

# GESCHÄFTSBERICHT

2025



# IMPRESSUM

## **Herausgeber**

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG  
Brünner Straße 12, 04209 Leipzig  
Tel.: 0341 415 19-0  
Internet: [www.wg-lipsia.de](http://www.wg-lipsia.de)  
E-Mail: [post@wg-lipsia.de](mailto:post@wg-lipsia.de)

## **Ansprechpartner**

Nelly Keding, Vorstandsvorsitzende  
Tel.: 0341 415 19-0

## **Konzept und Gestaltung**

Nerho GmbH

## **Redaktion**

Iris Kirchhoff

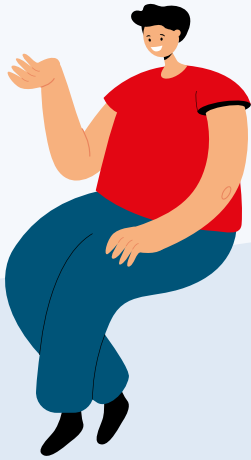
## **Bildmaterial**

Titelbild (Seite 1) © Peter Eichler  
Seite 11 © Peter Eichler  
Seite 12, 13 © Lipsia  
Seite 18 © Swen Reichold  
Seite 22 © Visualisierung IGC Ingenieurgemeinschaft Cossebaude  
Seite 35 © Elias Keßner

## **Illustrationen**

@ pch.vector | Freepik

# INHALTSVERZEICHNIS



▶ 04

Editorial des  
Vorstandes

▶ 06

Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2025  
gemäß § 289 i. V. mit § 336  
Abs. 1 und 2 HGB

▶ 24

Jahresabschluss für das  
Geschäftsjahr 2025

▶ 34

Bericht des Aufsichtsrates  
zur Tätigkeit im Geschäfts-  
jahr 2025



# EDITORIAL DES VORSTANDES

Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, sehr geehrte Damen und Herren,

der genossenschaftliche Grundgedanke der Lipsia ist per se geprägt von demokratischen Prozessen und dem Bestreben, nachhaltig zu handeln. Auch Letzteres schon seit der Gründung der Lipsia im Jahr 1954, also lange bevor der Begriff der Nachhaltigkeit zum Schlagwort wurde. Wir halten an diesen Werten fest und leben sie täglich. Leicht ist das derzeit nicht immer.

Handelskriege, Zölle und Inflation sorgen für Unsicherheit und führen zu sinkenden Investitionen. Ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von voraussichtlich nur 0,2 % im Jahr 2025 bildet die Schwäche der deutschen Wirtschaft eindringlich ab. Die Wohnungswirtschaft erfährt 2025 eine Teuerung, die noch über der allgemeinen Inflationsrate liegt. Preisrückgänge sind trotz geringerer Nachfrage im Bauwesen nicht zu verzeichnen.

Trotz dieser externen Faktoren ist die Lipsia wirtschaftlich stabil. Was es uns ermöglicht, weiterhin für bezahlbaren Wohnraum in Leipzig zu sorgen; eine verantwortungsvolle Arbeitgeberin zu bleiben, die Mitarbeitende kontinuierlich qualifiziert und weiterbildet; wirtschaftlich erfolgreich und zugleich sozial am Markt zu agieren.

## Die weltwirtschaftliche Lage: bewegt

Die wirtschaftspolitische Unsicherheit ist hoch, gerade in Europa. Globale geopolitische Spannungen und protektionistische Maßnahmen im Handelsverkehr belasten die Gesamtwirtschaft.

Die Märkte bauen sich um, eine Konsequenz ist in Deutschland eine tendenzielle Neuausrichtung der Globalisierung hin zu einer Slowbalisation, also zur Verlangsamung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Integration. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft 2025 zwar leicht gewachsen, verharrt aber in einer schwierigen Lage. Die daraus resultierende sinkende Risikobereitschaft führt nicht nur zu Investitionsschwäche, sondern zudem zu einem Rückgang der Beschäftigung. Der demographische Wandel sowie der Fachkräftemangel belasten Deutschland, Sachsen und auch die Stadt Leipzig.

## Die deutsche Wohnungswirtschaft: wenig optimistisch

Das Preisniveau in der Wohnungswirtschaft ist nach wie vor hoch. Die Baupreise stiegen von Ende 2019 bis Ende 2024 im Mittel um 51 % und liegen somit deutlich höher als die allgemeine Teuerung. Dies führte 2025 zu sinkenden Wohnungsbauinvestitionen um circa -2,4 %. Für 2026 prognostiziert der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) lediglich um 0,5 % steigende Investitionen.

## Die Stadt Leipzig: im Wachstum

Wirtschaftswachstum zeichnet sich in Leipzig nicht ab, die Lage stagniert. Laut Konjunkturreport IHK-Bezirk Leipzig erwarten die Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft auch 2026 keine Verbesserung.

Die Einwohnerzahl in Leipzig hingegen wächst. Leipzig zieht weiterhin vor allem jüngere Menschen an. Mit dem steten Zuzug steigt der Wohnraumbedarf. Aber steigende Bau-, Energie- und Finanzierungskosten lassen die Investitionen in Neubauten sinken, so dass das Angebot nicht angemessen erweitert wird. Dies führt zu einem Anstieg der Mietpreise, dem die Sächsische Staatsregierung mit einer Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 30.06.2027 entgegen tritt.

Kurz: Leipzigs Einwohnerzahl wächst. Doch der Wohnungsmarkt wächst nicht mit.

## Die Lipsia: wirtschaftlich stabil

Die Lipsia verfügt im Leipziger Stadtgebiet über 7.957 Wohnungen. Neben der Bewirtschaftung unserer Wohneinheiten verstehen wir deren Weiterentwicklung und das Schaffen neuen Wohnraums als zentrale Aufgaben. Ziel ist es, auch weiterhin für sicheres und soziales Wohnen zu sorgen.

Unsere Mitglieder begleiten wir durch unsere Präsenz vor Ort sowie persönliche und digitale Erreichbarkeit, beispielsweise über die WIR-immerda-App, die nur ein Teil unseres voranschreitenden Digitalisierungsprozesses ist. Zu unserem Selbstverständnis gehört, dass wir auch

analog vielfältig stark bleiben: Wir verbinden nicht nur bezahlbaren Wohnraum mit genossenschaftlicher Sicherheit. Sondern wir fördern auch ein starkes soziales Netzwerk durch eigene Sozialarbeiter und persönliche Ansprechpartner. Und wir organisieren Freizeitangebote wie Feste und Veranstaltungsreihen, um den Gemeinschaftssinn aktiv zu fördern.

Die Vermögens- und Finanzlage der Lipsia ist bei einem niedrigeren Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr weiterhin stabil. Das um Sondereffekte bereinigte Jahresergebnis zeigt sich gegenüber dem Vorjahr etwas verbessert, was sich positiv in einem höheren Liquiditätszufluss widerspiegelt.

Unsere Genossenschaft befindet sich in einem fortwährenden, von unserem Risikomanagement sicher gesteuerten Transformationsprozess mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands. Zentral ist für uns hierbei die Dekarbonisierung mit einer sukzessiven Reduzierung der Treibhausgasemission. Ein Aspekt, den wir sowohl beim **Neubau der „Lipsia-Zwillinge“** als auch bei unserem **Modernisierungsprojekt Uranusstraße** fokussiert haben.

Anfang 2025 starteten wir mit dem größten Modernisierungsprojekt der letzten Jahrzehnte: die umfassende Sanierung der ersten drei Wohnblöcke der Wohnscheibe Uranusstraße 52–118. Im ersten Bauabschnitt modernisieren wir in der Uranusstraße 80–98 insgesamt 150 Wohnungen.

Alle Wohnungen werden durch Förderung des Freistaats Sachsen in den sozialen Wohnungsbau überführt. Die energetische Sanierung erfolgt nach dem KfW 85-Standard. Zudem bauen wir Aufzüge an, erneuern die Elektrik sowie die Sanitärstränge, es entstehen neue Balkone und die Außenanlagen werden umgestaltet. Wir planen, die

Maßnahmen des ersten Bauabschnittes im Herbst 2026 abzuschließen. Das Projekt ist Teil einer angedachten Quartiersentwicklung, bei der perspektivisch weitere Blöcke am Standort saniert werden.

Die „Lipsia-Zwillinge“ sind unser Leuchtturm im Bereich Neubau: ressourcenschonend, energieeffizient und barrierefrei – ein Zuhause für Jung und Alt. Die Gebäude wurden nach dem strengen KfW-Energieeffizienzstandard 40 (NH) errichtet, erfüllen also die Anforderungen für das staatliche Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG). Begrünte Dächer mit Photovoltaikanlagen, ein integriertes Regenwasserrückhaltesystem und eine Versickerungsanlage tragen zur effizienten Nutzung natürlicher Ressourcen bei. Wir haben die Neubaumaßnahmen im Geschäftsjahr 2025 nahezu abschließen können. Die Vermietung verlief ausgesprochen erfolgreich.

## Die Lipsia & ihr Netzwerk: erfolgreiche Teamplayer

Wir behandeln unsere Mitglieder, unsere Mitarbeitenden in der Lipsia und der LBS Lipsia Bau und Sanierung sowie Geschäftspartnerinnen und -partner wie unsere Gebäude: mit Respekt. Bei allen wirtschaftlichen Zwängen bleibt es unser Kernwert, soziales Wohnen zu ermöglichen. Und für alle Beteiligten, Mit- und Zuarbeitenden ein wertschätzendes Umfeld zu gestalten.

Wir danken allen Mitgliedern, Mitarbeitenden der Lipsia und der LBS, Geschäftspartnerinnen und -partnern sowie dem Aufsichtsrat, dass sie auch 2025 wieder zum Erfolg unseres Unternehmens beigetragen haben. Lassen Sie uns auch in den kommenden Jahren eine starke Genossenschaft bleiben, die wirtschaftlich sicher, ökologisch verantwortungsbewusst, solidarisch und sozial am Markt besteht!



