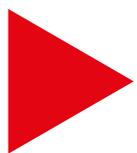




Wohnungsgenossenschaft eG
SPAREN | BAUEN | WOHNEN



GESCHÄFTSBERICHT

2023

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Ansprechpartner

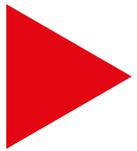
Nelly Keding, Vorstandsvorsitzende
Tel.: 0341 41519-0

Redaktion und Gestaltung

IMMOCOM
www.immocom.com

Bildmaterial

Titel: NOKERA Planning GmbH
Seite 5: Anita Volkamer
Seiten 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 23: WG „Lipsia“ eG
Seite 35: IMMOCOM
Rückseite: Anita Volkamer und Martin Schäfer



INHALT



| | |
|--|-------|
| | |
| Editorial des Vorstandes | 4 |
| | |
| Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 | |
| | |
| Bilanz | 24 |
| | |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 26 |
| | |
| Anhang | 27 |
| | |
| Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 | 34 |
| | |

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

das Jahr 2023 hat uns erneut vor große Herausforderungen gestellt. Es war geprägt von Energieknappheit und hohen Rohstoffpreisen, dem anhaltenden Krieg in der Ukraine, Engpässen aufgrund weltweit gestörter Lieferketten und von weiteren Unsicherheiten im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umfeld.

Angesichts dessen haben wir Handlungsoptionen geprüft und Strategien entwickelt, um unter den gegebenen Umständen unsere Genossenschaft zu stärken und den eingeschlagenen Weg einer kontinuierlichen Entwicklung unserer Bestände konsequent weiterzugehen. Dabei verlieren wir nie unseren Auftrag aus den Augen – nämlich die Gewährleistung einer sicheren und sozial verantwortungsvollen Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsschichten. Rückblickend auf das Jahr 2023 können wir mit Zufriedenheit auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr schauen, in dem unsere Genossenschaft ihre bisherige wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung erfolgreich fortgesetzt hat.

Generationsübergreifendes, attraktives Wohnangebot

Im Jahr 2023 verzeichnete die Stadt Leipzig einen Bevölkerungszuwachs von über 4.000 Personen auf insgesamt knapp 629.000 Menschen. Vor diesem Hintergrund wird die Frage der Bereitstellung von bezahlbarem und zugleich modern ausgestattetem Wohnraum immer wichtiger. Zugleich wächst dadurch die Bedeutung der Wohnungsgenossenschaften als verlässliche Partner, die allen Menschen ein lebenswertes Zuhause bieten – unabhängig von Alter, Einkommen oder individuellen Lebensumständen.

Mit ihren rund 8.000 verwalteten Wohnungen zählt die WG „Lipsia“ eG zu den bedeutendsten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Leipzigs. Insgesamt konnten wir im vergangenen Jahr 421 neue Mieterinnen und Mieter begrüßen, wodurch sich die Mitgliederzahl auf mehr als 8.600 erhöhte. Der Altersdurchschnitt in der Neuvermietung lag bei 40,2 Jahren – mit sinkender Tendenz. Wir werten dies als deutliches Indiz dafür, dass unser generationenübergreifendes Wohnangebot passgenau am Markt platziert ist und wir damit auch für junge Menschen und Familien

immer attraktiver werden. Dies zeigt sich auch an der durchschnittlichen Leerstandsquote, die innerhalb eines Jahres von 4,93 Prozent auf 4,42 Prozent zurückging.

Das schwierige Marktumfeld hat die Investitionsbereitschaft der WG „Lipsia“ eG nicht beeinträchtigt. Dank weitsichtigem und maßvollem Wirtschaften standen auch im Jahr 2023 wieder erhebliche Mittel für Neubau und Nachbezug – die Wiederaufbereitung leerstehender Wohnungen – zur Verfügung. Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr 14,7 Millionen Euro investiert. Davon flossen 1,2 Millionen Euro in die Neuerrichtung von Wohnungen sowie 6,9 Millionen in den Nachbezug. An dieser Stelle gebührt den engagierten Handwerkerinnen und Handwerkern unserer Tochtergesellschaft Lipsia Bau und Sanierung GmbH (LBS) besonderer Dank.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit rücken stärker in den Fokus

Bei sämtlichen Projekten haben auch im Jahr 2023 Aspekte des Klima- und Umweltschutzes sowie der Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle gespielt. Ein im wahrsten Sinne des Wortes herausragendes Beispiel dafür ist der im Frühherbst begonnene Bau der „Lipsia-Zwillinge“ in Leipzig-Grünau. Die beiden Punkthäuser entstehen nach dem Energieeffizienzstandard KfW 40 (NH) in Holz-Hybrid-Bauweise, ihre Dächer erhalten ein Regenrückhaltesystem und eine extensive Begrünung. Zudem ist die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Zentrale Eckpunkte unserer Klimastrategie, die 2023 weiter umgesetzt wurde, sind die weitere energetische Ertüchtigung von Gebäudehüllen und Geschossdecken, der Wechsel der Energieträger bei noch gasversorgten Objekten, der Ausbau von Photovoltaik, E-Mobilität sowie Begrünungsmaßnahmen.

Nachdem wir mit dem neuen Serviceportal „WIR-immerda“ einen weiteren großen Schritt in Richtung einer modernen Kommunikation gegenüber unseren Mitgliedern gegangen sind, stand im Jahr 2023 die weitere Digitalisierung interner Prozesse im Fokus. Wenn wir dadurch Arbeitsabläufe in zunehmendem Maße schneller und effizienter gestalten können, kommt dies allen Mitgliedern sowie den Mieterinnen und Mietern zugute.

Mindestens genauso wichtig ist und bleibt uns aber der persönliche Kontakt, das lokale Miteinander und die Stärkung des gemeinschaftlichen Charakters unserer Genossenschaft.



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

Dazu trugen 2023 Veranstaltungen wie das 22. Haus- & Hof-Fest, Lipsis 3. Lampionumzug und das neu etablierte Format „Lipsia lädt ein“ ebenso bei wie die Eröffnung der neuen Räumlichkeiten unseres „Lipsia-Clubs“ in der Karlsruher Straße 48 im Stadtteil Grünau.

