Vertreterinnen und Vertreter fassten die formal notwendigen Beschlüsse zur Geschäftsordnung und berieten zu den Tagesordnungspunkten, eingebrachten Anträgen und Diskussionsbeiträgen.

25. Juni 2025



WOGETRA startet beim Firmenlauf

Erstmals startete ein kleines, engagiertes und sportlich motiviertes WOGETRA-Team beim Firmenlauf Leipzig. Zusammen mit mehr als 21.000 Läuferinnen und Läufern aus rund 900 Leipziger Firmen und bei bestem Sommerwetter ging es nach Feierabend auf die rund fünf Kilometer lange Strecke.

09. August 2025

Kleine Schulanfänger ganz groß

Bereits seit einigen Jahren können WOGETRA-Mitglieder, die ein Baby bekommen, sich in Form des Nesthäkchen-Paketes eine kleine Überraschung bei uns abholen. 2025 haben wir das Angebot für unsere Bestandsmieter erweitert und freuen uns, unsere jüngsten Mitglieder bei ihrem weiteren Weg durchs Leben begleiten zu können. Eltern konnten ihre Schulanfänger bei uns anmelden und sich dann pünktlich zum Start in die 1. Klasse eine kleine Zuckertüte, gefüllt mit allerlei nützlichen und leckeren Überraschungen, in der WOGETRA-Geschäftsstelle abholen.



01. August 2025



Fotos: Sophia Ruppert

60 Jahre Johannisplatz

Die Wohnanlage am Johannisplatz 2-4 feierte 2025 ihr 60-jähriges Jubiläum. Am 1. August wurden alle Bewohnerinnen und Bewohner aus den mehr als 450 Wohnungen vor Ort deswegen zu einem fröhlichen Nachmittag in der Begegnungsstätte eingeladen. Hausmeisterin und Vertreterin Petra Raupach war gemeinsam mit tatkräftiger Unterstützung anderer Bewohner vor Ort für die Organisation des Festes verantwortlich. Bei Köstlichkeiten vom Grill wurden Erinnerungen ausgetauscht, alte Fotos und Zeitungsartikel bestaunt und viel gelacht.



29. August 2025

Großes WOGETRA Sommerfest am Schladitzer See

Mehr als 1.000 Gäste folgten unserer Einladung zum großen WOGETRA Sommerfest am Biedermeierstrand des Schladitzer Sees. Dank zahlreicher Partner konnten wir für Groß und Klein ein buntes Programm anbieten. Hüpfburg, Kinderschminken, Seniorenberatung und Kuschtierklinik sorgten für abwechslungsreiche Unterhaltung bei spätsommerlichem Wetter. Den Höhepunkt bildete die Musicalaufführung „Reise zum Mittelpunkt der Erde“ auf der überdachten Seebühne mit einer überragenden künstlerischen Leistung des Musik- und Theaterfördervereins Priester e. V. Ein großer Dank geht an den Haynaer Strandverein e. V. für die Möglichkeit zur Nutzung des Geländes sowie an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WOGETRA und der WS Wohnservice GmbH, die das Fest organisiert, begleitet und mit Leben gefüllt haben.



Fotos: Tom Dachs

24. September 2025

Seniorenausfahrt nach Freiberg

Insgesamt drei Seniorenausfahrten hat die WOGETRA 2025 angeboten. Die ersten beiden führten die Teilnehmer in die Kulturhauptstadt Chemnitz sowie mit der Brockenbahn auf den höchsten Gipfel Norddeutschlands. Im September gab es die dritte Ausfahrt nach Freiberg. Der Tag startete kulturell mit einer Führung und einem Orgelkonzert im Dom. Im Anschluss gab es historische Einblicke bei einer Übertageführung im Silberbergwerk Alte Elisabeth.



Foto: Gilbert Then

22. Oktober 2025



Foto: Sophia Ruppert

Treffen für Wohndauer-Jubilare

Die WOGETRA wurde 1954 gegründet, die ersten Bewohner zogen bereits ein Jahr später in ihre neuen Wohnungen ein. Es erfüllt uns mit Stolz und Dankbarkeit, dass einige unserer Mitglieder über Jahrzehnte ihr Zuhause in einer WOGETRA-Wohnung behalten und uns somit treu begleiten. Jedes Jahr ehren wir deswegen unsere sogenannten Wohndauer-Jubilare, wenn sie seit 50 oder 60 Jahren ohne Unterbrechung in einer unserer Wohnungen leben. 2025 konnten wir sogar erstmals zwei Jubilarinnen beglückwünschen, die bereits seit 70 Jahren ununterbrochen bei der WOGETRA wohnen. Etwa 40 Mitglieder folgten unserer Einladung ins Restaurant des Panorama-Towers am Augustusplatz, wo wir bei Kaffee und Kuchen einen gemütlichen Nachmittag verbrachten und bei sonnigem Herbstwetter die Aussicht über unsere Heimatstadt genießen konnten.

06. November 2025



Foto: Sophia Ruppert

Informationsabend zur Verbandsarbeit

Inzwischen ist es Tradition: Zum Jahresende laden Aufsichtsrat und Vorstand nochmal alle Vertreter zu einem informativen Abend ein. Die Möglichkeit zum Austausch wurde rege genutzt. Als Gast begrüßten wir diesmal Mirjam Philipp, Vorstand Interessenbereich des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG). Sie informierte über die Bedeutung der genossenschaftlichen Idee sowie die Verantwortung und Gestaltungsmöglichkeiten im Vertreteramt und gab einen spannenden Einblick in die Aufgaben des Verbandes, in welchem auch die WOGETRA Mitglied ist.

Ausblick 2026



Vertreterwahl 2026

Das Jahr 2025 endete mit der aktiven Vorbereitung der 2026 anstehenden Wahl einer neuen Vertreterversammlung. Alle fünf Jahre wählen die Mitglieder der WOGETRA ihre Vertreterinnen und Vertreter in zwölf Wahlbezirken. Neben Vorstand und Aufsichtsrat ist die Vertreterversammlung das dritte wichtige Organ der Genossenschaft. Alle drei Gremien sorgen für ein gutes Funktionieren des genossenschaftlichen Miteinanders. Dabei sind die Vertreter das Bindeglied zwischen Mitgliedern und Verwaltung. Sie sind ehrenamtlich für ihre Genossenschaft tätig. Dafür sind wir besonders dankbar. Bei Redaktionsschluss des Geschäftsberichtes 2025 ist die Vertreterwahl 2026 noch nicht abgeschlossen. Die Mitglieder der WOGETRA haben aber bereits ihre Stimmen abgegeben und aus den 79 zur Wahl stehenden Kandidaten ihre Favoriten gewählt. Die Amtszeit der neu gewählten Vertreterversammlung beginnt nach Abschluss der 83. Vertreterversammlung am 23.06.2026.

Lagebericht 2025

gemäß § 289 i.V.m. § 336 Absatz 1 und 2 Handelsgesetzbuch

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig (WOGETRA) wurde am 19. Mai 1954 gegründet und zählt heute zu einer der sechs großen Wohnungsgenossenschaften in Leipzig.

Neben einem Wohnungsbestand von circa 7.000 Einheiten besitzt die Genossenschaft darüber hinaus circa 100 Gewerbeeinheiten sowie circa 800 Garagen bzw. PKW-Stellplätze. Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Leipzig und wurden im Wesentlichen in der Zeit von 1954 bis 1990 in einer typisierten Block- und Plattenbauweise errichtet.

Satzungsrechtlich vorrangiger Zweck und Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Darüber hinaus kann die Genossenschaft Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften und veräußern. Auch ist auf Grundlage der Satzung das Nichtmitgliedergeschäft durch einen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat zugelassen. Zusätzlich bietet die WOGETRA mit verschiedenen Kooperationspartnern den Mitgliedern und Mietern

der Genossenschaft eine Vielzahl von Serviceleistungen „Rund um das Wohnen“ zur Vervollständigung ihres Leistungsangebotes. Mit der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wird für die Genossenschaft das Leistungsspektrum um infrastrukturelle Dienst- und Instandhaltungsleistungen durch ein Tochterunternehmen ergänzt.

Unter Einhaltung des wirtschaftlichen und sozialen Gleichgewichtes ist der Vorstand der Genossenschaft bestrebt, den Immobilienbestand schrittweise bis 2045 klimaneutral zu entwickeln. Die Grundlage hierfür bilden die derzeit gültigen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Als einer der Ausgangspunkte wurde ein durchschnittlicher Heizenergieverbrauch des Gebäudebestandes von 95 kWh/m²/a ermittelt. Dabei liegen rund 95 Prozent der Immobilien in den Energieeffizienzklassen B, C und D. Bezogen auf den Gesamtbestand werden 91 Prozent der Wohnungen mit Fernwärme versorgt, während 9 Prozent mit eigenen Gasheizungen versorgt werden. Im Durchschnitt betragen die CO₂-Emissionen der Heizenergie des gesamten Gebäudebestandes 25,2 kg/m²/a.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft war 2025 weiterhin von globalen Krisen und Herausforderungen gekennzeichnet, die weltweit zu Störungen der Lieferketten und enormen Preissteigerungen geführt haben. Zudem hat der andauernde Krieg Russlands gegen die Ukraine, die Eskalation bestehender geopolitischer Konflikte sowie die US-Handelspolitik die Welt beeinflusst. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedin-

gungen konnte die Weltwirtschaft um 3,7 Prozent zulegen.

Der Euroraum konnte in 2025 einen Anstieg des Wirtschaftswachstums von 1,5 Prozent verzeichnen. Die deutsche Wirtschaft kam in 2025 gegenüber 2024 zu einem leichten Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent.

