

Lipsia

Wohnungsgenossenschaft eG
SPAREN | BAUEN | WOHNEN



GESCHÄFTSBERICHT

2022

IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG
Brünner Straße 12, 04209 Leipzig
Tel.: 0341 41519-0, Fax: 0341 4111185
Internet: www.wg-lipsia.de
E-Mail: post@wg-lipsia.de

Ansprechpartner

Nelly Keding, Vorstandsvorsitzende
Tel.: 0341 41519-0

Redaktion und Gestaltung

IMMOCOM
www.immocom.com

Bildmaterial

Titel: Swen Reichhold
Seite 5, 35: Anita Volkamer
Seiten 7, 9, 11, 12, 13, 15, 23: WG „Lipsia“ eG
Seite 10: Leipziger Ökolöwe (Umweltbund Leipzig e.V.)
Seite 14: NOKERA Planning
Rückseite: Paarmann Dialogdesign

INHALT

| | |
|---|-------|
| | |
| Editorial des Vorstandes | 4 |
| | |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 gemäß § 289 i. V. mit § 336 Abs. 1 und 2 HGB | |
| | |
| I. Grundlagen des Unternehmens | 6 |
| | |
| II. Wirtschaftsbericht | 8 |
| | |
| 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen | 8 |
| | |
| 2. Geschäftsverlauf | 10 |
| | |
| 3. Lage | 17 |
| | |
| III. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht | 20 |
| | |
| Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 | |
| | |
| Bilanz | 24 |
| | |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 26 |
| | |
| Anhang | 27 |
| | |
| Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 | 34 |
| | |

EDITORIAL DES VORSTANDES

Sehr geehrte Mitglieder, Mieterinnen und Mieter der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG,
sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,

das Jahr 2022 hat uns in vielerlei Hinsicht gefordert. Mit Ereignissen, die so weder vorhersehbar noch planbar waren. Und mit großen gesellschaftlichen Herausforderungen, die auch an der Lipsia nicht spurlos vorübergingen. Wir haben darauf schnell mit adäquaten Lösungen reagiert und uns weiterentwickelt – mit dem Ergebnis, dass unsere Genossenschaft auch in dieser bewegten Zeit abermals ein erfolgreiches Geschäftsjahr bilanzieren konnte, in dem sie ihre wirtschaftliche wie finanzielle Entwicklung positiv fortgesetzt hat. Dies bestärkt uns darin, weiterhin beherzt unseren Auftrag zu meistern, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten zu gewährleisten.

Stabile Vermieterin für Jung und Alt

Mit rund 8.000 verwalteten Wohnungen gehört die Lipsia zu den großen Vermieterinnen in Leipzig, einer Stadt, die im vergangenen Jahr wieder dynamisch gewachsen ist. Knapp 625.000 Menschen sind hier inzwischen wohnhaft, ein Jahr zuvor waren es noch knapp 610.000. Damit ist Sachsens einwohnerstärkste Kommune jetzt die siebtgrößte Metropole Deutschlands. Unsere Rolle als modernes und verlässliches Wohnungsunternehmen, das jedem ein schönes Zuhause bietet, unabhängig von Alter, Einkommen oder Lebensphase, gewinnt vor diesem Hintergrund weiter an Bedeutung. Wer bei uns wohnt, profitiert von erschwinglichen Mieten weit unter dem Leipziger Durchschnitt. Profitorientierung, Mietenwucher und Immobilienspekulation sind mit der DNA unserer Genossenschaft nicht vereinbar.

Gleichwohl gestaltet sich der Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und dem Anspruch auf sozial ausgewogene Mietenstabilität immer schwieriger. Ein Zusammenspiel verschiedener Faktoren lässt die Dinge ständig komplexer werden. Fachkräftemangel, Materialengpässe und Kostensteigerungen bei Energie und Rohstoffen sowie wachsende Auflagen erschweren es zunehmend, bezahlbares Wohnen in hoher Qualität zu garantieren. Wir stellen uns aber dieser Situation – mit Optimismus, Mut und Einfallsreichtum.

Unermüdlich wie leidenschaftlich arbeiten wir daran, dass sich unsere Mitglieder, Mieterinnen und Mieter bei uns wohl-

fühlen. Allein in die Wiederaufbereitung leerstehender Wohnungen investieren wir mittlerweile gut sechs Millionen Euro pro Jahr, insgesamt flossen 2022 rund 12 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandsetzung unserer Bestände. Für einen termingerechten und reibungslosen Ablauf dieser Arbeiten sorgten nicht zuletzt die versierten Handwerkerinnen und Handwerker unserer Tochtergesellschaft Lipsia Bau und Sanierung GmbH (LBS). Auch durch ihr Wirken verharnte unser Wohnungsleerstand mit rund 4,5 Prozent auf einem geringen Niveau.

Nachhaltigkeitsstrategie und digitaler Fortschritt

Angesichts globaler Probleme wie Klimawandel und Artensterben spielen für die Lipsia natürlich auch die Themen Ökologie und Umweltbewusstsein in sämtlichen Unternehmensbereichen eine wichtige Rolle. Wir entwickeln derzeit eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie, die von der Dekarbonisierung im Bestand über das Erzeugen von Solarstrom bis hin zu Fassadenbegrünungen und Gemeinschaftsgärten reicht. Einer der Schwerpunkte dieser Strategie ist das Thema E-Mobilität, bei der wir im abgelaufenen Geschäftsjahr erste konkrete Erfolge erzielten. So haben wir unsere Fahrzeugflotte auf vollelektrischen Antrieb umgestellt, außerdem in Grünau gemeinsam mit einem Kooperationspartner eine erste öffentliche Ladesäule installiert, weitere werden folgen. In diesem Jahr setzen wir nicht zuletzt im Neubaubereich ein Zeichen für mehr Nachhaltigkeit, feiern wir doch im Grünauer Wohnkomplex 8 endlich den Baustart für die „Lipsia-Zwillinge“. Die beiden Wohntürme entstehen in klimaschonender Holz-Hybrid-Bauweise und sollen mit einem Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnet werden.

Einen wesentlichen Schritt in Richtung moderne Kommunikation sind wir mit unserem neuen Serviceportal „WIR-immer-da“ gegangen. Seitdem können unsere gut 8.600 Mitglieder alle Themen und Anfragen rund um ihr Mietverhältnis direkt und rund um die Uhr via Computer, Smartphone und Tablet verwalten. Inhaberinnen und Inhaber eines Sparvertrages bei der Genossenschaft haben ferner die Möglichkeit, ihre Kontostände online im Auge zu behalten. Indem das Portal interne Prozesse bündelt, effizient gestaltet und einen alternativen Zugang zu Informationen und zur Verständigung mit dem Unternehmen gewährt, trägt es zu einer besseren Lebens- und Arbeitsqualität bei.



Nelly Keding und Annett Schiele, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft werden auch 2023 und darüber hinaus anspruchsvoll bleiben. Dank unserer gesunden Finanzlage blicken wir dennoch mit Zuversicht auf die kommenden Jahre. Unser täglicher Ansporn ist es, unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern lebenswerten, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu

biehen. Unser besonderer Dank geht an unsere Mitarbeitenden, die diese Motivation mit uns teilen und sich dafür mit allen Kräften einsetzen. Ebenso herzlich bedanken wir uns bei unseren Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern sowie dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.