Schon jetzt ist absehbar, dass wir auch weiterhin vor anspruchsvollen Aufgaben stehen werden. Dennoch bleibt es unser erklärtes Ziel und täglicher Ansporn, unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern attraktiven und

bezahlbaren Wohnraum, in dem es sich gut leben lässt, zu garantieren. Aufgrund der soliden finanziellen Situation der Genossenschaft und des engagierten Wirkens unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter blicken wir mit Zuversicht in die Zukunft. Ein stabiles Fundament bildet darüber hinaus das ehrenamtliche Engagement unserer Vertreterinnen und Vertreter. Ihnen allen gilt unser herzlicher Dank für das Geleistete. Ebenso herzlich bedanken wir uns bei unseren Geschäftspartnerinnen, Geschäftspartnern sowie dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Nelly Keding

Vorstand Wohnungswirtschaft
Vorstandsvorsitzende

Annett Schiele

Vorstand Finanzwirtschaft



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023



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 31.12.2023 beträgt 7.922 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 468.740,69 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 notwendige 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 Organisation und eines Gewinnabführungsvertrages trägt sie zum positiven Ergebnis und der Mitgliederförderung bei.

Die Wohnungsgenossenschaft „Elsteräue“ 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.



Die Transformation des Kerngeschäftes hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand wurde in der Geschäftsstrategie als Unternehmensziel formuliert.



Fassadeninstandsetzung inklusive Anbringung eines großen Motivbildes in der Shakespearestraße 35

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland waren auch im Jahr 2023 weiterhin krisen geprägt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Zum Stocken der Konjunktur führten vor allem die ungünstige Entwicklung wichtiger Bereiche der produzierenden Gewerbe, insbesondere der deutschen Automobilindustrie und der energieintensiven Chemiebranche. Steigende Bau- und Finanzierungskosten und der Fachkräftemangel verhinderten auch einen Zuwachs im Baugewerbe. Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten in 2023 jedoch ausweiten. Die Erwartungen an eine positive Wirtschaftsentwicklung sind unter dem Eindruck der geopolitischen Krisen auch für das Jahr 2024 getrübt. Die Mehrheit deutscher Wirtschaftsexperten sieht jedoch für das Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage und erwartet im Mittel ein Wirtschaftswachstum von 0,4 Prozent.¹

Die für die Wohnungswirtschaft wichtigen Preise für bauliche Maßnahmen sind im Jahr 2023 noch weiter gestiegen. Bis November 2023 zeigten sich gegenüber dem Vorjahresmonat Erhöhungen von 4,3 Prozent (Neubau) und 6,6 Prozent (Instandhaltungen). Die Preisdynamik hat sich gegenüber den vergangenen Jahren damit abgeschwächt. Verglichen mit einem Vorkrisenniveau von Ende 2019 stiegen die Baupreise bis Ende 2023 jedoch im Mittel um insgesamt 39,4 Prozent. Die vor dem Hintergrund der Kosten- und Finanzierungsbedingungen schwindende Nachfrage und damit die sinkende Auslastung im Baugewerbe mindern zusammen mit nachlassenden Materialpreisen zwar den Preisdruck. Eine Rückkehr auf das Preisniveau der Vorkrisenzeit ist jedoch nicht absehbar.¹

Der historische Preisanstieg bei den Baukosten traf im Geschäftsjahr 2022 auf deutlich steigende Bauzinsen. Die Europäische Zentralbank sah sich durch die europaweit hohe Inflation gezwungen, seit Juli 2022 einen strafferen geldpolitischen Kurs einzuschlagen. Nach insgesamt zehn Zinserhöhungen liegt der Leitzins seit dem 14. September 2023 bei 4,5 Prozent. Die EZB wird das Zinsniveau mittelfristig halten, um die Rückkehr zum EZB-Ziel einer Inflationsrate von zwei

Prozent zu ermöglichen.² Der Zins für Wohnungsbaukredite hat sich gegenüber 2020 vor diesem Hintergrund vervierfacht. Die Bauinvestitionen gingen in 2023 weiter zurück, insbesondere Wohnungsbauinvestitionen nahmen im Jahr 2023 mit 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr ab. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände wurden 2023 in Deutschland rund 300 Mrd. EUR investiert. Im Jahr 2023 flossen 61 Prozent der Bauinvestitionen (Vorjahr: 62 Prozent) in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. zum Jahresende 2023 ergab, dass unter den derzeitigen Rahmenbedingungen rund ein Drittel der für die Jahre 2024 und 2025 ursprünglich geplanten neuen Wohnungen nicht gebaut werden können.¹

Der Bedarf an Wohnraum bleibt daneben aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und der wachsenden Bevölkerung grundsätzlich hoch. Im Jahr 2023 war der Zuwachs deutschlandweit deutlich geringer als im Vorjahr, das durch einen starken Zuzug durch Geflüchtete aus den ukrainischen Kriegsgebieten geprägt war. In Bezug auf den Arbeitsmarkt trägt die Zuwanderung dazu bei, dass in Deutschland das Arbeitskräftepotenzial trotz der demografischen Alterung aktuell steigt.¹

In der Stadt Leipzig ist die Bevölkerungszahl bis zum Jahresende 2023 auf 628.718 angewachsen. Die für die Nachfrage nach Wohnraum maßgebliche Anzahl der Haushalte steigt weiterhin kontinuierlich.³ Die Stadt Leipzig gilt weiterhin als attraktiver Wohnstandort, insbesondere für jüngere Personen. Neubauvorhaben sind in Planung beziehungsweise in Realisierung, die Kombination von Steigerungen bei Baupreisen, Energiepreisen und Finanzierungskosten hat jedoch Baufertigstellungszahlen schrumpfen lassen. Die Anspannung des Wohnungsmarktes nimmt somit 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.



