

GESCHÄFTSBERICHT

2024



IMPRESSUM

Herausgeber

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

Ansprechpartner

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

Konzept und Gestaltung

Rhowerk GmbH
www.rhowerk.de

Redaktion

Iris Kirchhoff

Bildmaterial

Titelbild (Seite 1) © Peter Eichler
Seite 5 © Swen Reichhold
Seite 7, 11, 12 © WG „Lipsia“ eG
Seite 22 © Peter Eichler
Seite 35 © Elias Keßner

Illustrationen

@ pch.vector | Freepik

INHALTSVERZEICHNIS



▶ 04

Editorial des
Vorstandes

▶ 06

Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2024
gemäß §289 i. V. mit §336
Abs.1 und 2 HGB

▶ 24

Jahresabschluss für das
Geschäftsjahr 2024

▶ 34

Bericht des Aufsichtsrates
zur Tätigkeit im Geschäfts-
jahr 2024



EDITORIAL DES VORSTANDES

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

in der Stadt Leipzig ist die Bevölkerungszahl 2024 erneut leicht gestiegen. Leipzig ist attraktiv und zieht vor allem junge Menschen an. Eine gute Entwicklung nicht nur für die Stadt, sondern auch für eine Wohnungsgenossenschaft, sollte man meinen.

Doch 2024 war der Wohnungsmarkt auch in Leipzig weiterhin von Anspannung gekennzeichnet. Gesamtwirtschaftlich wie auch branchenbezogen stockte deutschlandweit die Konjunktur. Hohe Arbeitskosten, steigende Energiepreise und der Mangel an Fachkräften belasteten den Wohnungsbau. Investitionen in Neubauten erfolgten nur zögerlich, das Angebot an Wohnraum sank, was zu einem Anstieg der Mietpreise führte, auch wenn diese in der Stadt Leipzig reglementiert sind durch die seit 2022 geltende Mietpreisbremse. Keine gute Entwicklung für eine Wohnungsgenossenschaft, sollte man meinen.

Ökonomisch und finanziell stabil

Dennoch können wir trotz dieser Ambivalenz und allen damit verbundenen Herausforderungen insgesamt zufrieden zurückblicken auf das Jahr 2024. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die finanzielle Substanz der WG „Lipsia“ eG weiter verbessert. Unser bilanziertes Eigenkapital ist ebenso gestiegen wie die Finanzreserve. Die Lipsia Bau und Sanierung GmbH, an der unsere Genossenschaft 100 % der Geschäftsanteile hält, steigerte ihren Jahresüberschuss.

Diese wirtschaftliche Stabilität macht die WG „Lipsia“ eG zu einer zuverlässigen Geschäftspartnerin. Und sie ermöglicht es uns, unseren Mitgliedern auch weiterhin Wohnungen zu sozial verträglichen Preisen anbieten zu können.

Sozial gerecht und solidarisch

Unsere Mitgliederstruktur ist divers: alt, jung, von unterschiedlicher sozialer, religiöser und ethnischer Herkunft. Diese Ausgewogenheit sorgt für ein von Toleranz geprägtes Miteinander und einen respektvollen Umgang, auch mit unseren Objekten.

Kern unseres Genossenschaftsgedankens ist es, für unsere Mitglieder da zu sein: durch unsere Präsenz vor Ort sowie persönliche und digitale Erreichbarkeit, letztere auch über die WIR-immerda-App. Wir stärken die Gemeinschaft und ihr soziales Miteinander durch Feste und Veranstaltungsreihen. Zwei festangestellte Sozialarbeiterinnen unterstützen Mitglieder bei behördlichen Fragen oder Nachbarschaftskonflikten.

Auch in finanzieller Hinsicht handeln wir nach dem genossenschaftlichen Prinzip der Solidarität. Mit unserer Spar-einrichtung ermöglichen wir unseren Mitgliedern einen stabilen Baustein zur finanziellen Absicherung. Die Spar-einlagen belaufen sich 2024 auf mehr als 53 Millionen Euro. Unseren Mitgliedern bieten wir auch im aktuellen Marktumfeld weiterhin Sparprodukte mit attraktiven Zinsen bis zu 2,8 % p. a. an. Gleichzeitig trägt dieses Kapital zur Absicherung von Investitionen zur Verbesserung unseres Wohnbestandes bei.

Als derart starke Genossenschaft wollen wir auch hinsichtlich Ökologie, Klima- und Umweltschutz positiv jetzt und in die kommenden Generationen hinein wirken.

Langfristig nachhaltig und verantwortungsvoll

2024 begannen wir erstmals mit dem Erstellen eines Nachhaltigkeitsberichts; freiwillig und ohne gesetzliche Verpflichtung. Der Bericht orientiert sich an den ESG-Richtlinien zu Umwelt, Sozialem und Unternehmensführung. Unsere Führungskräfte haben hierfür die Auswirkungen unserer Tätigkeit aus fachlicher Sicht beschrieben und steuerungsrelevante Kennziffern entwickelt.

Die ausgewogene Altersstruktur unserer 66 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – die Hälfte von ihnen ist unter 50 Jahre alt – macht uns zukunftsfähig. Gerade die Jüngeren spiegeln uns die Bedürfnisse ihrer Generation, sowohl hinsichtlich ihrer Wünsche an uns als Arbeitgeber, dem sie dauernd verpflichtet bleiben möchten, als auch im Hinblick auf eine auch in Zukunft intakte und lebenswerte Umwelt.