**Nelly Keding**  
Vorständin Wohnungswirtschaft  
Vorstandsvorsitzende



**Rolf Pflüger**  
Vorstand Finanzwirtschaft



**Dr. Kristina Fleischer**  
nebenamtliche Vorständin

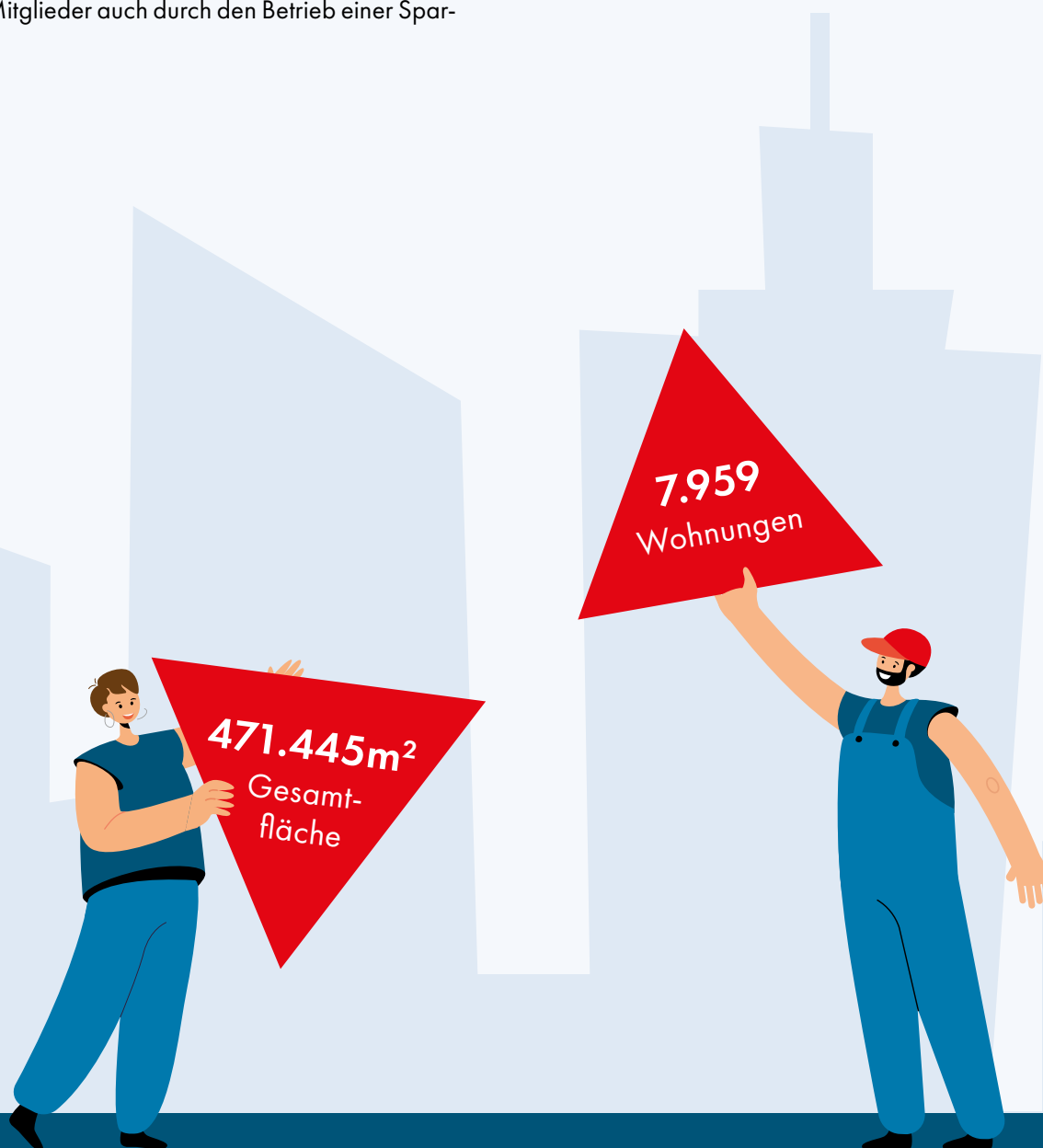
# LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

gemäß § 289 i. V. mit § 336 Abs. 1 und 2 HGB

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wurde am 5. Oktober 1954 gegründet. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte unter der Nummer GnR 178 beim Amtsgericht Leipzig. Zweck der Genossenschaft ist gemäß Satzung in der Fassung vom 4. Juni 2019 vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Sie fördert ihre Mitglieder auch durch den Betrieb einer Spareinrichtung.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen sind das Kerngeschäft der Genossenschaft. Der Wohnungsbestand am 31.12.2025 beträgt 7.959 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 471.445 m<sup>2</sup>. Das Geschäftsgebiet erstreckt sich ausschließlich auf das Leipziger Stadtgebiet.



2024  
**12,99 kg/m<sup>2</sup>**  
 CO<sub>2</sub>-Emissionen

bezogen auf  
**468.673 m<sup>2</sup>**  
 Gesamtfläche

Davon Immobilien  
**86,5 %**  
 Energieeffizienzklasse B, C

Die Transformation des Kerngeschäftes hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand wurde in der Geschäftsstrategie als Unternehmensziel formuliert. Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Dazu haben wir folgende Ausgangswerte ermittelt:

### Bestandscluster nach Energieeffizienzklassen

kwh/(m <sup>2</sup> a)	Klassen	Anzahl Wohnungen
0 bis unter 30 kwh/(m <sup>2</sup> a)	A*	144
30 bis unter 50 kwh/(m <sup>2</sup> a)	A	924
50 bis unter 75 kwh/(m <sup>2</sup> a)	B	6.700
75 bis unter 100 kwh/(m <sup>2</sup> a)	C	153
100 bis unter 130 kwh/(m <sup>2</sup> a)	D	0

### Durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emissionen in Scope 1 und Scope 2:

Jahr	Gesamtemissionen t/a	Veränderung gegenüber Vorjahr %
2020	8.781	
2021	9.597	9,29
2022	7.596	-20,85
2023	6.966	-8,29
2024	6.089	-12,59

Im Jahresdurchschnitt 2024 betragen die CO<sub>2</sub>-Emissionen 12,99 kg/m<sup>2</sup> bezogen auf die Gesamtfläche von 468.673 m<sup>2</sup>. Dabei liegen 86,5 % der Immobilien in den Energieeffizienzklassen B und C. Bezogen auf den Gesamtbestand wird ein Großteil der Wohnungen durch Fernwärme versorgt, während weniger als ein Viertel unseres Bestandes mit eigenen Gasheizungen beheizt werden. In den nächsten Jahren wird die Genossenschaft daher insbesondere in notwendige Maßnahmen zur Dekarbonisierung mit sukzessiver CO<sub>2</sub>-Emissionsreduzierung investieren.

Die Genossenschaft hält als Alleingesellschafterin 100 % der Anteile am Stammkapital der Lipsia Bau und Sanierung GmbH. Die Tochtergesellschaft ist fast ausschließlich für die Instandsetzung von Nachbezugswohnungen, Fassaden und Treppenhäusern für die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG tätig. Auf der Grundlage einer umsatzsteuerlichen Organschaft und eines Gewinnabführungsvertrages trägt sie zum positiven Ergebnis und der Mitgliederförderung bei.

Die Wohnungsgenossenschaft „Elsterau“ eG, die 1998 durch Abspaltung von der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG entstanden ist, wird durch die Genossenschaft verwaltet. Dem liegt ein Vermögensverwaltungsvertrag zugrunde. Die Verwaltung wird entsprechend der Organisationsstruktur der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG umgesetzt. Daraus ergeben sich positive Effekte für beide Genossenschaften.



## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

BIP	Prognose Wirtschaftswachstum	Inflation
<b>0,2%</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,2%</b>
2025	2026	2025

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland konnten die Konjunktur im Jahr 2025 nur leicht positiv beeinflussen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 um 0,2 % höher als im Vorjahr.

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. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr.

Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine 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.<sup>1</sup>

Die Wachstumsraten der für die Wohnungswirtschaft wichtigen Preise für bauliche Maßnahmen stiegen im Jahr 2025 deutlich stärker als die allgemeine Teuerung, obwohl die dafür grundlegenden Energiepreise und Lie-

ferbeziehungen für Baustoffe sich in den letzten Jahren normalisiert haben. Bis zum vierten Quartal 2025 waren durchschnittliche Erhöhungen von 3,2 % (Neubau) und 4,1 % (Instandhaltungen) gegenüber dem Vorjahreswert zu verzeichnen. Das Preisniveau ist nach wie vor hoch und die Wachstumsraten übersteigen die allgemeine Teuerung.

Verglichen mit einem Vorkrisenniveau von Ende 2019 stiegen die Baupreise bis Ende 2024 jedoch im Mittel um etwa 51 %. Die vor dem Hintergrund der Kosten- und Finanzierungsbedingungen schwindende Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.<sup>1</sup>

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte mit einer Jahresrate von 2,2 % knapp das Stabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Der Leitzins der EZB wurde vor diesem Hintergrund bis zum 6. März 2025 mehrfach abgesenkt.<sup>1</sup>

Die Bauinvestitionen gingen bei den hohen Kosten in 2025 weiter zurück. Auch die Wohnungsbauinvestitionen nahmen 2025 preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.<sup>1</sup>

**272  
Mrd. €**

Investitionen Neubau/  
Modernisierung 2025

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghafte erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.<sup>1</sup>

Die Bevölkerungszahl der Stadt Leipzig beträgt zum Jahresende 2025 633.592 Einwohner und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht angewachsen<sup>2</sup>. Die für die Nachfrage nach Wohnraum maßgebliche Anzahl der Haushalte steigt nach unseren Erfahrungswerten weiterhin kontinuierlich. Die Stadt Leipzig gilt weiterhin als attraktiver Wohnstandort, insbesondere für jüngere Personen. Durch die Rahmenbedingungen von Steigerungen bei Baupreisen, Energiepreisen und Finanzierungskosten haben die Investitionen in Neubauten jedoch abgenommen und das Angebot an Wohnungen wurde nicht ent-

sprechend erweitert. Die Anspannung des Wohnungsmarktes nimmt somit weiter zu und führt zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise.<sup>3</sup> Seit dem Jahr 2022 ist vor diesem Hintergrund in der Stadt Leipzig die gesetzliche Mietpreisbremse in Kraft, die im Neuvermietungsprozess die Wohnungsmiete von der ortsüblichen Vergleichsmiete abhängig macht. Eine Verlängerung bis zum 30.06.2027 wurde im Rahmen der Mietpreisbegrenzungsverordnung durch die Sächsische Staatsregierung am 02. Dezember 2025 festgelegt.