Nelly Keding

Vorstand Wohnungswirtschaft
Vorstandsvorsitzende



Annett Schiele

Vorstand Finanzwirtschaft

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

GEMÄSS § 289 I. V. MIT § 336 ABS. 1 UND 2 HGB

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wurde am 05. 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 04.06.2019 vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Sie fördert ihre Mitglieder auch durch den Betrieb einer Spareinrichtung. Hierfür wurde der Genossenschaft mit Bescheid vom 18.03.2002 die Erlaubnis zur Annahme fremder Gelder als Spareinlagen von Mitgliedern und deren Angehörigen gemäß § 15 AO erteilt.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen sind das Kerngeschäft der Genossenschaft. Der Wohnungsbestand am 31.12.2022 beträgt 7.925 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 468.945,11 m². Das Geschäftsgebiet erstreckt sich ausschließlich auf das Leipziger Stadtgebiet. Die Transformation des Kerngeschäftes hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand wurde in der Geschäftsstrategie als Unternehmensziel formuliert. In den nächsten Jahren wird die Genossenschaft insbesondere in notwen-

dige Maßnahmen zur Dekarbonisierung mit sukzessiver CO₂-Emissionsreduzierung investieren.

Die Genossenschaft hält als Alleingesellschafterin 100 Prozent der Anteile am Stammkapital der LBS 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 „Elsteraue“ 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.



*Der Wohnungsbestand am 31.12.2022 beträgt
7.925 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von
468.945,11 Quadratmetern.*



Neuer Spielplatz in der
Komarowstraße 27–29 / Gogolstraße 80–82

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Für die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland hat auch im Jahr 2022 die nachlassende Corona-Pandemie durch Liefer- und Logistikschwierigkeiten noch negative Auswirkungen gebracht. Stark beeinträchtigt wurden mögliche Erholungseffekte jedoch durch die Folgen des Krieges Russlands gegen die Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Der Aufschwung wurde durch Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise weiter gebremst. Die Inflationsrate stieg rasch auf das höchste Niveau seit Jahrzehnten und die konjunkturelle Erholung kam ins Stocken. Dennoch war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Gestützt wurde das Wirtschaftswachstum vor allem durch die Nachholeffekte bei den privaten Konsumausgaben im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Das Vorkrisenniveau des Bruttoinlandsproduktes konnte wieder erreicht werden. Wirtschaftsexperten sehen die Entwicklung des deutschen Wirtschaftswachstums für 2023 auf einem Pfad zwischen einer leichten Rezession und einem leichten Wachstum.¹

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Unternehmen der Wohnungswirtschaft vor Herausforderungen gestellt, die mit den Energieversorgungsunternehmen über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten. Zur Vermeidung von Liquiditätsgpässen sowie zum Schutz der Mieter vor beträchtlichen Nachforderungen bei den Nebenkostenabrechnungen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen vorgenommen. Staatliche Unterstützungen in Form der zum Jahresende 2022 beschlossenen Energiepreislösung konnten die starke Erhöhung der Nebenkosten des Wohnens beschränken, aber größtenteils nicht vermeiden.

Die für die Wohnungswirtschaft wichtigen Preise für bauliche Maßnahmen zeigten ein in Deutschland lange nicht mehr gemessenes Niveau. Sowohl die Preise für Neubau als auch die Instandhaltungskosten stiegen bis im November 2022 um fast 17 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat, im Jahreszeitraum davor war die Steigerung bereits mit 9,1 Prozent sehr hoch gewesen. Insbesondere die Preise für Baumaterialien erhöhten sich im ersten Halbjahr 2022 drastisch, erst seit Juli konnte bei einigen Materialien eine leichte Beruhigung der Preisentwicklung

beobachtet werden, besonders energieintensive Produkte stiegen im Preis jedoch signifikant weiter. Das Preisniveau ist damit nach wie vor hoch.¹

Der historische Preisanstieg bei den Baukosten traf im Geschäftsjahr 2022 auf deutlich steigende Bauzinsen. Die Europäische Zentralbank hat entgegen ihren eigenen Erwartungen von vor einem Jahr den Leitzins seit Beginn 2022 sechsmal (zuletzt um 0,5 Prozentpunkte) auf 3,5 Prozent erhöht. Weitere Zinsschritte sind zu erwarten, um die Rückkehr zum langfristigen EZB-Ziel einer Inflation von zwei Prozent zu ermöglichen.² Die negativen Auswirkungen vom Anstieg von Bau- und Finanzierungskosten auf die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten führten zum Rückgang von Bauinvestitionen, insbesondere Wohnungsbauinvestitionen nahmen in 2022 mit zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr ab. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände wurden 2022 in Deutschland rund 293 Mrd. EUR investiert. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen jedoch nicht halten. Im Jahr 2022 flossen 62 Prozent der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zum Jahresende 2022 ergab, dass unter den derzeitigen Rahmenbedingungen rund ein Drittel der für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen nicht gebaut werden können.¹

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt daneben aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und der wachsenden Bevölkerung grundsätzlich hoch. Das Jahr 2022 war insbesondere durch einen starken Zuzug durch Geflüchtete aus den ukrainischen Kriegsgebieten geprägt.¹

Auch in der Stadt Leipzig steigt die Zahl der Haushalte seit Jahren kontinuierlich³ und damit einhergehend auch die Nachfrage nach Wohnraum. Eine Vielzahl an Neubauvorhaben ist in Planung beziehungsweise in Realisierung. Dennoch nimmt die Anspannung des Wohnungsmarktes weiter zu, wenn auch der Anstieg der Mietpreise moderater wird.⁴ Im Juli 2022 ist vor diesem Hintergrund für die Stadt Leipzig die Sächsische Mietpreisbegrenzungsverordnung in Kraft getreten, die mögliche Mietaufschläge im Neuvermietungsprozess von der ortsüblichen Vergleichsmiete abhängig macht.



7.925
WOHNUNGEN

Fassadeninstandsetzung in der
Clausewitzstraße 17-23

Während des Geschäftsjahres 2022 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Leipzig spürbar verschlechtert. Die hohen Kosten und die Sorgen um die angespannte Versorgungslage mit Energie haben zu einer starken Verunsicherung der Unternehmen beigetragen. Sowohl die Geschäftslage als auch die Erwartungen der Unternehmen zeigen nach unten.⁵ Aufgrund des ausgeprägten Personal-

und Fachkräftemangels dürfte sich die Zahl der Beschäftigten dennoch nicht wesentlich verringern. Die Arbeitslosenquote in Leipzig stieg zum 31. Dezember 2022 auf 6,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahresende (6,1 Prozent).⁶ Das Vor-Pandemie-Niveau der Beschäftigung wurde damit noch nicht erreicht.

