

2025

GESCHÄFTSBERICHT



**Ein starkes Team
für ein gutes Zuhause**

www.wbg-kontakt.de

 **Kontakt**
Wohnungsbau-Genossenschaft e.G.

INHALT //

GESCHÄFTSBERICHT 2025

03

Vorwort //
Ein starkes Team
für ein gutes Zuhause

04

**Die Ansprechpartner
ganz vorn //**
Empfang, Vermietung und
Wohnungswirtschaft

08

**Die helfenden Hände
im Alltag //**
Hausmeister und
Sozialdienst

12

**Die Anpacker mit Herz
(und Werkzeug) //**
Gewerk Fußboden &
Fliesen und Klempner

16

**Die Rechner, Planer
und Möglichmacher //**
Technik, Baubetreuung, Mie-
ten- und Finanzbuchhaltung

20

Die Zukunftsmacher //
Duales Studium, Ausbildung,
Immobilienkauffrau und
Ausbildung Gewerk Tischler

24

Die kreativen Köpfe //
Marketing

26

Lagebericht //
Grundlagen des Unternehmens,
Wirtschaftsbericht

42

Lagebericht //
Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

46

**Jahresabschluss
2025**

52

Anhang //
zum Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr 2025

70

**Bericht des
Aufsichtsrates**

73

**Wiedergabe des
Bestätigungsvermerks**

VORWORT

EIN STARKES TEAM FÜR EIN GUTES ZUHAUSE.

Das Geschäftsjahr 2025 war für die WBG Kontakt von Kontinuität und einer verlässlichen Weiterentwicklung geprägt.

Mit dem Erwerb von drei weiteren Mehrfamilienhäusern in der Parkstadt Leipzig, der Grundsteinlegung für unser Neubauprojekt in der Dresdner Straße/Senefelderstraße sowie umfangreichen Investitionen in die Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes haben wir unseren genossenschaftlichen Auftrag auch im vergangenen Jahr konsequent verfolgt: unsere Mitglieder mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig haben wir das Miteinander in unserer Genossenschaft durch Mitgliederfeste, gemeinsame Aktionen und viele persönliche Begegnungen gestärkt.

Dass wir das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von rund 2,0 Millionen Euro abschließen konnten, unterstreicht die wirtschaftliche Stabilität unserer Genossenschaft. Dieses solide Ergebnis schafft eine verlässliche Grundlage, um unsere Bestände weiterzuentwickeln, neue Wohnprojekte zu realisieren und die Herausforderungen der kommenden Jahre verantwortungsvoll zu gestalten.

Hinter jeder Investition, jedem Bauprojekt und jeder Mitgliederaktion stehen Menschen, die sich tagtäglich mit großem Engagement für unsere Genossenschaft einsetzen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sorgen mit Fachwissen,



Verantwortungsbewusstsein und großem persönlichem Engagement dafür, dass Wohnungen modernisiert, Bauvorhaben umgesetzt und unsere Mitglieder zuverlässig begleitet werden. Sie hören zu, finden Lösungen und stehen den Menschen mit Rat und Tat zur Seite – im Quartier, auf der Baustelle, in der Verwaltung oder im direkten Austausch mit unseren Mitgliedern. Ihr Einsatz macht die WBG Kontakt zu dem, was sie ist: eine starke Genossenschaft, die für Verlässlichkeit, Zusammenhalt und gelebte Nachbarschaft steht.

Deshalb möchten wir mit diesem Geschäftsbericht nicht nur Bilanz ziehen. Im Mittelpunkt stehen die Menschen, die unsere Genossenschaft prägen und ihren Erfolg erst möglich machen. Die folgenden Seiten geben Einblicke in ihre Aufgaben, ihre Motivation und ihre persönlichen Geschichten. Sie zeigen, mit wie viel Engagement, Kompetenz und Herzblut unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unsere Genossenschaft Tag für Tag gestalten.

Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in unserem Geschäftsbericht auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Die Ansprechpartner ganz vorn

Bevor ein Vertrag unterschrieben oder ein Schlüssel umgedreht wird, braucht es Menschen, die den Weg bereiten.

Ob am Empfang, in der Vermietung oder im Bestandsmanagement: Sie sind die erste Brücke, die zu unseren Mitgliedern gebaut wird. Warmherzig, nahbar und immer mit dem Gespür dafür, was der andere gerade braucht.



Ein Lächeln, das man hört

Wer bei der WBG Kontakt anruft oder den Empfang der Hauptgeschäftsstelle betritt, begegnet meist zuerst Katrin Golinski und Manuela Naumann.

Sie sind die erste Stimme am Telefon, das erste Lächeln am Empfang und oft die ersten Ansprechpartnerinnen für Mitglieder, Mieter, Wohnungssuchende, Dienstleister oder Geschäftspartner.

Entsprechend vielfältig ist auch ihr Arbeitsalltag. Am Empfang gehen täglich rund 100 Anrufe ein, zu Spitzenzeiten sogar deutlich mehr. Zwischen Telefonaten, Besuchern, E-Mails und organisatorischen Aufgaben müssen beide ständig priorisieren und den Überblick behalten.

Vieles geschieht gleichzeitig. Während Katrin mit Headset telefoniert, wird die eingehende Post geöffnet, sortiert und verteilt. Multitasking gehört hier zum Alltag. Das eigentliche Zentrum ihrer Arbeit beginnt jedoch immer wieder neu – mit dem Menschen am anderen Ende der Leitung.

Denn hinter vielen Anrufen steckt mehr als ein organisatorisches Anliegen. Manche Gespräche begleiten die beiden noch lange durch den Tag. Menschen erzählen von schweren Schicksalsschlägen oder suchen einfach jemanden, der ihnen zuhört. „Danach lege ich auf und sofort klingelt das Telefon wieder“, beschreibt Katrin Golinski ihren Arbeitsalltag. „Dann bin ich voll und ganz für den nächsten Menschen da.“

Wer täglich so viele unterschiedliche Situationen erlebt, lernt weit mehr als Abläufe. Katrin ist seit 19 Jahren Teil der WBG Kontakt. Gemeinsam haben sie und Manuela sich ein breites Fachwissen erarbeitet und lernen bis heute gerne weiter. Wenn sie einmal nicht weiterwissen, fragen sie ihre Kolleginnen und Kollegen, weil sie Zusammenhänge verstehen möchten und beim nächsten Mal selbst weiterhelfen können.



„Die Leute erwarten, dass wir ihnen weiterhelfen. Und genau das möchten wir auch: zuhören, mitdenken und gemeinsam eine Lösung finden.“

Manuela Naumann (li.)
und Katrin Golinski (re.)



Still wird es am Empfang nur selten. Bleibt zwischen zwei Telefonaten dennoch einmal Zeit, bereiten sie Besprechungen vor, kümmern sich um Büromaterialbestellungen oder unterstützen andere Abteilungen dort, wo Hilfe gebraucht wird. Auch das gehört für beide ganz selbstverständlich dazu.

„Eine Anruferin hat einmal zu mir gesagt: ‚Man hört das Lachen in Ihrer Stimme‘“, erzählt Manuela Naumann. Für sie ist das eines der schönsten Komplimente. Vielleicht beschreibt genau dieser Satz den Empfang der WBG Kontakt am besten: Hier hören Menschen zu, denken mit und helfen weiter – freundlich, zuverlässig und mit ganzem Herzen – und das kann man hören.

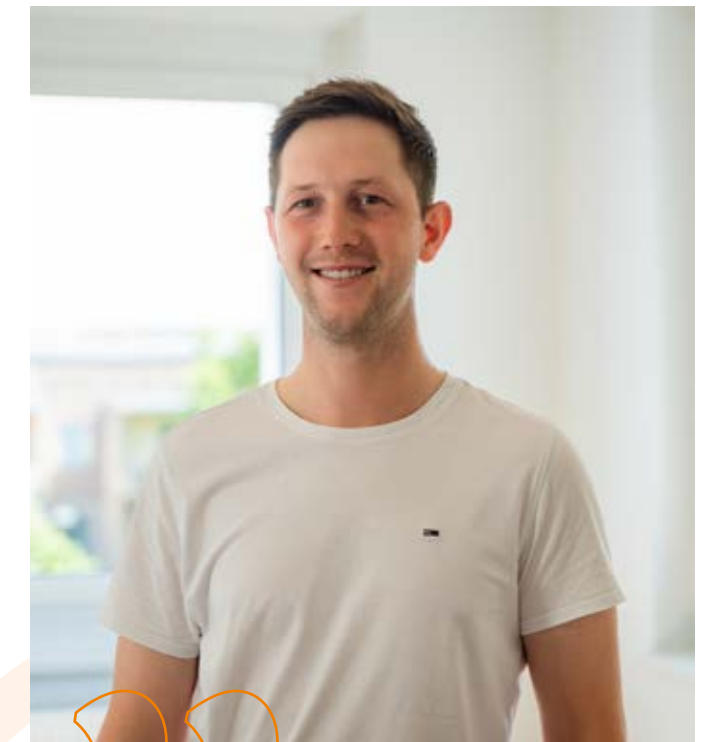


Sylke Fischer (re.) gibt ihre Erfahrungen gern weiter. Auszubildende Tara Raschik (li.) schätzt diese Offenheit sehr.

Potenziale fördern und gemeinsam Zukunft gestalten

Mehr als zehn Jahre arbeitete Tobias Böhmert als Fußbodenleger bei der WBG Kontakt. Die praktische Arbeit machte ihm Freude – gleichzeitig wuchs der Wunsch, sich beruflich weiterzuentwickeln und neue Herausforderungen anzunehmen. Statt die Genossenschaft zu verlassen, entstand gemeinsam mit der WBG Kontakt ein neuer Weg. Der Vorstand erkannte sein Potenzial und unterstützte ihn bei einer berufsbegleitenden Weiterbildung im Bereich Wohnungswirtschaft. „Man hat mir zugehört und mir die Möglichkeit gegeben, mich innerhalb der Genossenschaft weiterzuentwickeln. Ich glaube, genau dadurch hält man Mitarbeitende langfristig im Unternehmen“, sagt Tobias.

Besonders wichtig ist ihm auch der Kontakt zu den Menschen. Hinter jedem Anliegen steht eine persönliche Geschichte. Ob Fragen zu baulichen Veränderungen in der Wohnung, eine Wohnungsabnahme oder eine Schadensmeldung – Tobias nimmt sich Zeit, hört zu und begleitet die Mitglieder. Wenn Menschen nach einem barrierearmen Badumbau ihren Alltag wieder selbstständig meistern können, zeigt sich für Tobias, welchen Unterschied seine Arbeit für ihre Lebensqualität macht.



„Wer Mitarbeitenden zuhört und ihnen Chancen gibt, gewinnt Motivation zurück.“

Tobias Böhmert

Heute bringt er seine Erfahrung aus dem Handwerk als Wohnungswirtschaftler ein. Er sorgt dafür, dass Wohnungen bezugsfertig vorbereitet werden, koordiniert Instandhaltungsmaßnahmen, führt Wohnungsabnahmen durch und ist Ansprechpartner für die Anliegen der Mitglieder. Gerade die Verbindung aus handwerklichem Wissen und wohnungswirtschaftlicher Kompetenz macht seine Arbeit besonders. Seine langjährige Erfahrung im Handwerksbereich der Genossenschaft ist dabei ein großer Vorteil. Er kennt die Gebäude und Wohnungen ebenso wie die handwerklichen Abläufe und weiß, welche Lösungen sich langfristig bewähren. Dieses Praxiswissen hilft ihm, Instandhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich, nachhaltig und mit Weitblick zu planen.

Für Tobias bedeutet gutes Bestandsmanagement deshalb, Wohnraum langfristig zu denken. Oft ist es sinnvoll, eine Wohnung von Anfang an umfassend zu modernisieren, anstatt später immer wieder einzelne Schäden zu beheben. So entstehen langlebige Lösungen, die Qualität sichern, Folgekosten vermeiden und den Genossenschaftsmitgliedern dauerhaft zugutekommen. Seine handwerkliche Erfahrung hilft ihm dabei, gemeinsam mit den beteiligten Gewerken praktikable Lösungen zu entwickeln.

Menschen ein Zuhause geben

Seit mehr als 30 Jahren arbeitet Sylke Fischer bei der WBG Kontakt – heute in der Vermietung. Ihr Arbeitsalltag ist vielseitig: Sie berät Wohnungssuchende, erstellt Wohnungsangebote, bereitet Mietverträge vor und begleitet Menschen auf ihrem Weg in ihr neues Zuhause. Auch nach dem Einzug ist sie für viele Mitglieder weiterhin eine verlässliche Ansprechpartnerin. „Ich liebe die Arbeit mit Menschen“, sagt sie. Genau das macht ihren Beruf für sie besonders.

Für Sylke geht es dabei um weit mehr als die Vermittlung einer Wohnung. Mit ihrer langjährigen Erfahrung und einem guten Gespür bringt sie Menschen, Wohnungen und Nachbarschaften zusammen. Für sie endet ihre Aufgabe nicht mit der Unterschrift unter dem Dauernutzungsvertrag. Sie möchte, dass Menschen gern nach Hause kommen und sich dort wohlfühlen – genau das macht für sie den Unterschied zwischen einer Wohnung und einem Zuhause.



Gerade in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes erlebt sie immer wieder, welche Bedeutung genossenschaftliches Wohnen hat. „Ich möchte nie wieder privat wohnen“, hört sie häufig von Interessenten, die nach einer Eigenbedarfskündigung das lebenslange Wohnrecht und damit die langfristige Sicherheit einer Genossenschaft schätzen. Für sie sind genau diese Verlässlichkeit und bezahlbarer Wohnraum zentrale Stärken der WBG Kontakt.

Ihre Erfahrung gibt Sylke gerne an Auszubildende und Studierende weiter. Gleichzeitig lernt sie selbst immer wieder von der jungen Generation, deren neue Perspektiven und technisches Know-how den Arbeitsalltag bereichern. Denn gutes Arbeiten bedeutet für sie, voneinander zu lernen.

Die helfenden Hände im Alltag

Damit im Quartier alles läuft und das Miteinander gelingt, braucht es Menschen, die hinschauen, zuhören und anpacken.

Ob als Hausmeister oder im Sozialdienst: Sie sind da, wenn Unterstützung gebraucht wird – bei technischen Fragen, im persönlichen Gespräch oder im täglichen Miteinander. Mit Herz, Geduld und tatkräftigem Einsatz machen sie das Quartier jeden Tag ein Stück lebenswerter.



„Bei der WBG bist du als Hausmeister weniger Hausmeister, sondern vor allem erste Ansprechperson im Wohngebiet und Organisator.“

Heiko Kitt

Nach vielen Jahren auf dem Bau empfindet Heiko Kitt das Miteinander bei der WBG Kontakt außergewöhnlich kollegial.