7.922
WOHNUNGEN



Fassadeninstandsetzung in der Liliensteinstraße 41-47
nach Abschluss der Baumaßnahme (vergleich Seite 11)

Während des Geschäftsjahres 2023 haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Leipzig nicht spürbar verbessert. Die hohen Kosten und die immer noch gestörten Lieferketten belasten die Unternehmen weiterhin. Sowohl die Geschäftslage als auch die Erwartungen der Unternehmen

zeigen weiterhin 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 2023 auf 7,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahresende (6,5 Prozent).⁶

1 Quelle: GdW Informationen 168 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“

2 Quelle: Pressemitteilung der Europäischen Zentralbank vom 25. Januar 2024

3 Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Februar 2024

4 Quelle: PISA IMMOBILIENMANAGEMENT, Marktbericht 2023, November 2023

5 Quelle: IHK Leipzig, Konjunkturreport IHK-Bezirk Leipzig, Frühjahr 2024

6 Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Februar 2024



Pflanzaktion Blühwiese

2. GESCHÄFTSVERLAUF

BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

Im Geschäftsjahr 2023 sind die Sollmieten aus der Wohnungsvermietung um TEUR 381 auf TEUR 30.070 gestiegen. Dies ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

| | TEUR |
|--|------------|
| Mieterhöhung nach Modernisierung | 35 |
| Mietminderung wegen Stilllegungen | - 10 |
| sonstige Mietveränderungen (i. W. bei Neuvermietung) | 356 |
| Gesamt | 381 |

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

Die durchschnittliche Kaltmiete aus Wohnraumvermietung betrug im Jahr 2023 in unserer Genossenschaft 5,35 EUR je m² und Monat. Hinsichtlich des Sanierungsgrades der einzelnen Wohngebäude sind folgende Kaltmieten festzustellen:

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| | EUR/m ² /Monat | EUR/m ² /Monat |
| unsanierter Bestand | 4,04 | 3,88 |
| sanierter Bestand | 5,35 | 5,29 |



Fassadeninstandsetzung in der
Liliensteinstraße 41–47 (vergleich Seite 9)

Am 31.12.2023 standen in unserer Genossenschaft insgesamt 312 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 17.900,46 m² leer. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen betrug die Leerstandsquote unserer Genossenschaft am 31.12.2023 3,94 Prozent nach 4,48 Prozent am 31.12.2022. Durchschnittlich standen im Berichtsjahr circa 4,42 Prozent (Vorjahr: 4,93 Prozent) unserer Wohnungen leer.

Der Rückgang im Leerstand resultiert vor allem aus der Aufstockung der bereitgestellten Mittel für den notwendigen Nachbezugsausbau im unbewohnten Zustand sowie aus der im

Vergleich zum Vorjahr geringeren Fluktuation. Nach wie vor nehmen Nachbezugsausbauten aufgrund des Durchschnittsalters im Umfang zu und können wegen der Kapazitätsauslastungen der Baudienstleister teilweise nur mit Zeitverzug umgesetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 463 Wohnungen gekündigt (Vorjahr: 549). Bezogen auf den durchschnittlich im Jahr 2023 zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand unserer Genossenschaft betrug die Kündigungsquote in 2023 circa 5,8 Prozent (Vorjahr: circa 6,9 Prozent).



Die durchschnittliche Kaltmiete aus Wohnraumvermietung betrug im Jahr 2023 in unserer Genossenschaft 5,35 EUR je m² und Monat.



INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Im Geschäftsjahr 2023 wurden entsprechend unseres Bestandsentwicklungskonzeptes planmäßig an weiteren Objekten unseres Bestandes Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Unser gesamter Wohnungsbestand ist nunmehr seit der 1990er Jahre komplex- oder teilsaniert beziehungsweise neu errichtet.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt TEUR 13.453 für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung unserer Gebäude sowie Außenanlagen ausgegeben (Vorjahr: TEUR 11.931). Darin sind Investitionen zur Modernisierung von Wohngebäuden und andere nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von insgesamt TEUR 592 enthalten sowie Ausgaben für Außenanlagen in Höhe von TEUR 194.

Für die Renovierung und Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechsel wurden im Jahr 2023 insgesamt TEUR 6.931 eingesetzt (Vorjahr: TEUR 5.038). Die Maßnahmen an den Objekten wurden in 2023 wie im Vorjahr ausschließlich aus Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert.



194 TEUR

AUSGABEN FÜR
AUSSENANLAGEN

Neuer Rutschenturm
in der Nikolai-Rumjanzew-Straße



Neubauvorhaben „Lipsia-Zwillinge“ in der Brackestraße 28 und 30
Aushub der Baugrube im September 2023

NEUBAU

Für zwei unter energetischen und ökologischen Aspekten geplante Gebäude mit dem Ziel einer Nachhaltigkeitszertifizierung, die „Lipsia-Zwillinge“, wurden im Geschäftsjahr 2023 Neubaumaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem im Jahr 2020 fertiggestellten Hochhaus „Lipsia-Turm“ in Leipzig-Grünau begonnen. Bis zum Geschäftsjahresende 2023 sind Bau- und Baunebenkosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen in Höhe von TEUR 2.292 (Vorjahr: TEUR 1.043) angefallen. Insgesamt werden Baukosten in Höhe von Mio. EUR 12,1 erwartet. Geplant ist die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von TEUR 4.950. Der Baustart erfolgte im September 2023. Die Bauausführung ist bis 2025 vorgesehen.

SPAREINRICHTUNG

Das Sparvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2023 um TEUR 2.774 verringert. Zum 31.12.2023 betragen die Spareinlagen TEUR 51.684 (31.12.2022: TEUR 54.458). Im Geschäftsjahr standen ohne Berücksichtigung interner Umbuchungen den Zugängen in Höhe von TEUR 13.852 Abgänge in Höhe von TEUR 16.626 gegenüber.

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

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | |
|-------------|------------|---------|------------|---------|
| | TEUR | Prozent | TEUR | Prozent |
| kurzfristig | 10.949 | 21,2 | 11.192 | 20,6 |
| langfristig | 40.735 | 78,8 | 43.266 | 79,4 |

Die durchschnittliche Spareinlage pro Sparer betrug TEUR 28 per 31.12.2023 (31.12.2022: TEUR 28). Die Sparguthaben wurden in 2023 durchschnittlich mit 0,86 Prozent (2022: 0,54 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.

Ab dem Geschäftsjahr 2023 erfolgt die persönliche Betreuung der Sparer ausschließlich am Hauptstandort der Genossenschaft, Außenstellen werden nicht mehr betrieben. Anfang 2024 wurde auf einen bargeldlosen Sparverkehr umgestellt. Mit Überweisungen, E-Mail-Banking und dem WIR-immerda-Serviceportal bestehen verschiedene sichere Zugangswege. Die Sparer sind mit den Zahlungstransaktionen zeitlich flexibel sowie ortsunabhängig. Eine zielgruppenorientierte und persönliche Beratung 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.