1 Quelle: GdW Informationen 167 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023“

2 Quelle: Pressemitteilung der Europäischen Zentralbank vom 16. März 2023

3 Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Februar 2023

4 Quelle: PISA IMMOBILIENMANAGEMENT, Marktbericht 2022, November 2022

5 Quelle: IHK Leipzig, Konjunkturreport IHK-Bezirk Leipzig, Herbst 2022

6 Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Februar 2023



Pflanzaktion Kletterfix

2. GESCHÄFTSVERLAUF

BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Sollmieten aus der Wohnungsvermietung um TEUR 222 auf TEUR 29.689 gestiegen. Dies ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

| | TEUR |
|--------------------------------------|------------|
| Mieterhöhung nach Modernisierung | 44 |
| Mietminderung wegen Stilllegungen | - 34 |
| sonstige Mietveränderungen per Saldo | 212 |
| Gesamt | 222 |

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

Die durchschnittliche Kaltmiete aus Wohnraumvermietung in 2022 betrug in unserer Genossenschaft 5,28 EUR je m² und Monat. Hinsichtlich des Sanierungsgrades der einzelnen Wohngebäude sind folgende Kaltmieten festzustellen:

| | 2022 | 2021 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| | EUR/m ² /Monat | EUR/m ² /Monat |
| unsanierter Bestand | 3,88 | 3,62 |
| sanierter Bestand | 5,29 | 5,24 |

Am 31.12.2022 standen in unserer Genossenschaft insgesamt 355 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 20.411,70 m²



Neue Fahrradgarage in der Uranusstraße 2-14

leer. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen betrug die Leerstandsquote unserer Genossenschaft am 31.12.2022 4,48 Prozent nach 4,44 Prozent am 31.12.2021. Durchschnittlich standen im Berichtsjahr circa 4,93 Prozent (Vorjahr: 4,20 Prozent) unserer Wohnungen leer.

Der Anstieg im Leerstand resultiert vor allem aus den Zeiträumen des notwendigen Nachbezugsausbaus im unbewohnten Zustand, die aufgrund des Durchschnittsalters zunehmen

und durch Kapazitätsauslastungen der Baudienstleister nur mit erheblichem Zeitverzug umzusetzen waren.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 549 Wohnungen gekündigt (Vorjahr 519). Bezogen auf den durchschnittlich im Jahr 2022 zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand unserer Genossenschaft betrug die Kündigungsquote in 2022 circa 6,9 Prozent (Vorjahr: circa 6,5 Prozent).

”

Die durchschnittliche Kaltmiete aus Wohnraumvermietung in 2022 betrug in unserer Genossenschaft 5,28 EUR je m² und Monat.

INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Im Geschäftsjahr 2022 wurden entsprechend unseres Bestandsentwicklungskonzeptes planmäßig an weiteren Objekten unseres Bestandes Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Circa 99 Prozent unserer Wohnungsbestände wurden komplex- oder teilsaniert beziehungsweise neu errichtet.

Im Jahr 2022 wurden insgesamt TEUR 11.931 für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung unserer Gebäude sowie Außenanlagen ausgegeben (Vorjahr TEUR 13.940). Darin sind Investitionen zur Modernisierung an Wohngebäuden in Höhe von TEUR 440 enthalten sowie für Außenanlagen in Höhe von TEUR 323.

Für die Renovierung und Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechsel wurden im Jahr 2022 insgesamt TEUR 5.038 eingesetzt (Vorjahr TEUR 4.342). Die Maßnahmen an den Objekten wurden in 2022 wie im Vorjahr ausschließlich aus Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert.



323 TEUR

FÜR MODERNISIERUNG
AN AUSSENANLAGEN

Neue Sitzbänke in der
Nikolai-Rumjanzew-Straße 31-39



Neubauvorhaben „Lipsia-Zwillinge“
Brackestraße

NEUBAU

Mit dem Neubauprojekt „Lipsia-Zwillinge“ in der Brackestraße werden in der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem im Jahr 2020 fertiggestellten Hochhaus „Lipsia-Turm“ zwei unter energetischen und ökologischen Aspekten gestaltete Gebäude mit dem Ziel einer Nachhaltigkeitszertifizierung geplant. Bis zum Geschäftsjahresende 2022 sind Bauvorbereitungskosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen in Höhe von TEUR 1.043 (Vorjahr: TEUR 136) angefallen. Insgesamt werden Herstellungskosten in Höhe von Mio. EUR 11,9 erwartet. Der Baustart musste in 2022 aufgrund der Kostenentwicklung im ersten Halbjahr verschoben werden. Nunmehr ist die Bauausführung im Zeitraum 2023 bis 2025 vorgesehen.

SPAREINRICHTUNG

Das Sparvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2022 um TEUR 564 leicht verringert. Zum 31.12.2022 betragen die Spareinlagen TEUR 54.458 (31.12.2021: TEUR 55.022). Im Geschäftsjahr standen ohne Berücksichtigung interner Umbuchungen den Zugängen in Höhe von TEUR 9.432 Abgänge in Höhe von TEUR 9.996 gegenüber.

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

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|-------------|------------|---------|------------|---------|
| | TEUR | Prozent | TEUR | Prozent |
| kurzfristig | 11.192 | 20,6 | 13.094 | 23,8 |
| langfristig | 43.266 | 79,4 | 41.928 | 76,2 |

Die durchschnittliche Spareinlage pro Sparer betrug TEUR 28 per 31.12.2022 (31.12.2021: TEUR 28). Die Sparguthaben wurden in 2022 durchschnittlich mit 0,54 Prozent (2021: 0,67 Prozent) verzinst. Sparer sind ausschließlich Mitglieder und deren Angehörige im Sinne von § 15 AO.

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.

Im Geschäftsjahr 2022 betrieb die Spareinrichtung je eine Außenstelle in den Wohngebieten Löbzig und Mockau. Durch das auch Corona-bedingt veränderte Kundenverhalten der Sparer zur Kontaktaufnahme und Abwicklung der Sparvorgänge wurde bis zum Berichtszeitpunkt eine Konzentration des Sparbetriebs am Hauptstandort der Genossenschaft festgelegt und die Außenstellen werden zukünftig nicht mehr betrieben. Eine zielgruppenorientierte Beratung und persönliche Betreuung steht weiterhin an erster Stelle und kann ganz individuell eingerichtet werden.

Die Spareinlagen werden als Finanzierungsmittel für die Hausbewirtschaftung eingesetzt.



Eingangsbereich Spareinrichtung

BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft hält 100 Prozent der Gesellschaftsanteile der LBS Lipsia Bau und Sanierung GmbH. Zwischen der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG und der Lipsia Bau und Sanierung GmbH als Tochterunternehmen besteht umsatzsteuerliche Organschaft und ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Eigenkapital der Tochtergesellschaft mit einer Zuführung zur Kapitalrücklage von TEUR 300 gestärkt.

Aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der Lipsia Bau und Sanierung GmbH wird der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von TEUR 291 (Vorjahr: TEUR 457) an die Muttergenossenschaft abgeführt.

ENTWICKLUNG IM PERSONALBEREICH

Von den 63 Mitarbeitenden zum 31.12.2022 haben 39 einen Hoch- beziehungsweise Fachschulabschluss oder einen Abschluss der Berufsakademie. Alle anderen haben entsprechende Berufsabschlüsse. Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen werden entsprechend den Anforderungen 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.