PREISBEREINIGTES BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND (Veränderung gegenüber dem Vorjahr)					
2022	2023	2024	2025*	2026*	2027*
1,4%	- 0,3%	-0,2%	0,2%	1,0%	1,4%

Quelle: DIW Konjunkturprognose Herbst 2025/Frühjahr 2026 *Prognose

Die sächsische Wirtschaft ist 2025 preisbereinigt um 0,2 Prozent geschrumpft (2024: 0,4 Prozent). Damit ist das dritte Jahr in Folge ein wirtschaftlicher Rückgang in Sachsen zu verzeichnen. Im Vergleich dazu verringerte sich im Baugewerbe die Bruttowertschöpfung um 4,7 Prozent. Die Verbraucherpreise 2025 erhöhten sich in Sachsen nach einem Anstieg im Jahr 2024 von 2,9 Prozent weniger stark um durchschnittlich 2,2 Prozentpunkte. Unter anderem auf Grund des Rückgangs der sächsischen Bauwirtschaft und dem verarbeitenden Gewerbe konnte sich der Arbeitsmarkt in Sachsen nicht

stabilisieren. 2025 waren von den durchschnittlich 2,049 Millionen Erwerbstätigen (2024: 2,068 Millionen) 148.747 Menschen ohne Arbeit (2024: 139.751). Damit stieg die sächsische Erwerbslosenquote von 6,5 Prozent im Jahr 2024 auf 6,9 Prozent im Jahr 2025. Im Vergleich dazu stieg die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt in Gesamtdeutschland um 0,3 Prozentpunkte von 6,0 Prozent auf 6,3 Prozent. Auch erhöhte sich die Arbeitslosenquote Leipzigs um 0,5 Prozentpunkte auf 9,1 Prozent und liegt mit 2,2 Prozentpunkten deutlich über dem sächsischen Durchschnitt.

VORJAHRESVERGLEICH DER ECKZAHLEN DER SÄCHSISCHEN ERWERBSTÄTIGKEIT		
	2024	2025
Durchschnittliche Erwerbstätige in Sachsen (in 1.000 Personen)	2.068	2.049
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Sachsen	6,5%	6,9%
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Leipzig	8,6%	9,1%
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland	6,0%	6,3%

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stadt Leipzig



Foto: Tom Dachs

2.1.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Einwohnerentwicklung

Im Vergleich zu 2024 ist im Jahr 2025 die Einwohnerzahl von Deutschland leicht gesunken. Zum Ende 2025 lebten in Deutschland rund 83,5 Millionen Menschen. Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich damit die Bevölkerung in Deutschland um circa 100.000 Menschen. 2025 betrug die Zahl der Geburten circa 640.000 bis 660.000 (Geburten 2024: 677.117). Die Zahl der Sterbefälle belief sich auf circa 1,0 Millionen (Sterbefälle 2024: 1,03 Millionen). Die Anzahl der Nettozuwanderung verringerte sich auf circa 220.000 bis 260.000 (Nettozuwanderung 2024: 430.183). Der Wanderungsgewinn 2025 konnte erstmals nach 2020 das Geburtendefizit nicht vollständig ausgleichen.

Die Meldebehörde der Stadt Leipzig registrierte zum 31. Dezember 2025 633.592 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Leipzig (31. Dezember 2024: 632.562 Einwohner). Die Zahl der Haushalte betrug nach Angaben der Stadtverwaltung am 31. Dezember 2025 365.376 (31. Dezember 2024: 361.965).

Langfristig wird der Freistaat Sachsen jedoch schrumpfen. Das Statistische Bundesamt geht in seiner 16. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2070 von einem Einwohnerrückgang für Sachsen auf 2,5 bis 3,5 Millionen Einwohner aus.

Auch mittelfristig spiegelt sich dieser Trend bereits in der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates bis 2040 wider. Im besten Fall werden 2040 in Sachsen noch rund 3,894 Millionen Menschen leben, im schlechtesten Fall wären dies nur noch 3,727 Millionen Menschen. Dabei wird sich das Durchschnittsalter der sächsischen Bevölkerung bei rund 48 Jahren bewegen. Dieser hohe Altersdurchschnitt ist bereits heute in Sachsen erkennbar. So betrug das Durchschnittsalter der Sachsen im Jahr 2021 rund 47 Jahre, wobei das Durchschnittsalter der Einwohner Leipzigs Ende 2022 mit 42 Jahren deutlich geringer als im Rest des Freistaates ausfiel. Die Städte Dresden und Leipzig haben positive Bevölkerungsentwicklungsprognosen. Die Stadt Leipzig geht in ihren Prognosen weiterhin von einer Einwohnerzahl Ende 2040 von 664.000 (Hauptvariante) aus.

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Nach Erhebungen des Zensus standen im Mai 2022 von den deutschlandweit circa 43,1 Millionen existierenden Wohnungen rund 1,9 Millionen Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent. Dabei sind besonders die Regionen von Leerstand betroffen, die deutliche Bevölkerungsrückgänge durch die demographische Entwicklung, aber auch durch Wanderungsbewegungen zu verzeichnen haben. Den größten Leerstand gab es in Sachsen-Anhalt mit rund 9,0 Prozent. Den niedrigsten Leerstand verzeichneten Berlin und Hamburg mit rund 2,0 Prozent.

Sachsen hat ebenfalls mit einer hohen Anzahl leerstehender Wohnungen zu kämpfen. Von 2,28 Millionen Wohnungen standen zum Zensusstichtag 2022 mehr als 204.900 leer; das entspricht in etwa einer Quote von knapp 9 Prozent. Insbesondere in den Regionen des Vogtlandes sind enorme Leerstände von bis zu 24 Prozent zu verzeichnen. Einzig die Städte Leipzig und Dresden verzeichnen entgegen der schrumpfenden Einwohnerzahlen in den ländlichen Regionen Einwohnerzuwächse. Gemäß der im Juni 2024 veröffentlichten Zensusdaten stehen in der Stadt Leipzig 5,4 Prozent der 354.900 Wohnungen leer. Das entspricht einer Wohnungsanzahl von rund 19.300.

Die Leerstandserhebungen der Leipziger Wohnungsgenossenschaften (Baugenossenschaft Leipzig eG, Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG, Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG, Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt eG., Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, Wohnungsgenossenschaft Transport eG) zum 31. Dezember 2025 ergaben bei



einer Gesamtwohnungsanzahl von 48.153 Wohnungen eine Leerstandsquote von 3,8 Prozent (31. Dezember 2024: 4,4 Prozent; 31. Dezember 2023: 5,2 Prozent; 31. Dezember 2022: 5,5 Prozent; 31. Dezember 2021: 6,3 Prozent). Dies sind in Summe 1.845 Wohnungen.

Wohnungsprognose

Für das Jahr 2025 wird deutschlandweit mit 225.000 bis 230.000 fertiggestellten Wohnungen gerechnet. Im Folgejahr 2026 dürfte die Anzahl der Fertigstellungen als eine Folge des Einbruchs der Baugenehmigungen der Vorjahre weiter rückläufig sein. Ein Anstieg des Neubauvolumen ist aufgrund des langen Vorlaufs erst im Jahr 2027 zu erwarten. In seiner aktuellen Neubauprognose geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung von einem Neubaubedarf bis 2030 von insgesamt jährlich 320.000 Wohnungen aus.

Für den Regionalmarkt Leipzig sieht die Stadtverwaltung derzeit ein jährliches Neubauvolumen von circa 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten als notwendig an. Weit davon entfernt sind die tatsächlichen Baufertigstellungen (Baufertigstellung Wohnungsneubau 2024: 2.771 Wohnungen; 2023: 2.557 Wohnungen; 2022: 2.659 Wohnungen; 2021: 1.833 Wohnungen).

Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf gestiegene Baukosten, höhere Zinsen, komplexere Bauvorschriften sowie die Höhe der erzielbaren Mietpreise zurückzuführen. Zudem besteht insbesondere für kleinere Haushaltsgrößen in Stadtteilen mit seriell errichtetem Wohnungsbau weiterhin ein Angebot an bezahlbaren Wohnraum. In der Folge werden weiterhin vorwiegend Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor dem Hintergrund der steuerlichen Förderung und Wohnungsneubau vorrangig an exponierten Standorten stattfinden.

Programme zum Stadtumbau – Wohnungs-politisches Konzept und Integriertes Stadt-entwicklungskonzept der Stadt Leipzig – Förderung des sozialen Wohnungsbaus

In Sachsen werden nach Angaben der Sächsischen Aufbaubank nicht alle jährlich zugewiesenen Fördermittel durch die sächsischen Unternehmen in Anspruch genommen. Insbesondere ist es in Leipzig weiterhin sehr schwierig, Fördermittel für Rückbaumaßnahmen sowie damit einhergehend der Verbesserung der räumlichen Situation im Bereich der Plattenbauten und damit zur weiteren Konsolidierung dieser Standorte zu generieren. Fördermittelprogramme zum sozialen Wohnungsbau bedingen zu ihrer Umsetzung neben der Verfügbarkeit geeig-



nerer Standorte einer weiteren Vereinfachung der Antrags- und Abrechnungsverfahren sowie einer Verschlan­kung der Förderbedingungen und Auflagen als Möglichkeit zur Reduzierung der Baukosten. Zudem ist die gebundene Wohnraumbereitstellung über Wohnberechtigungsschein aus Sicht der Anspruchsberechtigten mit eingeschränkter Wahlmöglichkeit der Lage der Wohnungen, der Angst vor sozialer Stigmatisierung und unter Umständen geringer Ausstattung verbunden. Damit einhergehend kommt es für den Vermieter oftmals zu erhöhtem Verwaltungsaufwand in der Vermietung und der weiteren Bewirtschaftung der Wohnungen.