Erster Ansprechpartner im Quartier

Für Heiko Kitt sind seine 643 Wohnungen in Grünau keine Nummern, sondern Lebensräume von Menschen, die sich darauf verlassen, dass er da ist. Viele Mitglieder suchen den direkten Draht zu ihrem Hausmeister, wenn sie Unterstützung brauchen.

Dabei hat sein Beruf mit dem klassischen Bild vom Hausmeister oft nur wenig gemeinsam. Neben kleineren Reparaturen organisiert und koordiniert Heiko zahlreiche Abläufe im Quartier. Er begutachtet Schäden, stimmt Maßnahmen mit Fachfirmen ab und sorgt dafür, dass notwendige Arbeiten zuverlässig umgesetzt werden.

Vieles von dem, was er täglich erledigt, bleibt für die Mitglieder unsichtbar. Regelmäßige Kontrollgänge, Fahrstuhlprüfungen oder Legionellen-spülungen sorgen dafür, dass die Wohnanlagen sicher und gepflegt bleiben. Gleichzeitig schätzt Heiko den engen Austausch mit seinen Kolleginnen und Kollegen. Nach 20 Jahren auf dem Bau hat ihn vor allem das kollegiale Miteinander bei der WBG Kontakt beeindruckt. Wenn Unterstützung gebraucht wird, kann er sich auf sein Team verlassen – und genau dieses Miteinander macht seine Arbeit für ihn besonders.

Ganz nah am Menschen

Michael Starke prüft die Beleuchtung im Treppenhaus. Ein Handgriff, gelernt ist gelernt. Als ausgebildeter Elektromonteur will er praktisch arbeiten: „Ich bin kein Mensch fürs Büro“, sagt er. Wenn sich Aufträge stapeln, bleibt er die Ruhe selbst, damit am Ende alle Häuser sicher und die Mitglieder zufrieden sind. Doch die reine Technik ist für ihn nur die halbe Miete.

Auf seinen Wegen durchs Wohngebiet begegnet er ganz verschiedenen Menschen mit ihren Lebensgeschichten. Er erlebt das Älterwerden im Quartier mit, hört den Menschen zu oder gibt einen Rat. Wenn ein Problem den Rahmen sprengt, holt er den Bauhof oder den Sozialdienst dazu: „Ohne das Team würde mein Job nur halb so gut funktionieren.“ Für ihn macht genau das einen guten Hausmeister aus: ein Mensch, zu dem die Mieter mit jedem Problem kommen können.

Wo andere nur Mängel verwalten, nimmt sich Michael die Zeit zum Reden, um danach umso schneller und zuverlässiger Abhilfe zu schaffen. Mit seiner ruhigen, zupackenden Art beweist Michael Starke jeden Tag, was genossenschaftliche Verlässlichkeit bedeutet.

„Ein guter Hausmeister ist für mich ein Mensch, auf den die Mieter mit allen Problemen zugehen können.“

Michael Starke



HAUSMEISTER

Gemeinsam neue Perspektiven schaffen

Seit vielen Jahren gehört Sylke Russin zum Sozialdienst der WBG Kontakt und begleitet Mitglieder in herausfordernden Lebenslagen.

Nach ihrer Tätigkeit als Heimerzieherin wechselte Sylke Russin vor vielen Jahren auf der Suche nach einem neuen Aufgabenfeld zur WBG Kontakt. Mit dem Wechsel in die Wohnungswirtschaft wurden die Themen nicht einfacher – sondern oft sogar komplexer. Hinter einer Wohnungstür verbergen sich manchmal psychische Erkrankungen, finanzielle Sorgen, Einsamkeit, verfahrenen Nachbarschaftskonflikte oder persönliche Schicksale, die weit über das eigentliche Wohnen hinausgehen.

Wer Sylke Russin bei ihrer Arbeit begleitet, merkt schnell: Hier gibt es keine Standardlösungen. Sie redet geradeheraus, unterstützt, gibt Zuversicht und zeigt Wege auf – gerade in Momenten, die für viele Menschen zunächst ausweglos erscheinen. Viele Entscheidungen trifft sie situativ und mit viel Fingerspitzengefühl. Denn jeder Mensch bringt eine andere Geschichte mit und jeder Fall verlangt einen individuellen Blick. „Ohne die Freiheit, die ich bei der WBG Kontakt habe, würde mein Job nur halb so gut funktionieren“, sagt sie.

Wenn sie einem Menschen gegenüber sitzt, nimmt sie deshalb zuerst das Tempo heraus. Sie weiß, dass sich komplexe Lebenssituationen selten auf Knopfdruck lösen lassen. „Ich kann nicht immer helfen, aber ich kann da sein“, beschreibt sie ihre wichtigste Grundregel. Zuhören ist für sie dabei weit mehr als Mitgefühl. Es ist der erste Schritt, um Vertrauen aufzubauen, Bedürfnisse zu erkennen und gemeinsam mit den richtigen Menschen die passende Unterstützung auf den Weg zu bringen.



„Das Team steht und fällt für mich mit dieser Arbeit. Ohne meine Kollegen könnte ich diesen Job nicht so machen, wie ich ihn mache.“

Sylke Russin

Komplexe Situationen lassen sich nur selten allein bewältigen. Deshalb arbeitet der Sozialdienst eng mit Hausmeistern, Vermietung, Technik und vielen externen Partnern zusammen. Kurze Wege innerhalb der Genossenschaft und gewachsene Netzwerke mit sozialen Einrichtungen, Behörden und Beratungsstellen helfen dabei, für jede Situation die passende Unterstützung zu finden. „Die Arbeit ohne meine Kollegen kann ich mir überhaupt nicht vorstellen“, sagt Sylke. Gerade dieses Zusammenspiel macht für sie den Unterschied. Denn viele Herausforderungen lassen sich nur lösen, wenn unterschiedliche Fachbereiche und externe Partner gemeinsam an einem Strang ziehen.

Besonders herausfordernd wird ihre Arbeit, wenn ein Wohnungsverlust droht. Dann setzt Sylke alles daran, gemeinsam mit den Betroffenen und ihrem Netzwerk Lösungen zu finden, damit Menschen ihr Zuhause behalten können. Dafür braucht es jedoch die Bereitschaft, Unterstützung anzunehmen. Gelingt das, lässt sich vieles verhindern, was zunächst ausweglos erscheint. Und wenn aus einer schwierigen Lebensgeschichte am Ende wieder ein stabiles Zuhause wird, ist das für Sylke das schönste Geschenk. „Wenn jemand wieder eine Perspektive hat, dann ist das ein unglaublich schönes Gefühl.“

Mit ihrer warmen Lebensfreude steckt Sylke Russin (re.) andere einfach an – sie ist für viele Mitglieder eine wunderbare Stütze, die gerade in schweren Zeiten Halt und Zuversicht schenkt.

SOZIALDIENST

FUSSBODEN

Die Anpacker mit Herz (und Werkzeug)

Man sieht ihre Arbeit jeden Tag – und doch fällt sie meist erst auf, wenn etwas fehlt.

Die Handwerker der WBG Kontakt sorgen dafür, dass Wohnungen instand gehalten, modernisiert und für neue Mieter vorbereitet werden. Hinter jedem Boden, jeder Fliese und jeder Reparatur steckt handwerkliches Können, präzise Planung und das Zusammenspiel vieler Gewerke. Das Ergebnis soll selbstverständlich wirken – genau darin liegt ihr Anspruch.



„Und wenn es den Mietern gefällt, gefällt es uns auch.“

Lucas Torge

Wenn es einfach passt

„Wir sind erst zufrieden, wenn jede Bodennaht dicht und jede Fuge perfekt sitzt.“ Besser lässt sich der Anspruch von Henri Leiding und Lucas Torge kaum zusammenfassen. Bevor der erste Boden verlegt oder die erste Fliese geklebt wird, beginnt die eigentliche Arbeit. Untergründe müssen vorbereitet werden, jedes Detail muss stimmen und oft entscheiden Millimeter darüber, ob das Ergebnis später selbstverständlich wirkt oder ob ein Fehler sofort ins Auge springt.

Vor 21 Jahren begann Henri Leiding seine Ausbildung bei der WBG Kontakt. Schon damals lernte er von den erfahrenen Kollegen im Team und übernahm Schritt für Schritt mehr Verantwortung, bis er schließlich die Leitung der Gewerke Fußboden/Fliesentechnik übernahm. Dieses Miteinander prägt die Zusammenarbeit bis heute. Die Kolleginnen und Kollegen arbeiten Hand in Hand. Jeder kennt seine Aufgaben und kann sich auf die anderen verlassen.

Lucas Torge kennt auch eine andere Seite des Handwerks. Vor seinem Wechsel zur WBG Kontakt arbeitete der Fliesenleger auf Großbaustellen im In- und Ausland. „Da herrscht ein anderer Wind“, sagt er.

Der Wechsel zur Wohnungsbaugenossenschaft war für ihn ein lang gehegter Wunsch. „Das war mein Traum, hier angenommen zu werden. Hier wirst du als Mensch gesehen.“

Was beide verbindet, ist die Freude an ihrem Beruf. Neue Materialien, moderne Techniken und immer wieder andere Aufgaben sorgen dafür, dass kein Auftrag dem anderen gleicht. Gleichzeitig erleben sie unmittelbar, für wen sie arbeiten. Während der Arbeiten entstehen Gespräche mit den Mitgliedern. Besonders stolz sind sie, wenn ihre Arbeit nicht nur den eigenen Ansprüchen gerecht wird, sondern auch den Mietern gefällt.

Am Ende eines Arbeitstages sehen Henri Leiding und Lucas Torge, was sie geschaffen haben. Ein neuer Boden, ein modernisiertes Bad oder eine fertig renovierte Wohnung sind sichtbare Ergebnisse ihrer Arbeit. Oft halten sie diesen Moment mit einem Vorher-Nachher-Foto auf dem Smartphone fest. Der direkte Vergleich zeigt, was in den vergangenen Tagen entstanden ist – und gehört bis heute zu den schönsten Momenten ihres Berufs. Mit ihrer Erfahrung, ihrem handwerklichen Können und viel Sorgfalt schaffen sie Wohnräume, in denen vieles selbstverständlich wirkt – gerade weil jedes Detail stimmt.

UND FLIESEN



„Ich wollte keine Montage mehr, sondern als Handwerker in Leipzig arbeiten – mit einem Job, der sich gut mit meiner Familie vereinbaren lässt.“

Kevin Klingenberg

Ein vertrautes Gesicht

„Viele denken, wir schrauben nur Waschbecken an“, sagt Toni Bialek. Dabei sieht sein Alltag im Grünauer Wohngebiet ganz anders aus: Rohre anpassen, Abläufe im Kopf vorausplanen und Lösungen finden, die in keinem Lehrbuch stehen. „Man weiß morgens nie genau, was der Tag bereithält“, sagt der Gas- und Wasserinstallateur mit der Gelassenheit aus 20 Jahren Praxis.

Wenn eine Havarie reinkommt, muss er kreativ werden. Schnellschüsse gibt es bei ihm nicht: „Lieber heute ordentlich investieren als morgen doppelt zahlen. Man will ja auch noch nach Jahren stolz auf seine Arbeit sein.“

Seit 2006 plant und baut Toni bei der WBG Kontakt. Wenn er Bäder barrierefrei anpasst, schafft er ganz konkrete Lebensqualität, damit ältere Mitglieder so lange wie möglich selbstständig in ihren eigenen vier Wänden wohnen können.

Dass er dabei oft zum Vertrauten wird, gehört für ihn einfach dazu: „Manchmal bist du eben nicht nur Handwerker, sondern einfach Zuhörer. Viele ältere Menschen freuen sich, wenn jemand da ist, und erzählen dir ihre Lebensgeschichte.“

Die Mieter im Quartier kennen ihn beim Namen und wissen, dass sie keine anonyme Fremdfirma im Haus haben. Dieses Vertrauen setzt sich hinter den Kulissen direkt im Team fort. Wenn es auf der Baustelle mal hakt, reicht ein schneller Zuruf, um sich gegenseitig auszuhelfen.

Mit diesem direkten Draht zu Mitgliedern und Mitarbeitenden sorgt Toni Bialek für die Genossenschaft für weit mehr als gutes Handwerk. Seit zwei Jahrzehnten ist er für Kolleginnen und Kollegen ein verlässlicher Teamplayer und für viele Mitglieder längst ein vertrautes Gesicht.



Beruf und Familie im Einklang

Seit Anfang 2026 verstärkt Kevin Klingenberg das Klempner-Team der WBG Kontakt. Nach Jahren im klassischen Handwerk suchte der Familienvater bewusst eine Tätigkeit ohne Montage – mit kurzen Wegen in Leipzig und Umgebung, bei der sich Beruf und Familie gut miteinander vereinbaren lassen und trotzdem kein Tag dem anderen gleicht. Als seine Tochter einmal kurzfristig aus dem Kindergarten abgeholt werden musste, war das im Team kein Problem. Die Arbeitszeiten konnten flexibel angepasst werden – unkompliziert und mit dem Verständnis, dass Familie manchmal einfach Vorrang hat.

Die Rechner, Planer und Möglichmacher

Eine Genossenschaft lebt davon, dass Menschen Verantwortung füreinander übernehmen.

Genau das tun die Mitarbeitenden der WBG Kontakt – jeden Tag. Ob in der Technik, der Baubetreuung oder der Finanz- und Mietenbuchhaltung: Sie planen, gestalten, prüfen, begleiten und finden Lösungen. Oft im Hintergrund, aber mit großer Wirkung – für die Mitglieder ebenso wie für die Zukunft der Genossenschaft.



Eigene Wege, gemeinsam gewachsen

Wenn Fabio Lovece über seine Arbeit spricht, landet er schnell dort, wo sie am spannendsten wird: auf der Baustelle. Dort, wo aus Zeichnungen und Berechnungen etwas Sichtbares entsteht. „Das Schöne ist, wenn man auf die Baustelle geht und sieht, dass das, was geplant wurde, umgesetzt wird“, sagt der Architekt. Genau dieser Moment begeistert ihn.

Viele Jahre arbeitete Fabio in Architekturbüros. Die Projekte waren spannend, doch die hohe Arbeitsbelastung ließ immer weniger Zeit für Familie und Erholung. Auch gesundheitlich merkte er, dass dieses Arbeitspensum auf Dauer nicht der richtige Weg sein konnte. Deshalb wechselte er zur WBG Kontakt. Hier fand er nicht nur einen ausgewogeneren Arbeitsalltag, sondern auch eine andere Art des Bauens: Anders als in der freien Wirtschaft entstehen Lösungen nicht für den Verkauf eines Gebäudes, sondern für den eigenen Bestand der Genossenschaft – mit dem Anspruch, dass sie auch in vielen Jahren noch funktionieren.