Für die wirtschaftliche Lage der Unternehmen in Leipzig haben sich die Rahmenbedingungen während des Geschäftsjahres 2025 nicht verbessert. Als Belastung und Anlass zu Unsicherheiten werden die hohen Arbeitskosten, die verhaltene Inlandsnachfrage, die Entwicklung der Energiepreise und wiederholt auch der Fachkräftemangel genannt. Sowohl die Geschäftslage als auch die Erwartungen der Unternehmen zeigen im Geschäftsklima-Index der gewerblichen Wirtschaft im IHK-Bezirk Leipzig keine Verbesserung.<sup>4</sup> Die nach wie vor schwächelnde Konjunktur lässt den Personalbedarf in den Unternehmen sinken. Die Arbeitslosenquote in Leipzig stieg zum 31. Dezember 2025 auf 8,4 % im Vergleich zum Vorjahresende (7,9 %).<sup>5</sup>



<sup>1</sup> Quelle: GdW Informationen 173 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026“

<sup>2</sup> Quelle: Stadt Leipzig Dezernat Wirtschaft, Arbeit und Digitales, Wirtschaftsbericht 2025, März 2026

<sup>3</sup> Quelle: PISA IMMOBILIENMANAGEMENT, Marktbericht 2025, November 2025

<sup>4</sup> Quelle: IHK Leipzig, Konjunkturreport IHK-Bezirk Leipzig, Jahresbeginn 2026

<sup>5</sup> Quelle: Stadt Leipzig Dezernat Wirtschaft, Arbeit und Digitales, Wirtschaftsbericht 2025, März 2026

## 2.2 Geschäftsverlauf

### Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Im Geschäftsjahr 2025 sind die Sollmieten aus Wohnungsvermietung um TEUR 1.298 auf TEUR 32.576 gestiegen. Dies ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

	TEUR
Mieterhöhung zur Annäherung an Vergleichsmieten	830
Mieterhöhung wegen Neubau	149
Mieterhöhung nach Modernisierung	29
Mietminderung wegen Stilllegungen / Umwandlungen	-8
sonstige Mietveränderungen (i. W. bei Neuvermietung)	298
<b>Gesamt</b>	<b>1.298</b>

Vor dem Hintergrund des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie unter Berücksichtigung der gesetzlichen Voraussetzungen wurden zum 1. Juli 2024 sowie zum 1. Mai 2025 unsere Nutzungsentgelte angepasst und somit den aktuellen Vergleichsmieten angenähert.

Im Neuvermietungsprozess wurden die Mieten unter Berücksichtigung des Mietspiegels und der Vermietungssituation angepasst.

Die durchschnittliche Kaltmiete aus Wohnraumvermietung betrug im Jahr 2025 in unserer Genossenschaft 5,76 EUR je m<sup>2</sup> und Monat.

Am 31.12.2025 standen in unserer Genossenschaft insgesamt 207 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 11.760 m<sup>2</sup> leer. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen betrug die Leerstandsquote unserer Genossenschaft am 31.12.2025 2,60 % nach 2,01 % am 31.12.2024. Durchschnittlich standen im Berichtsjahr ca. 2,45 % (Vorjahr: 3,10 %) unserer Wohnungen leer.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 470 Wohnungen gekündigt (Vorjahr 406). Bezogen auf den durchschnittlich im Jahr 2025 zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand unserer Genossenschaft betrug die Kündigungsquote in 2025 ca. 5,9 % (Vorjahr: ca. 5,1 %).



## Investitionen in den Bestand

Im Geschäftsjahr 2025 wurden entsprechend unseres Bestandsentwicklungskonzeptes planmäßig an weiteren Objekten unseres Bestandes Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Unser gesamter Wohnungsbestand ist nunmehr seit den 1990er Jahren komplex- oder teilsaniert bzw. neu errichtet.

Im Jahr 2025 wurden insgesamt TEUR 14.147 für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung unserer Gebäude sowie Außenanlagen ausgegeben (Vorjahr: TEUR 16.016). Darin sind Investitionen zur Modernisierung von Wohngebäuden und andere nachträgliche Her-

stellungskosten in Höhe von insgesamt TEUR 2.769 enthalten sowie Ausgaben für Außenanlagen in Höhe von TEUR 44. Zuschüsse von TEUR 2.694 mindern die entstandenen Herstellungskosten für die Komplexmodernisierung der Uranusstraße 80–98. Mit dieser Komplexmodernisierung wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr auch energetische Sanierungsmaßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden die Gebäudehüllen mit dem Ziel zum KfW-Effizienzhaus 85-Standard ertüchtigt. Für die Renovierung und Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechsel wurden im Jahr 2025 insgesamt TEUR 5.324 eingesetzt (Vorjahr: TEUR 7.998).

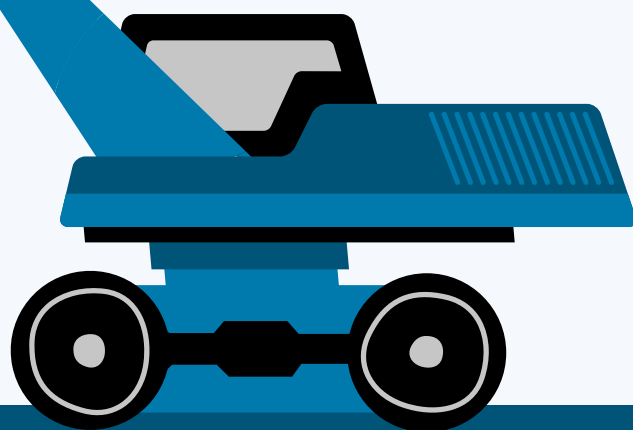


**TEUR 14.147**

Investitions-  
volumen







## Neubau

Für zwei unter energetischen und ökologischen Aspekten geplante Gebäude mit dem Ziel einer Nachhaltigkeitszertifizierung mit dem Siegel „NahWo QNG“, die „Lipsia-Zwillinge“, wurden im Geschäftsjahr 2025 Neubaumaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem im Jahr 2020 fertiggestellten Hochhaus „Lipsia-Turm“ in Leipzig-Grünau abgeschlossen. Bis zum Geschäftsjahresende 2025 sind Bau- und Baunebenkosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen in Höhe von TEUR 5.705 (Vorjahr: TEUR 6.677) angefallen. Insgesamt sind Baukosten in Höhe von Mio. EUR 12,4 entstanden. Dazu erfolgte die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von TEUR 4.950. Die Bauausführung startete im September 2023 und wurde im September 2025 mit Vermietungsbeginn fertiggestellt.

## Spareinrichtung

Das Sparvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2025 um TEUR 1.517 erhöht. Zum 31.12.2025 betragen die Spareinlagen TEUR 55.020 (31.12.2024: TEUR 53.503). Im Geschäftsjahr standen ohne Berücksichtigung interner Umbuchungen den Zugängen in Höhe von TEUR 10.796 Abgänge in Höhe von TEUR 9.279 gegenüber.

Der Einlagenbestand stellt sich zum Bilanzstichtag im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:



	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
kurzfristig	12.854	23,4	9.946	18,6
langfristig	42.166	76,6	43.556	81,4

Die durchschnittliche Spareinlage pro Sparer betrug TEUR 30 per 31.12.2025 (31.12.2024: TEUR 30). Die Sparguthaben wurden in 2025 durchschnittlich mit 1,96 % (2024: 1,55 %) verzinst. Sparer sind ausschließlich Mitglieder und deren Angehörige im Sinne von § 15 AO. Die persönliche Betreuung der Spendenden erfolgt ausschließlich am Hauptstandort der Genossenschaft, Außenstellen werden seit 2024 nicht mehr betrieben. Bereits Anfang 2024 wurde auf einen bargeldlosen Sparverkehr umgestellt.

Die erforderlichen Melde- und Anzeigepflichten gegenüber der Deutschen Bundesbank und der BaFin erfolgen sach- und termingerecht. Die Genossenschaft gehört dem Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. an. Die Spareinlagen werden als Finanzierungsmittel für die Hausbewirtschaftung eingesetzt.

## Beteiligungen

Die Genossenschaft hält 100 % der Gesellschaftsanteile der Lipsia Bau und Sanierung GmbH (LBS). Zwischen der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG und der Lipsia Bau und Sanierung GmbH als Tochterunternehmen besteht umsatzsteuerliche Organschaft und ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von TEUR 210 (Vorjahr: TEUR 697) wird von der LBS an die Muttergenossenschaft abgeführt.

## Personalbereich

Von den 65 Mitarbeitenden zum 31.12.2025 haben 37 einen Hoch- bzw. Fachschulabschluss oder einen Abschluss der Berufsakademie. Alle anderen haben entsprechende Berufsabschlüsse. Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen werden regelmäßig oder anlassbezogen durchgeführt.

Die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter orientiert sich am Tarif der Wohnungswirtschaft. Um den Erfordernissen einer effektiven Verwaltung und Mitglieder-/Mieterbetreuung gerecht zu werden, besteht neben der Kernarbeitszeit ein Gleitzeitsystem sowie die Möglichkeit mobiler Arbeit.

Unsere gesundheitsfördernden Angebote an alle interessierten Mitarbeitenden wurden im Jahr 2025 mit weiteren Kursen für den Erhalt der Rückengesundheit und mit Gesundheitstagen zu den Themen „Gesunde Ernährung“ und „Resilienzaufbau – Umgang mit Stressfaktoren und Entspannung“ fortgesetzt.

In den letzten Jahren hat sich eine ausgewogene Altersstruktur entwickelt, 52,8 % der Belegschaft sind unter 50 Jahre alt. Zurzeit betreut die Genossenschaft drei Auszubildende auf ihrem Weg zu Immobilienkaufleuten und einen Studenten im dualen Studiengang Immobilienwirtschaft und einen Studenten im dualen Studiengang Nachhaltige Ingenieurwissenschaft für Immobilien und Anlagen an der Dualen Hochschule Sachsen.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung Mio. EUR
	Mio. EUR	Prozent	Mio. EUR	Prozent	
<b>Vermögensstruktur</b>					
langfristiger Bereich	243,8	82,1	243,5	83,0	0,3
kurzfristiger Bereich	53,3	17,9	50,0	17,0	3,3
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>297,1</b>	<b>100,0</b>	<b>293,5</b>	<b>100,0</b>	<b>3,6</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
langfristiger Bereich	261,1	87,9	261,2	89,0	-0,1
kurzfristiger Bereich	36,0	12,1	32,3	11,0	3,7
davon Spareinlagen	(12,8)		(9,9)		
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>297,1</b>	<b>100,0</b>	<b>293,5</b>	<b>100,0</b>	<b>3,6</b>

Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug zum 31.12.2025 82,0 % der Bilanzsumme (31.12.2024: 82,8 %). Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Buchwerte des Anlagevermögens um TEUR 341 erhöht.