Im September 2015 wurde das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig durch den Stadtrat beschlossen und im Jahr 2023 mit Beschlussfassung im Juni 2024 fortgeschrieben. Im Mittelpunkt der Leipziger Wohnungspolitik liegt die bedarfsgerechte Schaffung und der Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Weitere Schwerpunkte bilden

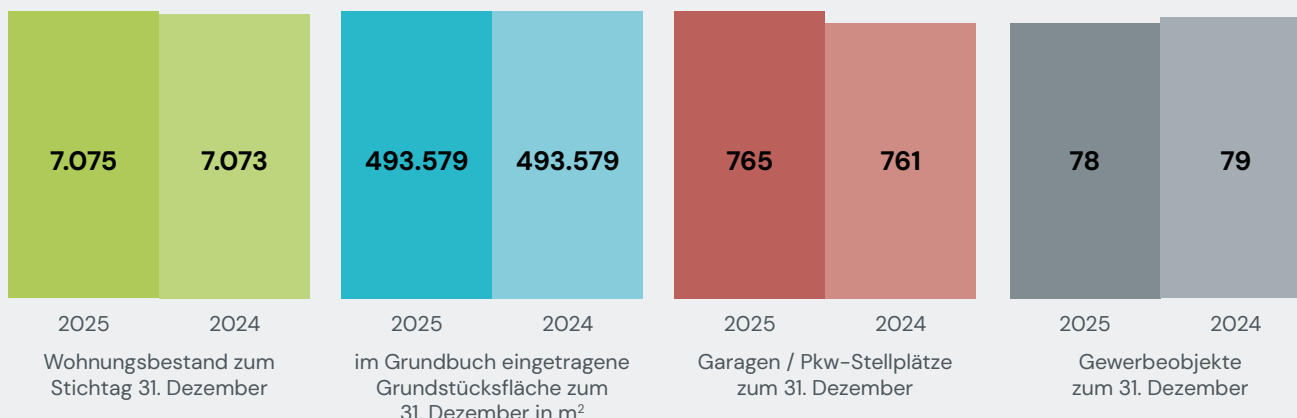
die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand und eine nachhaltige klimaneutrale und bezahlbare Energieversorgung. Die Stadt Leipzig ist nunmehr bei der Konzeptumsetzung gefordert, weiterhin die Akteure zu beteiligen, um eine Berücksichtigung der Interessen der Immobilienmarktakteure zu gewährleisten. Hierbei darf auch künftig die in der Vergangenheit einseitige Sichtweise auf den Immobilienmarkt von Leipzig durch die Stadtverwaltung nicht fortgesetzt werden. Auf lange Sicht fände dann weiterhin keine ausgewogene Marktentwicklung statt. Darüber hinaus wurde am 31. Mai 2018 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für Leipzig durch den Stadtrat beschlossen. Dabei wurden alle wesentlichen Elemente der Stadtentwicklung miteinander verwoben, wobei eine kritische Auseinandersetzung mit einer allzu optimistischen Stadtentwicklung bzw. einzelner Teilbereiche durch den Stadtrat in Zukunft auch weiterhin notwendig ist.



Foto: Tom Dachs

2.2 Geschäftsverlauf

Entwicklung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes



Wohnungsnachfrage

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 522 Mietverträge abgeschlossen (2024: 557 abgeschlossene Mietverträge). Im gleichen Zeitraum ist eine rückläufige Entwicklung der Kündigungen auf 476 Wohnungen zu verzeichnen (2024: 491 Wohnungskündigungen).

Wohnungsleerstand

Zum 31. Dezember 2025 standen 325 Wohnungen leer (31. Dezember 2024: 352). Somit ergibt sich eine Leerstandsquote von 4,6 Prozent (Vorjahr: 5,0 Prozent). Darüber hinaus standen am Bilanzstichtag 150 Wohnungen in dem Stilllegungsobjekt Breisgaustraße 67 bis 73 leer.

Mietenentwicklung

Das Sollmietenaufkommen 2025 stieg gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 869,3 T€ (2025: 29.635,4 T€; 2024: 28.766,1 T€). Die Veränderungen ergeben sich dabei im Wesentlichen aus Mietanpassungen nach § 558 BGB im Bestand und durch die Neuvermietung leerstehender Wohnungen.

Betriebskostenentwicklung

Die durchschnittlichen Betriebskosten für Wohn- und Nutzflächen betragen im Geschäftsjahr 2025 3,43 €/m² (Geschäftsjahr 2024: 3,25 €/m²). Der Anstieg im Kalenderjahr 2025 ist vor allem den gestiegenen Preisen für Energie, kommunale Dienstleistungen und dem Auslaufen der Steuerabsenkung im Energieeinkauf zum 31.03.2024 geschuldet.

Klimaneutralität

Die im Jahr 2025 geplanten Maßnahmen zur Umsetzung der CO₂-Reduzierung wurden durch Austausch von Wärmeerzeugern, verschiedene Maßnahmen zur Optimierung der fernwärme- und gasversorgten Heizungsanlagen, der Verbesserung der Gebäudeautomation und der Sanierung von Versorgungsleitungen weitestgehend umgesetzt. Zudem erfolgte der Abschluss einer Machbarkeitsstudie zur quartiersbezogenen Gemeinschaftsversorgung mit Strom durch Nutzung von Photovoltaik.

Forderungen aus Vermietung

Die pauschalwertberechtigten Mietforderungen belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 427,5 T€ (31. Dezember 2024: 310,2 T€). Damit betragen die Forderungen aus Vermietung in Relation zu dem Sollmietenaufkommen einschließlich abgerechneter Betriebskosten in 2025 0,94 Prozent (2024: 0,74 Prozent).

Investitionen in den Bestand

Die Investitionssumme für 2025 entfiel mit 14,8 Millionen € (2024: 11,7 Millionen €) im Wesentlichen auf Instandhaltungsleistungen (14,8 Millionen €). Die Kosten je Geschäftsjahr haben sich dabei wie folgt entwickelt:

ENTWICKLUNG DER INSTANDSETZUNGS- UND INSTANDHALTUNGSLEISTUNGEN				
2021	2022	2023	2024	2025
25 €	30 €	30 €	28 €	34 €

Angaben gerundet je m² Wohn-/Nutzfläche

Die Sanierungs- und Investitionsschwerpunkte lagen im Geschäftsjahr in Wohnwertverbesserungen im Bestandskundengeschäft und Neubezugsvorrichtungen im Neukundengeschäft.

Entwicklung des Mitgliederwesens

Im Jahre 2025 wurden in die Genossenschaft 653 neue Mitglieder aufgenommen (2024: 723). Demgegenüber steht die Anzahl der wegen Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von Geschäftsguthaben ausgeschiedenen Mitgliedern von 544 (2024: 599).

Am 31. Dezember 2025 gab es 8.859 Mitglieder (31. Dezember 2024: 8.750) mit 58.330 Anteilen zu je 155 €. Die darauf geleisteten Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen insgesamt 9.005,4 T€ (31. Dezember 2024: 8.916,7 T€).

Entwicklung des Personalbereiches

Die Genossenschaft wurde vom 01. März 2025 bis zum 31. Dezember 2025 von drei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geleitet. Aufgrund des Ausscheidens eines Mitgliedes aus dem Vorstand zum 31. Dezember 2025 wird die Genossenschaft in 2026 von zwei Vorstandsmitgliedern – wie bereits in 2024 – geführt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter beträgt 46 Jahre. Von den 39 Mitarbeitern haben 26 einen Hochschul-/Fach-

schulabschluss oder einen Abschluss der Berufsakademie. Alle übrigen Mitarbeiter besitzen die in ihrem jeweiligen Aufgabengebiet erforderlichen Berufsabschlüsse und Fachkenntnisse. Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen werden den wirtschaftszweigtypischen Anforderungen entsprechend durchgeführt. Im August 2024 wurde in Zusammenarbeit mit der IHK zu Leipzig mit der Ausbildung zum Immobilienkaufmann für zwei Auszubildende begonnen.

Die Vergütung der Mitarbeiter orientiert sich am Tarif der Wohnungswirtschaft. Seit 2024 wurde zur wirtschaftlichen Stärkung der Genossenschaft die Inanspruchnahme der tarifvertraglichen Öffnungsklausel des Manteltarifvertrages und des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft in Anspruch genommen. Wesentliche Vertragsbestandteile dabei waren der Verzicht auf das Urlaubsgeld sowie die Aussetzung der tarifvertraglichen Anpassungen der Löhne und Gehälter. Ab dem 01. Januar 2025 ist aufgrund der gewerkschaftlichen Ablehnung die Inanspruchnahme dieser Öffnungsklausel nicht mehr möglich. Vorstand und Betriebsrat arbeiten an der Einführung eines zukunftsfähigen Vergütungsmodells, angepasst an die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft.



2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Entwicklung der Bilanzsumme

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2025 beträgt 191.485,8 T€ (31. Dezember 2024: 192.051,7 T€). Der Rückgang der Bilanzsumme um 565,2 T€ resultiert insbesondere auf der Aktivseite aus der laufenden Abschreibung des Anlagevermögens und auf der Passivseite aus der Erhöhung des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss bei gleichzeitiger Tilgung von langfristigen Krediten.

Entwicklung des Eigenkapitals

Die Vermögenslage ist durch einen nach wie vor angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 53,5 Prozent (31. Dezember 2024: 50,7 Prozent) gemessen an der Bilanzsumme. Auf den Anstieg des Eigenkapitals gegenüber

dem Vorjahr um 5.072,3 T€ nahm insbesondere der Jahresüberschuss Einfluss.

Entwicklung des Verschuldungsgrades

Im Geschäftsjahr sind keine Kreditmittel zugeflossen. Im Dezember 2025 beträgt der Verschuldungsgrad des Sachanlagevermögens der Genossenschaft 42,0 Prozent (31. Dezember 2024: 45,4 Prozent).

Die Verschuldung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche beträgt zum Bilanzstichtag 157 € nach 173 € im Vorjahr. Der Rückgang ergibt sich durch die laufende Tilgung.

Das langfristig gebundene Vermögen wird durch ausreichende Eigen- und langfristige Fremdmittel finanziert.

2.3.2 Finanzlage

Das Geschäftsjahr 2025 war – wie auch die zurückliegenden Jahre – durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Auf Grund von langfristigen Planungsrechnungen ergibt sich für die Zukunft eine gesicherte Liquidität, welche die Zahlungsfähigkeit gewährleistet.

Zinsbelastung

Die Zinsdeckung beläuft sich im Geschäftsjahr auf 4,3 Prozent (2024: 4,9 Prozent) bei einem durchschnittlichen Zinssatz der Objektfinanzierungsmittel von 1,74 Prozent (2024: 1,74 Prozent).

Entwicklung des Cashflows

Für das Geschäftsjahr 2025 ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr folgender vereinfachter Cashflow (siehe Tabelle „Entwicklung des Cashflows“ unten).

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Es konnte ein ausgewogenes Verhältnis der Einnahmen und Ausgaben erzielt werden. Die Finanzierung der begonnenen und geplanten Investitionen ist durch Eigenmittel und geplanter Fremdmittel gesichert.

ENTWICKLUNG DES CASHFLOWS		
	2025 in T€	2024 in T€
Jahresüberschuss	4.986,3	5.739,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.057,4	2.992,9
Veränderung Pensionsrückstellung	-48,7	-88,8
Vereinfachter Cashflow	7.995,0	8.643,7

2.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage wurde im Geschäftsjahr 2025 weiterhin durch Wohnungsleerstände belastet. Diese führten zu einer Ertragsminderung in Höhe von 1.223,3 T€ bzw. 4,1 Prozent (2024: 1.312,7 T€ bzw. 4,5 Prozent).