Ganz anders begann der Weg von Tim Hädicke. Mit der WBG Kontakt als Praxispartner studierte er dual Nachhaltige Ingenieurwissenschaft für Immobilien & Anlagen und konnte von Anfang an mitgestalten und Verantwortung übernehmen. „Man hat nie das Gefühl gehabt, nur die Aufgaben zu machen, die sonst keiner machen will“, sagt er.

Wenn Tim von seinem jüngsten Projekt erzählt, wird schnell deutlich, was ihn an seiner Arbeit begeistert. Gemeinsam mit seinen Kollegen treibt er die Digitalisierung der Gebäudetechnik voran. Ziel ist es, technische Daten digital verfügbar zu machen und Abläufe zu vereinfachen – damit technische Informationen schneller verfügbar sind, Fehlerquellen reduziert werden und die Betreuung der Anlagen effizienter wird. „Man bekommt ein Ziel und kann sich seinen eigenen Weg dorthin entwickeln.“ Genau dieser Gestaltungsspielraum motiviert ihn.



„Früher plante ich für einen Bauherrn. Heute trage ich Verantwortung für tausende Mitglieder.“

Fabio Lovece



So unterschiedlich ihre Wege sind, treffen beide auf dieselben Fragen: Was braucht ein Gebäude heute, damit es auch in Zukunft funktioniert? Und wie lassen sich Technik und die Bedürfnisse der Menschen miteinander verbinden? Gemeinsam kümmern sie sich um Themen, die oft unsichtbar bleiben. Eine vermiedene Störung bemerkt niemand – genau darin zeigt sich gute technische Arbeit.

Gerade deshalb geht es in ihrer Arbeit nie nur um Gebäude. „Man muss beide Seiten sehen“, sagt Fabio. Was für die Technik selbstverständlich erscheint, bedeutet für die Mitglieder oft eine spürbare Veränderung. Erklären, zuhören und Verständnis schaffen gehören deshalb genauso dazu wie Planung und Umsetzung – damit am Ende nicht nur die Technik funktioniert, sondern sich die Mitglieder gut aufgehoben fühlen.

Hinter jeder Zahl steckt mehr als man denkt

Jessica Spiegel begegnet ihren Kolleginnen und Kollegen fast immer mit einem Lächeln. Dass sie einmal in der Finanzbuchhaltung landen würde, hätte sie selbst nicht erwartet. „Auf gar keinen Fall“, sagt sie und lacht. Eigentlich wollte sie früher Tänzerin werden. Heute sorgt sie bei der WBG Kontakt dafür, dass in der Finanzbuchhaltung alles zusammenpasst – und bringt mit ihrer offenen, fröhlichen Art jeden Tag gute Stimmung ins Team.

Über ein duales Studium der Immobilienwirtschaft lernte sie die Genossenschaft kennen und entschied sich schließlich für die Finanzbuchhaltung. Zu ihren Aufgaben gehören unter anderem Mieteingänge, Anlagenbuchhaltung, Grundsteuer und die Mitarbeit am Jahresabschluss. Hinter jeder Buchung steckt ein Zusammenhang, den es zu verstehen gilt. Stimmen Zahlen nicht überein, beginnt für sie oft erst die eigentliche Arbeit.

„Wenn man die Lösung dann findet, ist das ein richtig gutes Gefühl“, sagt sie.

Damit das gelingt, braucht es mehr als buchhalterisches Verständnis. „Man muss nachfragen. Da kann man nicht in seiner Buchhaltungshöhle sitzen bleiben“, erklärt sie. Der Austausch mit Kolleginnen und Kollegen aus den unterschiedlichsten Bereichen gehört deshalb ganz selbstverständlich zu ihrem Arbeitsalltag.

Auch nach ihrer Elternzeit fand Jessica schnell wieder in ihren Arbeitsalltag zurück. Unterstützung im Team war selbstverständlich – genauso wie das Verständnis dafür, dass Familie manchmal Vorrang hat. Für sie ist genau dieses Miteinander einer der Gründe, warum sie sich bei der WBG Kontakt angekommen fühlt.

„Früher hätte ich nie gedacht, dass ich genau diesen Job mal machen würde. Aber mit dem richtigen Team kann man über sich hinauswachsen.“

Jessica Spiegel



„Man muss die Menschen an der richtigen Stelle treffen. Dafür braucht es Vertrauen und Verständnis – und ganz viel Empathie.“

Stephanie Richert



Ganz viel Mensch

Wer Stephanie Richert begegnet, erlebt eine herzliche, ruhige und verständnisvolle Kollegin. Eigentlich wollte sie einmal ein kleines Straßencafé führen – einen Ort, an dem sich Menschen wohlfühlen.

Heute hat sie genau dieses familiäre Miteinander in der Außenstelle Paunsdorf gefunden. Dort kümmert sie sich um die Mietenbuchhaltung – und oft um weit mehr als Zahlen. Mitglieder und Mieter kommen zu ihr, wenn sie finanziell nicht mehr weiterwissen. Viele zögern lange, weil Scham oder Unsicherheit sie zurückhalten. Sie hört zu, erklärt Zusammenhänge und sucht gemeinsam nach einem Weg. „Nur wenn die Leute ehrlich zu mir sind, kann ich ihnen helfen“, sagt sie. Dann nimmt sie sich Zeit, unterstützt bei Anträgen und stimmt sich mit Behörden ab. Nicht selten sagen die Menschen hinterher: „Hätte ich das gewusst, hätte ich viel früher angerufen.“

Besonders freut sie sich, wenn Menschen wieder Zuversicht gewinnen. Wenn gemeinsam Lösungen entstehen und sie mit ihrer Hartnäckigkeit dazu beitragen kann, dass jemand seinen Weg wiederfindet. Das ist für sie das Schönste an ihrer Arbeit. „Dann haben sie plötzlich einen Fahrplan und sind nicht mehr so hilflos“, beschreibt sie.

Damit solche Lösungen entstehen, braucht es Teamarbeit. Stephanie arbeitet eng mit Kolleginnen und Kollegen wie dem Sozialdienst zusammen. Für sie gehört beides zusammen: wirtschaftlich verantwortungsvoll zu handeln und Menschen dabei zu helfen, wieder auf eigenen Beinen zu stehen. Denn nur eine wirtschaftlich stabile Genossenschaft kann ihre Mitglieder langfristig unterstützen. Wirtschaftliche Verantwortung und Menschlichkeit sind für Stephanie deshalb keine Gegensätze – sondern gehören untrennbar zusammen.

Die Zukunftsmacher

Jeder erinnert sich an den Anfang – und an den Moment, in dem aus Unsicherheit plötzlich Selbstvertrauen wird.

Die Auszubildenden und Studierenden der WBG Kontakt übernehmen früh Verantwortung, wachsen Schritt für Schritt an ihren Aufgaben und entdecken ihre eigenen Stärken. Ein Team, das unterstützt, Vertrauen schenkt und Raum zum Ausprobieren gibt, gibt ihnen den Rückhalt, ihren eigenen Weg zu gehen und die Genossenschaft aktiv mitzugestalten.



„Ich möchte mich beweisen und zeigen, dass ich was draufhabe.“

Julia Schlegel



DUALES STUDIUM

Vom Hörsaal ins Berufsleben

Wer mit Julia Schlegel spricht, merkt schnell: Sie sucht Herausforderungen und möchte sich weiterentwickeln. Während ihres dualen Studiums der Immobilienwirtschaft lernte sie bei der WBG Kontakt viele Bereiche kennen – von der Vermietung über die Finanz- und Anlagenbuchhaltung bis hin zu Marketing, Technik und Vertrieb. „Man bekommt einen guten Einblick und kann herausfinden, was wirklich zu einem passt“, sagt sie.

Leicht war dieser Weg nicht. Theorie, Praxis und Prüfungen gleichzeitig verlangten Ehrgeiz, Disziplin und Durchhaltevermögen. Immer wieder stieß Julia an ihre Grenzen. Doch sie gab nicht auf. „Ich habe für mich gelernt: Egal was kommt, ich ziehe weiter durch.“ Gleichzeitig erlebte sie, dass sie mit Herausforderungen nie allein war. Kolleginnen und Kollegen hatten immer ein offenes Ohr und unterstützten sie, wenn es darauf ankam.

Derzeit schließt Julia ihr duales Studium mit ihrer Bachelorarbeit ab. Nach ihrem Studienabschluss möchte sie bei der Genossenschaft bleiben und das Vertriebsteam der WBG Kontakt unterstützen. Für Julia beginnt damit ein neuer Lebensabschnitt, auf den sie sich besonders freut – mit neuen Aufgaben und der Chance, zu zeigen, was in ihr steckt. Es ist der nächste Schritt auf einem Weg, auf dem sie nicht nur fachlich, sondern auch persönlich gewachsen ist.



„Mich begeistert die tägliche Abwechslung. Und, dass man nicht allein gelassen wird. Das ist ein schönes Gefühl.“

Tara Raschik

Mit Menschen Zukunft gestalten

Tara Raschik ist Auszubildende zur Immobilienkauffrau im zweiten Lehrjahr. Für diesen Beruf entschied sie sich ganz bewusst. Sie wollte eine Ausbildung, die abwechslungsreich ist, Zukunft hat und nicht einfach von einer KI übernommen werden kann. Vor allem aber wollte sie nicht den ganzen Tag vor dem Rechner sitzen, sondern mit Menschen arbeiten. Genau diese Mischung findet sie heute bei der WBG Kontakt: Ob bei Wohnungsbesichtigungen, im Austausch mit Mitgliedern oder in der Betriebskostenabteilung – kein Tag ist wie der andere.

Dass Tara sich bei der WBG Kontakt gut aufgehoben fühlt, liegt auch am Miteinander im Unternehmen. „Hier wird sich gekümmert, man hat immer einen Ansprechpartner“, beschreibt sie die Zusammenarbeit. Gerade dieses Vertrauen motiviert sie, Verantwortung zu übernehmen und sich weiterzuentwickeln. Für Tara zeigt sich darin, was eine Genossenschaft als Arbeitgeber besonders macht: Menschen unterstützen sich gegenseitig, arbeiten bereichsübergreifend zusammen und ziehen gemeinsam an einem Strang.



AUSBILDUNG

Mit Herz Bleibendes schaffen

Der Duft von Holz liegt in der Luft, Maschinen laufen und Werkstücke nehmen Form an. Während Jason Lee Uhlich im Bauhof praktische Erfahrungen sammelt, vertieft Annika Bötz in der Berufsschule ihr Wissen über Materialkunde, technisches Zeichnen und die theoretischen Grundlagen des Tischlerhandwerks. Gemeinsam absolvieren sie ihre Ausbildung zum Tischler bei der WBG Kontakt – im Wechsel zwischen Werkstatt, Baustellen und Berufsschule.

„Dass am Abend etwas Greifbares vor dir steht, ist das Schönste“, sagt Jason. Schon als Schulkind verbrachte er viele Sommerferien im Ferienlager der WBG Kontakt. Damals lernte er die Genossenschaft kennen – im Sommer 2026 beendete er hier erfolgreich seine Ausbildung zum Tischler.

Annika kam durch ihren Vater früh mit dem Handwerk in Berührung und begleitete ihn immer wieder auf Baustellen. Nach einem Praktikum bei der WBG Kontakt stand für sie fest: Hier möchte sie ihre Ausbildung machen. Als eine der wenigen Frauen in diesem Beruf sagt sie: „Handwerk ist für alle da – völlig egal, wer du bist.“ Im Team fühlte sie sich vom ersten Tag an willkommen.

Eintönig ist die Ausbildung jedenfalls nicht. Mal bauen die beiden Türen ein, errichten Trockenbauwände oder fertigen Einbauschränke, mal sind sie auf Baustellen unterwegs oder unterstützen den Schlüsseldienst.

Gerade diese Vielfalt begeistert beide. Gleichzeitig erleben sie, welchen Unterschied ihre Arbeit für die Mitglieder macht. „Es ist einfach schön zu sehen, wenn ältere Mitglieder dank uns ihren Balkon wieder nutzen können“, erzählt Annika.

Fehler sind hier keine Vorwürfe, sondern Erfahrungswerte. „Die Kollegen erklären alles geduldig“, sagt Annika. Das gibt beiden die Sicherheit, sich auszuprobieren und Schritt für Schritt selbstständiger zu werden. Die Vielseitigkeit ihres Berufs und das gute Miteinander haben beide überzeugt. Jason verstärkt nach seinem erfolgreichen Ausbildungsabschluss das Team des Regiebetriebes. Auch Annika möchte ihren beruflichen Weg nach der Ausbildung bei der WBG Kontakt fortsetzen. Für beide steht fest: Es gibt kaum ein schöneres Gefühl, als am Ende des Tages zu sehen, was mit den eigenen Händen entstanden ist – und damit das Zuhause der Mitglieder ein Stück besser gemacht zu haben.



„Ich möchte nach der Ausbildung gerne hierbleiben. Das Arbeitsklima ist einfach toll, man arbeitet hier wirklich im Team.“

Annika Bötz



Die kreativen Köpfe

Wenn bei der WBG Kontakt gefeiert wird, ein Magazin im Briefkasten liegt oder eine neue Kampagne begeistert, steckt vor allem eines dahinter: das Herzblut von Mandy Thiele und Emily Pöhlmann. Im Team Marketing und Öffentlichkeitsarbeit sorgen die beiden dafür, dass sichtbar wird, was die Genossenschaft ausmacht.



„Authentische Kommunikation ist bei uns kein Einzelprojekt – sie entsteht aus dem gelebten Miteinander.“

Emily Pöhlmann

Mit Herzblut fürs Miteinander

Ihr Arbeitsplatz ist dabei längst nicht nur das Büro: Ob in den Quartieren, in Schulen und Vereinen oder direkt bei den Mitgliedern zu Hause – sie sind überall da, wo das Leben stattfindet. Und egal ob im Web, in Printmedien, im Radio oder auf dem Plakat an der Haltestelle: Nahezu jede Form der Kommunikation läuft durch ihre Hände.

Genau diese Vielfalt lieben beide an ihrem Job, denn kein Tag gleicht dem anderen. Morgens entsteht vielleicht ein Beitrag für Social Media, wenig später geht es zu einem Pressetermin und am Nachmittag werden Ideen für die nächste Mitgliederaktion entwickelt.

Dass die WBG Kontakt Raum für die eigene Entwicklung gibt, zeigt sich in ihren Werdegängen. Mandy startete mit einem dualen Studium der Immobilienwirtschaft bei der WBG Kontakt. Als sich ihre Leidenschaft fürs Marketing zeigte, zögerte die Genossenschaft nicht und unterstützte sie bei einem berufsbegleitenden Studium im Bereich Corporate Media.

Emily kam 2022 zur Genossenschaft. Nach ihrem Studium der Kommunikationswissenschaft und Germanistik sowie ersten Erfahrungen in der Pressearbeit bringt sie heute ihre Begeisterung für Sprache, kreative Ideen und digitale Kommunikation ein. Zusammen sind die beiden ein unschlagbares Team.