Die Zunahme der Buchwerte des Anlagevermögens war vor allem bedingt durch Bau- und Baunebenkosten für die Fertigstellung eines Neubaus in Höhe von TEUR 5.705 (2024: TEUR 4.385), nachträgliche Herstellungskosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen an Wohngebäuden und Außenanlagen in Höhe von TEUR 2.813 (2024: TEUR 2.190) sowie Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 212 (2024: TEUR 111), denen planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 8.385 gegenüberstehen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich im Jahr 2025 um TEUR 3.066. Dabei fanden planmäßig Tilgungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 6.929 sowie Sondertilgungen in Höhe von TEUR 131 statt. Valutierungen mit einem Betrag von TEUR 1.990 erfolgten für das Neubauprojekt.

In den kurzfristigen Verbindlichkeiten sind anteilig Fördermittel des Freistaates Sachsen für preisgünstigen Wohnraum in Höhe von TEUR 1.563 enthalten. Die mit diesen Zuwendungen geförderten und im Geschäftsjahr 2024

begonnenen Maßnahmen in der Uranusstraße werden bis zum Jahr 2026 andauern.

Der Verschuldungsgrad des Anlagevermögens betrug zum Bilanzstichtag 28,1 % (31.12.2024: 29,8 %). Das entspricht einer Verschuldung von rund 146 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche (31.12.2024: rund 161 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

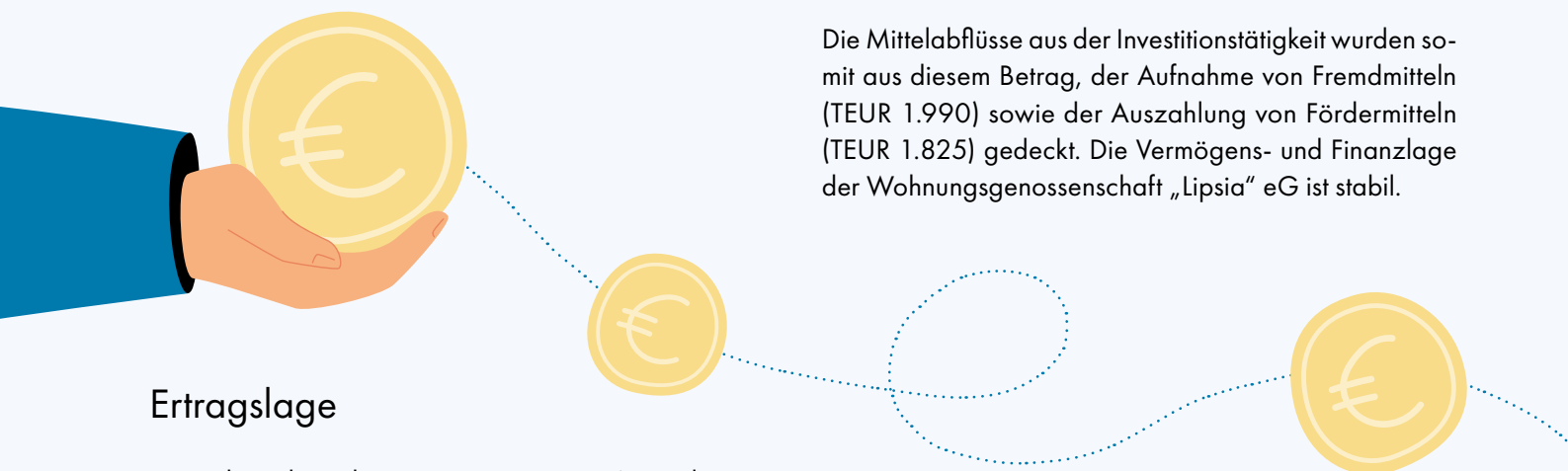
Das bilanzielle Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag um TEUR 4.370 auf TEUR 193.404 gestiegen. Es beträgt damit 65,1 % der Bilanzsumme (31.12.2024: 64,4 %).

Das langfristig gebundene Vermögen der Genossenschaft ist ausreichend mit langfristigen Fremdmitteln und Eigenkapital finanziert. Darüber hinaus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Finanzreserve von TEUR 17.250 (31.12.2024: TEUR 17.680).

Im Berichtszeitraum war die Finanzlage der Genossenschaft durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Zum 31.12.2025 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von TEUR 34.652 (31.12.2024: TEUR 31.785).

Die Zahlungsströme aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus Kapitaldienst haben sich vereinfacht dargestellt wie folgt entwickelt:

	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Jahresüberschuss	4.720	6.575
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.385	8.246
- Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	- 4.914
+ Zinsaufwendungen	1.674	1.489
<b>Liquiditätszufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>14.779</b>	<b>11.396</b>
- planmäßiger Kapitaldienst	- 6.603	- 8.184
<b>Liquiditätszufluss nach planmäßigem Kapitaldienst</b>	<b>8.176</b>	<b>3.212</b>

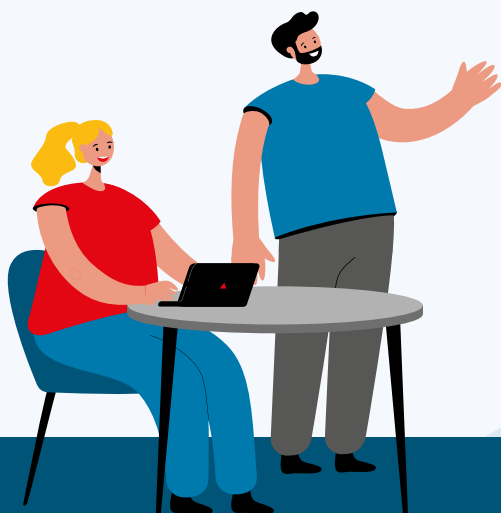


Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit wurden somit aus diesem Betrag, der Aufnahme von Fremdmitteln (TEUR 1.990) sowie der Auszahlung von Fördermitteln (TEUR 1.825) gedeckt. Die Vermögens- und Finanzlage der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG ist stabil.

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2025 von TEUR 4.720 liegt um TEUR 1.855 unter dem Vorjahreswert. Maßgeblich wirken hier Sondereinflüsse wie folgt:

	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Jahresüberschuss	4.720	6.575
Erträge aus Zuschreibungen Gebäude	0	-4.914
Gewinnabführung LBS	-210	-697
<b>Von Sondereinflüssen bereinigtes Jahresergebnis</b>	<b>4.510</b>	<b>964</b>



Das bereinigte Jahresergebnis liegt um TEUR 3.546 über dem des Vorjahres und mit TEUR 2.901 über dem bereinigten Planergebnis 2025 in Höhe von TEUR 1.609.



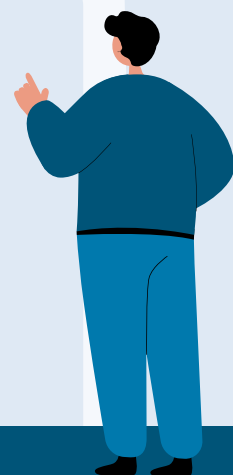
## Positiv auf das Jahresergebnis 2025 haben sich folgende Entwicklungen ausgewirkt:

1. Die Nettomieterlöse betragen im Geschäftsjahr 2025 TEUR 32.062 und sind damit um TEUR 1.423 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Neben den Sollmietenerhöhungen von TEUR 1.325 hat sich der Rückgang von Leerständen ausgewirkt. Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen betragen rund 3,1 % der Sollmiete für Wohnungen (Vorjahr: 3,5 %).
2. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten belaufen sich auf TEUR 1.134 (Vorjahr: TEUR 1.151) und sind trotz Verminderung leerstehender Flächen nur leicht rückläufig, was hauptsächlich auf die allgemeinen Kostensteigerungen zurückzuführen ist. Der Betrag für den nicht umlagefähigen CO<sub>2</sub>-Kostenanteil liegt für 2025 bei TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 210).
3. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.576 vermindert und setzen sich wie folgt zusammen:

	2025 in TEUR	2024 in TEUR	Veränderung in TEUR
Neubezug	5.324	7.998	-2.674
laufende Instandhaltung/Instandsetzung	4.930	4.587	+343
aufwandwirksame Modernisierungskosten	458	735	-277
Instandhaltung in Versicherungsfällen	622	590	+32
<b>Gesamt</b>	<b>11.334</b>	<b>13.910</b>	<b>-2.576</b>

Die Kosten für die Sanierung der Neubezugswohnungen haben hauptsächlich durch die geringere Anzahl an aufbereiteten Wohnungen deutlich abgenommen. Dagegen sind die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung/Instandsetzung angestiegen. Für planmäßig durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen des Jahres 2025 sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 277 geringere Aufwendungen entstanden.

4. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen unterschreiten den Vorjahreswert um TEUR 217. Im Vorjahr waren die erhöhten Aufwendungen insbesondere durch die Kosten für brandschutzrelevante Umbauten im Geschäftsgebäude verursacht.





## Folgende Entwicklungen haben das Ergebnis belastet:

1. Die bereinigten sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit TEUR 22 unter dem Vorjahr. Der Bonus für bezogene Instandhaltungsleistungen der Tochtergesellschaft fiel im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 37 geringer aus. Dagegen waren die Versicherungsentschädigungen um TEUR 32 höher als im Vorjahr. Den Versicherungsentschädigungen stehen aber Instandsetzungsaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber. Es wurden 2025 ertragswirksame Fördermittel in Höhe von TEUR 56 ausgereicht (Vorjahr: TEUR 0). Erträge aus Schadenersatz nach Vergleich wurden im Vorjahr in Höhe von TEUR 70 vereinnahmt.
2. Im Geschäftsjahr 2025 haben sich die Zinserträge aus Fest- und Tagesgeldanlagen um TEUR 38 verringert. Darüber hinaus verringerte sich der Zinsaufwand für Darlehensverbindlichkeiten um TEUR 82. Dies resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen im Geschäfts- und im Vorjahr. Der Zinsaufwand für die Spareinlagen ist dagegen um TEUR 266 gestiegen.
3. Der aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages vereinnahmte Jahresgewinn 2025 der Tochtergesellschaft Lipsia Bau und Sanierung GmbH in Höhe von TEUR 210 liegt mit TEUR 487 unter den Beteiligungserträgen des Vorjahres.
4. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen für 2025 TEUR 420 gegenüber TEUR 52 im Geschäftsjahr 2024.