Die Verringerung des Ergebnisses um 753,3 T€ stellt sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen wie folgt dar:

ERTRAGSLAGE	
	2025 in T€
Im Bereich der Erträge	
Zunahme Mieteinnahmen (Neuvermietungen)	870,0
Zunahme Umsatzerlöse Betriebskosten	2.670,0
Zunahme sonstige betriebliche Erträge	300,0
Im Bereich der Aufwendungen	
Zunahme der Betriebskosten	-940,0
Zunahme Instandhaltungskosten	-3.010,0
Zunahme sonstiger betrieblicher Aufwand	-230,0
Zunahme Personalkosten	-370,0

Insgesamt zeigt sich eine stabile, aber durch Kostensteigerungen gedämpfte Ertragslage.

3. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2025 insgesamt als stabil und geordnet dar. Die wirtschaftliche Entwicklung ist geprägt von einem weiterhin positiven operativen Cashflow, einer soliden Eigenkapitalbasis sowie einer verlässlichen Finanzierung der laufenden und geplanten Investitionsmaßnahmen.

Trotz eines rückläufigen Jahresergebnisses und steigender Aufwendungen – insbesondere im Bereich der Instandhaltung – bleibt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft uneingeschränkt gegeben. Die Belastung durch Wohnungsleerstände konnten gegenüber dem Vorjahr reduziert werden und wirken sich damit weniger stark auf die Ertragslage aus.

Die Finanzlage ist durch eine ausgewogene Liquiditätsteuerung und eine gesicherte Finanzierung der Investitionsprojekte gekennzeichnet. Die Genossenschaft verfügt über ausreichende Mittel, um sowohl den laufenden Geschäftsbetrieb als auch die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nachhaltig zu tragen.

Insgesamt bestätigt die Entwicklung des Geschäftsjahres 2025, dass die Genossenschaft wirtschaftlich solide aufgestellt ist und ihre Projekte unter Berücksichtigung aller handels-, steuer- und wirtschaftsrechtlicher Anforderungen sorgfältig und systemgerecht plant und umsetzt. Die langfristige Stabilität und Leistungsfähigkeit der Genossenschaft bleiben damit gesichert.

Foto: Tom Dachs





4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Rahmenbedingungen

Seit Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Die deutlichste Auswirkung hierbei zeigt sich an den Energiemärkten. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom deutlich an Dynamik gewonnen. Die damit einhergehenden Regularien, wie Energiepreiskontrollen, Umsatzsteuervergünstigungen und Soforthilfen sind zum 31. März 2024 vollständig ausgelaufen und

führen somit nochmals zu einer höheren Belastung unserer Mitglieder und Mieter bei der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2025. Weiterhin ist mit wirtschaftlichen Unsicherheiten durch die weitere Eskalation bestehender geopolitischer Konflikte sowie der US-Handelspolitik und ihrem Einfluss auf das Zinsniveau, die Baukostenentwicklung und die Arbeitsmarktentwicklung zu rechnen.

4.2 Risikobericht

Energieversorgung

Die Genossenschaft verfügt im Bereich der Fernwärme über eine Preisgarantie bis zum 31. Dezember 2026 und für die Versorgungsmedien Strom sowie Erdgas bis zum 31. Dezember 2027. Die Entwicklung der Energiekosten und die Höhe der Vorauszahlungen

der Mitglieder und Mieter werden regelmäßig überwacht, um Liquiditätsabflüsse frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgung im Energiesektor sowie steigender gesetzlicher Energieumlagen wird auch seitens der Genos-

senschaft über eine schrittweise Transformation der Versorgungsmedien und den Ausbau erneuerbarer Energien nachgedacht. Aufgrund des hohen Anteils an fernwärmeversorgten Wohnanlagen unterstützt die Genossenschaft den umfassenden Transformationsprozess der Leipziger Stadtwerke zu einer nachhaltigen und klimaneutralen Energieerzeugung. Nicht zuletzt ergeben sich durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes und der daraus definierten klimapolitischen Ziele erhebliche Auswirkungen auf die Unternehmenstätigkeit. Es zeichnet sich dabei bereits ab, dass die Erreichung der klimapolitischen Ziele ohne planbare Fördermittelprogramme und die Eröffnung neuer Mieterhöhungsspielräume finanziell nicht umsetzbar sind. Weitere Risiken ergeben sich aus der Verfügbarkeit alternativer und wirtschaftlich darstellbarer Techniken für unseren gasversorgten Wohnungsbestand, der aufgrund seiner territorialen Lage nicht Bestandteil einer künftigen Fernwärmeversorgung im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung ist.

Entwicklung Baukosten

Das aktuell hohe Kostenniveau und die weiterhin zu erwartende steigende Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen werden durch die Genossenschaft als hohes Risiko angesehen. Diese Kosten haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Baukosten- und Instandhaltungsplanung wurde bereits das höhere Preisniveau berücksichtigt, wobei die Maßnahmen auch hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit mit Blick auf das insgesamt anhaltende niedrige Mietenniveaus noch engmaschiger überprüft werden.

Einkommensentwicklung

Die Einkommensentwicklung der Leipziger Einwohner zeigt auch weiterhin eine abgeschwächte Dynamik. Die Zuwächse können sich aufgrund der aktuellen politischen Lage weiterhin nicht in dem Maße entwickeln wie die Lebenshaltungskosten. Dies führt zu mangelnder Kaufkraft der Leipziger und schränkt die Einnahmensituation der Genossenschaft ebenso ein, wie auch der zum 01. Juli 2025 in Kraft getretene Leipziger Mietspiegel 2025–2027. Dies könnte langfristig in verringerten Investitionen in den Hausbestand münden und Auswirkungen auf die Qualität des Wohnens in der Stadt Leipzig haben. Darüber hinaus wirkt sich die Haushaltspolitik der Stadt bei den Betriebskosten negativ aus. Sollten auch nach Umstrukturierung des Stadtkonzerns die Gewinnabführungen der kommunalen Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen zu Gunsten des öffentlichen Personennahverkehrs wachsen, so lassen diese die Aufwendungen für Betriebskosten weiterhin steigen. Zusätzlich beeinträchtigen steigende Baupreise und

Zinsen für Sanierungs- und Modernisierungsdarlehen die Investitionstätigkeiten. Insbesondere sind davon energetische Sanierungen und Neubauten betroffen.

Risikomanagement

Das monatliche Reporting der Genossenschaft bietet im Zusammenhang mit der jährlichen Finanz- und Wirtschaftsplanung eine verlässliche Basis, Risiken bei der Unternehmensentwicklung frühzeitig zu erkennen. Darüber hinaus unterstützen das Projektcontrolling sowie anlassbezogene Auswertungen bzw. Systemprüfungen diese Schutzmechanismen. Weiterhin bieten regelmäßige Abstimmungen zwischen den Genossenschaften der Plattform Leipziger Wohnungsgenossenschaften sowie der Arbeitsgruppe der Leipziger Immobilienmarktakteure unter Teilnahme der Stadtpolitik Gewähr dafür, dass frühzeitig verschiedene Entwicklungstrends erkannt werden, denen sodann entweder einzeln oder gemeinsam entgegnet werden kann.

Stadtentwicklung

Das durch den Stadtrat im September 2015 beschlossene und im Jahr 2023 fortgeschriebene Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept vom Mai 2018 versprechen insgesamt eine solide Stadtentwicklung auch unter Berücksichtigung der Interessen der Immobilienmarktakteure. Jedoch wird durch die Haltung der zuständigen Behörden hinsichtlich des Stilllegungsprojektes Breisgaustraße 67 bis 73 deutlich, dass zwischen der Stadt Leipzig und der Genossenschaft weiterhin keine zeitnahe Lösung zu dieser Standortentwicklung unter Ausnutzung von Bundes- und Landesfördermitteln gefunden wird. Insbesondere werden seitens der Stadt die sehr geringen Einwohnerzuwächse im Stadtteil Grünau nur unzureichend für die künftige Standort- und Objektentwicklung berücksichtigt. Dennoch ist die Genossenschaft weiterhin bestrebt, mittelfristig eine wirtschaftlich vernünftige Lösung auf Kommunal- und Landesebene im Sinne des Unternehmens und seiner Mitglieder herbeizuführen.

4.3 Chancenbericht

Leipzig und seine Bevölkerung wachsen weiter, wenn auch deutlich geringer als in den Vorjahren. Dies bietet den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, dass bisher weniger nachgefragte Stadtbezirke künftig einen höheren Zuspruch erfahren und infolgedessen die Leerstände sinken. Auch ergeben sich sodann Potentiale, bisher nicht vorgenommene Standortentwicklungen und Gebäudesanierungen nunmehr durchzuführen. Dazu wird auch künftig die Inanspruchnahme zur Nutzung von Fördermöglichkeiten auf Bundes- und Landesebene fortlaufend geprüft.

Im Zuge der Finanz- und Wirtschaftsplanung der Genossenschaft wird jährlich geprüft, in welchem Umfang Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich zweckmäßig und Mietanhebungen auf Grundlage des jeweils gültigen Mietspiegels möglich sind. Neben den seniorenfreundlichen Wohnanlagen bieten sich auf Grund der demographischen Entwicklung Möglichkeiten, auch auf Mieterwunsch seniorenfreundliche Umbauten in öffentlichen Bereichen oder einzelnen Wohnbereichen vorzunehmen. Darüber hinaus sind auf Grund der Verjüngung der Leipziger Bevölkerung und der Mitglieder der Genossenschaft Maßnahmen für Familien mit Kindern, zum Beispiel weitere Spielplätze und Freizeitangebote sowie die Erweiterung des Wohnungsangebotes für junge Familien durch weitere Neubauten denkbar.

Die Finanzierungsstruktur des Immobilienportfolios der Genossenschaft ist gesichert. Alle bis 2030 an-

stehenden Prolongationen sind vertraglich gebunden, sodass im Wesentlichen alle Sanierungsmaßnahmen der Vergangenheit bis 2030 getilgt sind.

Seit dem 1. Oktober 2019 nutzen die Mitarbeiter des Unternehmens das ERP-Programm Wodis Sigma der Aareon Deutschland GmbH. Damit wird der Kundenverkehr beinahe vollständig elektronisch abgebildet. Vor dem Hintergrund der Produktweiterentwicklung bei der Aareon Deutschland GmbH wird voraussichtlich 2027 die Umsetzung eines Produkt-Upgrades von Wodis Sigma auf YUNEO stattfinden. Weiterhin werden im Laufe des Geschäftsjahres 2026 die lokalen WOGETRA-Server in das Rechenzentrum der ACS-Gruppe integriert und damit der Grundstein für eine zukunftssichere und stabile IT-Infrastruktur geschaffen.