Ihre größte Stärke ist der Mut, frische Wege zu gehen – und das Vertrauen, das ihnen dafür entgegengebracht wird. Neue Ideen stoßen bei der WBG Kontakt auf offene Ohren: Ob die Eiswagentour zum Jubiläum oder der eigene Truck beim Christopher Street Day – Emily und Mandy dürfen ausprobieren und bewegen. Wer Menschen begeistern will, muss schließlich selbst für seine Ideen brennen.

Wie stark das Miteinander im Kollegium ist, zeigt sich besonders bei den großen Mitgliederfesten. Was Besucher erleben, ist das Ergebnis echter Teamarbeit. Während die beiden planen und organisieren, übernimmt der Regiebetrieb einen großen Teil der Logistik, unterstützt mit Manpower beim Auf- und Abbau und Kolleginnen und Kollegen aus allen Abteilungen stehen selbst am Grill oder Bierwagen. „Man ahnt gar nicht, wie viele Hände im Hintergrund mithelfen, damit so ein Fest gelingt“, beschreiben es Mandy und Emily. „Das ist echte Genossenschaft.“

Am meisten lieben sie dabei die Augenblicke, in denen die Arbeit Früchte trägt: Wenn Mitglieder nach einem Fest mit einem Lächeln nach Hause gehen oder bewegte Worte in den sozialen Medien dalassen. Genau für diese Momente geben Emily und Mandy täglich ihr Bestes.

MARKETING



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2025

Seite 28 – 51

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Für Sylke Fischer ist Vermietung nicht bloß das Verwalten von Wohnräumen, sondern vor allem die Arbeit mit Menschen. Genau dieses Miteinander begeistert auch Auszubildende Tara Raschik: „Man hat Kontakt zu Menschen und lernt, unterschiedliche Situationen besser einzuschätzen.“



1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. mit Sitz in Leipzig wurde am 26. Juli 1954 gegründet. Die Genossenschaft bewirtschaftet vorrangig selbst errichtete Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten, Stellplätze und Garagen. Darüber hinaus verwaltet sie Eigentumswohnungen.

Die Geschäftstätigkeit erstreckt sich auf das Leipziger Stadtgebiet, die Städte Böhlen und Zwenkau im Landkreis Leipzig sowie die Stadt Hartha im Landkreis Mittelsachsen.

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. ist an folgenden Unternehmen beteiligt:

- Linden-Buchhandlung GmbH, Leipzig
- Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH, Leipzig
- Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH, Leipzig
- Kontakt Leipzig Service GmbH, Leipzig
- Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH, Brandis

Bei der Linden-Buchhandlung GmbH, Leipzig ist die Genossenschaft alleinige Gesellschafterin. Der Gegenstand des Unternehmens besteht u.a. im Handel und Vertrieb von Büchern, Druck-erzeugnissen, Büro- und Schreibmaterialien. Der Förderzweck der Beteiligung ist die Versorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit Büchern und Büromaterialien. Zwischen der Genossenschaft und der Linden-Buchhandlung GmbH, Leipzig besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.



Darüber hinaus ist die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. Mehrheitsgesellschafterin der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH, Leipzig. Der Gegenstand des Unternehmens besteht im Wesentlichen in der Vermietung und Verpachtung sowie der Errichtung, dem Erwerb und der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden. Der Förderzweck der Beteiligung ist die Ergänzung des Bestandsportfolios bzw. die Erweiterung des Wohnungsangebotes für die Mitglieder der Genossenschaft.

Weiterhin ist die Genossenschaft die Alleingesellschafterin der Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH, Leipzig. Der Gegenstand des Unternehmens ist die Vermittlung von Sach- und Personenversicherungen, die Beratung in Versicherungs- und Finanzierungsfragen sowie Finanzdienstleistungen. Der Förderzweck der Beteiligung ist die Erhaltung des bestehenden Versicherungsschutzes bei der RheinLand Versicherungs AG zu günstigen Tarifkonditionen und die Unterbreitung von günstigen Versicherungsangeboten an die Genossenschaftsmitglieder.

Bei der Kontakt Leipzig Service GmbH, Leipzig ist die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. die alleinige Gesellschafterin. Der Gegenstand des Unternehmens besteht in der Erbringung von Ingenieur- und Serviceleistungen für Gebäude, Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Freiflächen. Der Förderzweck der Beteiligung ist die Ergänzung des Förderauftrags der Genossenschaft: die Förderung ihrer Mitglieder bei der Wohnraumversorgung. Zwischen der Genossenschaft und der Kontakt Leipzig Service GmbH, Leipzig besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

Des Weiteren ist die Genossenschaft die Alleingesellschafterin der Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH, Brandis. Der Gegenstand des Unternehmens besteht im Wesentlichen in der Vermietung, Verpachtung, Verwaltung, Bewirtschaftung und Betreuung sowie der Errichtung, dem Erwerb und der Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden. Der Förderzweck der Beteiligung ist die Ergänzung des Bestandsportfolios bzw. die Erweiterung des Wohnungsangebotes für die Mitglieder der Genossenschaft.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen¹

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Nominal erzielte dieser Sektor im Jahr 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR. Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürfte den Wohnungsbau jedoch weiterhin bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich insgesamt in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von

globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine weitere Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und

die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

2.2 Regionale Rahmenbedingungen²

Die positive Entwicklung der Stadt Leipzig als attraktiver Wohnstandort hält trotz der gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland weiterhin an. Am 31.12.2025 hatte Leipzig 633.592 Einwohner, was gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs von 1.030 Einwohnern bedeutete. In den letzten fünf Jahren verzeichnete Leipzig damit insgesamt einen Anstieg der Einwohnerzahlen um 28.185 Personen.

Die Zahl der Haushalte ist im Jahr 2025 spürbar angestiegen. Zum 31.12.2025 verzeichnete die Stadt insgesamt 365.382 Haushalte, was einer Zunahme von 3.415 Haushalten gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch den starken Zuwachs der 1-Personen-Haushalte (+3.887) bedingt. Die Anzahl der 2-Personen-Haushalte (-129), der 4-Personen-Haushalte (-343) sowie die Anzahl an Haushalten mit 5 oder mehr Personen (-386) waren jeweils in geringem Ausmaß rückläufig. Bei 3-Personen-Haushalten (+386) konnte ein geringer Anstieg verzeichnet werden. Mit 57,5 % entfällt der überwiegende Teil nach wie vor auf die 1-Personen-Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 1,8 Personen je Haushalt nahezu konstant geblieben. Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche zuletzt 39,8 m² pro Person.

Der Wohnungsbestand belief sich laut der letztmalig veröffentlichten Statistik Ende 2024 auf 354.259 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt hat sich die Wohnungsanzahl um 2.744 Wohnungen erhöht. Im Hinblick auf die Wohnungsmieten waren zuletzt durchschnittlich 7,14 EUR/m² (nettokalt) bzw. 10,00 EUR/m² (warm) für Wohnraum zu entrichten. Im Bereich der Angebotsmieten ist zwischen Bestandswohnungen und Erstbezügen zu differenzieren. Bei den Bestandswohnungen wurden zuletzt im Median Wohnungen zu 9,17 EUR/m² (nettokalt) angeboten. Beim Erstbezug entwickelte sich der Median der Angebotsmieten auf 12,73 EUR/m² (nettokalt).³

Die Mietbelastung der Haushalte für die Warmmiete beträgt ca. 30,0 % des mittleren Haushaltsnettoeinkommens.⁴ Dieses hatte sich gemäß der zuletzt veröffentlichten Statistik Ende 2024 auf EUR 2.336 je Monat erhöht, was einer Erhöhung von EUR 124 je Monat gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt entspricht. Die Arbeitslosenquote in Leipzig hat im Jahr 2025 9,1 % betragen und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozentpunkte gestiegen.

Die regionalen Marktgegebenheiten in Leipzig sind für die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. trotz der derzeit schwierigen allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin grundsätzlich positiv. Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass die Bevölkerung in Leipzig auch in den kommenden Jahren stetig anwachsen wird, was wiederum eine hohe Nachfrage nach Wohnraum nach sich ziehen wird.

Die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen basiert im Wesentlichen auf:

¹ GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: GdW-Information:

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026 – Kurzbericht

Die Einschätzung der regionalen Rahmenbedingungen basiert im Wesentlichen auf (weitere Quellen werden gesondert aufgeführt):

² vgl. Stadt Leipzig – Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem

³ vgl. PISA Immobilienmanagement GmbH & Co. KG: Marktbericht 2025 – Der Wohnungsmarkt in Leipzig

⁴ vgl. Stadt Leipzig – Amt für Statistik und Wahlen: Kommunale Bürgerumfrage 2024, Leipzig

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Bewirtschafteter Bestand

Der bewirtschaftete Bestand der Genossenschaft setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohnungen	15.450	890.481	15.615	899.766
- davon Eigentumswohnungen	(66)		(68)	
Gewerbeeinheiten	91	12.479	92	12.443
Garagen/PKW-Stellplätze	1.203	18.280	1.180	18.004
Gesamt	16.744	921.240	16.887	930.213

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2025 wurden am Standort Hartha fünf Wohngebäude mit insgesamt 160 Wohneinheiten und ca. 9.114 m² Wohnfläche stillgelegt. Ausschlaggebend hierfür war der im Verhältnis zur Ertragslage unverhältnismäßig hohe, zugleich jedoch zur nachhaltigen Bewirtschaftung erforderliche Investitionsbedarf. Zudem war die Nachfragesituation für diese Objekte als sehr schwach einzustufen, wobei auch mittelfristig keine signifikante Verbesserung zu erwarten gewesen wäre.

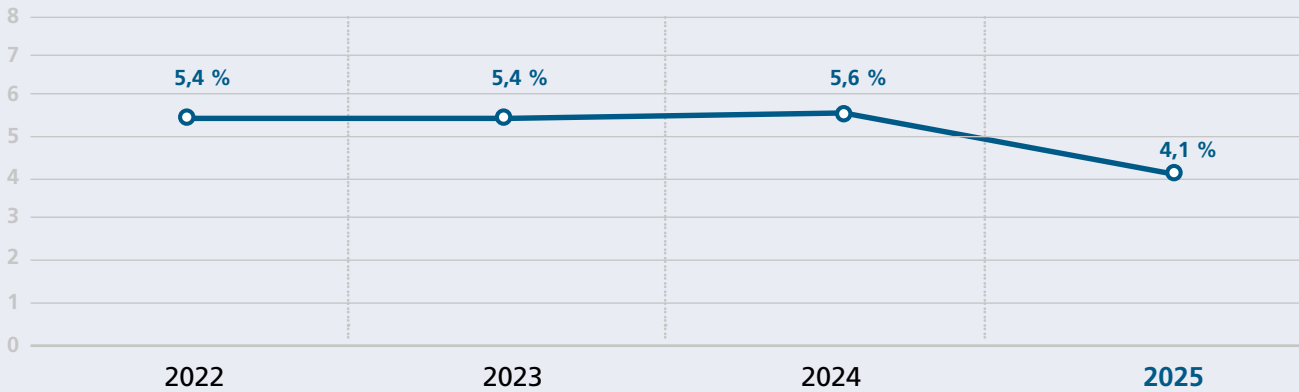
Darüber hinaus erfolgte der Verkauf von zwei Wohnungen der Eigentümergemeinschaft Rotfuchsstraße 1-41 (Leipzig-Paunsdorf). Weitere Bestandsveränderungen ergaben sich insbesondere durch Änderungen bei der Nutzungsart, Zusammenlegungen von Wohnungen und im Zuge von Flächenkorrekturen nach Neuvermessung.

Mit der Anzahl an bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten ist die Genossenschaft das zweitgrößte Mitglied im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. und zählt darüber hinaus in Leipzig zu den größten Anbietern von Wohnraum im professionell-gewerblichen Bereich.

2.3.2 Vermietungssituation

Am 31. Dezember 2025 standen 629 Wohnungen leer (Vorjahr: 877), was einer Quote von 4,1 % des Gesamtbestandes entspricht (Vorjahr: 5,6 %).

Nachfolgend wird die jüngere Entwicklung des prozentualen Leerstandes zum Stichtag 31. Dezember dargestellt:



Die Verbesserung der Leerstandsquote ist einerseits auf die Stilllegung von fünf Wohngebäuden mit 160 Wohnungen am Standort Hartha zurückzuführen, da diese Objekte hohe Leerstände verzeichneten. Andererseits konnte die Auslastung der Wohnungsbestände an allen weiteren Standorten in Leipzig durch gezielte Vermietungsaktivitäten signifikant erhöht werden.

Den insgesamt 1.064 Auszügen im Geschäftsjahr 2025 stehen 1.134 Einzüge gegenüber. Die Fluktuationsquote beläuft sich auf 6,9 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen.



Bei dem 11-geschossigen Wohngebäude in der Hans-Otto-Straße wurden die Gebäudegiebel malermäßig instand gesetzt und das Dach umfassend saniert.

2.3.3 Nutzungsgebühren

Die Nutzungsgebühren für Wohnungen und Gewerbe haben sich wie folgt entwickelt:

	2025		2024	
	TEUR	EUR/m²	TEUR	EUR/m²
Sollmieten	63.900,3	5,90	62.916,3	5,81
Erlösschmälerungen / Mietminderungen	-2.576,2	-0,24	-3.269,1	-0,30
Ist-Miete	61.324,1	5,66	59.647,2	5,51

Der Anstieg der Sollmieten ist auf die höher erzielten Mieten im Zuge der Wiedervermietung von aufgewerteten Wohnungen zurückzuführen.

Die Erlösschmälerungen konnten durch die verbesserte Vermietungssituation deutlich reduziert werden. Prozentual gesehen beläuft sich der Mietausfall im Bereich der Wohn- und Gewerbeeinheiten auf 4,0 % (Vorjahr: 5,2 %).

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich im Verhältnis zu den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit auf 0,8 % (Vorjahr: 0,3 %). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die zunehmende Anzahl von Haushalten zurückzuführen, die ihren Mietzahlungsverpflichtungen nur eingeschränkt nachkommen können. Hierzu beigetragen haben insbesondere erhöhte Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung 2024.

2.3.4 Modernisierung und Instandhaltung

Die Erhaltung und nachhaltige Aufwertung des Wohnungsbestandes ist eine Kernaufgabe der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2025 investierte die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. Mio. EUR 28,2 (Vorjahr: Mio. EUR 29,6) in die Modernisierung und Instandhaltung der Objekte.