Als einmaliger positiver Sondereinfluss auf das Jahresergebnis wirkte im Vorjahr die Zuschreibung von Sachanlagen. Auf der Grundlage aktueller Ertragswerte unserer Wohngebäude, für deren positive Entwicklung das Mietniveau in Leipzig und der gesunkene Leerstand ursächlich sind, waren im Vorjahr ertragswirksame Wertaufholungen der Bilanzwerte mit einem Betrag von TEUR 4.914 im Rahmen der handelsrechtlichen Bewertungsvorgaben vorzunehmen.

**11,3 Mio. €**  
für Instandhaltung



## 3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 Prognosebericht

Vor dem Hintergrund einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in der weiter an Attraktivität gewinnenden Stadt Leipzig wird die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG auf der Grundlage der langfristigen Unternehmensplanung an dem Ziel der guten und sicheren Wohnraumversorgung ihrer Genossenschaftsmitglieder ausgerichtet.

Kernpunkte der langfristig geplanten Entwicklung sind:

- ▶ Bestandsentwicklung durch geplante Modernisierung und Instandsetzung unter Berücksichtigung der Anforderungen zur sukzessiven Dekarbonisierung der Gebäude
- ▶ Modernisierungsprojekt mit 150 Wohnungen in der Uranusstraße mit Teiltransformation zum Angebotsportfolio sozialer Wohnungsbau
- ▶ umfangreiche Aufbereitung von langfristig bewohnten Wohnungen für den Wiederbezug
- ▶ Anpassung an die Entwicklung des Marktes, auch hinsichtlich der Mietenentwicklung, intensive Verhandlungen mit Versorgungsunternehmen zur Begrenzung der Nebenkosten des Wohnens
- ▶ zielgruppenorientierte Weiterführung unserer mitgliederorientierten und quartiersbezogenen Dienstleistungen, wie z. B. Betreuung durch Sozialarbeiter, Spareinrichtung, Lipsia-Club, Gästewohnungen
- ▶ Weiterverfolgung unserer Zielsetzungen bezüglich Nachhaltigkeit, Digitalisierung und klimagerechter Mobilität sowie der Attraktivität als Arbeitgeberin

Im Jahr 2025 wurde das langfristige Bestandsentwicklungskonzept entsprechend den aktuellen Marktanforderungen und unter Aufnahme von notwendigen Maßnahmen zur energetischen Verbesserung überarbeitet.

Die Mieterlöse werden in 2026 nach Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen bei Neuvermietung ansteigen. Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet die Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 2,7. Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis wird hauptsächlich durch höhere planmäßige Instandhaltungsaufwendungen um Mio. EUR 2,0 unter dem des Geschäftsjahres 2025 liegen.

Die Finanzreserve wird vor allem wegen hoher Investitionen in das Modernisierungsprojekt Uranusstraße im Jahr 2026 laut Planung rückläufig auf rd. Mio. EUR 21,2 erwartet, und damit deutlich über der Mindestfinanzreserve von 3 Monatsmieten verbleiben. Trotz der erheblichen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben verfügt die Genossenschaft weiterhin über eine hohe Finanzreserve, so dass eine zukunftsorientierte Bestandsentwicklung und die Erhaltung unserer sehr guten Marktposition gewährleistet bleiben.

Mit einer vorausschauenden Planung von Modernisierungsprojekten sowie der Förderung von energieeffizienten Sanierungsmaßnahmen gehen wir für die Dekarbonisierung weitere Schritte mit den Zielen

- ▶ CO<sub>2</sub>-Einsparen durch energetische Sanierungen, effektive Heizungsführung und klimafreundlichen Neubau
- ▶ CO<sub>2</sub>-Substituieren durch Wechsel von Energieträgern und E-Mobilität
- ▶ CO<sub>2</sub>-Kompensieren durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden/Grundstücken der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2025 wurden sechs Photovoltaikanlagen, davon eine Anlage im Rahmen des Neubauprojekts „Lipsia-Zwillinge“, auf Dächern unserer Wohnanlagen installiert. Alle Anlagen mit einer Gesamtleistung von 234,8 kWp sind vom Netzbetreiber noch nicht freigegeben und werden voraussichtlich im 2. Quartal 2026 in Betrieb genommen. Ab diesem Zeitpunkt werden die Anlagen Erträge aus der Netzeinspeisung des Solarstroms erbringen. Maßnahmen zur weiteren CO<sub>2</sub>-Reduzierung durch Gebäudedämmung werden an verschiedenen Objekten kontinuierlich fortgesetzt.

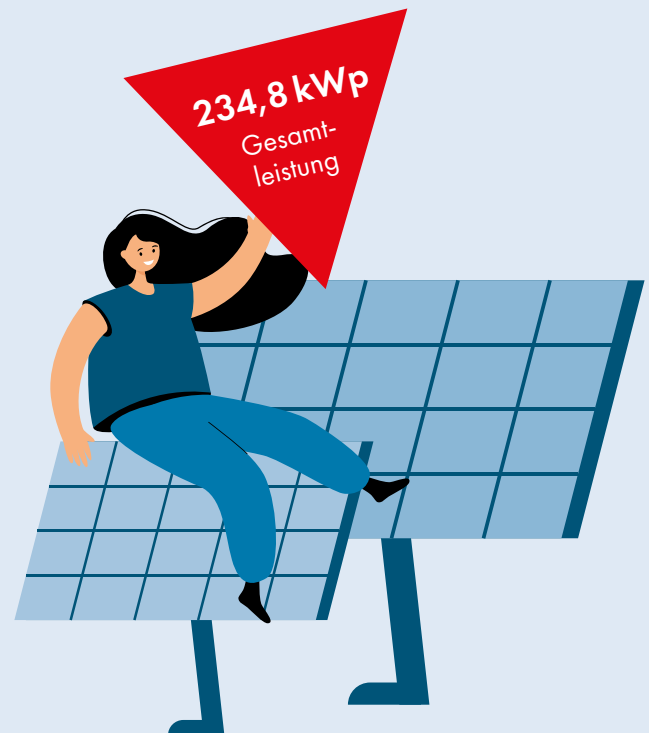
Bezüglich der CO<sub>2</sub>-Umlage ergab sich 2025 nach dem Stufenmodell ein Anteil von durchschnittlich 22 %, den wir als Vermieterin übernehmen. Die Belastung für die Genossenschaft beträgt etwa TEUR 160 und steigt in den nächsten Jahren an.

### 3.2 Risikobericht

Risiken und Chancen der Genossenschaft verändern sich regelmäßig durch stetigen Wandel in den Märkten und durch Weiterentwicklungen von gesetzlichen Rahmenbedingungen. Das Risikomanagement der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG umfasst Maßnahmen für ein systematisches Erkennen, Bewerten und Steuern von Risiken und Chancen. Getragen durch die Planungs- und Berichtsprozesse im Controlling und ergänzt durch Vorgaben zur Compliance, ein unternehmensweites Internes Kontrollsystem und eine risikoorientierte Interne Revision ist das Risikomanagement ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie und der operativen Unternehmensführung.

Ziel des Risikomanagementsystems ist die Minderung von Gefährdungspotenzialen und die aktive Bewältigung von geschäftsfeldbezogenen Risiken. Damit soll die strategische und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert werden.

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG unterliegt als Kreditinstitut im Sinne des KWG den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten Mindestanforderungen an das Risikomanagement. Die Genossenschaft verfügt vor diesem Hintergrund über eine Risiko- und Geschäftsstrategie, die jährlich aktualisiert wird. Die Risikostrategie der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG ist unter Beachtung der gesetzlichen,



satzungsmäßigen sowie bankenaufsichtsrechtlichen Anforderungen darauf ausgerichtet, entsprechend der Geschäftsstrategie die Mitglieder zu fördern sowie die Genossenschaft nachhaltig zu entwickeln.

Die Risikotragfähigkeit wird im jährlichen Turnus oder ad hoc bei wesentlichen Veränderungen der identifizierten Risiken ermittelt und Stresstests zu Marktpreis-, Adressausfall- und Liquiditätsrisiken werden durchgeführt. Nachhaltigkeitsrisiken werden in die Betrachtungen einbezogen. Für alle Hauptgeschäftsprozesse werden einmal jährlich Risiken erfasst und bewertet, die Ergebnisse dieser Risikoanalyse werden in einer Risikoselbsteinschätzung zusammengefasst. Der Vorstand hat festgestellt, dass die betrachteten Risiken in einem angemessenen Verhältnis zur Risikotragfähigkeit der Wohnungsgenossenschaft stehen und keine bestandsgefährdenden Risiken bestehen.

Im Mittelpunkt des Controllings steht das für die Genossenschaft entwickelte Kennzahlensystem. Die ausgewählten Kennzahlen werden regelmäßig zur Beobachtung und Überprüfung wesentlicher betriebswirtschaftlicher und wohnungswirtschaftlicher Entwicklungen in der Genossenschaft und im Umfeld ermittelt und ausgewertet. Das Kennzahlensystem wird den aktuellen Erfordernissen angepasst. Auf dieser Basis wurde auch das Frühwarnsystem in der Genossenschaft aufgebaut. Ein wesentlicher Bestandteil des Risikofrühwarnsystems und der Ermittlung der Risikotragfähigkeit ist der langfristige Wirtschafts- und

Finanzplan der Genossenschaft. Er berücksichtigt alle erkennbaren Risiken und wird nach dem Prinzip der Vorsicht aufgestellt.

Im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung wurden sowohl das Marktpreisrisiko als auch das Adressenausfallrisiko als gering eingestuft. Die mit den Mietern der Genossenschaft bestehenden Dauernutzungsverträge sorgen für eine verlässliche Planungsgrundlage, so dass nicht mit bestandsgefährdenden Mietpreisänderungen zu rechnen ist. Die Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten führt im Zusammenhang mit dem inflationsbedingten Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten zu einem erhöhten Risiko von Mietrückständen bzw. Mietausfällen.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist jedoch unter verstärkter Analyse der Forderungsentwicklung und mit einem aktiven Mahn- und Klagewesen mit Unterstützung durch zwei Mitarbeitende im Sozialmanagement weder aktuell noch mittel- bis langfristig mit gefährdenden Liquiditätsrisiken zu rechnen. Größere Risiken sehen wir in der weiteren Entwicklung der Baukosten, die sich in den letzten Jahren signifikant erhöht haben. Wir berücksichtigen bei der aktuellen Planung der baulichen Maßnahmen zur Bestandsentwicklung und zum Bestandserhalt das höhere Preisniveau und werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit analysieren.