Mit dem Erwerb der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH zum 31. Dezember 2018 und der Integration in eine Konzernstruktur ist eine enge Verbindung zwischen der Verwaltung und der Erbringung infrastruktureller Dienstleistungen (Hausmeister- und Instandhaltungsleistungen) geschaffen worden. Hierdurch wurden deutliche Mehrwerte für die Mitglieder und Mieter der Genossenschaft geschaffen, die in Zukunft durch weitere Dienstleistungsbereiche ergänzt werden sollen. Dabei wurden in 2020 beginnend weitere Geschäftsfelder bei der GmbH angesiedelt, die kontinuierlich ausgebaut und ergänzt werden.



 Eutritzscher Markt 1

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die flüssigen Mittel der Genossenschaft werden im Rahmen eines täglichen Liquiditätsmanagements bei Banken im Rahmen konservativer Geldanlagen kurz- und mittelfristig angelegt. Dabei wird in regelmäßigen Abständen die Art und Höhe der Einlagensicherung der Banken anhand öffentlich zugänglicher Informationssysteme abgefragt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nur im Rahmen konservativer Finanzierungsgeschäfte, die mit Grundpfandrechten gesichert und bis 2030 vertraglich gebunden sind.

Derivative Finanzinstrumente kamen und kommen weder bei Geldanlagen noch bei Finanzierungen zur Anwendung.

Forderungen der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern, Mietern und Dritten werden im Rahmen eines aktiven Mahn- und Klagewesens überwacht und nehmen insbesondere durch die steigende wirtschaftliche Belastung vieler Privathaushalte eine wachsende Bedeutung ein. Die Mitarbeiter werden dabei durch zwei Sozialarbeiter der Genossenschaft unterstützt. Ratenzahlungen werden auf Antrag des Schuldners unter Berücksichtigung der Vorgaben der Beschlussfassung der Vertreterversammlung durch den Vorstand gewährt.

6. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Jahresfehlbetrag von rund 2.705,8 T€ erwartet. Dies ist dem Beginn der Baumaßnahmen in dem Gebäudekomplex Breisgaustraße geschuldet. Dafür sind für die Jahre 2026–2029 insgesamt circa 24 Millionen € Ausgaben geplant, welche vollständig durch Fremdmittel zu finanzieren sind. Weiter plant die Genossenschaft im Rahmen Ihrer Investitionstätigkeit im Gesamtbestand die Weiterführung von Maßnahmen zur CO₂-Reduktion und Energieeinsparung. Einnahmenseitig werden im Wesentlichen die Neuvermietungen sowie die Mietanhebungen in Bestandswohnungen die Ertragszuwächse generieren. Die prognostizierten Leerstandsaufwendungen werden sich voraussichtlich durch einen sinkenden Leerstand insgesamt auf dem bisherigen Niveau einpendeln und damit weiterhin das Ergebnis belasten. Aufgrund des zu 90 Prozent mit Fernwärme versorgten Wohnungsbestandes und der damit vorhandenen Struktur der Wärmeerzeugung wird in den nächsten Jahren zudem mit einer weiterhin steigenden Belastung aus

dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz gerechnet. Die für das Jahr 2025 bei der Genossenschaft verbliebenen Kosten in Höhe von rund 263 T€ werden aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren aufgrund des steigenden CO₂-Preises pro Tonne weiterhin steigen (Prognose 2026 – 420 T€).

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudebestand stellen auch für unsere Genossenschaft zusätzliche erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie soll Kostenrisiken begegnen. Eine vollständige Finanzierung der Klimamaßnahmen durch Mieterhöhungen erscheint mit Blick auf die aktuellen Rahmenbedingungen und der Aufgabe der Genossenschaft zur Bereitstellung von sozial bezahlbarem Wohnraum nur begrenzt möglich.

Leipzig, den 20. April 2026

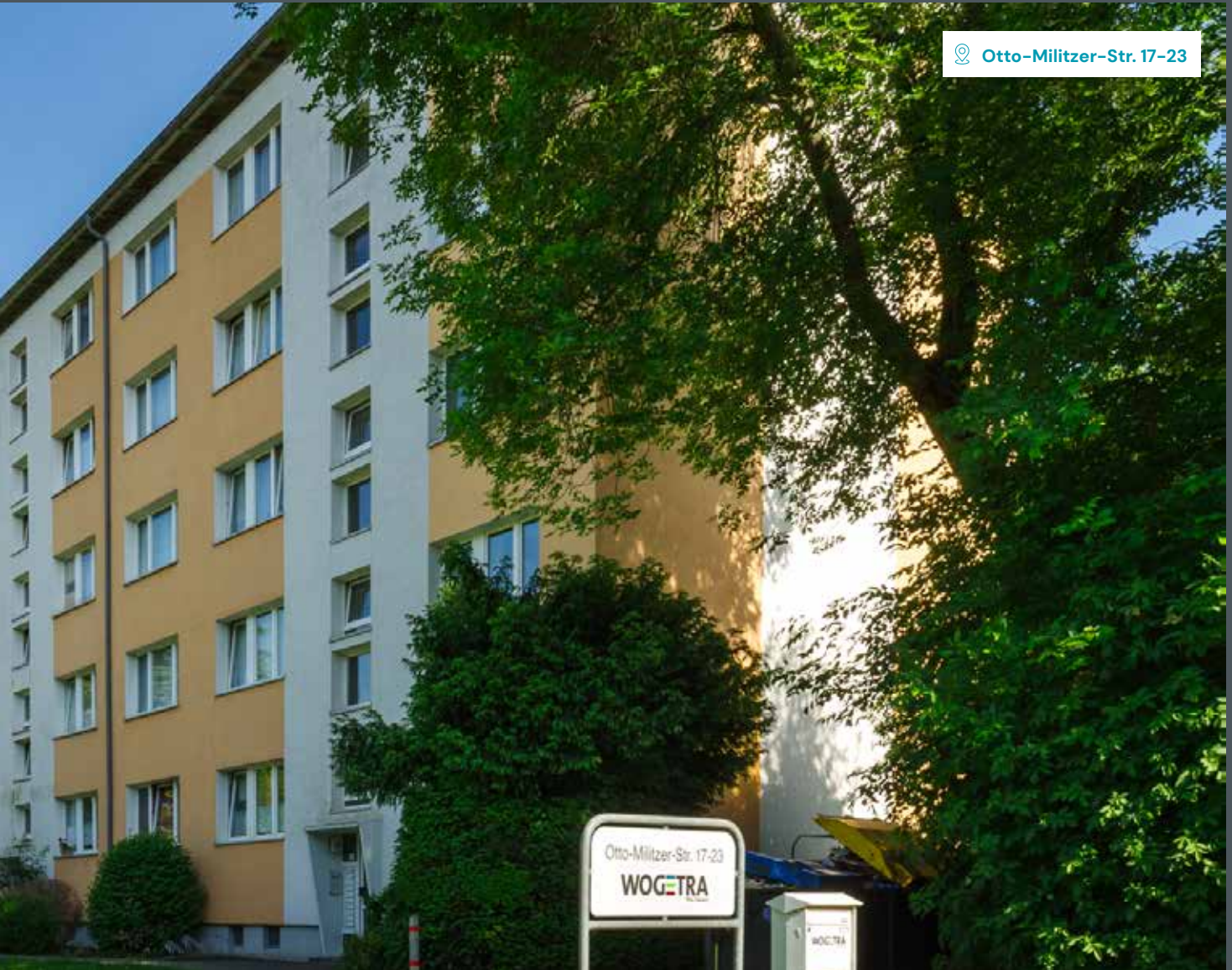

Tobias Luft
Vorstandsvorsitzender


Béla Hambuch
Vorstand

 Plovdiver Str. 56-74







Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 der WOGETRA

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA			
	31.12.2025		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	1.079,92
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	154.867.423,10		157.691.228,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.829.071,28		4.949.276,96
Grundstücke ohne Bauten	650.409,41		650.409,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>232.309,41</u>	<u>160.579.213,20</u>	<u>193.620,90</u>
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	130.426,61		130.426,61
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>400.000,00</u>	<u>530.426,61</u>	<u>400.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		161.109.639,81	164.016.041,98
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	16.423.756,85		15.494.443,51
Geleistete Anzahlungen	<u>229.221,00</u>	<u>16.652.977,85</u>	<u>214.956,00</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	427.534,63		310.238,60
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	228.704,40		147.127,20
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>256.993,33</u>	<u>913.232,36</u>	<u>864.009,10</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>12.809.924,88</u>	<u>11.004.889,66</u>
BILANZSUMME		<u>191.485.774,90</u>	<u>192.051.706,05</u>
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		137.508,31	145.883,09

PASSIVA				
		31.12.2025		31.12.2024
		Euro	Euro	Euro
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgesch. Mitglieder		418.965,00		459.789,00
der verbleibenden Mitglieder		9.005.358,96		8.916.695,23
aus gekündigten Geschäftsanteilen		2.635,00		6.355,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		<u>(6.776,84)</u>	<u>9.426.958,96</u>	<u>(24.869,81)</u>
Kapitalrücklage			<u>959.585,16</u>	<u>917.735,16</u>
Ergebnisrücklagen				
Sonderrücklage gem. § 27 DMBilG		23.278.318,90		23.278.318,90
Gesetzliche Rücklage		52.602.701,61		52.602.701,61
Andere Ergebnisrücklagen		16.187.488,76		11.201.157,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt		<u>(4.986.331,67)</u>	<u>92.068.509,27</u>	<u>(5.739.602,51)</u>
Bilanzergebnis				
Jahresüberschuss		4.986.331,67		5.739.602,51
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-4.986.331,67</u>	<u>0,00</u>	<u>-5.739.602,51</u>
Eigenkapital insgesamt			<u>102.455.053,39</u>	<u>97.382.751,99</u>
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen		1.412.355,00		1.461.077,00
Steuerrückstellungen		518.600,00		275.150,00
Sonstige Rückstellungen		<u>463.838,50</u>	<u>2.394.793,50</u>	<u>346.900,00</u>
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		67.372.544,16		74.202.984,67
Erhaltene Anzahlungen		15.823.486,63		15.210.586,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	543.463,18			572.058,48
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>2.804.451,96</u>	3.347.915,14		2.505.812,69
Sonstige Verbindlichkeiten		91.982,08		94.384,92
davon aus Steuern		<u>(9.337,93)</u>	<u>86.635.928,01</u>	<u>(7.947,33)</u>
BILANZSUMME			<u>191.485.774,90</u>	<u>192.051.706,05</u>
Treuhandvermögen aus Mietkautionen			137.508,31	145.883,09