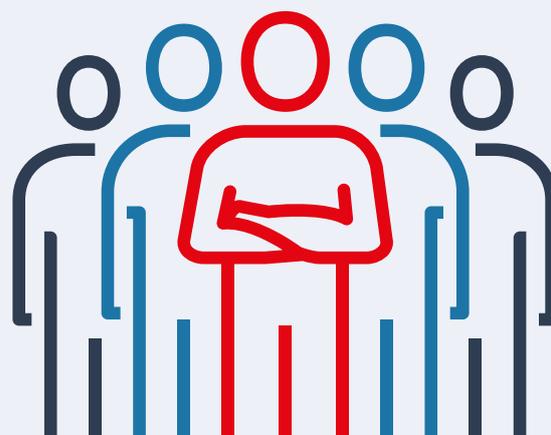
Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von TEUR 446 (Vorjahr: TEUR 291) wird von der Lipsia Bau und Sanierung GmbH an die Muttergenossenschaft abgeführt.

ENTWICKLUNG IM PERSONALBEREICH

Von den 64 Mitarbeitenden zum 31.12.2023 haben 39 einen Hochschulabschluss 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.

Die bereits vorhandenen gesundheitsfördernden Angebote wurden im Jahr 2023 mit einem Gesundheitstag und mit Kursen zum Thema Rückengesundheit für alle interessierten Mitarbeitenden erweitert. Weitere gesundheitsfördernde Aspekte am Arbeitsplatz sollen bei weiteren geplanten Gesundheitstagen behandelt werden.

In den letzten Jahren hat sich eine ausgewogene Altersstruktur entwickelt, 45,8 Prozent der Belegschaft sind unter 50 Jahre alt. Zurzeit bildet die Genossenschaft drei Auszubildende, eine Studentin im dualen Studiengang zum Bachelor of Arts – Immobilienwirtschaft (B.A.) und einen Studenten im dualen Studiengang Bachelor of Engineering - Nachhaltige Ingenieurwissenschaft für Immobilien und Anlagen (B. Eng.) aus.



Zur Zeit bildet die Genossenschaft drei Auszubildende, eine Studentin im dualen Studiengang zum Bachelor of Arts (BA) und einen Studenten im dualen Studiengang Bachelor of Engineering (B.Eng) aus.

3. LAGE

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | Veränderung |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Mio. EUR | Prozent | Mio. EUR | Prozent | Mio. EUR |
| VERMÖGENSSTRUKTUR | | | | | |
| - langfristiger Bereich | 240,1 | 83,2 | 246,2 | 84,6 | - 6,1 |
| - kurzfristiger Bereich | 48,5 | 16,8 | 44,9 | 15,4 | 3,6 |
| GESAMTVERMÖGEN / BILANZSUMME | 288,6 | 100,0 | 291,1 | 100,0 | - 2,5 |
| KAPITALSTRUKTUR | | | | | |
| - langfristiger Bereich | 257,2 | 89,1 | 263,6 | 90,6 | - 6,4 |
| - kurzfristiger Bereich | 31,4 | 10,9 | 27,5 | 9,4 | 3,9 |
| davon Spareinlagen | (10,9) | | (11,2) | | |
| GESAMTVERMÖGEN / BILANZSUMME | 288,6 | 100,0 | 291,1 | 100,0 | - 2,5 |

Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug zum 31.12.2023 83,1 Prozent der Bilanzsumme (31.12.2022: 84,5 Prozent). Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Buchwerte des Anlagevermögens um TEUR 6.130 vermindert.

Die Abnahme der Buchwerte des Anlagevermögens war vor allem bedingt durch die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 8.253. Geringe Abgänge waren bei Grundstücken mit Wohnbauten aufgrund von Vorsteuerkorrekturen sowie bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung zu verzeichnen.

Der Verminderung der Buchwerte des Anlagevermögens haben insbesondere Bau- und Baunebenkosten für ein Neubauvorhaben in Höhe von TEUR 1.249 (Bauvorbereitungskosten 2022: TEUR 907), nachträgliche Herstellungskosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen an Wohngebäuden und Außenanlagen in Höhe von TEUR 786 (2022: TEUR 701) sowie Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 177 (2022: TEUR 139) entgegengewirkt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich in 2023 um TEUR 5.562. Planmäßigen Tilgungen in Höhe von TEUR 6.782 und Sondertilgungen in Höhe von TEUR 260 standen dabei Valutierungen von TEUR 1.480 entgegen.

Der Verschuldungsgrad des Anlagevermögens betrug zum Bilanzstichtag 31,2 Prozent (31.12.2022: 33,6 Prozent). Das entspricht einer Verschuldung von rund 159 Euro/m² Wohnfläche (31.12.2022: rund 176 Euro/m² Wohnfläche).

Das bilanzielle Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag um TEUR 1.649 auf TEUR 182.775 gestiegen. Es beträgt damit 63,3 Prozent der Bilanzsumme (31.12.2022: 62,2 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 17.117 (31.12.2022: TEUR 17.431).

Im Berichtszeitraum war die Finanzlage der Genossenschaft durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Zum 31.12.2023 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von TEUR 32.622 (31.12.2022: TEUR 31.675).

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

| Laufende Geschäftstätigkeit | 2023 in TEUR | 2022 in TEUR |
|--|---------------|---------------|
| Jahresüberschuss | 1.994 | 2.268 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 8.253 | 8.234 |
| Zinsaufwendungen | 1.194 | 1.311 |
| Liquiditätszufluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 11.441 | 11.813 |
| planmäßiger Kapitaldienst | - 6.782 | - 7.918 |
| Liquiditätszufluss nach planmäßigem Kapitaldienst | 4.659 | 3.895 |

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

ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis 2023 liegt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.994 um TEUR 274 unter dem Vorjahresergebnis.