In den letzten Jahren hat sich eine ausgewogene Altersstruktur entwickelt. 45,2 Prozent der Belegschaft sind unter 50 Jahre alt. Zurzeit bildet die Genossenschaft vier Auszubildende und eine Studentin im dualen Studiengang zum Bachelor of Arts (BA) aus.



Zurzeit bildet die Genossenschaft vier Auszubildende und eine Studentin im dualen Studiengang zum Bachelor of Arts (BA) aus.

3. LAGE

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | | Veränderung |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Mio. EUR | Prozent | Mio. EUR | Prozent | Mio. EUR |
| VERMÖGENSSTRUKTUR | | | | | |
| - langfristiger Bereich | 246,2 | 84,6 | 252,5 | 85,0 | - 6,3 |
| - kurzfristiger Bereich | 44,9 | 15,4 | 44,7 | 15,0 | 0,2 |
| GESAMTVERMÖGEN / BILANZSUMME | 291,1 | 100,0 | 297,2 | 100,0 | - 6,1 |
| KAPITALSTRUKTUR | | | | | |
| - langfristiger Bereich | 263,6 | 90,6 | 268,1 | 90,2 | - 4,5 |
| - kurzfristiger Bereich | 27,5 | 9,4 | 29,1 | 9,8 | - 1,6 |
| davon Spareinlagen | (11,2) | | (13,1) | | |
| GESAMTVERMÖGEN / BILANZSUMME | 291,1 | 100,0 | 297,2 | 100,0 | - 6,1 |

Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug zum 31.12.2022 84,5 Prozent der Bilanzsumme (31.12.2021: 84,8 Prozent). Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Buchwerte des Anlagevermögens um TEUR 6.127 vermindert.

Die Abnahme der Buchwerte des Anlagevermögens war vor allem bedingt durch die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 8.234. Geringe Abgänge waren bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung zu verzeichnen.

Der Verminderung der Buchwerte des Anlagevermögens haben insbesondere Bauvorbereitungskosten für ein Neubauvorhaben in Höhe von TEUR 907 (2021: TEUR 136), nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen einschließlich aktivierter Eigenleistungen an Wohngebäuden und Außenanlagen in Höhe von TEUR 701 (2021: TEUR 2.681) sowie

Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 139 (2021: TEUR 171) entgegengewirkt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich in 2022 um TEUR 7.628, Sondertilgungen wurden dabei in Höhe von TEUR 1.021 vorgenommen.

Der Verschuldungsgrad des Anlagevermögens betrug zum Bilanzstichtag 33,6 Prozent (31.12.2021: 35,3 Prozent). Das entspricht einer Verschuldung von rund 176 Euro/m² Wohnfläche (31.12.2021: rund 190 Euro/m² Wohnfläche).

Das bilanzielle Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag um 1.883,7 TEUR auf 181.126,8 TEUR gestiegen. Es beträgt damit 62,2 Prozent der Bilanzsumme (31.12.2021: 60,3 Prozent).

Das langfristig gebundene Vermögen der Genossenschaft ist ausreichend mit langfristigen Fremdmitteln und Eigenkapital finanziert. Darüber hinaus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Finanzreserve von TEUR 17.431 (31.12.2021: TEUR 15.604).

Im Berichtszeitraum war die Finanzlage der Genossenschaft durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet.

net. Zum 31.12.2022 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von TEUR 31.675 (31.12.2021: TEUR 31.318).

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

| Laufende Geschäftstätigkeit | 2022 in TEUR | 2021 in TEUR |
|--|---------------|---------------|
| Jahresüberschuss | 2.268 | 2.358 |
| Zuschreibungen | - 0 | - 311 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 8.234 | 8.218 |
| Zinsaufwendungen | 1.311 | 1.627 |
| Liquiditätszufluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 11.813 | 11.892 |
| planmäßiger Kapitaldienst | - 7.918 | - 8.274 |
| Liquiditätszufluss nach planmäßigem Kapitaldienst | 3.895 | 3.618 |

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit wurden daraus gedeckt. Die Vermögens- und Finanzlage der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG ist stabil.

ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis 2022 liegt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 2.268 um TEUR 90 unter dem Vorjahresergebnis und ist durch Sondereinflüsse geprägt.

Bereinigtes Jahresergebnis

| | 2022 in TEUR | 2021 in TEUR |
|---------------------|--------------|--------------|
| Jahresüberschuss | 2.268 | 2.358 |
| Zuschreibungen | 0 | - 311 |
| Gewinnabführung LBS | - 291 | - 457 |
| | 1.977 | 1.590 |

Das bereinigte Jahresergebnis liegt um 387 TEUR über dem des Vorjahres und mit 913 TEUR über dem bereinigten Planergebnis 2022 in Höhe von 1.064 TEUR.

Positiv auf das Jahresergebnis 2022 haben sich folgende Entwicklungen ausgewirkt:

1. Die um die Sondereinflüsse (Zuschreibungen Anlagevermögen im Vorjahr) bereinigten sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit TEUR 453 über dem Vorjahr. Dies wurde vor allem durch um TEUR 94 höhere Erträge aus Schadenersatzleistungen und durch die um TEUR 98 über dem Vorjahr liegenden Versicherungsentschädigungen

verursacht. Den Versicherungsentschädigungen stehen aber Instandsetzungsaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber. Erträge aus Fördermitteln wurden 2022 in Höhe von TEUR 148 vereinnahmt.

2. Neben der Erhöhung sonstiger betrieblicher Erträge hat sich 2022 vor allem die Verringerung des Zinsaufwandes für Darlehensverbindlichkeiten um TEUR 250 gegenüber dem Vorjahr positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Dies resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen im Geschäfts- und im Vorjahr, aber auch aus Prolongationen zu günstigeren Konditionen. Der Zinsaufwand für die Spareinlagen ist um TEUR 64 zurückgegangen.

3. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig um TEUR 55 gesunken.

| | 2022 in TEUR | 2021 in TEUR | Veränderung in TEUR |
|--|---------------|---------------|---------------------|
| aufwandswirksame Modernisierungskosten | 1.958 | 2.408 | - 450 |
| Instandhaltung in Versicherungsfällen | 341 | 242 | + 99 |
| laufende Instandhaltung / Instandsetzung | 3.831 | 4.231 | - 400 |
| Neubezug | 5.038 | 4.342 | + 696 |
| Gesamt | 11.168 | 11.223 | - 55 |

Die Kosten für die Sanierung der Nachbezugswohnungen haben sich durch Preisanstiege der Baudienstleistungen weiter erhöht. Im Zusammenhang mit den planmäßig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen des Jahres 2022 sind im Vergleich zum Vorjahr um 450 TEUR geringere Aufwendungen entstanden.

4. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen für 2022 TEUR 160 gegenüber TEUR 249 im Geschäftsjahr 2021.