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	44.609.715,67		40.976.856,25
aus anderen Lieferungen und und Leistungen	<u>6.000,00</u>	44.615.715,67	6.000,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		929.313,34	1.215.210,16
Sonstige betriebliche Erträge		1.256.739,28	954.924,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>-32.047.623,66</u>	<u>-28.044.690,31</u>
ROHERGEBNIS		14.754.144,63	15.108.300,28
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-2.254.874,54		-2.041.714,16
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-547.971,54		-394.528,98
- davon für Altersversorgung	<u>(-56.685,35)</u>	-2.802.846,08	<u>(-15.646,17)</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.057.376,10	-2.992.899,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.586.250,64	-1.360.407,04
Erträge aus Gewinnabführung		228.704,40	147.127,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		67.061,40	104.315,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.239.343,40	-1.370.462,34
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-585.691,09</u>	<u>-455.019,69</u>
ERGEBNIS NACH STEUERN		5.778.403,12	6.744.711,36
Sonstige Steuern		<u>-792.071,45</u>	<u>-1.005.108,85</u>
JAHRESÜBERSCHUSS		4.986.331,67	5.739.602,51
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>-4.986.331,67</u>	<u>-5.739.602,51</u>
BILANZERGEBNIS		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang

zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Leipzig (GnR-Nr. 180).

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Bestimmungen

der Satzung. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung, längstens über fünf Jahre, planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt.

Die linearen Abschreibungen werden für Gebäude in Abhängigkeit vom Modernisierungsstand unter Anwendung von Nutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren und für bauliche Anlagen unter Anwendung von Nutzungsdauern von 10 bis 30 Jahren ermittelt.

Das bewegliche Anlagevermögen wird nach Maßgabe der Abschreibungssätze der amtlichen AfA-Tabellen mit Sätzen von 6,7 bis 33,3 Prozent abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € (netto) werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben, wobei vereinfacht ein Abgang unterstellt wird. Gegenstände bis Anschaffungskosten von 250,00 € (netto) werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile sowie Ausleihungen an ein verbundenes Unternehmen. Der Wertansatz der Anteile erfolgt zu An-

schaffungskosten. Die Ausleihungen betreffen ein Gesellschafterdarlehen zum Nominalbetrag.

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 Prozent an der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH mit Sitz in Leipzig. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt 25,0 T€ und ist voll eingezahlt. Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 228,7 T€, der an die Wohnungsgenossenschaft Transport eG abgeführt wurde. Ein entsprechender Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen wurden für leerstandsbedingt nicht abrechenbare Betriebskosten angemessene Abschläge vorgenommen. Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die geleisteten Anzahlungen wurden zu Nennwerten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Das Ausfallrisiko bei Mietforderungen wird auf Basis der Erfahrungswerte vorangegangener Jahre mit einer Pauschalwertberichtigung in Höhe von 10 Prozent des Mietforderungsbestandes berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben, strittige bzw. zweifelhafte übrige Forderungen einzelwertberichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zur Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens wird auf Anlage 1 des Anhangs hingewiesen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 16.423,8 T€ (Vorjahr 15.494,4 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

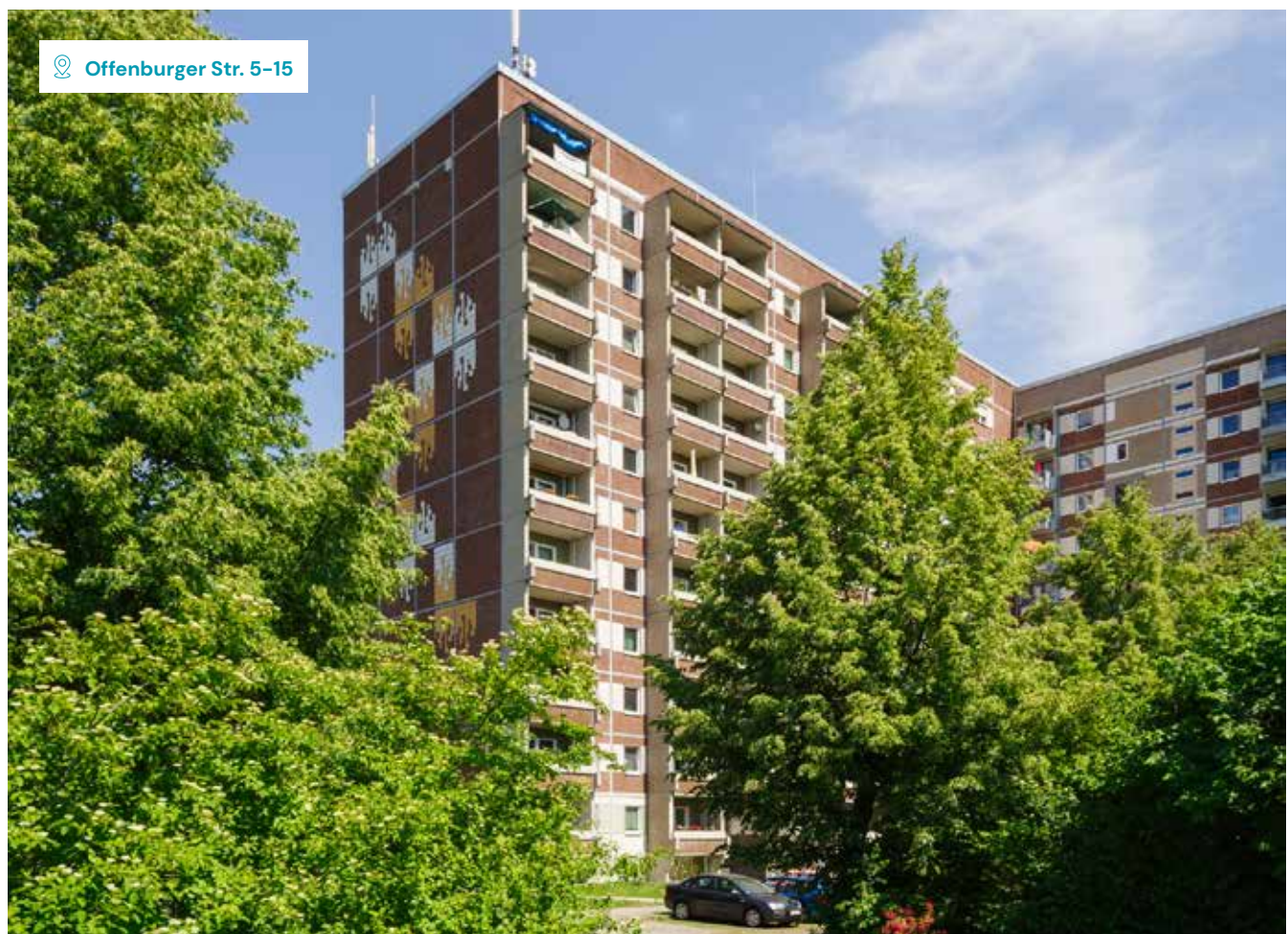
Die Rückstellungen für Pensionen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten mit den Anwartschaftsbarwerten angesetzt, Rentensteigerungstrends wurden nicht berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC) unter Anwendung der Richttafeln 2018G von Klaus Heubeck und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 2,06 Prozent (Ende Dezember 2025; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 2,22 Prozent (Ende Dezember 2025; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem

Ansatz der Rückstellung mit durchschnittlichem Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt -17 T€.

In der Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	T€
Betriebskosten	265,2
Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Erstellung Jahresabschluss	103,6
Rückständiger Urlaub	52,0

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung der Verbindlichkeiten gewährten Pfandrechte und anderen Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel – Anlage 2 – dargestellt.





 Permoser Str. 24-30

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die in den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ enthaltenen Posten mit nicht unerheblichem Umfang betreffen im Wesentlichen Versicherungsleistungen für Schadensfälle (734,0 T€) und Zuschüsse aus Fördermitteln (254,4 T€).

Die in den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersvorsorge wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Im Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind folgende Posten mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Lizenzen und Nutzungsrechte (317,8 T€), Abschreibungen auf Forderungen (101,6 T€) und Raumkosten für Geschäftsräume (199,1 T€).

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit 9,3 T€ (Vorjahr: 19,2 T€) den Zinsanteil aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

Bei dem Bilanzposten Grundstücke mit Wohnbauten bestehen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz Differenzen, die zu passiven latenten Steuern führen können. Ein Ansatz von passiven latenten Steuern erfolgte nicht, da die Genossenschaft mit keinen

Steuerzahlungen im Planungshorizont rechnet, sich die steuerlichen Verlustvorträge weiter aufbauen und diese auch in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen, um mögliche Belastungen aus den passiven Differenzen langfristig auszugleichen.

Beschäftigte

Im Geschäftsjahr betrug die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeit	Teilzeit
kaufmännische Mitarbeiter	24	4
technische Mitarbeiter	7	0
	31	4

Seit dem 01.08.2024 werden zudem zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Anfang 2025	8.750
Zugang	653
Abgang	- 544
verbleibende Mitglieder Ende 2025	8.859

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 88,7 T€.