Bereinigtes Jahresergebnis

| | 2023 in TEUR | 2022 in TEUR |
|---------------------|--------------|--------------|
| Jahresüberschuss | 1.994 | 2.268 |
| Gewinnabführung LBS | - 446 | - 291 |
| | 1.548 | 1.977 |

Das bereinigte Jahresergebnis liegt um TEUR 429 unter dem des Vorjahres und mit TEUR 978 über dem bereinigten Planergebnis 2023 in Höhe von TEUR 570.

Positiv auf das Jahresergebnis 2023 haben sich folgende Entwicklungen ausgewirkt:

1. Die Nettomieterlöse betragen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 29.028 und sind damit um TEUR 484 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen betragen rund 4,9 Prozent der Sollmiete für Wohnungen (Vorjahr: 5,2 Prozent).
2. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit TEUR 156 über dem Vorjahr. Dies wurde vor allem durch die um TEUR 187 über dem Vorjahr liegenden Versicherungs-

entschädigungen verursacht. Den Versicherungsentschädigungen stehen aber Instandsetzungsaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber. Erträge aus Fördermitteln wurden 2023 in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 148) vereinnahmt.

3. Im Geschäftsjahr 2023 hat sich die Erhöhung der Zinserträge aus Fest- und Tagesgeldanlagen um TEUR 290 positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Darüber hinaus verringerte sich der Zinsaufwand für Darlehensverbindlichkeiten um TEUR 343. Dies resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen im Geschäfts- und im Vorjahr, aber auch aus Prolongationen zu günstigeren Konditio-

nen. Der Zinsaufwand für die Spareinlagen ist dagegen um TEUR 153 gestiegen.

Lipsia Bau und Sanierung GmbH in Höhe von TEUR 446 liegt mit TEUR 155 über den Beteiligungserträgen des Vorjahres.

4. Der aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages vereinbarte Jahresgewinn 2023 der Tochtergesellschaft LBS

Folgende Entwicklungen haben das Ergebnis belastet:

1. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.499 erhöht.

| | 2023 in TEUR | 2022 in TEUR | Veränderung in TEUR |
|--|---------------|---------------|---------------------|
| aufwandswirksame Modernisierungskosten | 1.443 | 1.958 | - 515 |
| Instandhaltung in Versicherungsfällen | 528 | 341 | 187 |
| laufende Instandhaltung/Instandsetzung | 3.765 | 3.831 | - 66 |
| Neubezug | 6.931 | 5.038 | 1.893 |
| Gesamt | 12.667 | 11.168 | 1.499 |

Die Kosten für die Sanierung der Nachbezugswohnungen haben sich durch weitere starke Preisanstiege der Baudienstleistungen nochmals erhöht. Für planmäßig durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen des Jahres 2023 sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 515 geringere Aufwendungen entstanden.

auf den ab 2023 nicht umlagefähigen CO₂-Kostenanteil in Höhe von TEUR 220 zurückzuführen ist.

2. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten belaufen sich auf TEUR 1.221 und sind gegenüber dem Vorjahr trotz Verminderung leerstehender Flächen um TEUR 235 erhöht, was neben den allgemeinen Kostensteigerungen hauptsächlich

3. Die Personalkosten sind um TEUR 302 gestiegen, insbesondere verursacht durch die Tarifsteigerung und die Zahlung einer Inflationsausgleichprämie.

4. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen für 2023 TEUR 273 gegenüber TEUR 160 im Geschäftsjahr 2022. Darin enthalten sind Steuernachzahlungen für frühere Jahre in Höhe von TEUR 152.



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 unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Dekarbonisierung der Gebäude
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. zielgruppenorientierte Weiterführung unserer mitgliederorientierten und quartiersbezogenen Dienstleistungen, wie zum Beispiel Betreuung durch Sozialarbeiter, Sparrücklage, Lipsia-Club, Gäste-Wohnungen
6. Weiterverfolgung unserer Zielsetzungen bezüglich Nachhaltigkeit, Digitalisierung und klimagerechter Mobilität sowie der Attraktivität als Arbeitgeberin

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

Die Mieterlöse werden im Jahr 2024 aufgrund einer umfassenden, aber moderaten Mietanpassung für Bestandsmietverträge, nach Modernisierungumlagen und Mieterhöhun-

gen bei Neuvermietung ansteigen. Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet die Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 0,8, 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 2024 laut Planung abgebaut, jedoch nicht unter Mio. EUR 11,5 sinken. 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 Neubau- und Modernisierungsprojekten sowie der Förderung von energieeffizienten Sanierungsmaßnahmen gehen wir für die Dekarbonisierung weitere Schritte mit den Zielen

- von CO₂-Einsparen durch energetische Sanierungen, effektive Heizungsführung und klimafreundlichen Neubau,
- von CO₂-Substituieren durch Wechsel von Energieträgern und E-Mobilität sowie
- von CO₂-Kompensieren durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden/Grundstücken der Genossenschaft.

Für das nächste Geschäftsjahr ist der Bau einer Photovoltaikanlage im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme mit Kellerdeckendämmung und Einbau hochwertig verglasteter Fenster vorgesehen. Durch die besser gedämmten Fenster soll der Energieverbrauch gesenkt und durch die Photovoltaikanlage Sonnenstrom gewonnen werden.

Bezüglich der CO₂-Umlage ergibt sich nach dem Stufenmodell aktuell ein Anteil von durchschnittlich 23 Prozent, den wir als Vermieterin übernehmen. Die Belastung für die Genossenschaft beträgt etwa TEUR 220 und steigt in den nächsten Jahren weiter an.

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 umfassend in die Betrachtungen einbezogen. Für alle Hauptgeschäftsprozesse werden einmal jährlich Risiken erfasst und bewertet, die Ergebnisse dieser Risikoanalyse werden in einer Risikselbstschätzung 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 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 seit dem Vorjahr erfolgte Veränderung der Fremdfinanzierungsbedingungen hat sich das Zinsrisiko 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 und die Finanzreserve und das damit verbundene

sehr gute Rating bei den Banken 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.

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 2024 und in den Folgejahren anhalten. Dabei wird die Genossenschaft auf Grundlage der satzungsgemäßen Aufgabenerfüllung den vorhandenen Wohnungsbestand weiter pflegen und entwickeln und ergänzend 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.

Mit dem in 2023 begonnenen 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.