Folgende Entwicklungen haben das Ergebnis stärker belastet:

1. Die Nettomiet Erlöse betragen im Geschäftsjahr 2022 TEUR 28.544 und sind damit geringfügig um TEUR 50 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Die Erlöschmälerungen und Mietminderungen betragen rund 5,2 Prozent der Sollmiete für Wohnungen (Vorjahr: 4,6 Prozent).
2. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten belaufen sich auf TEUR 986 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 244 erhöht.
3. Die Personalkosten haben das Ergebnis mit TEUR 82 mehr belastet, insbesondere verursacht durch Tarifsteigerung und der Schaffung zusätzlicher Stellen.
4. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 334 gestiegen, wesentlichen Anteil daran haben erhöhte Beratungsleistungen und nach den beiden Vorjahren wieder angestiegene Aufwendungen für Veranstaltungen und Mieterfeste.
5. Der aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages vereinbarte Jahresgewinn 2022 der Tochtergesellschaft LBS Lipsia Bau und Sanierung GmbH in Höhe von TEUR 291 liegt mit TEUR 166 unter den Beteiligungserträgen des Vorjahres.

III. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

PROGNOSEBERICHT

Vor dem Hintergrund eines wachsenden Wohnungsmarktes 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:

1. Bestandsentwicklung durch geplante Modernisierung und Instandsetzung
2. umfangreiche Aufbereitung der gekündigten Wohnungen für den Wiederbezug
3. Neubauprojekt „Lipsia-Zwillinge“ in der Brackestraße
4. Anpassung an die Entwicklung des Marktes, auch hinsichtlich der Mietentwicklung, intensive Verhandlungen mit Versorgungsunternehmen zur Begrenzung der Nebenkosten des Wohnens
5. Weiterentwicklung der Strategien bezüglich Digitalisierung, Elektromobilität und Nachhaltigkeit

Anfang 2023 wurde das langfristige Bestandsentwicklungskonzept entsprechend den aktuellen Marktanforderungen und unter Aufnahme von notwendigen Maßnahmen zur energetischen Verbesserung überarbeitet.

Die Mieterlöse werden in 2023 aufgrund von Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen bei Neuvermietung moderat ansteigen. Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet die Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 1,2, der verursacht durch höhere planmäßige Instandhaltungsaufwendungen unter dem Vorjahresergebnis liegen wird.

Die Finanzreserve wird vor allem wegen hoher Investitionen in das Neubauprojekt und Modernisierungen in 2023 laut Planung abgebaut, jedoch nicht unter Mio. EUR 16,8 sinken. Trotz der hohen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsausgaben verfügt die Genossenschaft weiterhin über eine hohe Finanzreserve, sodass eine zukunftsorientierte Bestandsentwicklung und die Erhaltung unserer sehr guten Marktposition gewährleistet bleiben.

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 regelmäßig 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 stärker 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, sodass nicht mit bestandsgefährdenden Mietpreisänderungen zu rechnen ist. Die trotz staatlicher Unterstützung starke Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten führt im Zusammenhang mit dem inflationsbedingten Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten zu einem erhöhten Risiko von Mietrückständen beziehungsweise 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 und Instandhaltungsaufwendungen, die sich in den letzten Jahren signifikant erhöht haben. Wir berücksichtigen bei der aktuellen Planung der baulichen Maßnahmen zur Bestandsentwicklung und Bestandserhalt das höhere Preisniveau und werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit analysieren.

Durch die erfolgte Veränderung der Fremdfinanzierungsbedingungen hat sich das Zinsrisiko im Geschäftsjahr 2022 zwar erhöht, die Auswirkungen werden aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung vom Vorstand weiterhin als gering eingestuft. Für die Ablösung, Prolongation und Aufnahme

von Darlehen existiert ein langfristiger Plan. Darlehen mit Zinsanpassung bis einschließlich 2024 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 und die Finanzreserve und das damit verbundene sehr gute Rating bei den Banken geben der Genossenschaft eine gute Verhandlungsbasis. Aufgrund der stabilen Ertragslage der Genossenschaft, der Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsdarlehen und der marktadäquaten Steuerung der Sparzinsen ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft weiterhin tragbar und gering.

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.

Mittel- und langfristig ergeben sich Anforderungen und Verpflichtungen aus dem Klimaschutzgesetz, auf die sich die Genossenschaft vorbereitet. 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. Auf der Grundlage unserer im Geschäftsjahr durchgeführten energetischen Portfolioanalyse haben wir unsere Geschäftsstrategie auf eine Reduzierung von klimaschädlichen Treibhausgasen in unseren Beständen ausgerichtet und werden konkrete Maßnahmen zur Erreichung der gesetzlichen Klimaziele ableiten. Wir haben dies in unsere Planungsrechnungen aufgenommen und gehen davon aus, dass dieser mit Kosten- und Vermietungsrisiken verbundene Pfad der Modernisierung unserer Bestände mit dem Ziel von Klimaneutralität durch erhebliche öffentliche Fördermaßnahmen unter verlässlichen Rahmenbedingungen unterstützt wird.

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den be-

stehenden Gasspeichern der Versorger werden aktuell auch keine Engpässe erwartet.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikoma-

CHANCENBERICHT

Die Geschäftsstrategie der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG basiert auf einer guten Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Leipzig. Diese wird sich nach vorliegenden Prognosen zur Einwohnerentwicklung auch im Geschäftsjahr 2023 und in den Folgejahren fortsetzen. Dabei wird die Genossenschaft auf Grundlage der satzungsgemäßen Aufgabenerfüllung den vorhandenen Wohnungsbestand weiter pflegen und entwickeln und ergänzend neuen Wohnraum schaffen.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 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.

Leipzig, 17. März 2023

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

Der Vorstand



Nelly Keding



Annett Schiele



Dr. Kristina Fleischer



Reinhold Mayer

agementsystems 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.

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.

Mit dem geplanten Neubau „Lipsia-Zwillinge“, dessen Fertigstellung im Frühjahr 2025 geplant ist, wird das Bestandsportfolio der Genossenschaft weiter aufgewertet und die Marktposition in Leipzig gefestigt. Langfristig streben wir das Erreichen der Klimaziele unter Beibehaltung der Bezahlbarkeit des genossenschaftlichen Wohnens an.

Die Erweiterung der digitalen Angebote steht ebenfalls im Fokus der nächsten Jahre, um dem Ziel der maximalen Mitgliederorientierung umfassend gerecht zu werden. In kurzfristiger Betrachtung setzen alle Verantwortlichen auf eine rasche Befriedung in der Ukraine sowie eine nachhaltige Überwindung der Pandemienachwirkungen, um das in den vergangenen Jahren eingeschränkte genossenschaftliche Miteinander wieder verstärkt zu aktivieren.