Prüfungsverband

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37, 01097 Dresden

Mitglieder des Aufsichtsrates

Joachim Steinke (Aufsichtsratsvorsitzender)
Rajko Felgentreff
Michael Fischer
Woldemar Wall

Mitglieder des Vorstandes

Tobias Luft (Vorstandsvorsitzender)
Béla Hambuch
Uwe Präse (bis 31.12.2025)

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem

Jahresüberschuss in Höhe von 4.986.331,67 € ab. Gemäß §§ 28 Abs. 1 Buchst. I und § 40 Abs. 3 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 4.986.331,67 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Leipzig, den 20. April 2026



Tobias Luft
Vorstandsvorsitzender



Béla Hambuch
Vorstand



Foto: Tom Dachs

Anlagenpiegel des Geschäftsjahres 2025

Anlage 1

Anlagevermögen (Bilanz Aktiva)	Anschaffungs- / Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025
	Euro	Euro	Euro	Euro
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	270.661,29	0,00	0,00	270.661,29
SACHANLAGEN				
Grundstücke mit Wohnbauten	382.077.982,21	0,00	0,00	382.077.982,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.853.478,61	0,00	0,00	8.853.478,61
Grundstücke ohne Bauten	1.577.552,21	0,00	0,00	1.577.552,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	764.339,54	150.973,93	-75.376,40	839.937,07
- davon GWG		(67.584,02)	(-67.584,02)	
Sachanlagen gesamt	393.273.352,57	150.973,93	-75.376,40	393.348.950,10
FINANZANLAGEN				
Anteile an verbundenen Unternehmen	130.426,61	0,00	0,00	130.426,61
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	400.000,00
Finanzanlagen gesamt	530.426,61	0,00	0,00	530.426,61
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	394.074.440,47	150.973,93	-75.376,40	394.150.038,00

	Abschreibungen			Buchwerte		
	kumuliert 01.01.2025	im Geschäftsjahr	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2025	am 31.12.2025	am 31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	269.581,37	1.079,92	0,00	270.661,29	0,00	1.079,92
	224.386.754,03	2.823.805,08	0,00	227.210.559,11	154.867.423,10	157.691.228,18
	3.904.201,65	120.205,68	0,00	4.024.407,33	4.829.071,28	4.949.276,96
	927.142,80	0,00	0,00	927.142,80	650.409,41	650.409,41
	570.718,64	112.285,42	-75.376,40	607.627,66	232.309,41	193.620,90
		(67.584,02)	(-67.584,02)			
	229.788.817,12	3.056.296,18	-75.376,40	232.769.736,90	160.579.213,20	163.484.535,45
	0,00	0,00	0,00	0,00	130.426,61	130.426,61
	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	530.426,61	530.426,61
	230.058.398,49	3.057.376,10	-75.376,40	233.040.398,19	161.109.639,81	164.016.041,98

Verbindlichkeitspiegel des Geschäftsjahres 2025

Anlage 2

Verbindlichkeiten (Bilanz Passiva)	insgesamt		
		unter 1 Jahr	
		Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2025	67.372.544,16	6.790.044,79
	31.12.2024	74.202.984,67	6.830.440,51
Erhaltene Anzahlungen	31.12.2025	15.823.486,63	15.823.486,63
	31.12.2024	15.210.586,30	15.210.586,30
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2025	543.463,18	543.463,18
	31.12.2024	572.058,48	572.058,48
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2025	2.804.451,96	2.804.451,96
	31.12.2024	2.505.812,69	2.505.812,69
Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2025	91.982,08	91.982,08
	31.12.2024	94.384,92	94.384,92
GESAMTBETRAG	31.12.2025	86.635.928,01	26.053.428,64
	31.12.2024	92.585.827,06	25.213.282,90

	davon Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
	26.995.740,43	33.586.758,94	67.372.544,16	Die Verbindlichkeiten sind gesichert durch Grundpfandrechte.
	27.128.272,99	40.244.271,17	74.202.984,67	
	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	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	
	0,00	0,00	0,00	
	26.995.740,43	33.586.758,94	67.372.544,16	
	27.128.272,99	40.244.271,17	74.202.984,67	



 Alfred-Schurig-Str. 9-15

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratssitzung am 15. April 2026 einstimmig nachfolgenden Bericht für das Geschäftsjahr 2025 beschlossen. Mit dem Bericht des Aufsichtsrates legt der Aufsichtsrat gewissenhaft und getreu Rechenschaft über seine Tätigkeit im Berichtsjahr 2025 ab.

Das Jahr 2025 war erneut außerordentlich herausfordernd. Die geopolitischen Risiken sind größer geworden und haben Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Zölle und Handelsbeschränkungen verhinderten vor allem in Europa eine wirtschaftliche Erholung. Hinzu kamen personelle Engpässe. Vor diesem volatilen Hintergrund ist es der Genossenschaft gelungen, deutlich mehr Wohnungsneuvermietungen als Kündigungen zu realisieren. Die Ertragssituation blieb trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen stabil. Die Leerstandsquote hat einen historisch niedrigen Stand erreicht. Grundlage des Erfolgs ist die klare strategische Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum, die konsequente Fokussierung auf die Bedürfnisse der Mitglieder und das hohe Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – danke an dieser Stelle dafür.

Die WOGETRA erwirtschaftet ein solides operatives Ergebnis. Die weitere Konsolidierung hat maßgeblich zur Steigerung der Ertragskraft beigetragen, sodass die anstehenden Aufgaben und geplante Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Der Aufsichtsrat der WOGETRA hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr umfassend wahrgenommen. Er hat den Vorstand überwacht und beratend begleitet. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand monatlich über die wesentlichen Kennzahlen, Vorgänge und Ereignisse in angemessener Weise berichten lassen. Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand standen neben den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat regelmäßig in Kontakt. Der Aufsichtsratsvorsitzende unterrichtete die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrates über bedeutsame Ereignisse. Das gesamte Aufsichtsratsgremium konnte

sich ein hinreichendes Bild über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung, die Rentabilität und die Lage der Genossenschaft sowie deren Tochtergesellschaft, der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH, machen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den gemeinsamen Sitzungen des Vorstandes mit dem Aufsichtsrat mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes intensiv auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Auf diese Weise erhielt der Aufsichtsrat laufend Einblick in die Geschäfts- und Vermögensentwicklung. Neben der Finanz-, Investitions- und Personalplanung galt die Aufmerksamkeit des Aufsichtsrates der Risikolage und dem Risikomanagement. Bei Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat gemäß den rechtlichen Vorgaben eingebunden. Strategisch und wirtschaftlich bedeutsame Entscheidungen und Vorhaben wurden mit dem Vorstand eingehend erörtert und im Plenum diskutiert.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden sieben ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates im Beisein des Vorstandes statt (gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat). An den Sitzungen und Abstimmungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes in der Regel vollzählig teilgenommen.

Darüber hinaus fanden im Jahr 2025 sieben ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates statt. An allen Sitzungen und Abstimmungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrates in der Regel vollzählig teilgenommen.

In den gemeinsamen und in den getrennten Sitzungen diskutierte der Aufsichtsrat offen und ausführlich über die Berichte des Vorstandes und erörterte gemeinsam mit dem Vorstand die Entwicklung der Genossenschaft sowie die strategischen Fragestellungen. Weiter wurden durch den Aufsichtsrat Gesprächsanfragen der Vertreter wahrgenommen und in den Sitzungen inhaltlich behandelt.

In der Sitzung des Aufsichtsrates am 17. Februar 2025 wurde Uwe Pröse zum Vorstand für die Zeit vom

1. März bis zum 31. Dezember 2025 bestellt. In der Sitzung des Aufsichtsrates am 15. Dezember 2025 wurde Béla Hambuch für die Zeit vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2030 zum Vorstand bestellt. In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 29. September 2025 wurden Béla Hambuch für den Vorstand und Joachim Steinke für den Aufsichtsrat einstimmig in den Wahlvorstand gewählt.

Der Aufsichtsrat beschloss darüber hinaus den Bericht des Aufsichtsrates für das Wirtschaftsjahr 2024.

Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern und der Genossenschaft, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind, haben sich im Berichtsjahr 2025 nicht ergeben. Aufgrund der ausführlichen Berichterstattung durch den Vorstand sind wir von der Rechtmäßigkeit, Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Führung der Genossenschaft überzeugt und sahen uns nicht veranlasst, von weiteren Prüfungsrechten Gebrauch zu machen. Außerordentliche Sitzungen waren ebenfalls nicht erforderlich. Da der Aufsichtsrat lediglich aus vier Personen besteht und damit die geeignete Größe hat, sämtliche Angelegenheiten im Gesamtauf-sichtsrat zur erörtern und zu entscheiden, wurde von der Bildung von Ausschüssen abgesehen. Alle Fragen wurden demnach im Gesamtplenum behandelt.

Themenschwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen

Neben den Regelberichterstattungen auf der Basis des monatlichen Reportings bezogen auf die Genossenschaft und des quartalsweisen Reportings bezogen auf die WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wurde das Thema „Umwelt und Energieeinsparungen/Schaffung und die Erreichung der gesetzlichen Klimaschutzziele“ als fortlaufender Regeltagesordnungspunkt fortgeführt. Ferner wurden folgende Themenschwerpunkte intensiv besprochen:

- Energiepreisentwicklung und die Auswirkungen auf die Genossenschaft
- Finanz- und Wirtschaftsplan 2025
- Marketingreporting 2024 und 2025 (Quartalsberichte)

Leipzig, den 15. April 2026



Joachim Steinke
Aufsichtsratsvorsitzender

- Vorbereitung und Auswertung der durchgeführten Vertreteraus-sprachen in 2025
- Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses 2024 und ausführliche Behandlung des Prüfungsberichtes anlässlich der jährlichen gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2024 durch den VSWG e.V.
- Beschlussfassung zum Gewinnverwendungsvorschlag des Bilanzgewinns 2024 sowie Einladung zur 82. Vertreterversammlung
- laufendes Vermietungsgeschäft und quartiersbezogene Leerstands-betrachtungen
- Auswertung Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2024
- Bankenrating
- Digitalisierungsstrategie der WOGETRA
- Auswertung Bauplan 2024/Umsetzung Bauplan 2025
- Entwicklungsperspektiven Wohnkomplex Breisgaustraße, Leipzig-Grünau
- Behandlung von Eingaben und Gesprächsanfragen der Vertreter
- Personal- und Personalkostenentwicklung und Betriebsvereinbarung
- Vertreterwahlen 2026