Durch die in den letzten beiden Jahren erfolgte Veränderung der Fremdfinanzierungsbedingungen hat sich das Zinsänderungsrisiko zwar erhöht, die Auswirkungen werden aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung weiterhin als gering eingestuft. Für die Ablösung, Prolongation und Aufnahme von Darlehen existiert ein langfristiger Plan. Darlehen mit Zinsanpassung wurden bereits über Forward-Vereinbarungen prolongiert. Klumpenrisiken wurden weitestgehend ausgeschlossen. Die vorgesehenen planmäßigen Tilgungen und Ablösungen von Darlehen in den nächsten Jahren werden die Beleihungssituation der Genossenschaft weiter verbessern.

Die hohe Eigenkapitalausstattung, die Fremdfinanzierungsanteile über die Spareinrichtung und die Finanzreserve und das damit verbundene sehr gute Rating bei den Banken mit nennenswerten Beleihungsreserven geben der Genossenschaft eine gute Verhandlungsbasis. Aufgrund der marktkonformen Anpassung der Nutzungsentgelte, der Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsdarlehen

und der adäquaten Steuerung der Sparzinsen ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft weiterhin tragbar und gering.

Die Auswirkungen von Entwicklungen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung werden stets bei der Beurteilung aller Risikoarten berücksichtigt. In Bezug auf langfristige Risiken werden in der Genossenschaft insbesondere ökologische Maßnahmen auf der Grundlage einer energetischen Portfolioanalyse an den rechtlichen Klimavorgaben in Deutschland ausgerichtet und mit einem vorsichtig ermittelten Budget, das auf Berechnungen von externen Energieexperten beruht, in die langfristigen Pläne einbezogen.

Aus dem Ziel einer Dekarbonisierung werden sich finanzielle Belastungen für Sanierungsmaßnahmen zur energetischen Verbesserung der Bestände, für besondere Anforderungen an den Wohnungsneubau, für die Veränderung von Energieträgern und für den Ausbau von Infrastruktur ergeben. Dieser mit Kosten- und Vermietungsrisiken verbundene Pfad der Modernisierung unserer Bestände mit dem Ziel von Klimaneutralität sollte durch erhebliche öffentliche Fördermaßnahmen unter verlässlichen Rahmenbedingungen unterstützt werden, um die Belastungen der Mietenden zu begrenzen.

Die flüssigen Mittel der Genossenschaft sind bei systemrelevanten Banken angelegt. Spekulative Anlagen werden nicht getätigt. Die wirtschaftliche Situation der Banken wird anhand öffentlich zugänglicher Informationen dokumentiert und halbjährlich dem Vorstand vorgelegt. Die Geldanlagestrategie ist gemäß dem Vorsichtsprinzip auf Sicherheit ausgerichtet. Derivate Finanzinstrumente fanden und finden keine Anwendung. Die mit den bilanziellen Finanzinstrumenten verbundenen Risiken stellen keine grundlegende Gefährdung der Genossenschaft dar und finden Berücksichtigung in den Plänen.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.



### 3.3 Chancenbericht

Die Geschäftsstrategie der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG basiert auf einer guten Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Leipzig. Diese wird nach vorliegenden Prognosen zur Einwohnerentwicklung auch im Geschäftsjahr 2026 und in den Folgejahren anhalten. Dabei wird die Genossenschaft auf Grundlage der satzungsgemäßen Aufgabenerfüllung den vorhandenen Wohnungsbestand weiter pflegen, entwickeln und perspektivisch neuen Wohnraum schaffen. Die Entwicklung auf dem Leipziger Wohnungsmarkt bietet die Möglichkeit einer moderaten Mietanpassung, mit der unsere Genossenschaft dem Kostendruck in allen Bereichen begegnen muss.

Die Genossenschaft hat ein ausreichendes Mietsteigerungspotenzial und beleihungsfreie Grundstücke. Die vorhandene Finanzreserve ergibt nach derzeitiger Erkenntnis ausreichende Sicherheit, um den Risiken aus der Entwicklung der Baupreise und der allgemeinen Preisentwicklung, dem Zinserhöhungsrisiko und der Altersstruktur entgegenzuwirken.

Durch planmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Ablösung und Umschuldung von Darlehen sowie Prolongationen erfolgt eine Risikominimierung und die Beleihungssituation der Genossenschaft wird verbessert. Eine Bestandsgefährdung ist sowohl kurzfristig als auch in der langfristigen Betrachtung nicht zu erkennen.

Die Tochtergesellschaft Lipsia Bau und Sanierung GmbH schafft Unabhängigkeit von Kapazitätsengpässen im Bauhandwerk für den Bereich der Wohnungsaufbereitung im Nachbezug und stärkt durch das positive Ergebnis unsere Genossenschaft.

Bei dem im Jahr 2024 gestarteten und voraussichtlich bis Ende 2026 andauernden Großmodernisierungsprojekt in Grünau investiert die Genossenschaft im ersten Bauabschnitt mit 150 Wohnungen zum einen in den Wohnkomfort für unsere Mitglieder, aber auch in die energetische Modernisierung eines Bestands-Plattenbaus. Gefördert wird diese Maßnahme durch Mittel des Freistaates Sachsen im Rahmen der Richtlinie preisgünstiger Wohnraum.

Mit einer vorausschauenden Planung von Modernisierungsprojekten und unter Wahrung wirtschaftlicher Stabilität verfolgen wir unser Ziel, attraktive und zukunftsfähige Wohn- und Lebensräume für unsere Mitglieder zu gestalten und dabei die Bezahlbarkeit genossenschaftlichen Wohnens zu bewahren. Wir setzen dafür auf die kontinuierliche Entwicklung und Qualifizierung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie auf wertschätzende Kommunikation untereinander und mit unseren Mitgliedern und Bewohnenden. Auf dieser Grundlage sowie mit herausragendem Service und sozialem Engagement fördern wir ein gutes gemeinschaftliches Wohnen.

Leipzig, 6. März 2026  
Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG  
Der Vorstand

  
Nelly Keding

  
Rolf Pflüger

  
Dr. Kristina Fleischer



# Bilanz

AKTIVA	31.12.2025		31.12.2024
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagenvermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen		<u>7.282,46</u>	<u>35.370,96</u>
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	240.429.684,16		232.630.670,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.381.055,25		1.502.777,53
Technische Anlagen	283.480,04		58.555,45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	659.166,82		604.238,20
Anlagen im Bau	303.688,34		6.840.258,05
Bauvorbereitungskosten	54.314,32		1.106.057,88
Gesamt		<u>243.111.388,93</u>	<u>242.742.557,42</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	325.000,00		325.000,00
Anteile an eingetragenen Genossenschaften	30,00		30,00
Gesamt		<u>325.030,00</u>	<u>325.030,00</u>
<b>Anlagenvermögen insgesamt</b>		<b><u>243.443.701,39</u></b>	<b><u>243.102.958,38</u></b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	16.558.200,00		15.647.600,00
Geleistete Anzahlungen	153.348,95		142.950,28
Gesamt		<u>16.711.548,95</u>	<u>15.790.550,28</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	143.374,91		78.397,36
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	685.896,78		1.218.905,31
sonstige Vermögensgegenstände	1.396.204,89		1.525.944,87
Gesamt		<u>2.225.476,58</u>	<u>2.823.247,54</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>34.651.951,69</u>	<u>31.785.428,66</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b><u>53.588.977,22</u></b>	<b><u>50.399.226,48</u></b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<u>30.784,78</u>	<u>37.573,76</u>
		<b><u>297.063.463,39</u></b>	<b><u>293.539.758,62</u></b>

PASSIVA			
	31.12.2025		31.12.2024
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		332.163,00	335.223,00
der verbleibenden Mitglieder		10.167.548,71	10.135.685,96
aus gekündigten Geschäftsanteilen		7.650,00	6.120,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		2.064,16; Vj.	3.519,00
Gesamt		<u>10.507.361,71</u>	<u>10.477.028,96</u>
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<u>2.329.790,94</u>	<u>2.310.990,94</u>
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	98.602.000,62		98.602.000,62
Gesetzliche Rücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 471.958,71; Vj. EUR 657.494,97)	33.431.469,10		32.959.510,39
Andere Ergebnisrücklagen (davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt EUR 5.519.411,56; Vj. EUR 1.397.367,10)	44.286.211,85		38.766.800,29
Gesamt		<u>176.319.681,57</u>	<u>170.328.311,30</u>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	4.719.587,06		6.574.949,68
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-471.958,71		<u>-657.494,97</u>
Gesamt		<u>4.247.628,35</u>	<u>5.917.454,71</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>193.404.462,57</u>	<u>189.033.785,91</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen		223.932,16	266.312,56
Steuerrückstellungen		310.400,00	59.850,00
Sonstige Rückstellungen		2.310.844,28	2.000.106,10
Gesamt		<u>2.845.176,44</u>	<u>2.326.268,66</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		25.668.276,65	28.734.595,09
Spareinlagen		55.019.986,04	53.502.627,56
Erhaltene Anzahlungen		16.662.220,75	16.049.776,31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	234.019,03		238.822,85
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.047.735,56		901.002,07
Gesamt		<u>1.281.754,59</u>	<u>1.139.824,92</u>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		182.678,48	49.307,52
Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern EUR 152.485,15; Vj. EUR 100.941,67		1.887.729,31	2.595.475,46
Gesamt		<u>100.702.645,82</u>	<u>102.071.606,86</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<u>111.178,56</u>	<u>108.097,19</u>
		<u>297.063.463,39</u>	<u>293.539.758,62</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2025	2024
	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	48.012.009,70	43.852.616,78
b) aus Betreuungstätigkeit	389.724,00	389.724,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.340,20	51.340,20
	<b>48.453.073,90</b>	<b>44.293.680,98</b>
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	910.600,00	1.671.064,42
Andere aktivierte Eigenleistungen	125.413,78	64.690,66
Sonstige betriebliche Erträge	1.503.656,67	6.439.836,10
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-28.335.344,82	-29.383.746,75
<b>Rohergebnis</b>	<b>22.657.399,53</b>	<b>23.085.525,41</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-4.238.636,97	-3.772.537,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 4.645,47; Vj. EUR 4.870,93)	-815.767,99	-723.156,01
	<b>-5.054.404,96</b>	<b>-4.495.693,82</b>
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.385.315,85	-8.245.995,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.188.853,75	-2.405.847,86
Erträge aus Gewinnabführung	209.596,66	696.950,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung EUR 4.516,00; Vj. EUR 7.776,06)	533.867,92	571.513,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung EUR -197,60; Vj. EUR -1.352,86)	-1.674.114,16	-1.489.098,81
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-420.232,74	-51.714,68
Ergebnis nach Steuern	5.677.942,65	7.665.638,64
Sonstige Steuern	-958.355,59	-1.090.688,96
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.719.587,06</b>	<b>6.574.949,68</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-471.958,71	-657.494,97
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>4.247.628,35</b>	<b>5.917.454,71</b>

# Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Leipzig (Reg.-Nr. 178). Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (ein-

schließlich Anlagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die Abschreibungen stellen sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

	% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
Wohnbauten	2,0
Schließanlagen	4,0
Hof- und Wegbefestigungen	5,3 bis 12,5
Außenanlagen	5,0 bis 12,5
Geschäftsbauten	4,0
Technische Anlagen	5,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,9 bis 33,3

Im Berichtsjahr zugewandene nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen an Wohnbauten wurden ganzjährig abgeschrieben. Erhaltene Investitionszuschüsse wurden aktivisch abgesetzt. Zugänge an Wohnbauten und an beweglichen Anlagegütern wurden zeitanteilig abgeschrieben. Im Rahmen der Herstellungskosten wurden eigene Baubetreuungsleistungen einschließlich anteiliger Verwaltungskosten aktiviert.