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

BILANZ

| AKTIVA | | | |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 |
| | EUR | EUR | EUR |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände | | 91.814,52 | 120.702,70 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 241.772.896,45 | | 248.738.132,29 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.735.504,82 | | 1.891.122,06 |
| Grundstücke ohne Bauten | 91.011,60 | | 91.011,60 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 674.428,35 | | 705.356,23 |
| Anlagen im Bau | 49.337,77 | | 216.139,83 |
| Bauvorbereitungskosten | 1.095.612,35 | 245.418.791,34 | 175.552,43 |
| Finanzanlagen | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 325.000,00 | | 25.000,00 |
| Anteile an eingetragenen Genossenschaften | 30,00 | 325.030,00 | 30,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 245.835.635,86 | 251.963.047,14 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 11.370.219,52 | | 11.963.704,77 |
| Geleistete Anzahlungen | 118.984,09 | 11.489.203,61 | 107.106,30 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 85.780,29 | | 52.914,50 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 739.650,08 | | 912.324,44 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.186.378,19 | 2.011.808,56 | 830.398,65 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 31.674.927,43 | 31.317.730,82 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 58.712,15 | 8.688,56 |
| | | <u>291.070.287,61</u> | <u>297.155.915,18</u> |

PASSIVA

| | 31.12.2022 | | 31.12.2021 |
|--|--|-----------------------|--|
| | EUR | EUR | EUR |
| EIGENKAPITAL | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 370.242,00 | | 333.328,00 |
| - der verbleibenden Mitglieder | 10.001.663,96 | | 10.047.347,28 |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile) | 15.453,00 <u>(3.519,00)</u> | 10.387.358,96 | 9.639,00 <u>(3.519,00)</u> |
| Kapitalrücklage | | 2.266.140,94 | 2.248.140,94 |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| 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) | 32.102.609,29 <u>(226.842,91)</u> | | 31.875.766,38 <u>(235.857,34)</u> |
| Andere Ergebnisrücklagen (davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt) | 35.727.115,41 <u>(1.722.940,99)</u> | 166.431.725,32 | 34.004.174,42 <u>(3.148.021,70)</u> |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 2.268.429,10 | | 2.358.573,36 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | <u>-226.842,91</u> | 2.041.586,19 | <u>-235.857,34</u> |
| Eigenkapital insgesamt | | 181.126.811,41 | 179.243.112,66 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 280.949,53 | | 258.686,45 |
| Steuerrückstellung | 155.800,00 | | 0,00 |
| Sonstige Rückstellungen | <u>1.047.157,95</u> | 1.483.907,48 | <u>1.830.723,31</u> |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 40.054.627,82 | | 47.141.335,09 |
| Spareinlagen | 54.458.059,44 | | 55.022.044,80 |
| Erhaltene Anzahlungen | 12.452.075,77 | | 12.207.130,07 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 296.851,33 | | 231.095,56 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 869.400,06 | | 868.114,38 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 257.617,10 | | 94.125,96 |
| Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern | 70.937,20 <u>(40.470,52)</u> | 108.459.568,72 | 259.546,90 <u>(231.339,23)</u> |
| | | <u>291.070.287,61</u> | <u>297.155.915,18</u> |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| | 2022 | | 2021 |
|---|---|-----------------------|---|
| | EUR | EUR | EUR |
| UMSATZERLÖSE | | | |
| - aus der Hausbewirtschaftung | 40.559.757,05 | | 40.390.490,89 |
| - aus Betreuungstätigkeit | 389.724,00 | | 356.556,36 |
| - aus Lieferungen und Leistungen | <u>51.340,20</u> | 41.000.821,25 | 49.391,75 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 0,00 | 92.498,32 |
| Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | -593.485,25 | 0,00 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 21.954,58 | 36.278,97 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 1.343.430,94 | 1.192.729,36 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | <u>-22.680.387,51</u> | <u>-23.063.434,11</u> |
| | | 19.092.334,01 | 19.054.511,54 |
| ROHERGEBNIS | | | |
| Personalaufwand | | | |
| - Löhne und Gehälter | -3.494.864,07 | | -3.401.119,17 |
| - Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung) | <u>-690.356,39</u> <u>(-21.340,17)</u> | -4.185.220,46 | <u>-702.074,23</u> <u>(-51.021,04)</u> |
| Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -8.233.974,24 | -8.218.311,71 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -2.212.116,91 | -1.878.408,94 |
| Erträge aus Gewinnabführung | | 291.244,31 | 457.502,39 |
| Zinserträge | | 79.125,78 | 13.121,04 |
| (davon aus Abzinsung) | | (1.847,00) | (2.589,00) |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -1.311.241,49 | -1.626.975,70 |
| (davon aus Abzinsung) | | (-1.791,84) | (-3.647,81) |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | <u>-160.395,10</u> | <u>-248.548,12</u> |
| | | 3.359.755,90 | 3.449.697,10 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | | | |
| Sonstige Steuern | | <u>-1.091.326,80</u> | <u>-1.091.123,74</u> |
| | | 2.268.429,10 | 2.358.573,36 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | | | |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | -226.842,91 | -235.857,34 |
| BILANZGEWINN | | 2.041.586,19 | 2.122.716,02 |

ANHANG

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 (einschließlich Anlagenspiegel,

Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen 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 und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die im Berichtszeitraum aktiven Abschreibungen stellen sich wie folgt dar:

| | Prozent der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten |
|------------------------------------|---|
| Wohnbauten | 2,0 |
| Schließanlagen | 4,0 |
| Hof- und Wegebefestigungen | 6,6 bis 12,5 |
| Außenanlagen | 5,0 bis 12,5 |
| Geschäftsbauten | 4,0 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5,0 bis 33,3 |

Im Berichtsjahr zugegangene nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen an Wohnbauten wurden ganzjährig abgeschrieben. Zugänge 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.

Zuschreibungen wurden für Wohngebäude, bei denen in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund des hohen strukturellen Leerstandes ausgeführt wurden, wegen Wegfall der Gründe für die dauernde Wertminderung nicht vorgenommen.

Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden nicht vorgenommen, da sich aufgrund von geplanten Modernisierungsmaßnahmen die mittelfristige Vermietungssituation verbessern wird.

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 Prozent an der Lipsia Bau und Sanierung GmbH mit Sitz in Leipzig. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt 505,2 TEUR, davon 300,0 TEUR Eigenkapitalerhöhung im Geschäftsjahr. Das Jahresergebnis 2022 beträgt nach Abführung des Jahresüberschusses von 291,2 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 resultierende aktive latente Steuern wurden entsprechend dem Ansatzwahlrecht nicht bilanziert.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen ermittelt. Die Bewertung zum

31.12.2022 erfolgte unter Anwendung der Sterbetafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) unter Berücksichtigung eines Zehn-Jahresdurchschnittszinssatzes von 1,78 Prozent (Stand Dezember 2022; Laufzeit 15 Jahre) für die Abzinsung.

Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Sieben-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 1,44 Prozent (Stand Dezember 2022; Laufzeit 15 Jahre).

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit dem Durchschnittszinssatz der letzten sieben Jahre und der letzten zehn Jahre beträgt 29,9 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 31.12.2022 in Höhe von 29,5 TEUR mit der Pensionsrückstellung (Erfüllungsbetrag per 31.12.2022: 775,8 TEUR) sowie mit dem zur Sicherung von Pensionsansprüchen verpfändeten Bankguthaben in Höhe von 465,3 TEUR verrechnet.

Der Zinsertrag aus Rückdeckungsversicherungen (10,8 TEUR) wurde mit den Aufwendungen aus Abzinsung der Pensionsrückstellung (12,6 TEUR) verrechnet, sodass nach Verrechnung ein Zinsaufwand von 1,8 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 zehn 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.

Unter den Bauvorbereitungskosten werden Kosten für die Planung zu einem Neubauprojekt und mehrerer geplanten Feuerwehruzufahrten ausgewiesen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen (11.370,2 TEUR; Vorjahr: 11.963,7 TEUR).