Der Fokus lag im Geschäftsjahr 2025 auf der Verbesserung der Ausstattungsqualität von Wohnungen im Zuge von Nutzerwechseln, dem Balkonanbau, der Neuinstallation von energiesparenden Entsorgungs- und Versorgungsleitungen in ausgewählten Objekten sowie auf Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz. Die Fremdkosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verteilen sich insgesamt wie folgt:

	2025		2024	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Herstellungsmaßnahmen				
Umbau- und Modernisierungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen einschließlich Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten		6.004,0		8.560,1
Erhaltungsmaßnahmen				
Instandsetzungs- und Modernisierungskosten für Wohnungen zur Wiedervermietung	13.839,6		12.780,8	
Bauliche Instandhaltung der Wohngebäude	2.600,1		3.320,3	
Andere Instandhaltungsleistungen und Materialverbrauch	5.733,2	22.172,9	4.956,4	21.057,5
Gesamt		28.176,9		29.617,6

Zusätzlich zu den Fremdkosten für Leistungen und Material sind Leistungen des eigenen Regiebetriebs und eigene

Ingenieurleistungen in Höhe von insgesamt TEUR 83,4 als Herstellungsmaßnahmen aktiviert worden (Vorjahr: TEUR 214,5).

2.3.5 Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 begann der Neubau des Mehrfamilienhauses Dresdner Str. 27a / Senefelderstr. 1a. Bis zur geplanten Fertigstellung zum Ende des Geschäftsjahres 2026 werden 16 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 1.140 m² im Leipziger Ortsteil Reudnitz-Thonberg entstehen. Im Berichtszeitraum fielen dabei Kosten in Höhe von TEUR 1.613,1 an (Vorjahr: Planungskosten in Höhe von TEUR 104,0).



2.3.6 Erwerb von Grundstücken und Wohngebäuden

Um den Bestand an bezahlbarem Wohnraum zu erweitern, wird die Genossenschaft bis zum Ende des Geschäftsjahres 2027 sechs Objekte mit insgesamt 128 Wohnungen (8.872 m² Wohnfläche) am Standort Leipzig-Dösen (Parkstadt Leipzig) von einem bauausführenden Projektentwickler vollumfänglich erwerben. Darin sind 29 öffentlich geförderte Wohnungen (1.943 m² Wohnfläche) enthalten, die einer Mietpreisbindung unterliegen. Die Objekte haben unterschiedliche Baufertigstellungszeitpunkte, sodass drei Objekte voraussichtlich im Jahr 2026 fertiggestellt werden. Die geplante Fertigstellung der verbleibenden drei Objekte ist für das Geschäftsjahr 2027 geplant. Im Geschäftsjahr 2025 wurden bereits Anzahlungen in einem Gesamtumfang von TEUR 7.975,5 geleistet (Vorjahr: TEUR 0,1).



2.3.7 Mitgliederbestand

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2025 um insgesamt 259 Mitglieder erhöht.

Nachfolgend wird die Entwicklung des Mitgliederbestandes in den vergangenen Geschäftsjahren dargestellt.

	2021	2022	2023	2024	2025
Mitgliederzugänge	1.177	1.071	1.075	1.040	965
Mitgliederabgänge	-848	-852	-942	-839	-706
verbleibende Mitglieder per 31.12.	16.340	16.559	16.692	16.893	17.152
verbleibende Geschäftsanteile per 31.12.	214.268	212.815	210.314	208.888	228.207

2.3.8 Personalstruktur

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren bei der Genossenschaft zum Stichtag 31. Dezember 2025 insgesamt 192 Mitarbeiter tätig (davon ein geringfügig Beschäftigter und 18 Auszubildende).

Die Löhne und Gehälter richten sich nach dem Vergütungsstarifvertrag für die Beschäftigten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, der gegenwärtig eine Laufzeit bis 31. Dezember 2027 hat.

..... ○ Mit der feierlichen Grundsteinlegung begann im September 2025 der Neubau eines modernen Mehrfamilienhauses mit 16 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten an der Dresdner Straße/Ecke Senefelderstraße.

2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.4.1 Vermögenslage

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	489.832,1	87,6	489.290,4	88,5
Finanzanlagen	12.936,6	2,3	12.636,6	2,3
Instandhaltungsrücklagen	161,1	0,1	132,8	0,1
	502.929,8	90,0	502.059,8	90,9
Mittel- und kurzfristiges Vermögen				
Unfertige Leistungen	34.090,5	6,1	32.673,6	5,9
Übriges Vorratsvermögen	202,4	0,0	201,5	0,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	4.334,2	0,8	4.342,1	0,8
Wertpapiere des Umlaufvermögens	5.866,3	1,1	4.968,0	0,9
Flüssige Mittel	11.432,2	2,0	8.326,2	1,5
	55.925,6	10,0	50.511,4	9,1
Bilanzsumme	558.855,4	100,0	552.571,2	100,0
PASSIVA				
Langfristiges Kapital				
Eigenkapital	298.938,1	53,5	296.049,9	53,6
Fremdkapital	213.007,0	38,1	218.344,8	39,5
Pensionsrückstellungen	119,1	0,0	142,3	0,0
	512.064,2	91,6	514.537,0	93,1
Mittel- und kurzfristiges Kapital				
Rückstellungen	1.633,0	0,3	1.184,9	0,2
Erhaltene Anzahlungen	33.164,6	5,9	29.268,8	5,3
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	11.650,5	2,1	7.199,8	1,3
Abfließende Geschäftsguthaben	343,1	0,1	380,7	0,1
	46.791,2	8,4	38.034,2	6,9
Bilanzsumme	558.855,4	100,0	552.571,2	100,0

Das Vermögen des Unternehmens ist solide strukturiert. Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das Gesamtvermögen um TEUR 6.284,2. Dies war vor allem auf Investitionen in langfristige Vermögensgegenstände (TEUR 19.166,8), planmäßige Abschreibungen (TEUR 16.980,1) und Bestandsveränderungen bei den unfertigen Leistungen (TEUR 1.416,9) zurückzuführen.

Die Veränderung des Gesamtkapitals resultierte insbesondere aus planmäßigen Darlehenstilgungen (TEUR 17.356,6) und dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten (TEUR 3.895,8) infolge von Anpassungen an die entsprechenden Preisentwicklungen. Darüber hinaus wirkten sich auch das Jahresergebnis (TEUR 2.001,0) und die Aufnahme langfristiger bzw. kurzfristiger Verbindlichkeiten für die Finanzierung von Investitionen (TEUR 17.010,4) spürbar aus.

„Die Zukunft unserer Genossenschaft gestalten wir gemeinsam. Das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, das Vertrauen unserer Mitglieder und unsere wirtschaftliche Stärke geben uns die Sicherheit, auch kommende Herausforderungen erfolgreich zu meistern.“

Jörg Keim, Vorstandsvorsitzender



2.4.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung ermöglicht einen Überblick über die Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel:

	2025	2024
	TEUR	TEUR
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresergebnis	2.001,0	2.000,9
Zu-/Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens (Saldo)	16.980,1	17.447,7
Veränderungen der Rückstellungen	424,9	234,1
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (Saldo)	-27,8	-57,5
Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	-48,9	-20,4
Veränderungen sonstiger Aktiva	-1.172,4	-6.246,2
Veränderungen sonstiger Passiva	3.415,3	1.879,5
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-148,4	-144,8
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.544,9	4.021,2
Erträge aus Beteiligungen	-100,0	-102,6
Erträge aus Gewinnabführung	-1.314,9	-944,4
Ertragsteueraufwand	55,9	120,2
Ertragsteuerzahlungen	34,0	-521,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	24.643,7	17.666,7
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-35,8	-8,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	293,4	198,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-17.631,0	-16.149,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.200,0	729,9
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.500,0	-800,0
Erhaltene Zinsen	426,0	469,0
Einzahlungen aus Beteiligungen und Gewinnabführung	1.044,4	176,6
Ein-/Auszahlungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-821,6	-48,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.024,6	-15.433,0
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlungen von Geschäftsguthaben und Zuführung zur Kapitalrücklage	1.253,7	357,2
Auszahlungen von Geschäftsguthaben	-404,1	-492,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von langfristigen Krediten	12.018,8	18.222,3
Einzahlungen aus der Aufnahme von kurzfristigen Krediten	4.991,6	0,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung langfristiger Kredite	-17.356,6	-17.146,9
Gezahlte Zinsen	-5.016,5	-4.402,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.513,1	-3.462,1
FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	3.106,0	-1.228,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	8.326,2	9.554,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	11.432,2	8.326,2

Der Finanzmittelfonds entspricht den flüssigen Mitteln zum Stichtag. Darüber hinaus existieren im Umlaufvermögen gehaltene Wertpapiere zum 31.12.2025 mit einem Buchwert von TEUR 5.866,3 (Vorjahr:

TEUR 4.968,0). Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet und stabil. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2025 und ist auch in Zukunft jederzeit gewährleistet.

2.4.3 Ertragslage

	2025	2024
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	94.666,1	87.006,9
Andere Umsatzerlöse	517,7	413,1
Sonstige Erträge	1.107,1	1.019,1
Bestandsveränderungen	1.416,9	5.968,2
Aktivierte Eigenleistungen	168,9	287,1
	97.876,7	94.694,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-36.404,1	-35.054,6
Instandhaltungsaufwand	-22.172,9	-21.057,5
Personalaufwendungen	-11.994,5	-11.447,8
Abschreibungen	-16.980,1	-17.447,7
Zinsaufwand	-4.956,0	-4.459,6
Übrige Aufwendungen	-5.215,0	-4.669,4
	-97.722,6	-94.136,6
GESCHÄFTSERGEBNIS	154,1	557,8
Zins- und Beteiligungsergebnis	1.902,8	1.563,3
ERGEBNIS VOR STEUERN	2.056,9	2.121,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-55,9	-120,2
JAHRESERGEBNIS	2.001,0	2.000,9

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresergebnis von TEUR 2.001,0 ab (Vorjahr: TEUR 2.000,9).

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Jahresergebnis insbesondere durch höhere Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit gekennzeichnet. Einerseits ergeben sich verbesserte Mieteinnahmen im Zuge der Wiedervermietung von Wohnungen, andererseits wirken sich die Umlagen für gestiegene Betriebs- und Heizkosten im Vergleich zum Vorjahr deutlich aus. Aufwandsseitig nehmen höhere Personalaufwendungen, höhere Instandhaltungskosten sowie gestiegene Zinsaufwendungen und gestiegene übrige Aufwendungen wirksamen Einfluss auf das Jahresergebnis.

Darüber hinaus ist im Geschäftsjahr 2025 abermals ein Anstieg der Betriebskosten zu verzeichnen, der auf steigende Energiepreise und die Inflationsrate zurückzuführen ist. Dem gegenüber stehen die Bestandserhöhungen für noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten im Folgejahr.

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit sind durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen bzw. nicht umlagefähige Betriebskosten aufgrund von Leerstand in Höhe von TEUR 4.266,8 (Vorjahr: TEUR 4.660,6) belastet. Der Zinsaufwand in Relation zu den Mieteinnahmen ist mit einer Quote von 8,0 % (Vorjahr: 7,4 %) leicht gestiegen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Entsprechend den gegenwärtigen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Leipzig auch künftig hoch sein wird. Ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und eine in der Lebensqualität sehr attraktive Stadt sprechen dafür. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. wird daher auch in Zukunft konstant in die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes investieren. Darüber hinaus sind umfangreiche Modernisierungsvorhaben für ausgewählte Gebäude und die Errichtung bzw. der Erwerb von Neubauten geplant, um das Angebot an qualitativ hochwertigen Wohnungen zu erweitern.

Die grundlegende Prämisse der Wirtschafts- und Finanzplanung für die kommenden Geschäftsjahre ist die Förderung der Genossenschaftsmitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. geht davon aus, dass die Auslastung der Bestände in und um Leipzig infolge der prognostizierten Wohnungsmarktentwicklung weiterhin sukzessive erhöht werden kann. Auch künftig werden die Nutzungsgebühren der Genossenschaft unter Beachtung von sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur moderat steigen. Dabei wird von einem jährlichen Anstieg der Wohnungssollmieten in Höhe von 1,5 % ausgegangen, der im Wesentlichen aus Mieterhöhungen bei Wiedervermietung erzielt werden soll. In Ergänzung dazu werden Mieterhöhungen durch Anpassungen an die ortsüblichen Verhältnisse bzw. nach erfolgter Modernisierung vorgenommen.

Das Kostenvolumen für die im Geschäftsjahr 2026 vorgesehene Modernisierungstätigkeit einschließlich der Instandhaltungsmaßnahmen und unter Einbeziehung unseres Regiebetriebes wird bei etwa Mio. EUR 31,4 liegen. Die Finanzierung erfolgt aus Eigenmitteln und durch Aufnahme von Darlehen (Mio. EUR 6,1). Der Fokus liegt dabei auf Investitionen zur Verbesserung der Wohnqualität, der Neuinstallation von Entsorgungs- und Versorgungsleitungen in ausgewählten Objekten sowie auf Investitionen zur Verbesserung des Brandschutzes in den

Wohnhochhäusern der Genossenschaft. Schwerpunkte der Instandhaltung bleiben weiterhin die Instandsetzung der Treppenhäuser, Dächer und Fassaden bei den Gebäuden sowie die Herrichtung der Wohnungen im Zuge von Nutzerwechseln.

Für den vollständigen Erwerb der sechs neu zu errichtenden Wohngebäude (128 Wohneinheiten, 8.872 m² Wohnfläche) am Standort Leipzig-Dösen (Parkstadt Leipzig) von einem bauausführenden Projektentwickler werden im Geschäftsjahr 2026 u.a. weitere Teilkaufpreisbeiträge in einem Umfang von insgesamt ca. Mio. EUR 13,8 nach entsprechendem Baufortschritt fällig. Die Finanzierung erfolgt über Fremdmittel. Drei Objekte werden aller Voraussicht nach im Geschäftsjahr 2026 fertiggestellt und der Vermietung zugeführt. Bei den verbleibenden drei Objekten ist davon auszugehen, dass diese bis Ende des Jahres 2027 fertiggestellt werden und zu Beginn des Jahres 2028 vermietet werden können.

Der Neubau des Objektes Dresdner Str. 27a / Senefelderstr. 1a wird fortgesetzt und aller Voraussicht nach im Geschäftsjahr 2027 fertiggestellt bzw. der Vermietung zugeführt. Im Betrachtungszeitraum wird mit Baukosten in Höhe von ca. Mio. EUR 1,8 kalkuliert, wobei Mio. EUR 1,5 fremdfinanziert werden.

Die Genossenschaft geht unter Beachtung der gegenwärtigen Rahmenbedingungen und ihrer Prämissen von konstanten jährlichen Jahresüberschüssen im niedrigen einstelligen Millionenbereich aus. Die Liquidität wird weiterhin stabil bleiben.

3.2 Risikobericht

Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichtete Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Die regelmäßige Berichterstattung ist darauf ausgerichtet, alle wesentlichen Risiken zeitig

zu erkennen, um entsprechende Maßnahmen zur Gegensteuerung einzuleiten und die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überwachen. Die weitere Entwicklung der Genossenschaft könnte dennoch durch folgende wesentliche Risiken negativ beeinflusst werden.