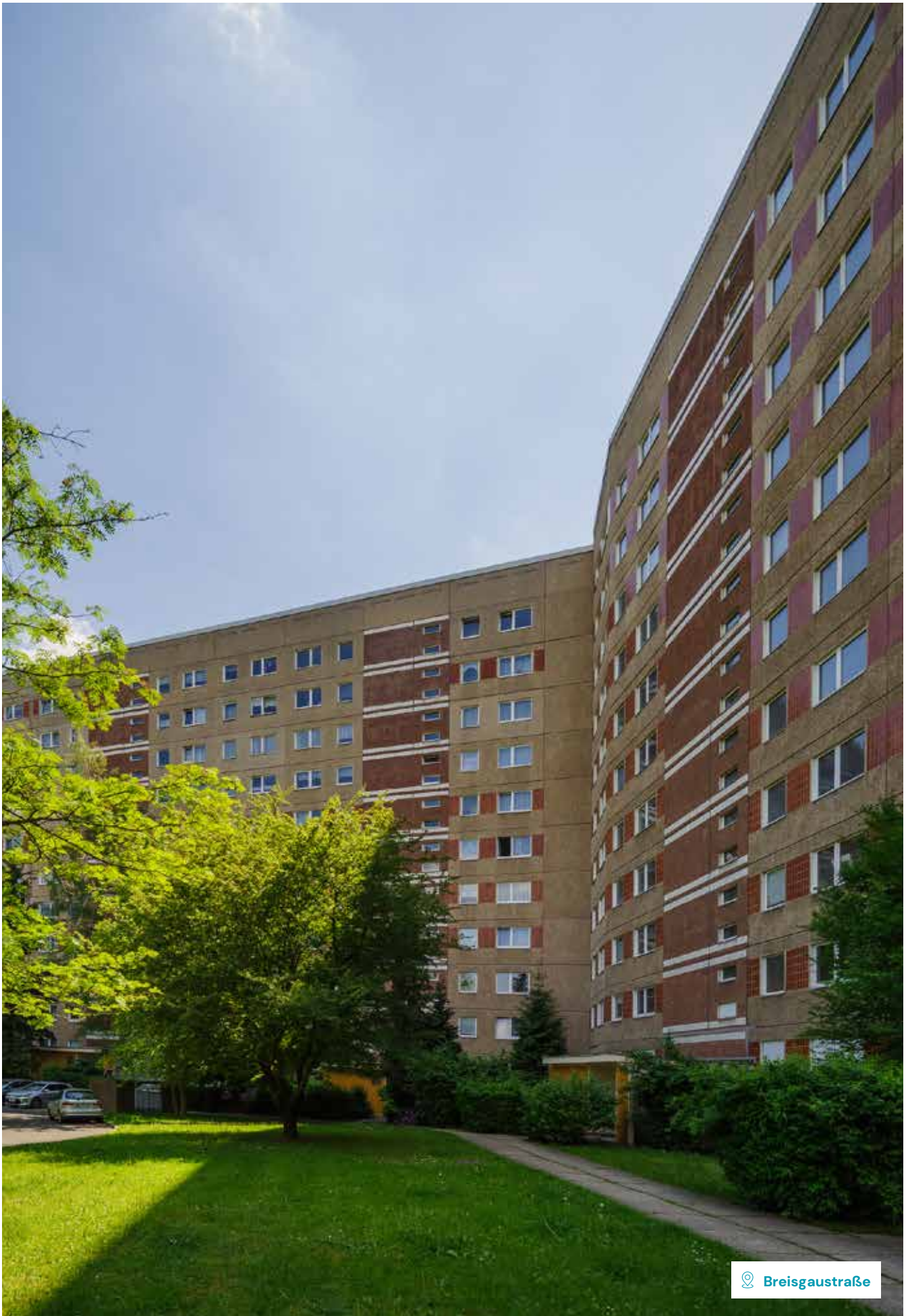
Zusammensetzung und Aufgabenverteilung im Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum blieb der Aufsichtsrat unverändert.

In der ersten Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an die 82. Vertreterversammlung 2025 wurde Joachim Steinke zum Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt; Woldemar Wall wurde zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt. Michael Fischer ist Schriftführer des Aufsichtsrates. Rajko Felgentreff nimmt die Funktion der Beschwerdestelle wahr.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und der Tochtergesellschaft sehr herzlich für ihren tatkräftigen Einsatz in herausfordernden Zeiten.

Wir danken den gewählten Vertreterinnen und Vertretern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.



 Breisgaustraße





Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 der WS Wohnservice Haus- und Immobilienervice GmbH

Bilanz zum 31.12.2025

WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH

AKTIVA			
	31.12.2025		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		49.232,76	63.277,00
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Fertige Erzeugnisse und Waren		25.000,00	25.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	215.825,44		141.168,30
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.227,20</u>	218.052,64	2.699,12
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		569.638,21	506.627,15
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.104,04	0,00
BILANZSUMME		863.027,65	738.771,57

PASSIVA			
	31.12.2025		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Gewinnvortrag		120.817,79	120.817,79
Summe Eigenkapital		145.817,79	145.817,79
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		17.158,00	19.917,47
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.067,41		19.912,21
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>645.984,45</u>	700.051,86	553.124,10
BILANZSUMME		<u>863.027,65</u>	<u>738.771,57</u>

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse		2.367.838,29	2.354.282,86
Sonstige betriebliche Erträge		8.299,12	28.185,62
Materialaufwand			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-397.780,83		-301.879,91
Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-262.513,04</u>	-660.293,87	-386.243,13
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-859.905,56		-930.661,18
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-222.677,38</u>	-1.082.582,94	-227.590,29
Abschreibungen		-60.102,47	-37.974,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-321.222,30	-328.192,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.020,47	2.601,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-21.473,02	-21.168,26
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-532,88	-686,08
ERGEBNIS NACH STEUERN		231.950,40	150.673,20
Sonstige Steuern		-3.246,00	-3.546,00
Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		-228.704,40	-147.127,20
BILANZERGEBNIS		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Handelsregister Abteilung B beim Amtsgericht Leipzig (HR B 18514). Der Jahresabschluss der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Es wurden sowohl die allgemeinen Vorschriften der §§ 242 bis 256 HGB für alle Kaufleute, als auch die ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften gemäß §§ 264 bis 289 HGB beachtet. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Bei der Bilanzierung und Bewertung sind wir von der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit ausgegangen. Es wurde somit das Going-Concern-Prinzip nach § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB angewendet. Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine

Kapitalgesellschaft. Bei der Offenlegung wird von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften Gebrauch gemacht.

Das Stammkapital der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wird von der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig zu 100 Prozent gehalten. Die Gesellschaft hat mit der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig mit dem Sitz in Leipzig (Amtsgericht Leipzig GnR 180) als herrschendem Unternehmen einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Der Eintrag im Handelsregister erfolgte am 22.11.2019.

Auf der Grundlage des Gewinnabführungsvertrages führt die Gesellschaft den Jahresüberschuss 2025 an die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig ab.

Im Geschäftsjahr waren bei der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH durchschnittlich 26 Mitarbeiter beschäftigt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten und, soweit abnutzbar, unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Es wurde linear und degressiv abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € werden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben, wobei vereinfacht ein Abgang unterstellt wird. Gegenstände bis Anschaffungskosten von 250,00 € werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst.

Die Bewertung des Warenbestandes erfolgte zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizu-

legenden Wert. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurden entsprechend dem Grundsatz der Einzelbewertung gemäß § 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sowie der Kassenbestand und die Bestände der Bankkonten wurden mit dem Nennwert angesetzt. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert (§ 253 Abs. 1 Satz 2 HGB). Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

In der Bilanzposition „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind folgende Verbindlichkeiten gegenüber der Obergesellschaft, der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig, mit nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Darlehen zur Liquiditätssicherung 400,0 TEUR
Verbindlichkeit aus Gewinnabführung 228,7 TEUR

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind folgende Posten mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Raumkosten für Geschäftsräume 49,3 TEUR
Kfz-Kosten 128,2 TEUR
EDV-Kosten 30,1 TEUR

Der Posten „aufgrund einer Gewinngemeinschaft, einer Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn“ beinhaltet die gemäß dem Gewinnabführungsvertrags vorzunehmende Gewinnabführung des Jahresüberschusses 2025 an die Obergesellschaft, die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig.

D. Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr waren Herr Tobias Luft, Herr Béla Hambuch und Herr Uwe Präse zu Geschäftsführern bestellt.

Mit Wirkung zum 31.12.2025 ist planmäßig Herr Uwe Präse aus der Geschäftsführung ausgeschieden.

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben. Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem

Jahresüberschuss in Höhe von 228,7 T€ ab. Gemäß § 2 des Gewinnabführungsvertrags mit der Obergesellschaft, der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig, wird der gesamte Gewinn an diese abgeführt.

Leipzig, den 23. März 2026

Tobias Luft
Vorstandsvorsitzender

Béla Hambuch
Vorstand



Foto: Tom Dachs

 Breisgastr. 25-29

Entwicklung des Anlagevermögens

WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH zum 31.12.2025

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge davon FKZ	Abgänge Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025	
SACHANLAGEN					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					
PKW	7.480,72			7.480,72	
LKW	359.901,43	38.595,00	26.832,67	371.663,76	
Sonstige Transportmittel	2.230,59			2.230,59	
Geschäftsausstattung	25.571,68	1.381,03		26.952,71	
Büroeinrichtung	14.743,23	2.200,31		16.943,54	
Geringwertige Wirtschaftsgüter	1.643,39	3.882,89	1.643,39	3.882,89	
Summe	411.571,04	46.059,23	28.476,06	429.154,21	
SUMME ANLAGEVERMÖGEN	<u>411.571,04</u>	<u>46.059,23</u>	<u>28.476,06</u>	<u>429.154,21</u>	

	kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen im Geschäftsjahr Zugänge	Abgänge Umbuchungen	Zuschreibungen im Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
	7.479,72				7.479,72	1,00	1,00
	312.988,43	33.443,00	26.831,67	15.438,00	335.037,76	36.626,00	46.913,00
	2.228,59				2.228,59	2,00	2,00
	10.870,68	3.273,03		1.654,24	15.797,95	11.154,76	14.701,00
	13.083,23	2.411,31			15.494,54	1.449,00	1.660,00
	1.643,39	3.882,89	1.643,39		3.882,89	0,00	0,00
	348.294,04	43.010,23	28.476,06	17.092,24	379.921,45	49.232,76	63.277,00
	<u>348.294,04</u>	<u>43.010,23</u>	<u>28.476,06</u>	<u>17.092,24</u>	<u>379.921,45</u>	<u>49.232,76</u>	<u>63.277,00</u>

Verbindlichkeitspiegel

WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH zum 31.12.2025

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	
Sonstige Verbindlichkeiten	
SUMME	

	Stand 31.12.2025 Euro	Restlaufzeit bis 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	davon besichert Euro
	54.100,00	54.100,00	0,00	0,00	0,00
	646.000,00	246.000,00	400.000,00	0,00	0,00
	<u>700.100,00</u>	<u>300.100,00</u>	<u>400.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