Die selbständig nutzbaren Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung mit Anschaffungskosten bis 800 EUR netto (geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6 Abs. 2 EStG) werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben, solche mit Anschaffungskosten bis 250 EUR netto werden unmittelbar als Aufwand erfasst.

Es waren keine Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich. In Vorjahren wurden bei 65 Wohngebäuden Abschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz vorgenommen. Vom Beibehaltungswahlrecht der niedrigeren Wertansätze gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB wurde Gebrauch gemacht. Bei den Finanzanlagen handelt es sich im Wesentlichen um Anteile an einem verbundenen Unternehmen. Der Wertansatz erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Lipsia Bau und Sanierung GmbH mit Sitz in Leipzig. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt 505,2 TEUR. Das Jahresergebnis 2025 beträgt nach Abführung des Jahresüberschusses von 209,6 TEUR an die WG „Lipsia“ eG 0,00 EUR. Es besteht mit der Tochtergesellschaft ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Die Genossenschaft hält weiterhin einen Anteil an einer eingetragenen Genossenschaft.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nennwert ausgewiesen. Für erkennbare Einzelrisiken wurden Bewertungsabschläge vorgenommen.

Es bestehen Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Jubiläums- und Pensionsrückstellungen. Aus dem Differenzbetrag und unter Berücksichtigung der Verlustvorträge ergibt sich ein Saldo aus aktiven latenten Steuern. Diese wurden entsprechend dem Ansatzwahlrecht nicht bilanziert.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen ermittelt. Die Bewertung zum 31.12.2025 erfolgte unter Anwendung der HEUBECK-RICHTTAFELN 2018 G von Klaus Heubeck unter Berücksichtigung eines 10-Jahresdurchschnittszinssatzes von 2,06 % (Stand Dezember 2025; Laufzeit 15 Jahre) für die Abzinsung. Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 2,22 % (Stand Dezember 2025; Laufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem Durchschnittszinssatz der letzten 7 Jahre und der letzten 10 Jahre beträgt -10,3 TEUR.

Die Verpflichtungen aus Altersversorgungen sind teilweise durch Rückdeckungsversicherungen gedeckt und durch Verpfändung dem Zugriff übriger Gläubiger entzogen. Gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB wurde der Zeitwert der Rückdeckungsversicherung per 31.12.2025 in Höhe von 63,6 TEUR mit der Pensionsrückstellung (Erfüllungsbetrag per 31.12.2025: 694,9 TEUR) sowie mit dem zur Sicherung von Pensionsansprüchen verpfändeten Bankguthaben in Höhe von 407,4 TEUR verrechnet. Der Zinsertrag aus Rückdeckungsversicherungen (12,2 TEUR) wurde mit den Aufwendungen aus Abzinsung der Pensionsrückstellung (12,4 TEUR) verrechnet, sodass nach Verrechnung ein Zinsaufwand von 0,2 TEUR unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen wird.

Die sonstigen Rückstellungen sind ebenfalls nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen. Die Bewertung der Rückstellungen für Archivierungskosten erfolgte mit einer Abzinsung entsprechend des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten sieben Jahre bei einer Laufzeit von 10 Jahren. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage I) dargestellt.

Als wesentliche Zugänge unter der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ sind Herstellungskosten von Neubauten mit insgesamt 12.163,9 TEUR sowie nachträgliche Herstellungskosten von 5.986,5 TEUR, vermindert um erhaltene Zuschüsse von 2.693,9 TEUR, ausgewiesen.

Unter den Bauvorbereitungskosten werden Kosten für die Planung einer Feuerwehrezufahrt ausgewiesen. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen (16.558,2 TEUR; Vorjahr: 15.647,6 TEUR).



Geleistete Anzahlungen werden mit 153,3 TEUR ausgewiesen und betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten Wohneigentum. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind durch den Leistungsverkehr mit der Lipsia Bau und Sanierung GmbH verursacht. Ausgewiesen ist auch die Forderung aus dem bestehenden Gewinnabführungsvertrag.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere Ansprüche aus Schadensfällen gegenüber Versicherungen (533,4 TEUR), aus Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen (361,7 TEUR), aus überzahlten Betriebskosten (154,0 TEUR), aus Zinsabgrenzungen (69,9 TEUR) und aus Gerichtskosten (67,3 TEUR) sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt (119,0 TEUR) und Forderungen aus Sicherheitsleistungen bezüglich städtebaulicher Verträge (62,6 TEUR).

Forderungen, die rechtlich erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 entstehen, bestehen nicht. Forderungen mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr in Höhe von 361,7 TEUR betreffen die Instandhaltungsrücklage für im Wohneigentum befindliche Wohnungen.

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für	TEUR
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	1.459,4
Spareinlagen mit steigender Verzinsung	79,8
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	114,1
Archivierung	298,8
unterlassene Instandhaltung	140,0
Personalkosten	217,7
Prozesskosten	1,0

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage II) dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten 0,1 TEUR abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen weisen die Spareinlagen der Mitglieder unserer Genossenschaft und deren Angehörigen in Höhe von 55.020,0 TEUR aus.

Die Spareinlagen gliedern sich wie folgt:

	TEUR
Sparbücher und Wachstumssparen	17.803,7
Festzinssparen 2 Jahre	781,9
Festzinssparen 3 Jahre	24.873,0
Festzinssparen 4 Jahre	2.419,0
Festzinssparen 6 Jahre	8.820,2
Festzinssparen 8 Jahre	322,2
	55.020,0

Von den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 211,8 TEUR auf Kauttionen für Gewerberäume und Wohnraumvermietung. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Lieferungen und Leistungen. In den sonstigen Verbindlichkeiten sind bereits erhaltene Fördermittel für Zuschüsse nach Sanierung mit 1.563,4 TEUR enthalten. Verbindlichkeiten, die rechtlich erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 entstehen, bestehen nicht. In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausgezahlte Mieten für 2026 (111,2 TEUR) ausgewiesen.



## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

Erträge aus	2025 in TEUR	2024 in TEUR
Zuschreibungen auf Wohnbauten	0,0	4.913,6
Bonus für bezogene Instandhaltungsleistungen der Tochtergesellschaft	446,2	483,0
Versicherungsentschädigungen	621,7	590,2
Schadenersatzleistungen aus Weiterberechnung	104,8	113,5
Kooperationsvereinbarung	100,0	100,0
Schadenersatz nach Vergleich	0,0	70,0
Erträge aus Auflösung der sonstigen Rückstellungen	39,6	64,8
Sachbezügen	58,2	58,9
abgewerteten Forderungen und aus früheren Jahren	39,1	23,7
Fördermitteln	55,5	0,0
Anlagenverkäufen	17,2	0,0

Die Abschreibungen auf Sachanlagen enthalten im Geschäftsjahr 2025 die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten (8.077,0 TEUR), auf Geschäftsbauten (122,8 TEUR), auf technische Anlagen (3,9 TEUR) sowie auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung (153,6 TEUR).

Die Erträge aus Gewinnabführung in Höhe von 209,6 TEUR resultieren aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft (Lipsia Bau und Sanierung GmbH). Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Steuern für das laufende Geschäftsjahr (411,3 TEUR) sowie das Vorjahr (8,9 TEUR).

### D. Sonstige Angaben

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die Genossenschaft ist Mitglied des Selbsthilfefonds zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften. Entsprechend § 4 Abs. 2 (b) des Statutes des Sicherungsfonds hat die Genossenschaft ein Zahlungsverprechen hinsichtlich eines Garantiebetrages in Höhe von 307,4 TEUR abgegeben.

Aus laufenden Verträgen (Laufzeiten zwischen 1 bis 4 Jahren) bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 11,0 Mio. EUR. Dabei handelt es sich insbesondere um Dienstleistungsverträge, Leasingverträge, Verträge für

Hard-, Software und Internetportale sowie um Leistungen für Bauvorhaben (9,3 Mio. EUR), welche teilweise durch Darlehen und Zuschüsse finanziert werden.

#### Ergebnisverwendungsvorschlag:

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG schlagen vor, aus dem ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 (4.247.628,35 EUR) gemäß § 41 der Satzung 4% auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder bei Beginn des Geschäftsjahres 2025 (403.836,24 EUR) als Gewinnanteile zu verteilen und den verbleibenden Bilanzgewinn (3.843.792,11 EUR) in „Andere Ergebnismittel“ einzustellen.

#### Arbeitnehmer:

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Beschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	36	15
technische Mitarbeiter	14	0
Auszubildende	3	0
Reinigungskräfte	1	1
<b>Gesamt</b>	<b>54</b>	<b>16</b>



### Mitgliederbewegung:

01.01.2025	8.677
Korrektur Tod früherer Jahre	- 53
Zugang	435
Abgang	- 343
31.12.2025	8.716

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 31.862,75 EUR erhöht.