Energieversorgungs- und Preisentwicklungsrisiken

Die geopolitischen Entwicklungen haben in den vergangenen Jahren zu erheblichen Verwerfungen auf den Energiemärkten geführt. Diese haben nach wie vor auch Auswirkungen auf die Wärmeversorgung unserer Bestände und ziehen steigende Kosten für den Wärme- bzw. Brennstoffbezug nach sich.

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft werden regelmäßig überprüft bzw. überwacht die Genossenschaft stets die Entwicklungen der Energiekosten und die Höhe der Vorauszahlungen der Mieter, um Liquiditätsabflüsse frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dazu steht der Vorstand im engen Austausch mit den zuständigen Versorgern.

Risiken aufgrund gesetzlicher Anforderungen zur Einsparung von CO₂

Durch die steigenden gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf unsere Unternehmenstätigkeit. Zu benennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Kosten. Auf Basis des CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes werden Vermieter – in Abhängigkeit von der spezifischen Emission des Gebäudes je Quadratmeter Wohnfläche – an den Kosten beteiligt. Die nicht auf den Mieter umlegbaren Anteile und die Steigerungen der CO₂-Kosten in den nächsten Jahren sind in den Wirtschaftsplänen der Genossenschaft berücksichtigt.

Risiken im Zusammenhang mit der kommunalen Wärmeplanung

Risiken bestehen hinsichtlich der noch nicht final

vorliegenden kommunalen Wärmeplanung, da deren Auswirkungen für die Genossenschaft derzeit nicht vollumfänglich abschätzbar sind. Daher lässt sich eine verlässliche Strategie zur langfristigen Wärmeversorgung gegenwärtig noch nicht abschließend entwickeln.

Finanzierungsrisiken

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Dennoch ist davon auszugehen, dass sich das gegenwärtige Zinsniveau mutmaßlich verfestigen und sich auf künftige Darlehensprolongationen und -neuaufnahmen entsprechend auswirken wird.

Aus der Notwendigkeit der Anschlussfinanzierung bei Auslaufen der Zinsbindungsfristen können prinzipiell Liquiditätsrisiken (Inprolongationsrisiken) entstehen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen mit den Hauptgläubigern und unter Beachtung des geringen Klumpenrisikos sowie der bestehenden Liquiditätsreserven wird dieses Risiko als gering eingeschätzt.

Risiken aufgrund sinkender Zahlungsfähigkeit der Mieter

Den Risiken aus steigenden Mietrückständen, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie einer inflationsbedingten Zunahme der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und dem engen Austausch zwischen betroffenen Mietern und den Mitarbeitern der Mietenbuchhaltung bzw. des Sozialmanagements.

Derzeit liegen keine Hinweise vor, die auf erhöhte Mietausfälle hinweisen, welche die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft beeinträchtigen könnten. Eine endgültige Beurteilung der Situation kann jedoch erst nach der Abrechnung der Betriebskosten in den kommenden Jahren erfolgen.

Risiken aufgrund von Baupreissteigerungen

Die Genossenschaft sieht Risiken in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung wurde das höhere Preisniveau bereits berücksichtigt. Die Genossenschaft wird alle geplanten Baumaßnahmen aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit analysieren.

Der Vorstand erkennt zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft stehenden erheblichen Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage besonders negativ beeinflussen oder sogar den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten.

3.3 Chancenbericht

Entsprechend der grundsätzlich positiven Rahmenbedingungen in Leipzig und der Prognosen für diesen Standort ergeben sich für die Genossenschaft gute Entwicklungschancen. Unsere im Vergleich zu anderen Wettbewerbern als moderat einzuschätzende Miete und unsere Mieter- und Mitgliederbindung durch erweiterten Service-Umfang rund um das Wohnen eröffnen uns daher die Möglichkeit, die Auslastung der Wohnungsbestände auch künftig zu realisieren und sukzessive zu erhöhen. Dazu wird auch die neu aufgestellte Vertriebs- und Vermietungsabteilung wesentlich beitragen.

Dafür wird es weiterhin erforderlich sein, die Wohnungen hinsichtlich Ausstattungsstandard und Struktur an das Nachfrageverhalten anzupassen.



Für Tim Hädicke ist ein Projekt dann erfolgreich, wenn gute Lösungen entstehen und seine Arbeit einen spürbaren Mehrwert schafft.

Die Genossenschaft wird in diesem Zusammenhang die kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestands fortsetzen, um einerseits ihre Mitglieder langfristig zu binden und andererseits, um Wohnraum anbieten zu können, der auf die am Markt nachgefragten Wohnbedürfnisse ausgerichtet ist.

In Verbindung mit der weiteren Aufwertung unserer Wohnungsbestände und der Entwicklung der ortsüblichen Verhältnisse werden auch zukünftig sozial vertretbare Erhöhungen der Nutzungsgebühren erzielbar sein. Gleichwohl werden die Mieterhöhungspotenziale im Interesse unserer Mitglieder nicht vollständig ausgeschöpft.

Durch die bestehenden Liquiditätsreserven und Finanzierungszusagen unserer Gläubigerbanken ergeben sich darüber hinaus auch weiterhin Möglichkeiten, auf die sich ändernden Marktbedingungen adäquat reagieren zu können.

4. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Bezugnehmend auf die Kreditverbindlichkeiten ist das Finanzmanagement der Genossenschaft auf längerfristige Planungssicherheit ausgerichtet. Neben dem Abschluss von Krediten mit Festzinsvereinbarungen werden Finanzderivate zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei variabel verzinsten Krediten vereinbart, was einerseits die Kalkulierbarkeit künftiger Zinszahlungen ermöglicht, aber andererseits die Genossenschaft nicht von fallenden Zinsen profitieren lässt. Durch eine professionelle Beobachtung der Geldmarktentwicklung erwartet die Genossenschaft aus diesen Engagements positive Beiträge.

5. Gesamtaussage

Im Geschäftsjahr 2025 stand die Versorgung unserer Mitglieder mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum im Fokus unserer täglichen Arbeit. Darüber hinaus konnten wir die Auslastung unserer Wohnungsbestände durch gezielte Vermarktungsaktivitäten weiter verbessern. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. ist wirtschaftlich stabil aufgestellt.

Im Geschäftsjahr 2026 wird die Genossenschaft weiterhin erheblich in die Aufwertung des Wohnungsbestandes investieren, um der Nachfrage nach modernem und qualitativ hochwertigem Wohnraum weiterhin gerecht zu werden. Mit Blick auf die generellen wirtschaftlichen Indikatoren, die grundsätzlichen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die vorhandenen materiellen, finanziellen und personellen Ressourcen sowie den Entwicklungsstrategien sieht sich die Genossenschaft für die künftigen Aufgaben gut vorbereitet, um dem satzungsmäßigen Förderungsauftrag auch weiterhin mehr als gerecht zu werden.

Leipzig, 27. März 2026

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.
Vorstand

Jörg Keim Jörg Böttger Uwe Rasch

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025

*Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025*



Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	51.621,74		61.422,17
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	468.701.850,07		478.303.213,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.297.293,39		5.537.032,20
Grundstücke ohne Bauten	1.892.544,85		1.892.544,85
Bauten auf fremden Grundstücken	4,08		4,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.774.638,85		2.371.367,07
Anlagen im Bau	1.718.581,48		17.231,43
Bauvorbereitungskosten	1.132.942,80		916.786,28
Geleistete Anzahlungen	8.262.654,47	489.780.509,99	190.796,47
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.846.554,35		4.846.554,35
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.090.000,00	12.936.554,35	7.790.000,00
Anlagevermögen insgesamt	502.768.686,08		501.926.952,19
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	34.090.495,19		32.673.608,15
Andere Vorräte	81.464,90		97.538,61
Geleistete Anzahlungen	120.992,75	34.292.952,84	103.957,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	725.179,82		279.855,45
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	969,98		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.367.065,45		1.014.630,28
Sonstige Vermögensgegenstände	2.396.350,82	4.489.566,07	3.176.660,50
Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere	5.866.326,61		4.968.030,86
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.432.161,45		8.326.183,81
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.746,99		3.746,13
BILANZSUMME	558.855.440,04		552.571.163,60
Treuhandvermögen aus Mietkautionen	265.824,84		164.406,43

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	337.917,29		375.971,57
- der verbleibenden Mitglieder	11.484.710,28		10.605.538,85
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.164,13	11.827.791,70	4.703,96
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(62.912,12)		(31.411,65)
Kapitalrücklage	3.679.381,15		3.671.406,15
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	234.153.484,65		234.153.484,65
Gesetzliche Rücklage	27.292.041,54		26.691.730,97
- davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt	(600.310,57)		(600.276,08)
Andere Ergebnisrücklagen	20.927.783,86		19.527.139,67
- davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt	(1.400.644,19)	282.373.310,05	(1.768.007,47)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.001.035,22		2.000.920,27
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-600.310,57		-600.276,08
Eigenkapital insgesamt	299.281.207,55		296.430.620,01
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	119.103,58		142.261,46
Sonstige Rückstellungen	1.632.959,00	1.752.062,58	1.184.873,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	218.906.430,95		219.436.062,46
Erhaltene Anzahlungen	33.164.628,30		29.268.791,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	955.857,39		1.072.155,64
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.840.532,80		3.394.839,60
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.609,28		761.284,19
Sonstige Verbindlichkeiten	733.111,19		685.275,57
- davon aus Steuern	(158.878,52)		(147.176,48)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(8.657,89)	257.627.169,91	(8.577,30)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	195.000,00		195.000,00
BILANZSUMME	558.855.440,04		552.571.163,60
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen	265.824,84		164.406,43

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR		EUR
Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	94.666.134,76		87.006.965,16
b) aus Betreuungstätigkeit	300.594,00		240.594,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	217.094,41	95.183.823,17	172.518,22
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.416.887,04	5.968.219,23
Andere aktivierte Eigenleistungen		168.940,00	287.076,75
Sonstige betriebliche Erträge		1.192.035,85	1.103.178,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-56.942.539,31		-54.177.187,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-4.705,57	-56.947.244,88	-7.403,70
ROHERGEBNIS		41.014.441,18	40.593.960,55
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-9.853.021,19		-9.515.285,67
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-2.141.468,76		-1.932.521,72
- davon für Altersversorgung	(-54.233,85)	-11.994.489,95	(-54.892,89)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-16.980.093,74	-17.447.749,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.133.405,53	-4.584.587,90
Erträge aus Beteiligungen		100.000,00	102.641,42
- davon aus verbundenen Unternehmen		(100.000,00)	(100.000,00)
Erträge aus Gewinnabführung		1.314.903,22	944.410,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		411.263,87	438.331,30
- davon aus verbundenen Unternehmen		(163.757,22)	(158.935,16)
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-8.286,80	-4.970,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.956.148,91	-4.459.570,64
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-55.859,94	-120.199,72
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.712.323,40	4.014.458,22
Sonstige Steuern		-1.711.288,18	-2.013.537,95
JAHRESÜBERSCHUSS		2.001.035,22	2.000.920,27
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		-600.310,57	-600.276,08
BILANZGEWINN		1.400.724,65	1.400.644,19

„Wenn die Mieter gar nicht merken, wie kompliziert der Untergrund oder die Fuge waren, haben wir alles richtig gemacht.“

Henri Leiding,
Gewerkeleiter Fußboden- und Fliesentechnik





Mit dem Erwerb von drei weiteren Mehrfamilienhäusern erweitert die WBG Kontakt 2025 ihr Wohnungsangebot in der Parkstadt Leipzig um 59 moderne, barrierefrei erreichbare Wohnungen.

ANHANG ZUM JAHRES- ABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr 2025

A ALLGEMEINE ANGABEN

B ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Leipzig (Registernummer: GnR 181).

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und den Bestimmungen der Satzung. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel und Verbindlichkeitspiegel).

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde wie im Vorjahr entsprechend § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.



Heiko Kitt möchte, dass sich die Menschen wohlfühlen. „Die Mieter sollen wissen, dass man da ist, dass sie zu einem kommen können, dass man ihnen hilft“, sagt der Hausmeister. Für ihn gehören ein offenes Ohr und die Nähe zu den Mitgliedern genauso zum Beruf wie handwerkliche Aufgaben.

Anlagevermögen

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten vermindert um die planmäßige Abschreibung.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und jeweils um die planmäßige lineare Abschreibung und – soweit erforderlich – um außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. Sofern die Gründe für den niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen, werden die in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen entsprechend dem Wertaufholungsgebot (§ 253 Abs. 5 HGB) rückgängig gemacht.

Modernisierungskosten werden, soweit sie als nachträgliche Herstellungskosten im Sinne § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB anzusehen sind, auf die entsprechenden Wohnbauten aktiviert.

Erhaltene Zuwendungen der öffentlichen Hand, die im Zusammenhang mit der Herstellung von Vermögensgegenständen stehen, werden unter Herabsetzung der Herstellungskosten bilanziert.

Die Bilanzierung der Zu- und Abgänge wird mit dem Übergang des wirtschaftlichen Eigentums vorgenommen.

Die jährlichen planmäßigen Abschreibungen betragen, bezogen auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. auf die Bemessungsgrundlage:

	%
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	33,33
Wohngebäude	2,0
Geschäfts- und andere Bauten	2,0 bis 4,0
Parkhäuser	3,3
Betriebsvorrichtungen	10,0
Außenanlagen	5,0 bis 10,0
Geringwertige Wirtschaftsgüter (über EUR 250,00 bis EUR 1.000,00)	20,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	10,0 bis 50,0

Abnutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis EUR 250,00 Anschaffungskosten werden nicht aktiviert, sondern unmittelbar dem Aufwand belastet.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

In den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Für die nicht einbringlichen Betriebskosten wird ein angemessener Wertabschlag berücksichtigt.

Die anderen Vorräte betreffen Werbe- und Heizmaterialien. Werbematerialien werden zu durchschnittlichen Einstandspreisen erfasst. Heizmaterialien werden mit dem zuletzt entrichteten Einstandspreis bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nennwerten bzw. mit den ihnen beizulegenden niedrigeren Werten ausgewiesen. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden mit ihren Anschaffungskosten bzw. niedrigeren Kurswerten zum Bilanzstichtag angesetzt.

Die flüssigen Mittel werden zu Nennwerten ausgewiesen.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen für Pensionen wurden anhand eines Sachverständigengutachtens nach versicherungs-mathematischen Grundsätzen gemäß der Projected-Unit-Credit-Methode berechnet. Es sind Gehaltssteigerungen mit 0,0 % p.a. und jährliche Rentenanpassungen mit 0,0 % berücksichtigt. Der Rechnungszins für die Abzinsung wird pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten zehn Jahre angesetzt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, er beläuft sich auf 2,05 %. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Das Vermögen aus Rückdeckungsversicherungen wurde mit den Verpflichtungen für Altersversorgung verrechnet. Der Zuführungsbetrag zu den Rückstellungen für Pensionen wird im Personalaufwand ausgewiesen.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 5,6.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner

werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Davon betroffen sind die Rückstellungen für Dienstjubiläen, die vereinfachend mit dem Zinssatz in Höhe von 2,14 % für eine durchschnittliche Restlaufzeit von 12 Jahren abgezinst werden.