Geleistete Anzahlungen werden mit 119,0 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.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen für Eigentumswohnungen (363,1 TEUR), aus Schadensfällen gegenüber Versicherungen (169,8 TEUR), aus Gerichtskosten (76,3 TEUR), aus Fördermitteln der Stadt Leipzig (107,5 TEUR) und aus überzahlten Betriebskosten (411,0 TEUR).

Forderungen, die rechtlich erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 entstehen, bestehen nicht.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von größer einem Jahr in Höhe von 363,1 TEUR betreffen die Instandhaltungsrücklage für im Wohneigentum befindliche Wohnungen.

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

| RÜCKSTELLUNGEN FÜR | TEUR |
|---|-------|
| ausstehende Rechnungen für Betriebskosten | 415,0 |
| Spareinlagen mit steigender Verzinsung | 96,1 |
| Prüfungs- und Steuerberatungskosten | 81,0 |
| Archivierung | 190,6 |
| Personalkosten | 143,8 |
| unterlassene Instandhaltung | 110,0 |
| Prozesskosten | 10,7 |

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage II) dargestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten 51,7 TEUR abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten und 490,4 TEUR abgegrenzte Tilgungen.

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen weisen die Spareinlagen der Mitglieder unserer Genossenschaft und deren Angehörigen in Höhe von 54.458,1 TEUR aus.

Die Spareinlagen gliedern sich wie folgt:

| | TEUR |
|--------------------------------|-----------------|
| Sparbücher und Wachstumssparen | 26.476,7 |
| Festzinssparen 2,5 Jahre | 807,3 |
| Festzinssparen 4 Jahre | 12.187,3 |
| Festzinssparen 6 Jahre | 14.986,8 |
| | 54.458,1 |

Von den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 189,7 TEUR auf Kautionen für Gewerberäume und Wohnraumvermietung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Lieferungen und Leistungen.

Verbindlichkeiten, die rechtlich erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 entstehen, bestehen nicht.

I. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

| ERTRÄGE AUS | 2022 in TEUR | 2021 in TEUR |
|--|--------------|--------------|
| Zuschreibungen | 0,0 | 311,4 |
| Bonus für bezogene Instandhaltungsleistungen der Tochtergesellschaft | 436,6 | 435,7 |
| der Auflösung der sonstigen Rückstellungen | 136,0 | 20,3 |
| Versicherungsentschädigungen | 340,5 | 242,3 |
| Schadenersatzleistungen | 171,1 | 77,0 |
| Sachbezügen | 63,1 | 65,5 |
| abgewerteten Forderungen und aus früheren Jahren | 25,3 | 20,5 |
| Fördermitteln | 148,0 | 0,0 |

Die Abschreibungen enthalten im Geschäftsjahr 2022 keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten.

Die Erträge aus Gewinnabführung in Höhe von 291,2 TEUR resultieren aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft (Lipsia Bau und Sanierung GmbH).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Steuer-rückstellungen für das laufende Geschäftsjahr.

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 ein bis fünf Jahren) bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1,6 Mio. EUR. Dabei handelt es sich insbesondere um Dienstleistungsverträge, Verträge für Hard-, Software und Internetportale.

Ergebnisverwendungsvorschlag:

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG schlagen vor, aus dem ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 (2.041.586,19 EUR) gemäß § 41 der Satzung vier Prozent auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder bei Beginn des Geschäftsjahres 2022 (399.452,01 EUR) als Gewinnanteile zu verteilen und den verbleibenden Bilanzgewinn (1.642.134,18 EUR) in „Andere Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Arbeitnehmer:

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

| | Beschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------|--------------|----------------------|
| kaufmännische Mitarbeiter | 34 | 13 |
| technische Mitarbeiter | 14 | 0 |
| Auszubildende | 5 | 0 |
| Reinigungskräfte | 1 | 1 |
| | 54 | 14 |

Mitgliederbewegung:

| | |
|------------------------------|-------|
| 01.01.2022 | 8.594 |
| Korrektur Tod früherer Jahre | - 86 |
| Zugang | 384 |
| Abgang | - 324 |
| 31.12.2022 | 8.568 |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 45.683,32 EUR vermindert.

Leipzig, 17. März 2023

Wohnungsgenossenschaft „lipsia“ eG

Der Vorstand



Nelly Keding



Annett Schiele



Dr. Kristina Fleischer



Reinhold Mayer

Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Prüfungsverband:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes

Hauptamtlicher Vorstand
Nelly Keding Vorsitzende
Rolf Pflüger bis 31.08.2022
Annett Schiele ab 15.08.2022

Nebenamtlicher Vorstand

Dr. Kristina Fleischer
Reinhold Mayer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Alexander Voß Vorsitzender
Prof. Dr. Ulrike Gröckel stellvertretende Vorsitzende
Dietmar Kupfer
Martina Wilde
Gabriele Köhler

ANLAGE I

ANLAGENSPIEGEL Stand: 31.12.2022

| ANLAGEN | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | |
|---|--------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| | Stand | Zugänge | Abgänge | Zugänge | Abgänge | Stand |
| | 01.01.2022 | im Geschäftsjahr | im Geschäftsjahr | im Geschäftsjahr | im Geschäftsjahr | 31.12.2022 |
| | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände | 697.475,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 697.475,08 |
| SACHANLAGEN | | | | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 513.907.297,62 | 682.559,82 | 22.734,33 | 216.139,83 | 0,00 | 514.783.262,94 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.753.507,90 | 18.618,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.772.126,76 |
| Grundstücke ohne Bauten | 91.011,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 91.011,60 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.259.582,48 | 139.377,60 | 67.260,81 | 0,00 | 0,00 | 3.331.699,27 |
| Anlagen im Bau | 216.139,83 | 49.337,77 | 0,00 | 0,00 | 216.139,83 | 49.337,77 |
| Bauvorbereitungskosten | 175.552,43 | 920.059,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.095.612,35 |
| SACHANLAGEN GESAMT | 523.403.091,86 | 1.809.953,97 | 89.995,14 | 216.139,83 | 216.139,83 | 525.123.050,69 |
| Finanzanlagen | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | 300.000,00 | 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 |
| Finanzanlagen gesamt: | 25.030,00 | 300.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 325.030,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN GESAMT | 524.125.596,94 | 2.109.953,97 | 89.995,14 | 216.139,83 | 216.139,83 | 526.145.555,77 |