### Nachtragsbericht:

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

Leipzig, 06. März 2026  
Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

### Der Vorstand



Nelly Keding



Rolf Pflüger



Dr. Kristina Fleischer

### Prüfungsverband:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.  
Antonstraße 37  
01097 Dresden

### Mitglieder des Vorstandes:

Nelly Keding (Vorsitzende)  
Rolf Pflüger (ab 1.2.2026)  
Annett Schiele (bis 30.9.2025)

Nebenamtlicher Vorstand:  
Dr. Kristina Fleischer

Mitglieder des Aufsichtsrates:  
Dr. Alexander Voß (Vorsitzender)  
Prof. Dr. Ulrike Gröckel (stellvertretende Vorsitzende)  
Dietmar Kupfer  
Martina Wilde  
Gabriele Köhler

## Anlage I: Anlagenspiegel Stand: 31.12.2025

Anlagen	Anschaffungs- und Herstellungskosten in Euro					
	Stand 01.01.2025	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge	Zugänge aus Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2025
Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände	674.603,28	0,00	0,00	0,00	0,00	674.603,28
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke mit Wohnbauten	516.522.450,38	8.056.717,68	4.330,93	7.820.078,28	0,00	532.394.915,41
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.857.747,57	1.041,94	0,00	0,00	0,00	5.858.789,51
Technische Anlagen	58.800,45	216.153,56	0,00	12.664,43	0,00	287.618,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.460.244,73	212.024,95	130.758,20	0,00	0,00	3.541.511,48
Anlagen im Bau	6.840.258,05	244.183,66	0,00	0,00	6.780.753,37	303.688,34
Bauvorbereitungskosten	1.106.057,88	245,78	0,00	0,00	1.051.989,34	54.314,32
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>533.845.559,06</b>	<b>8.730.367,57</b>	<b>135.089,13</b>	<b>7.832.742,71</b>	<b>7.832.742,71</b>	<b>542.440.837,50</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	325.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	325.000,00
Anteile an eingetragenen Genossenschaften	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>325.030,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>325.030,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>534.845.192,34</b>	<b>8.730.367,57</b>	<b>135.089,13</b>	<b>7.832.742,71</b>	<b>7.832.742,71</b>	<b>543.440.470,78</b>

## Anlage II: Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2025 (Vorjahreswerte in Klammern) in EUR

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.668.276,65 (28.734.595,09)	4.611.169,96 (5.043.420,51)
Erhaltene Anzahlungen	16.662.220,75 (16.049.776,31)	16.662.220,75 (16.049.776,31)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	234.019,03 (238.822,85)	234.019,03 (238.822,85)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.047.735,56 (901.002,07)	1.008.697,82 (864.790,62)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	182.678,48 (49.307,52)	182.678,48 (49.307,52)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.887.729,31 (2.595.475,46)	1.887.729,31 (2.595.475,46)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>45.682.659,78</b> <b>(48.568.979,30)</b>	<b>24.586.515,35</b> <b>(24.841.593,27)</b>

Abschreibungen in Euro					
Abschreibungen (kumuliert)	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am	Buchwert am
01.01.2025			31.12.2025	31.12.2025	01.01.2025
639.232,32	28.088,50	0,00	667.320,82	7.282,46	35.370,96
283.891.780,07	8.076.952,02	3.500,84	291.965.231,25	240.429.684,16	232.630.670,31
4.354.970,04	122.764,22	0,00	4.477.734,26	1.381.055,25	1.502.777,53
245,00	3.893,40	0,00	4.138,40	283.480,04	58.555,45
2.856.006,53	153.617,71	127.279,58	2.882.344,66	659.166,82	604.238,20
0,00	0,00	0,00	0,00	303.688,34	6.840.258,05
0,00	0,00	0,00	0,00	54.314,32	1.106.057,88
291.103.001,64	8.357.227,35	130.780,42	299.329.448,57	243.111.388,93	242.742.557,42
0,00	0,00	0,00	0,00	325.000,00	325.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	30,00
0,00	0,00	0,00	0,00	325.030,00	325.030,00
291.742.233,96	8.385.315,85	130.780,42	299.996.769,39	243.443.701,39	243.102.958,38

Restlaufzeit		über 5 Jahre		gesichert	Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre					
10.855.433,04 (13.306.551,54)		10.201.673,65 (10.384.623,04)		25.668.276,65 (28.734.595,09)	Grundschild Grundschild
0,00 (0,00)		0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)		0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	
39.037,74 (36.211,45)		0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)		0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)		0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	
10.894.470,78 (13.342.762,99)		10.201.673,65 (10.384.623,04)		25.668.276,65 (28.734.595,09)	

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG hat gemäß § 38 GenG und gemäß § 25 der Satzung den Vorstand bei dessen Geschäftsführung überwacht, beraten und gefördert.

Für die Stadt Leipzig ist festzustellen, dass die soziodemographische Entwicklung und die wirtschaftlichen Perspektiven für unsere Genossenschaft mit kommunal gewünschten wohnungswirtschaftlichen Anforderungen vorhanden sind. Dem werden wir mit der Bereitstellung von Wohnungen mit deutlich sozialverträglichen Mieten im Bestand und mit partiell gedeckelten Mieten im Neubau gerecht. Grundlage dafür bilden die operativen Maßnahmen im Tagesgeschäft und die strategisch geplanten Entscheidungen zur langfristigen Unternehmensentwicklung.

Hervorzuheben sind die im Betriebsvergleich sächsischer Wohnungsgenossenschaften durchschnittlichen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung, hier insbesondere im Nachbezug mit 15,31 TEUR/WE, die, in Verbindung mit genossenschaftlich moderaten Mietpreisen mit einer durchschnittlichen Sollmiete von 5,76 €/m<sup>2</sup> im Geschäftsjahr 2025, eine Stabilisierung des Leerstandes zum 31.12.2025 auf 2,6 % ermöglicht haben.

In vertrauensvoller und konstruktiver Zusammenarbeit hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert und überwacht, sowie seine Aufgaben nach Gesetz und Satzung im Bau- und Finanzausschuss wahrgenommen. Die Berichte aus den Ausschüssen des Aufsichtsrats lagen wie folgt vor:

- ▶ Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024

### FA Technik

- ▶ Abschlussbericht zur Herstellung einer Feuerwehrezufahrt einschließlich Aufstellfläche Yorckstr. 14–30 und Clausewitzstr. 17–23
- ▶ Bericht zum Bauvorhaben Uranusstr., Vergabe der Bauleistungen
- ▶ Bericht Bautenstand Uranusstr. 80–98

### FA Prüfungsausschuss/Finanzen

- ▶ Stellungnahme des Aufsichtsrates zu Jahresabschluss 2025 der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, Juni 2026
- ▶ Bericht zur personellen Weiterentwicklung der Genossenschaft (vertraulich)

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig über die geschäftlichen Vorgänge in der Genossenschaft. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrates kontinuierlich im Kontakt mit dem Vorstand. Maßnahmen des Vorstandes, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden dem Aufsichtsrat ordnungs- und fristgemäß zur Beschlussfassung vorgelegt. Bemerkt sei hier auch der an die Mitglieder gerichtete Bericht zur Nachhaltigkeitsstrategie der Lipsia.

Im Jahr 2025 standen folgende Schwerpunkte im Mittelpunkt der Beratungen:

- ▶ Ständige Auswertung von Budget und Maßnahmen für Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung, u. a. Modernisierung und Erweiterung Elektroanlagen und Modernisierung Außenanlagen.
- ▶ Abschluss des Neubauvorhabens „Brackestraße“ mit zwei Stadthäusern und Beginn der Vermietung ab 1. Oktober 2025
- ▶ ständige Auswertung der Belegungs- und Leerstandsanalyse und der Mietrückstände
- ▶ ständige Information zur Liquiditätsentwicklung der Genossenschaft
- ▶ Beratung zur Überarbeitung des langfristigen Unternehmenskonzeptes mit den Schwerpunkten Finanz- und Wirtschaftsplan und Bauplan unter den Bedingungen differenzierter Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Sicherung eines marktgerechten Wohnungsangebotes.

- ▶ Weitere Begleitung der Komplexmodernisierung Uranusstraße 80–98, 1. Bauabschnitt sowie Planung des 2. Bauabschnittes.

---

- ▶ Präzisierung und Bestätigung zur Aktualisierung von Finanz- und Wirtschaftsplan und Bauplan für das Geschäftsjahr 2025

---

- ▶ Beschlussfassung zum Wirtschafts- und Finanzplan sowie zum Bauplan 2026

---

- ▶ Beratung zum Risiko-Managementsystem der Genossenschaft, zu den Risikofeldern und deren jeweiligen Einzelrisiken, ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Tragfähigkeit

---

- ▶ Prüfende Kenntnisnahme des Jahresabschlusses und Vorschlages zur Verwendung des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2024. Die Prüfung des aus dem Buchwerk erstellten Jahresabschlusses und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaft e. V., gesetzlicher Prüfungsverband, wahrgenommen.

---

- ▶ Auswertung der Prüfungsergebnisse (2024) mit dem Wirtschaftsprüfer des VSWG, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat am 25. März 2025

---

- ▶ Durchführung der Vertreterversammlung am 27. Mai 2025, Vorbereitung mit Prüfung und Bestätigung der Beschlussvorlagen

---

- ▶ Vorschlag zur Beschlussfassung der Vertreter in der Vertreterversammlung 2025 zur Verwendung des Jahresüberschusses 2024

- ▶ Auswertung des Prüfberichtes des VSWG zur gesetzlichen Prüfung gemäß § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2024

Der vorliegende Bericht wurde am 26.03.2026 den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis gegeben und genehmigt. Ergänzungen liegen nicht vor.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den gewählten Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit.



Leipzig, 25. März 2026

  
 Dr. Alexander Voß  
 Vorsitzender des Aufsichtsrats

  
 Prof. Dr. Ulrike Gröckel  
 stv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

**Geschäftsstelle:**

Wohnungsgenossenschaft  
„Lipsia“ eG  
Brünner Straße 12  
04209 Leipzig


**Öffnungszeiten:**


Montag	8:00–16:00 Uhr
Dienstag	9:00–18:00 Uhr
Mittwoch	geschlossen
Donnerstag	9:00–17:00 Uhr
Freitag	8:00–12:00 Uhr

Telefon 0341 415 19-0

[post@wg-lipsia.de](mailto:post@wg-lipsia.de)

[www.wg-lipsia.de](http://www.wg-lipsia.de)

 [wirimmerda](#)

 [wirimmerda](#)

 [wirimmerda](#)