Der Wahrscheinlichkeit des vorzeitigen Ausscheidens von Mitarbeitern wird dabei mit einem pauschalen Abschlag von 20,00 % Rechnung getragen.

Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Latente Steuern

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden sowie deren steuerlichen Wertansätzen latente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in den späteren Geschäftsjahren wieder umkehren. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB ausgeübt wird.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und die Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

Die Bauvorbereitungskosten betreffen Planungskosten sowie Baunebenkosten. Die geleisteten Anzahlungen entfallen unter anderem auf Aufwendungen für den Balkonanbau an verschiedenen Objekten, die Ausstattung möblierter Apartments sowie auf Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem geplanten Erwerb von sechs Wohngebäuden stehen.

Die unfertigen Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2025 in Höhe von TEUR 34.090,5 (Vorjahr: TEUR 32.673,6). In diesem Betrag sind Abschläge für nicht einbringliche Betriebskosten aufgrund von Leerstand in Höhe von TEUR 1.300,0 (Vorjahresstichtag: TEUR 1.650,0) und aufgrund der Anwendung der Regularien des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten in einem Umfang von TEUR 550,0 (Vorjahresstichtag: TEUR 600,0) enthalten.

Bei den im Umlaufvermögen ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen handelt es sich um Vorauszahlungen von Wohnungseigentümergemeinschaften auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen u.a. die Auskehrung der Jahresüberschüsse der Linden-Buchhandlung GmbH in

Höhe von TEUR 12,5 (Vorjahr: TEUR 26,8) und der Kontakt Leipzig Service GmbH in Höhe von TEUR 1.302,4 (Vorjahr: TEUR 917,6) entsprechend der bestehenden Ergebnis- bzw. Gewinnabführungsverträge sowie Kosten für erbrachte Dienstleistungen bzw. Verauslagungen gegenüber der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH in einem Umfang von TEUR 20,9 (Vorjahr: TEUR 16,7), gegenüber der Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH in Höhe von TEUR 17,5 (Vorjahr: TEUR 3,9), gegenüber der Linden-Buchhandlung GmbH in Höhe von TEUR 1,2 (Vorjahr: TEUR 1,5), sowie gegenüber der Kontakt Leipzig Service GmbH mit einem Betrag von TEUR 12,6 (Vorjahr: TEUR 12,1).

Von den sonstigen Vermögensgegenständen haben TEUR 161,1 (Vorjahr: TEUR 132,8) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Diese betreffen Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen.

In den flüssigen Mitteln sind Guthaben auf Treuhandkonten für Mietkautionen in einem Umfang von TEUR 1,4 (Vorjahr: TEUR 6,1) enthalten. Sie werden in gleicher Höhe auch in den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Die eingezahlten Eintrittsgelder in Höhe von 8,0 TEUR (Vorjahr: TEUR 4,4) wurden in die Kapitalrücklage eingestellt.

Mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 23.06.2025 wurde der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.400,6 in die anderen Ergebnismittel eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet für:

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR
Betriebskosten	1.297,9	837,9
Jahresabschlusserstellung, Prüfung, Steuerberatung und Veröffentlichung	220,3	221,2
Arbeitnehmerjubiläen	62,7	60,7
Personalaufwendungen	52,1	65,1
Gesamt	1.633,0	1.184,9

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 213.007,1 (Vorjahr: TEUR 218.344,9) sowie kurzfristige Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Tilgungen und abgegrenzten Zinsen in Höhe von TEUR 907,8 (Vorjahr: TEUR 1.091,2) und Kontokorrentkredite zur Zwischenfinanzierung der laufenden Bauvorhaben in Höhe von insgesamt TEUR 4.991,6 (Vorjahr: TEUR 0,0).

Die Kontokorrentkredite werden nach Baufertigstellung in langfristige Darlehen umgewandelt.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen der Mieter für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

In den Verbindlichkeiten aus Vermietung sind neben Nutzungsentgeltüber- bzw. -vorauszahlungen in Höhe von TEUR 954,5 (Vorjahr: TEUR 1.066,0) auch Mietkautionen in einem Umfang von TEUR 1,4 (Vorjahr: TEUR 6,1) enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen durch die Linden-Buchhandlung GmbH in Höhe von TEUR 17,1

(Vorjahr: TEUR 16,9) sowie durch die Kontakt Leipzig Service GmbH mit einem Betrag von TEUR 9,5 (Vorjahr: TEUR 735,4).

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u.ä. Rechte sind aus der Anlage 2 zum Anhang zu ersehen.

Im passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Zuschüsse der Holzbau Kompetenz Sachsen GmbH in einem Gesamtumfang von TEUR 195,0 (Vorjahr: TEUR 195,0) enthalten. Diese Zuschüsse sind zur Abfederung der Kosten, die im Zuge der geplanten Errichtung eines Wohn- und Geschäftshochhauses in Holzbauweise in den folgenden Geschäftsjahren entstehen werden, vorgesehen. Das Projekt wird vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung unterstützt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens werden als Folge eines niedrigeren Kurswertes zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 8,3 vorgenommen (Vorjahr: TEUR 5,0). Zuschreibungen zum Kurswert bzw. maximal zu fortgeführten Anschaffungskosten ergeben sich hingegen in einem Umfang von TEUR 36,0 (Vorjahr: TEUR 62,5).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten u.a. Aufwendungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von insgesamt TEUR 36,8 (Vorjahr: TEUR 14,9) und Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 19,8 (Vorjahr: TEUR 52,6), die das Geschäftsjahr 2025 betreffen.

SONSTIGE ANGABEN

Haftungsverhältnisse

Die Genossenschaft haftet für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH in Höhe von TEUR 3.874,5 (Stand am 31.12.2025; Schuldbeitritt 2008). Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft ist derzeit nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Zum 31.12.2025 verwaltet die Genossenschaft Treuhandvermögen für Wohnungseigentümergemeinschaften in einem Umfang von TEUR 1.211,9 (Vorjahr: TEUR 1.030,3).

Derivative Finanzinstrumente

Für einen Darlehensbestand von Mio. EUR 41,0 (Darlehensvaluta am 31.12.2025) wurden die Zinssätze auf EURIBOR-Basis vereinbart. Die sich daraus ergebenden Zinsänderungsrisiken wurden für die Zinsvereinbarungsfristen (u.a. bis 2040) nahezu vollständig durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente (Swap-Vereinbarungen) eliminiert. Für einen weiteren Darlehensbestand von Mio. EUR 3,1 (Darlehensvaluta am 31.12.2025) wurde das sich aus der Vereinbarung einer variablen Verzinsung (EURIBOR-Basis) ergebende Zinsänderungsrisiko durch eine Zinsbegrenzungsvereinbarung (Cap) reduziert. Die Grundgeschäfte und die derivativen Finanzinstrumente werden als Bewertungseinheit behandelt. Die sich aus den derivativen Finanzinstrumenten ergebenden Zahlungsströme werden als Zinsaufwendungen bzw. Zinserträge erfasst.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Anfang 2025	16.893
Zugang 2025	965
Abgang 2025	-706
Ende 2025	17.152

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2025 um TEUR 879,2 erhöht.

Arbeitnehmer

Neben den drei hauptamtlich angestellten Vorstandsmitgliedern waren im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigt:

	Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	70
Mitarbeiter im Regiebetrieb; Hauswarte etc.	99
Gesamt	169
Auszubildende	15
Geringfügig Beschäftigte	1

Beteiligungen an verbundenen Unternehmen

Beteiligt am Unternehmen	Anteiliges Stammkapital der Genossenschaft*		Jahresabschluss des Unternehmens zum 31.12.2025*	
	TEUR	%	Jahresergebnis TEUR	Eigenkapital TEUR
Linden-Buchhandlung GmbH	125,0	100,00	12,5	135,0
	(125,0)	(100,00)	(26,8)	(135,0)
Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH	151,9	99,03	122,2	1.311,6
	(151,9)	(99,03)	(120,2)	(1.189,4)
Sachsen Assekuranz Leipziger Versicherungsdienst GmbH	25,6	100,00	170,0	591,7
	(25,6)	(100,00)	(160,7)	(521,7)
Kontakt Leipzig Service GmbH	200,0	100,00	1.302,4	200,0
	(200,0)	(100,0)	(917,6)	(200,0)
Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH	25,6	100,00	-847,0	241,5
	(25,6)	(100,0)	(-752,3)	(1.088,6)

*Vorjahreszahlen in Klammern

Zwischen der Linden-Buchhandlung GmbH und der Genossenschaft besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Des Weiteren besteht zwischen der Kontakt Leipzig Service GmbH und der Genossenschaft ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Ausleihungen an verbundene Unternehmen bestehen in Höhe eines ausgereichten Gesellschafterdarlehens an die Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn GmbH (TEUR 1.350,0) und durch an die Kontakt Leipzig Service GmbH (TEUR 3.100,0) bzw. Brandiser Wohnstättengesellschaft mbH (TEUR 3.640,0) ausgereichte Gesellschafterdarlehen.

Nachtragsbericht

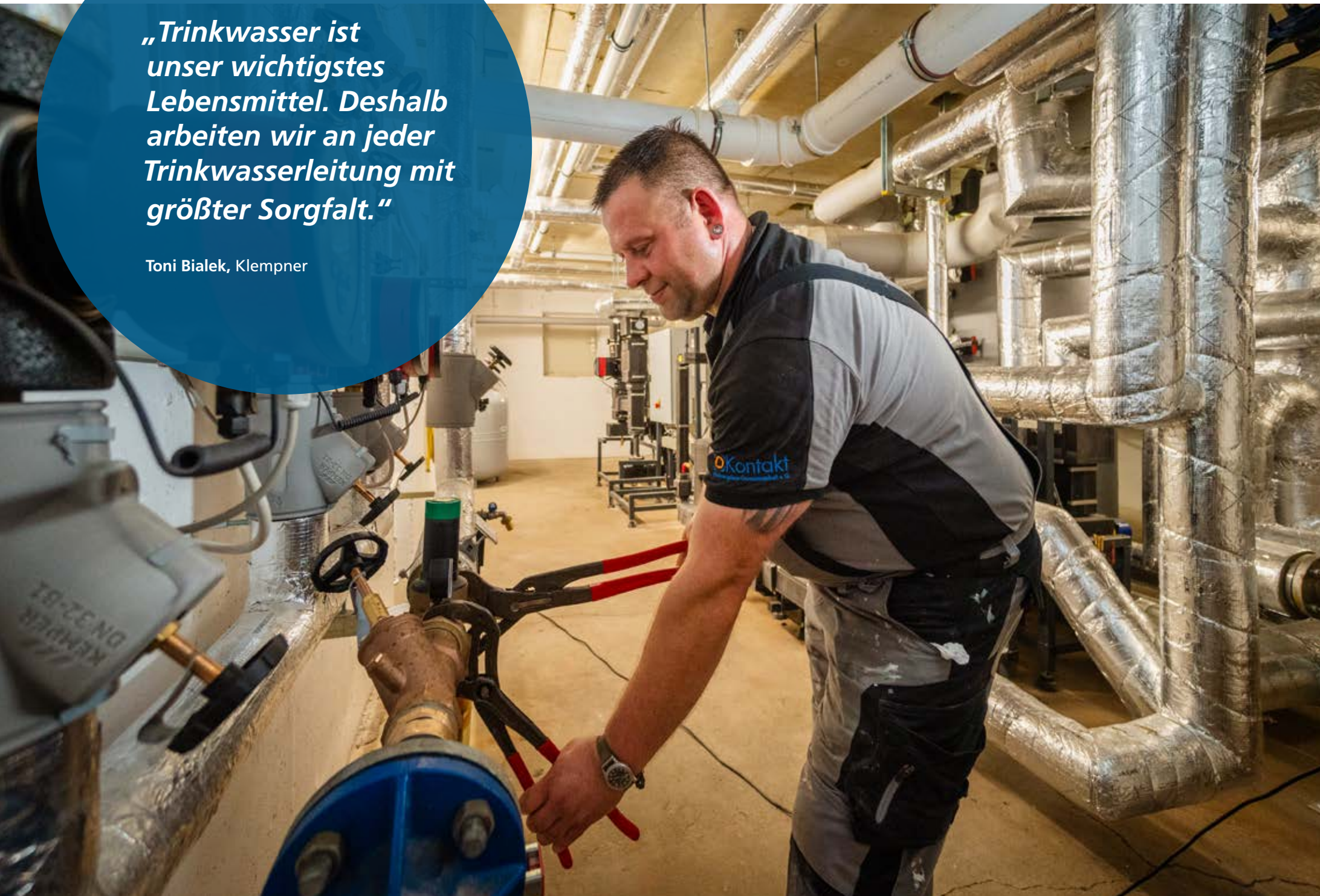
Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.001,0 ab. Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses TEUR 600,3 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 1.400,7 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

„Trinkwasser ist unser wichtigstes Lebensmittel. Deshalb arbeiten wir an jeder Trinkwasserleitung mit größter Sorgfalt.“

Toni Bialek, Klempner



Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

- Jörg Keim (Vorsitzender)
- Jörg Böttger
- Uwe Rasch

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Frank Skoruppa (Vorsitzender)
- Reinhard Fischer (stellvertretender Vorsitzender)
- Günter Schweitzer (bis 21.10.2025)
- Rita Paatz
- Silvia Bredow
- Herbert Varchmin
- Jörg Süptitz
- Prof. Dr. Bettina Lange (ab 23.06.2025)

Gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen keine Forderungen.