ANLAGE II

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL Stand: 31.12.2022 (Vorjahreswerte in Klammern) in EUR

| VERBINDLICHKEITEN | insgesamt | |
|---|--|--|
| | | unter 1 Jahr |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 40.054.627,82 (47.141.335,09) | 7.585.120,83 (7.629.809,94) |
| Erhaltene Anzahlungen | 12.452.075,77 (12.207.130,07) | 12.452.075,77 (12.207.130,07) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 296.851,33 (231.095,56) | 296.851,33 (231.095,56) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 869.400,06 (868.114,38) | 852.963,19 (844.173,09) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 257.617,10 (94.125,96) | 257.617,10 (94.125,96) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 70.937,20 (259.546,90) | 70.937,20 (259.546,90) |
| GESAMTBETRAG | 54.001.509,28 (60.801.347,96) | 21.515.565,42 (21.265.881,52) |

| | Abschreibungen | | | | Buchwert am 31.12.2022 Euro | Buchwert am 01.01.2022 Euro |
|-----------------------|---|--|---------------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022 Euro | Abschreibungen im Geschäftsjahr Euro | Abschreibungen auf Abgänge Euro | Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022 Euro | | |
| | 576.772,38 | 28.888,18 | 0,00 | 605.660,56 | | |
| 265.169.165,33 | 7.863.935,49 | 22.734,33 | 273.010.366,49 | 241.772.896,45 | 248.738.132,29 | |
| 3.862.385,84 | 174.236,10 | 0,00 | 4.036.621,94 | 1.735.504,82 | 1.891.122,06 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 91.011,60 | 91.011,60 | |
| 2.554.226,25 | 166.914,47 | 63.869,80 | 2.657.270,92 | 674.428,35 | 705.356,23 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 49.337,77 | 216.139,83 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.095.612,35 | 175.552,43 | |
| 271.585.777,42 | 8.205.086,06 | 86.604,13 | 279.704.259,35 | 245.418.791,34 | 251.817.314,44 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 325.000,00 | 25.000,00 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30,00 | 30,00 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 325.030,00 | 25.030,00 | |
| 272.162.549,80 | 8.233.974,24 | 86.604,13 | 280.309.919,91 | 245.835.635,86 | 251.963.047,14 | |

¹⁾ enthalten sind geplante Sondertilgungen in Höhe von 414,5 TEURO (Vorjahr: 1.435,7 TEURO)

| Restlaufzeit | gesichert | | Art der Sicherung |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | |
| 19.572.135,94 ¹⁾ | 12.897.371,05 | 40.054.627,82 | Grundschild |
| (23.412.947,23) | (16.098.577,92) | (47.141.335,09) | 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) | |
| 16.436,87 | 0,00 | 0,00 | |
| (23.941,29) | (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) | |
| 19.588.572,81 | 12.897.371,05 | 40.054.627,82 | |
| (23.436.888,52) | (16.098.577,92) | (47.141.335,09) | |

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

ZUR TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2022

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 der soziodemographische Wandel und die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven unsere Genossenschaft vor wohnungswirtschaftliche Herausforderungen stellen, die von einem partiellen Überangebot auf dem Wohnungsmarkt und von Aufgaben des gesellschaftlichen Sozialmanagements geprägt sind. Der Vorstand begegnet dem mit operativen Maßnahmen im Tagesgeschäft und mit strategisch geplanten Entscheidungen zur langfristigen Unternehmensentwicklung. Hervorzuheben sind die im Betriebsvergleich sächsischer Wohnungsgenossenschaften durchschnittlichen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung, die, in Verbindung mit genossenschaftlich moderaten Mietpreisen, eine Stabilisierung des Leerstandes auf circa fünf Prozent ermöglicht haben.

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

- Prüfungsausschuss: Entwurf Anzeige kaufmännischer Vorstand, Januar 2022
- Prüfungsausschuss: Protokoll der Beratung des Aufsichtsrates zur Prüfung der Eignungskriterien der Bewerberin Frau A. Schiele, März 2022
- Prüfungsausschuss: Verlauf / Ergebnisse der Arbeit der Findungskommission zur Besetzung der Position „Kaufmännischer Vorstand“, März 2022
- Prüfungsausschuss: Bericht zum Jahresabschluss / Lagebericht 2021 der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, Mai 2022
- Prüfungsausschuss: Stellungnahme des Aufsichtsrates / Prüfungsausschuss zur künftigen langfristigen Finanzreserve der Genossenschaft, August 2022
- Prüfungsausschuss: Bericht zur Weiterentwicklung der Controllingkennzahlen an den Aufsichtsrat, Dezember 2022
- Bauausschuss: Abschlussbericht zu drei ausgewählten Bauobjekten, Januar 2022
- Bauausschuss: Bericht zur Prüfung der Ausschreibung, Vergabe und Durchführung von Bauleistungen, Investitionsplan 2022, August 2022
- Bauausschuss: Bericht zur durchgeführten Ortsbesichtigung der Baumaßnahme Johannes-R.-Becher-Straße 18 bis 20, Modernisierung und Erweiterung Elektroanlage, Einbau Brandschutztüren und Anbau Treppenlift, August 2022
- Bauausschuss: Bericht zum aktuellen Stand der Baumaßnahmen des Jahres 2022, November 2022

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig über die geschäftlichen Vorgänge in der Genossenschaft. Dazu gehört zu Beginn des Jahres auch das Fortgelten des im Jahr 2020 erarbeiteten Hygienekonzeptes / Notfallplan der WG „Lipsia“ eG. Die arbeitsorganisatorischen Anpassungen, insbesondere die Beschränkung persönlicher Kontakte unter anderem durch Home-Office und Telefon- / Videokonferenzen blieben zunächst bestehen. In diese Festlegungen eingeschlossen ist die Gremienarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand auch außerhalb von Telefonkonferenzen 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.

Im Jahr 2022 standen folgende Schwerpunkte im Mittelpunkt der Beratungen:

- ständige Auswertung von Budget und Maßnahmen für Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung, unter anderem Modernisierung und Erweiterung Elektroanlagen und Modernisierung Außenanlagen
- Fortführung der Vorbereitung des Neubauvorhabens „Brackestraße“ mit zwei Stadthäusern
- 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



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates Dr. Alexander Voß (Zweiter von rechts) mit dem Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

Wirtschaftsplan und Bauplan unter den Bedingungen differenzierter Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Sicherung eines marktgerechten Wohnungsangebotes

- Abstimmung und Bestätigung zur Aktualisierung von Finanz- und Wirtschaftsplan und Bauplan für das Geschäftsjahr 2022
- Beratung zum Risiko-Managementsystem der Genossenschaft, zu den Risikofeldern und deren jeweiligen Einzelrisiken, ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Tragfähigkeit
- Prüfung des Jahresabschlusses und Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses für das Geschäftsjahr 2021
Die Prüfung des aus dem Buchwerk erstellten Jahresabschlusses und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaft e.V., gesetzlicher Prüfungsverband, wahrgenommen.
- Auswertung der Prüfungsergebnisse mit dem Wirtschaftsprüfer des VSWG, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat am 31.03.2022.
- Auswertung des Prüfberichtes des VSWG zur gesetzlichen Prüfung
- gemäß § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2021
- Durchführung der Vertreterversammlung am 22.06.2022, Vorbereitung mit Prüfung und Bestätigung der Beschlussvorlagen

- Niederlegung des Mandates Kaufmännischer Vorstand durch Herrn Rolf Pflüger zum 31.08.2022
- Niederlegung des Mandates nebenamtlicher Vorstand durch Herrn Wilhelm Grewatsch zum 31.01.2022
- Bestellung von Frau Annett Schiele zum Kaufmännischen Vorstand der Genossenschaft ab 15.08.2022.

Der vorliegende Bericht wurde am 27.01.2023 von den Mitgliedern des Aufsichtsrates 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 2022 geleistete Arbeit.

Leipzig, 27. Januar 2023

Dr. Alexander Voß
Vorsitzender des Aufsichtsrates



www.wg-lipsia.de