Mit einer vorausschauenden Planung von Neubau- und Modernisierungsprojekten sowie der Förderung von energieeffizienten Sanierungsmaßnahmen gehen wir für die Dekar-

bonisierung weitere Schritte mit dem Ziel von CO₂-Einsparen durch energetische Sanierungen, effektive Heizungsführung und klimafreundlichen Neubau, von CO₂-Substituieren durch Wechsel von Energieträgern und E-Mobilität sowie von CO₂-Kompensieren durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden/Grundstücken der Genossenschaft.

Mit einem Angebot an Wohnungen in einem zeitgemäßen, energetisch sanierten Zustand, mit herausragendem Service, einer wertschätzenden Kommunikation, mit angemessenen Mieten und sozialem Engagement setzen wir auf die weitere Bindung der Mitglieder an die Genossenschaft und ein gutes gemeinschaftliches Wohnen.

Im Jahr 2024 wird die Erweiterung der digitalen wohnungswirtschaftlichen Arbeitsprozesse mit dem Ziel einer maximalen Mitgliederorientierung fortgeführt.

Leipzig, 15. März 2024

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

Der Vorstand

Nelly Keding

Annett Schiele

Dr. Kristina Fleischer



Neue E-Ladestation
in der Stallbaumstraße 39



BILANZ



| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| AKTIVA | | | |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände | | 63.459,46 | 91.814,52 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 234.551.366,46 | | 241.772.896,45 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.573.662,83 | | 1.735.504,82 |
| Grundstücke ohne Bauten | 0,00 | | 91.011,60 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 655.582,11 | | 674.428,35 |
| Anlagen im Bau | 2.457.877,04 | | 49.337,77 |
| Bauvorbereitungskosten | 78.719,06 | 239.317.207,50 | 1.095.612,35 |
| Finanzanlagen | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 325.000,00 | | 325.000,00 |
| Anteile an eingetragenen Genossenschaften | 30,00 | 325.030,00 | 30,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 239.705.696,96 | 245.835.635,86 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 13.976.535,58 | | 11.370.219,52 |
| Geleistete Anzahlungen | 128.903,43 | 14.105.439,01 | 118.984,09 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 75.062,02 | | 85.780,29 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 1.032.646,62 | | 739.650,08 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.022.006,44 | 2.129.715,08 | 1.186.378,19 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 32.622.435,89 | 31.674.927,43 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 56.323,87 | 58.712,15 |
| | | 288.619.610,81 | 291.070.287,61 |

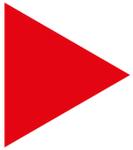
PASSIVA

| | 31.12.2023 | | 31.12.2022 |
|--|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| EIGENKAPITAL | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 399.177,00 | | 370.242,00 |
| - der verbleibenden Mitglieder | 10.011.666,57 | | 10.001.663,96 |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile) | 8.721,00 (3.519,00) | 10.419.564,57 | 15.453,00 (3.519,00) |
| Kapitalrücklage | | 2.287.790,94 | 2.266.140,94 |
| 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) | 32.302.015,42 (199.406,13) | | 32.102.609,29 (226.842,91) |
| Andere Ergebnisrücklagen (davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt) | 37.369.433,19 (1.642.317,78) | 168.273.449,23 | 35.727.115,41 (1.722.940,99) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 1.994.061,33 | | 2.268.429,10 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | -199.406,13 | 1.794.655,20 | -226.842,91 |
| Eigenkapital insgesamt | | 182.775.459,94 | 181.126.811,41 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 286.823,93 | | 280.949,53 |
| Steuerrückstellung | 200.446,77 | | 155.800,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 2.156.181,29 | 2.643.451,99 | 1.047.157,95 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 34.489.821,35 | | 40.054.627,82 |
| Spareinlagen | 51.684.454,33 | | 54.458.059,44 |
| Erhaltene Anzahlungen | 15.485.542,65 | | 12.452.075,77 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 323.476,99 | | 296.851,33 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 652.793,99 | | 869.400,06 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 336.883,23 | | 257.617,10 |
| Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern | 227.726,34 (183.756,74) | 103.200.698,88 | 70.937,20 (40.470,52) |
| | | 288.619.610,81 | 291.070.287,61 |



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| | 2023 | | 2022 |
|---|--------------------|-----------------------|------------------------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| UMSATZERLÖSE | | | |
| - aus der Hausbewirtschaftung | 40.623.876,90 | | 40.559.757,05 |
| - aus Betreuungstätigkeit | 389.724,00 | | 389.724,00 |
| - aus Lieferungen und Leistungen | <u>51.340,20</u> | 41.064.941,10 | 51.340,20 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 2.606.316,06 | 0,00 |
| Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 0,00 | -593.485,25 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 36.934,32 | 21.954,58 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 1.499.606,55 | 1.343.430,94 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | <u>-26.632.959,02</u> | <u>-22.680.387,51</u> |
| | | 18.574.839,01 | 19.092.334,01 |
| ROHERGEBNIS | | | |
| Personalaufwand | | | |
| - Löhne und Gehälter | -3.775.442,95 | | -3.494.864,07 |
| - Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung) | <u>-712.224,17</u> | -4.487.667,12 | <u>-690.356,39</u> (-21.340,17) |
| Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -8.252.744,52 | -8.233.974,24 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -2.128.573,86 | -2.212.116,91 |
| Erträge aus Gewinnabführung | | 445.549,47 | 291.244,31 |
| Zinserträge | | 369.028,57 | 79.125,78 |
| (davon aus Abzinsung) | | (0,00) | (1.847,00) |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -1.193.554,82 | -1.311.241,49 |
| (davon aus Abzinsung) | | (-22.289,60) | (-1.791,84) |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | <u>-272.657,26</u> | <u>-160.395,10</u> |
| | | 3.054.219,47 | 3.359.755,90 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | | | |
| Sonstige Steuern | | <u>-1.060.158,14</u> | <u>-1.091.326,80</u> |
| | | 1.994.061,33 | 2.268.429,10 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | | | |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | -199.406,13 | -226.842,91 |
| | | 1.794.655,20 | 2.041.586,19 |
| BILANZGEWINN | | | |



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 in der Fassung vom 5. Juli 2021 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 | 5,3 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 Fördergebietgesetz 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. Das Jahresergebnis 2023 beträgt nach Abführung des Jahresüberschusses von 445,5 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 31.12.2023 erfolgte unter Anwendung der Sterbetafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) unter Berücksichtigung eines Zehn-Jahresdurchschnittszinssatzes von 1,82 Prozent (Stand Dezember 2023; Laufzeit 15 Jahre) für die Abzinsung.

Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Sieben-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 1,74 Prozent (Stand Dezember 2023; 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 6,3 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 31.12.2023 in Höhe von 40,4 TEUR mit der Pensionsrückstellung (Erfüllungsbetrag per 31.12.2023: 755,2 TEUR) sowie mit dem zur Sicherung von Pensionsansprüchen verpfändeten Bankguthaben in Höhe von 427,9 TEUR verrechnet.

Der Zinsertrag aus Rückdeckungsversicherungen (10,9 TEUR) wurde mit den Aufwendungen aus Abzinsung der Pensionsrückstellung (11,6 TEUR) verrechnet, sodass nach Verrechnung ein Zinsaufwand von 0,7 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 mehrerer Feuerwehrezufahrten ausgewiesen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen (13.976,5 TEUR; Vorjahr: 11.370,2 TEUR).

Geleistete Anzahlungen werden mit 128,9 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 (367,3 TEUR), aus Zinsabgrenzungen (231,1 TEUR), aus Schadensfällen gegenüber Versicherungen (172,0 TEUR), aus Gerichtskosten (79,5 TEUR), Forderungen gegenüber dem Finanzamt (72,4 TEUR) und Forderungen aus Sicherheitsleistungen bezüglich städtebaulicher Verträge (65,3 TEUR).

Forderungen, die rechtlich erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 entstehen, bestehen nicht.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von größer einem Jahr in Höhe von 367,3 TEUR betreffen die Instandhaltungsrücklage für im Wohneigentum befindliche Wohnungen.

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

| RÜCKSTELLUNGEN FÜR | TEUR |
|---|---------|
| ausstehende Rechnungen für Betriebskosten | 1.561,0 |
| Spareinlagen mit steigender Verzinsung | 94,6 |
| Prüfungs- und Steuerberatungskosten | 98,0 |
| Archivierung | 210,8 |
| Personalkosten | 183,4 |
| Prozesskosten | 8,4 |

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten 30,2 TEUR abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten und 510,1 TEUR abgegrenzte Tilgungen.

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen weisen die Spareinlagen der Mitglieder unserer Genossenschaft und deren Angehörigen in Höhe von 51.684,5 TEUR aus.

Die Spareinlagen gliedern sich wie folgt:

| | TEUR |
|--------------------------------|-----------------|
| Sparbücher und Wachstumssparen | 19.607,4 |
| Festzinssparen 2 Jahre | 3.534,6 |
| Festzinssparen 2,5 Jahre | 4.204,8 |
| Festzinssparen 3 Jahre | 4.210,7 |
| Festzinssparen 4 Jahre | 6.048,8 |
| Festzinssparen 6 Jahre | 13.719,3 |
| Festzinssparen 8 Jahre | 358,9 |
| | 51.684,5 |

Von den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 202,7 TEUR auf Kauttionen für Gewerberäume und Wohnraumvermietung.

men betreffen Lieferungen und Leistungen. Verbindlichkeiten, die rechtlich erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 entstehen, bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unterneh-

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

| ERTRÄGE AUS | 2023 in TEUR | 2022 in TEUR |
|--|--------------|--------------|
| Bonus für bezogene Instandhaltungsleistungen der Tochtergesellschaft | 505,1 | 436,6 |
| der Auflösung der sonstigen Rückstellungen | 44,3 | 136,0 |
| Versicherungsentschädigungen | 527,6 | 340,5 |
| Schadenersatzleistungen | 73,3 | 171,1 |
| Sachbezügen | 62,2 | 63,1 |
| abgewerteten Forderungen und aus früheren Jahren | 150,2 | 25,3 |
| Fördermitteln | 119,5 | 148,0 |

Die Abschreibungen enthalten im Geschäftsjahr 2023 die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten (7.894,8 TEUR), auf Geschäftsbauten (163,8 TEUR) sowie auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung (165,8 TEUR).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Steuern für das laufende Geschäftsjahr (120,8 TEUR) und Steuernachzahlungen für frühere Jahre (151,9 TEUR).

Die Erträge aus Gewinnabführung in Höhe von 445,5 TEUR resultieren aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft (Lipsia Bau und Sanierung GmbH).

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 einem 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 2023 (1.794.655,20 EUR) gemäß § 41 der Satzung vier Prozent auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder bei Beginn des Geschäftsjahres 2023 (397.575,72 EUR) als Gewinnanteile zu verteilen und den verbleibenden Bilanzgewinn (1.397.079,48 EUR) in „Andere Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Arbeitnehmer:

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

| | Beschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------|--------------|----------------------|
| kaufmännische Mitarbeiter | 34 | 15 |
| technische Mitarbeiter | 14 | 0 |
| Auszubildende | 4 | 0 |
| Reinigungskräfte | 1 | 1 |
| | 53 | 16 |

Mitgliederbewegung:

| | |
|------------------------------|-------|
| 01.01.2023 | 8.568 |
| Korrektur Tod früherer Jahre | - 86 |
| Zugang | 503 |
| Abgang | - 407 |
| 31.12.2023 | 8.578 |

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 10.002,61 EUR erhöht.