Zuständiger Prüfungsverband:

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Anlagen zum Anhang:

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

Leipzig, 27. März 2026

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.
Vorstand

Jörg Keim Jörg Böttger Uwe Rasch

Anlage 1 – Anlagenspiegel

Anlagen	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
											Veränderungen im Zusammenhang mit		
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2025	kumuliert 01.01.2025	im Geschäftsjahr	Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen	kumuliert 31.12.2025	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände													
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	727.234,57	35.819,89	-11.366,12	0,00	751.688,34	665.812,40	45.619,32	0,00	-11.365,12	0,00	700.066,60	61.422,17	51.621,74
	727.234,57	35.819,89	-11.366,12	0,00	751.688,34	665.812,40	45.619,32	0,00	-11.365,12	0,00	700.066,60	61.422,17	51.621,74
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	927.249.361,06	6.421.455,16	-151.921,68	85.419,45	933.604.313,99	448.946.147,77	16.026.519,16	0,00	-70.203,01	0,00	464.902.463,92	478.303.213,29	468.701.850,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.222.600,58	0,00	0,00	0,00	10.222.600,58	4.685.568,38	239.738,81	0,00	0,00	0,00	4.925.307,19	5.537.032,20	5.297.293,39
Grundstücke ohne Bauten	2.325.382,72	0,00	0,00	0,00	2.325.382,72	432.837,87	0,00	0,00	0,00	0,00	432.837,87	1.892.544,85	1.892.544,85
Bauten auf fremden Grundstücken	29.654,92	0,00	0,00	0,00	29.654,92	29.650,84	0,00	0,00	0,00	0,00	29.650,84	4,08	4,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.694.518,05	1.109.630,57	-278.232,88	0,00	6.525.915,74	3.323.150,98	668.216,45	0,00	-240.090,54	0,00	3.751.276,89	2.371.367,07	2.774.638,85
Anlagen im Bau	17.231,43	1.613.149,18	0,00	88.200,87	1.718.581,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.231,43	1.718.581,48
Bauvorbereitungskosten	936.803,28	326.264,82	-20.017,00	-110.108,30	1.132.942,80	20.017,00	0,00	0,00	-20.017,00	0,00	0,00	916.786,28	1.132.942,80
Geleistete Anzahlungen	190.796,47	8.160.499,37	-25.129,35	-63.512,02	8.262.654,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	190.796,47	8.262.654,47
Sachanlagen gesamt	946.666.348,51	17.630.999,10	-475.300,91	0,00	963.822.046,70	457.437.372,84	16.934.474,42	0,00	-330.310,55	0,00	474.041.536,71	489.228.975,67	489.780.509,99
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.846.554,35	0,00	0,00	0,00	4.846.554,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.846.554,35	4.846.554,35
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.790.000,00	1.500.000,00	-1.200.000,00	0,00	8.090.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.790.000,00	8.090.000,00
Finanzanlagen gesamt	12.636.554,35	1.500.000,00	-1.200.000,00	0,00	12.936.554,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.636.554,35	12.936.554,35
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	960.030.137,43	19.166.818,99	-1.686.667,03	0,00	977.510.289,39	458.103.185,24	16.980.093,74	0,00	-341.675,67	0,00	474.741.603,31	501.926.952,19	502.768.686,08

Anlage 2 – Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten		insgesamt		davon		
		Restlaufzeit			gesichert	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	218.906.430,95 (219.436.062,46)	23.551.803,99 (18.922.675,94)	60.638.015,78 (66.593.344,43)	134.716.611,18 (133.920.042,09)	218.906.430,95 (219.436.062,46)	Grundschild Grundschild
Erhaltene Anzahlungen	33.164.628,30 (29.268.791,67)	33.164.628,30 (29.268.791,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	955.857,39 (1.072.155,64)	955.857,39 (1.072.155,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.840.532,80 (3.394.839,60)	3.840.532,80 (3.394.839,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	26.609,28 (761.284,19)	26.609,28 (761.284,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	733.111,19 (685.275,57)	733.111,19 (685.275,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	257.627.169,91 (254.618.409,13)	62.272.542,95 (54.105.022,61)	60.638.015,78 (66.593.344,43)	134.716.611,18 (133.920.042,09)	218.906.430,95 (219.436.062,46)	

*Vorjahreszahlen in Klammern



Mit der Grundsteinlegung im Juni 2025 setzte die WBG Kontakt gemeinsam mit Instone einen wichtigen Meilenstein für drei weitere Mehrfamilienhäuser in der Parkstadt Leipzig. Bis Ende 2026 werden 59 moderne Wohnungen fertiggestellt, rund die Hälfte davon mietpreisgebunden. Im Bild (v. l. n. r.): Uwe Rasch, Jörg Böttger und Jörg Keim (Vorstände der WBG Kontakt) sowie Saidah Bojens (Niederlassungsleiterin Instone Real Estate Berlin und Sachsen).



„Noch vor dem Handwerk kommt der Mensch: Zuhören, echtes Verständnis und ein offenes Ohr stehen bei unseren Kollegen an erster Stelle.“

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

über das Geschäftsjahr 2025 zur Vertreterversammlung der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G. am 22.06.2026

Sehr geehrte Vertreterinnen, sehr geehrte Vertreter,

die Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr haben unsere Genossenschaft in verschiedener Art und Weise bewegt.

Die Anforderungen an die Verwaltung der genossenschaftlichen Wohnungsbestände verändern sich spürbar. Neben den klassischen Aufgaben der kaufmännischen, technischen und organisatorischen Mitglieder-/Mieterbetreuung rücken neue Themen in den Vordergrund: Energieeffizienz, Digitalisierung, gesetzliche Vorgaben, Fachkräftemangel und steigende Erwartungen der Mitglieder/Mieter. Genossenschaftliche Verwaltung bedeutet heute mehr denn je, komplexe Prozesse sicher zu steuern, Investitionen sinnvoll einzusetzen und damit den Portfoliobestand zukunftsfähig auszurichten.

Konfrontiert wird die WBG Kontakt weiterhin mit den Auswirkungen der nach wie vor anhaltenden geopolitischen Auseinandersetzungen, welche die deutsche Volkswirtschaft wesentlich beeinflussen. Die Genossenschaft spürt dies bei Kostensteigerungen für Material, Lohn, Betriebskosten, Kraftstoff etc.

Zusätzlich sieht sich die WBG Kontakt mit den strengeren Regelungen der Bundesregierung in Bezug auf die Förderpolitik konfrontiert. Dringend notwendige Unterstützungen zur Umsetzung der Auflagen zur Energieoptimierung werden aktuell versagt, so dass die Genossenschaft die Auflagen des Gebäudeenergiegesetzes mit Eigenmitteln stemmen muss. Erschwerend wirken auch die nach wie vor anhaltenden Diskussionen um die CO₂-Abgaben, Mietpreis- und Kappungsgrenzen bei Neuvermietung nach um-

fangreicher Modernisierung der Wohnungen im Nutzerwechsel.

Die weltweiten wirtschaftlichen Unsicherheiten haben dazu geführt, dass die EZB am 11.06.2026 eine Leitzinserhöhung durchgeführt hat. Die Auswirkungen dessen wird die Genossenschaft bei zukünftigen Neuprolongationen von Krediten spüren.

Im Zusammenhang mit diesen wirtschaftlichen Bedingungen, den aktuellen Themen der Stadtentwicklung und den vielfältigen Projekten, die unsere Genossenschaft plant, um auch in Zukunft unseren Mitgliedern und Mietern einen hohen Wohnkomfort zu bieten, war das abgelaufene Geschäftsjahr für uns alle – sowohl für die Mitarbeiter, den Vorstand als auch für den Aufsichtsrat sehr arbeitsintensiv.

Als Aufsichtsrat der WBG Kontakt freuen wir uns, dass wir – wie in den vergangenen Jahren – wieder auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können – dies spiegelt sich auch im Jahresabschluss der Genossenschaft wider.

Die WBG Kontakt konnte sich am Wohnungsmarkt weiter etablieren. Es ist gelungen, durch Optimierung von Prozessabläufen die Umsatzerlöse zu steigern und damit die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse erneut zu festigen.

Wir – die Mitglieder des Aufsichtsrates – haben von Ihnen als gewählte Vertreter durch die Berufung in dieses zweithöchste Gremium der Genossenschaft die Verpflichtung übernommen, umfassend und gewissenhaft die nach Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben auszuführen.

Dazu gehört auch, die Arbeit des Vorstandes zu begleiten und zu überwachen. Dies geschieht in der Regel in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand. Im Jahr 2025 hat der Aufsichtsrat insgesamt 7 ordentliche Sitzungen durchgeführt, in denen der Aufsichtsrat immer beschlussfähig war. An allen Sitzungen hat der Vorstand der Genossenschaft teilgenommen. Diese gemeinsamen Sitzungen sind jedoch nur ein Teil der Tätigkeit des Aufsichtsrates.

Im Verlauf des Jahres wurden durch den Aufsichtsrat regelmäßig Prüfungen im Finanzbereich der Genossenschaft durchgeführt. Der Aufsichtsrat ist in die Vorbereitung der Prüfungen des Jahresabschlusses durch den Prüfungsverband einbezogen und begleitet in Abstimmung mit dem Vorstand die Prüfungshandlungen.

Am 13. Januar 2026 hat der Aufsichtsrat in Vorbereitung des Jahresabschlusses 2025 die aktuelle wirtschaftliche Situation der Genossenschaft untersucht – insbesondere

- den Arbeitsplan zum Jahresabschluss 2025
- die Bilanz 2025
- die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025
- die Prüfung der Inventarlisten
- den Soll-/Ist-Vergleich Wirtschaftsplan
- die Leerstands- und Mietentwicklung
- die Management Summary
- den Stand der Darlehensverträge sowie
- die Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes.

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand erstellt und dem Aufsichtsrat zur Prüfung übergeben.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2025 am 24.03.2026 und 04.04.2026 geprüft – und stimmt der Ergebnisverwendung zu.

Im Bericht über die gesetzliche Prüfung zum Geschäftsjahr 2025 wird dargestellt, dass der Aufsichtsrat seinen Verpflichtungen in vollem Umfang nachgekommen ist. An dieser Stelle möchte ich hervorheben, dass der Aufsichtsrat in den letzten Jahren eine immer höhere Verantwortung im Zusammenhang mit der Kontrolle zur Vorstandstätigkeit, der Absicherung der wirtschaftlichen Kennzahlen, der Planung der strategischen Ausrichtung zur Festigung der Genossenschaft am Leipziger Wohnungsmarkt und natürlich der Durchsetzung der in unserer

Satzung zum § 2 – Förderung der Mitglieder – inne hatte. Die rechtlichen Vorschriften für die Tätigkeit der Aufsichtsräte verpflichten uns, über alle wesentlichen Prozesse und deren Auswirkungen informiert zu sein. In diesem Zusammenhang bedanke ich mich ausdrücklich für die gute Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Genossenschaft und natürlich auch bei meinen Kolleginnen und Kollegen im Aufsichtsrat.

In Vorbereitung der einzelnen Aufsichtsratssitzungen haben wir uns vom Vorstand der Genossenschaft schriftlich zu folgenden Themenschwerpunkten berichten lassen:

- Information des Vorstandes über Finanzlage, Finanzgeschäfte und Liquidität der WBG
- Information des Vorstandes zu Mietrückständen und zum Leerstand
- Information über Planung, Stand, Finanzierung, Durchführung von Projekten sowie Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
- Informationen zu den Tochterunternehmen der Genossenschaft
- Informationen zu Öffentlichkeitsarbeit, Werbung und sozialem Engagement
- Personelles/Sonstiges

Zu den Schwerpunkten unserer Aufgaben im vergangenen Geschäftsjahr zählte u. a. die Begleitung, Unterstützung und Beratung für:

- die Entwicklung der Immobilienbestände, insbesondere die Erweiterung des genossenschaftlichen Anlagevermögens an neuen Standorten

Dies betrifft vor allem die tiefgründige Prüfung und Beratung

- zum Erwerb drei weiterer Objekte in der Parkstadt Leipzig mit dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 mit insgesamt 69 Wohneinheiten mit 4.887 qm Wohnfläche und 32 Tiefgaragenstellplätzen sowie weiterer 10 Stellplätzen in der zentralen Parkpalette;
- die baubegleitende Betreuung der drei im Dezember 2024 erworbenen Objekte in der Parkstadt Leipzig mit 59 Wohneinheiten, davon 29 sozialgeförderte, und 23 Kfz-Stellplätzen;

- die baubegleitende Betreuung des Neubaus in der Dresdner Straße / Senefelderstraße mit 16 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten. Die Grundsteinlegung war am 05.08.2025, das Richtfest war am 27.05.2026;
- von Kaufangeboten zur Portfolioerweiterung der Genossenschaft;
- zur Entwicklung des Wohnportfolios in Zwenkau „Quartier um den Karl-Marx-Platz“;
- zur Entwicklung des Wohnquartiers „Heiterblick II“ (Erdbeerfeld).
- Fortführung des Modernisierungsprogramms der Genossenschaft,
- Instandhaltungsmaßnahmen,
- Umgang mit schwierigen Mitgliedern und Mietern,
- personelle Stabilisierung der Genossenschaft, insbesondere Mitarbeitergewinnung und -entwicklung sowie
- Öffentlichkeitsarbeit und Marketingaktivitäten

statt.

Weitere Schwerpunkte der Arbeit des Aufsichtsrates in 2025 waren:

- die Vorbereitung der Vertreterwahl 2026;
- die Prüfung der Geschäftsstellenoptimierung der WBG Kontakt
- Beratung und Unterstützung bei den strategischen Ausrichtungen der fünf Tochterfirmen der WBG Kontakt – hierbei ging es insbesondere um Prozessoptimierung und Geschäftsfelderweiterung
- die strategische Ausrichtung der Genossenschaft; dies beinhaltet z. B. die langfristige Planung von Projekten sowie die Sicherstellung unserer genossenschaftlichen Stärken;
- Erschließung weiterer Geschäftsfelder, um das positive Wachstum der Genossenschaft weiter voranzutreiben

Darüber hinaus finden außerhalb der ordentlichen Aufsichtsratsitzungen gemeinsam mit dem Vorstand Diskussionen zu aktuellen Themen, wie z. B.

Als Aufsichtsrat der WBG Kontakt e. G. sind wir überzeugt, dass unsere Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 die richtigen Weichen gestellt hat und auch im Jahr 2026 den Erfolgskurs weiter fortsetzen wird. Dem Aufsichtsrat ist dabei bewusst, dass die Genossenschaft auch zukünftig in einem sich stetig änderndem Wohnungsmarkt agiert und gerade deshalb der Genossenschaftsgedanke in sozialer Hinsicht immer weiter in den Vordergrund rückt. Die Genossenschaft steht hier seit Jahren für die Schaffung bzw. den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, einer starken Mitgliederbindung durch eigene Hausmeister und den genossenschaftseigenen Bauhof sowie ihrer Tochterfirmen.

gez. RA Frank Skoruppa
Vorsitzender des Aufsichtsrates



In der Technik/Baubetreuung ziehen Fabio Lovece (li.) und Tim Hädicke (re.) an einem Strang. Neben Verlässlichkeit und Teamarbeit kommt dabei auch der Humor nicht zu kurz.

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers an die Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G., Leipzig

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G., Leipzig, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G., Leipzig, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt

ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Dresden, den 09. Juni 2026

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.

Gezeichnet

Dr. Klaus Peter Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

Torsten Fechner
Wirtschaftsprüfer

Herausgeber:

Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e.G.

Eilenburger Straße 10 | 04317 Leipzig

Tel. 0341 - 26 75 100

E-Mail: [info@WBG Kontakt.de](mailto:info@WBG-Kontakt.de)

[WBG Kontakt.de](http://WBG-Kontakt.de)

Verantwortlich für den Inhalt:

Vorstand Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt e. G.

Jörg Keim | Jörg Böttger | Uwe Rasch

Konzept und Gestaltung:

enders Marketing und Kommunikation GmbH

enders-marketing.de

Druck:

Sepio GmbH

sepio-media.de