Leipzig, 15.03.2024

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

Der Vorstand

Nelly Keding

Annett Schiele

Dr. Kristina Fleischer

Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 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
Annett Schiele

Nebenamtlicher Vorstand

Dr. Kristina Fleischer
Reinhold Mayer bis 30.04.2023

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

ANLAGE I

ANLAGENSPIEGEL Stand: 31.12.2023

| ANLAGEN | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | |
|---|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| | Stand 01.01.2023 | Zugänge im Geschäftsjahr | Abgänge | Zugänge aus Umbuchungen | Abgänge | Stand 31.12.2023 |
| | 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 | 514.783.262,94 | 764.171,76 | 91.019,21 | 0,00 | 0,00 | 515.456.415,49 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.772.126,76 | 2.011,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.774.137,86 |
| Grundstücke ohne Bauten | 91.011,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 91.011,60 | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.331.699,27 | 176.523,81 | 92.931,95 | 0,00 | 0,00 | 3.415.291,13 |
| Anlagen im Bau | 49.337,77 | 1.274.256,76 | 0,00 | 1.134.282,51 | 0,00 | 2.457.877,04 |
| Bauvorbereitungskosten | 1.095.612,35 | 26.377,62 | 0,00 | 0,00 | 1.043.270,91 | 78.719,06 |
| SACHANLAGEN GESAMT | 525.123.050,69 | 2.243.341,05 | 183.951,16 | 1.134.282,51 | 1.134.282,51 | 527.182.440,58 |
| Finanzanlagen | | | | | | |
| 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 |
| Finanzanlagen gesamt: | 325.030,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 325.030,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN GESAMT | 526.145.555,77 | 2.243.341,05 | 183.951,16 | 1.134.282,51 | 1.134.282,51 | 528.204.945,66 |

Anlage II

Verbindlichkeitspiegel Stand: 31.12.2023 (Vorjahreswerte in Klammern)

| VERBINDLICHKEITEN | insgesamt | |
|---|--|--|
| | | unter 1 Jahr |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 34.489.821,35 (40.054.627,82) | 7.235.810,34 (7.585.120,83) |
| Erhaltene Anzahlungen | 15.485.542,65 (12.452.075,77) | 15.485.542,65 (12.452.075,77) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 323.476,99 (296.851,33) | 323.476,99 (296.851,33) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 652.793,99 (869.400,06) | 615.728,72 (852.963,19) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 336.883,23 (257.617,10) | 336.883,23 (257.617,10) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 227.726,34 (70.937,20) | 227.726,34 (70.937,20) |
| GESAMTBETRAG | 51.516.244,55 (54.001.509,28) | 24.225.168,27 (21.515.565,42) |



| Abschreibungen | | | | Buchwert am | Buchwert am |
|---|------------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023 | Abschreibungen im Geschäftsjahr | Abschreibungen auf Abgänge | Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023 | 31.12.2023 | 01.01.2023 |
| Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 605.660,56 | 28.355,06 | 0,00 | 634.015,62 | 63.459,46 | 91.814,52 |
| 273.010.366,49 | 7.894.756,12 | 73,58 | 280.905.049,03 | 234.551.366,46 | 241.772.896,45 |
| 4.036.621,94 | 163.853,09 | 0,00 | 4.200.475,03 | 1.573.662,83 | 1.735.504,82 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 91.011,60 |
| 2.657.270,92 | 165.780,25 | 63.342,15 | 2.759.709,02 | 655.582,11 | 674.428,35 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.457.877,04 | 49.337,77 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 78.719,06 | 1.095.612,35 |
| 279.704.259,35 | 8.224.389,46 | 63.415,73 | 287.865.233,08 | 239.317.207,50 | 245.418.791,34 |
| 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 |
| 280.309.919,91 | 8.252.744,52 | 63.415,73 | 288.499.248,70 | 239.705.696,96 | 245.835.635,86 |

¹⁾ enthalten sind geplante Sondertilgungen in Höhe von 147,8 TEURO (Vorjahr: 414,5 TEURO)

| Restlaufzeit | gesichert | | Art der Sicherung |
|--|--|--|----------------------------|
| 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | | |
| 15.760.154,70 ¹⁾ (19.572.135,94) | 11.493.856,31 (12.897.371,05) | 34.489.821,35 (40.054.627,82) | Grundschuld Grundschuld |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | |
| 37.065,27 (16.436,87) | 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) | |
| 15.797.219,97 (19.588.572,81) | 11.493.856,31 (12.897.371,05) | 34.489.821,35 (40.054.627,82) | |



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

ZUR TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2023

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 3,94 Prozent 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 Aufsichtsrates liegen wie folgt vor:

- Bauausschuss: Abschlussbericht Baumaßnahme J.-R.-Becher-Str. 18-20 vom April 2023
- Prüfungsausschuss: Bericht zum Jahresabschluss/Lagebericht 2022 der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG vom Juli 2023
- Bauausschuss: Niederschrift zum Status Neubau vom Juli 2023
- Bauausschuss: Bericht Prüfung Ausschreibung von Bauleistungen zum Objekt Liliensteinstr. 41-47 vom August 2023
- Ergebnisse Gedankenaustausch zu Schwerpunkten der Arbeit der Genossenschaft vom August 2023
- Prüfungsausschuss: Bericht zur Begehung der geplanten Sanierungsobjekte Uranusstraße vom Oktober 2023
- Bauausschuss: Abschlussbericht Baumaßnahme Liliensteinstr. 41-47 vom November 2023

- 
- Bauausschuss: Bericht zum aktuellen Neubau „Lipsia-Zwillinge“ vom Dezember 2023

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.

Im Jahr 2023 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
- Ausschreibung und Baubeginn des Neubauvorhabens „Lipsia-Zwillinge“ 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 Wirtschaftsplan und Bauplan unter den Bedingungen differenzierter Instandsetzungs-, Instandhaltung- und Modernisierungsaufwendungen zur Sicherung eines marktgerechten Wohnungsangebotes
- Abstimmung und Bestätigung zur Aktualisierung von Finanz- und Wirtschaftsplan und Bauplan für das Geschäftsjahr 2024
- 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 2022 (Die Prüfung des aus dem Buchwerk erstellten Jahresabschlusses und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaft e.V., gesetzlicher Prüfungsverband, wahrgenommen.)



Der neugewählte Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

- Auswertung der Prüfungsergebnisse mit dem Wirtschaftsprüfer des VSWG, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat am 28. März 2023
- Auswertung des Prüfberichtes des VSWG zur gesetzlichen Prüfung gemäß § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2022
- Durchführung der Vertreterversammlung am 22.06.2023, Vorbereitung mit Prüfung und Bestätigung der Beschlussvorlagen
- Vorbereitung der Vertreterwahl 2024

Der vorliegende Bericht wurde am 18.01.2024 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 2023 geleistete Arbeit.

Leipzig, 18. Januar 2024

Dr. Alexander Voß
Vorsitzender des Aufsichtsrates



www.wg-lipsia.de