Zukunftsfähig und ökologisch ausgezeichnet: die „Lipsia-Zwillinge“

Nachhaltigkeit fußt bei der WG „Lipsia“ eG auf unserem Bestandsentwicklungskonzept, dementsprechend wir 2024 planmäßig Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchführten.

Ein energetisch und ökologisch zukunftsweisendes Neubauprojekt sind die „Lipsia-Zwillinge“ im Leipziger Stadtteil Grünau. Im November 2024 feierten wir Richtfest für die beiden Punkthäuser, die Fertigstellung erfolgt 2025. Wir lassen die Gebäude nach dem Energieeffizienzstandard KfW 40 (NH) in Holz-Hybrid-Bauweise ausschließlich mit recyclingfähigen und schadstoffarmen Baumaterialien errichten und eine Photovoltaikanlage installieren. Die Dächer werden begrünt und erhalten ein Regenrückhaltesystem. Die „Lipsia-Zwillinge“ befinden sich derzeit in der Zertifizierung für das „Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau“ (NaWoh), das herausragende ressourcenschonende und energieeffiziente Neubauten auszeichnet, die eine hohe Bau- und Wohnqualität mit wirtschaftlicher Rentabilität vereinen.

In den beiden Wohntürmen entsteht ein generationenübergreifendes Wohnangebot. Die 38 barrierefreien Wohnungen tragen auch dem demographischen Wandel und dem mit ihm einhergehenden Bedarf an altersgerechten Wohnoptionen Rechnung. Im September 2025 werden die ersten Wohnungen bezugsfertig sein, die Nachfrage ist bereits jetzt hoch.



Annett Schiele
Vorstand Finanzwirtschaft



Nelly Keding
Vorstand Wohnungswirtschaft
Vorstandsvorsitzende

Teamorientiert und wirtschaftlich erfolgreich

Wirtschaftlicher Erfolg ist zwingend, um sozial am Markt agieren zu können. Dafür braucht es starke Geschäftspartnerinnen und -partner. Ein vertrauensvolles Miteinander mit dem Aufsichtsrat ist notwendig, um zielorientierte Entscheidungen treffen zu können. Eine Tochtergesellschaft wie die Lipsia Bau und Sanierung GmbH (LBS) mit ihren kompetenten Handwerkerinnen und Handwerkern und starken Umsätzen gibt planerische und finanzielle Sicherheit.

Ebenso notwendig sind Mitarbeitende, die mit Kompetenz und Herzblut ihre Aufgaben erfüllen. Wie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WG „Lipsia“ eG, die sich oft über den Arbeitsalltag hinaus ehrenamtlich engagieren.

Ihnen allen danken wir von Herzen und freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Miteinander.



LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG wurde am 5. Oktober 1954 gegründet. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte unter der Nummer GnR 178 beim Amtsgericht Leipzig. Zweck der Genossenschaft ist gemäß Satzung in der Fassung vom 4. Juni 2019 vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Sie fördert ihre Mitglieder auch durch den Betrieb einer Spareinrichtung. Mit Bescheid vom 18. März 2002 wurde der Genossenschaft hierfür 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 31.12.2024 beträgt 7.921 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 468.673 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 % der Anteile am Stammkapital der Lipsia Bau und Sanierung GmbH. Die Tochtergesellschaft ist fast ausschließlich für die Instandsetzung von Nachbezugswohnungen, Fassaden und Treppenhäusern für die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG tätig. Auf der Grundlage einer umsatzsteuerlichen Organschaft und eines Gewinnabführungsvertrages trägt sie zum positiven Ergebnis und der Mitgliederförderung bei.

Die Wohnungsgenossenschaft „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.





2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

BIP
-0,2 %
2024

Prognose BIP
+0,4 %
2025

Inflation
2,2 %
2024

EZB-Leitzins
2,50 %
(März 2025)

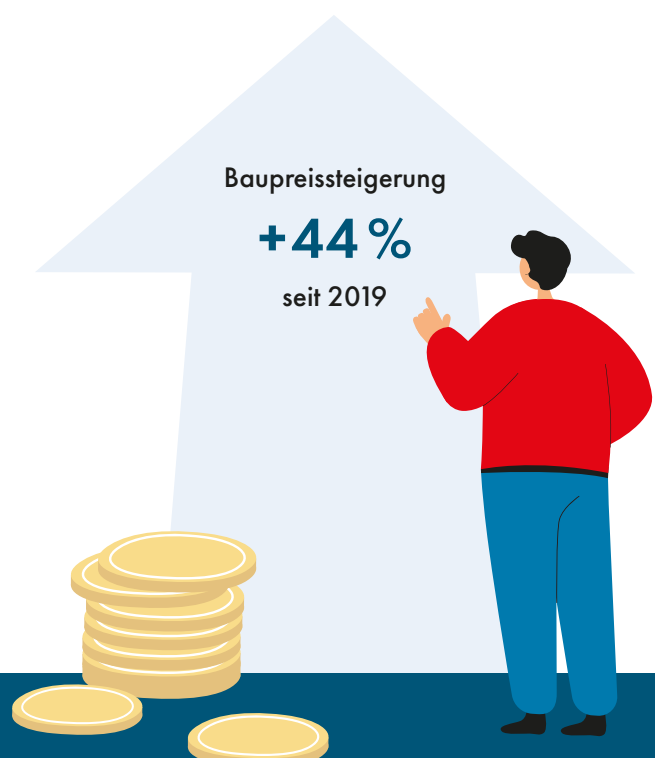
Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland ließen die Konjunktur auch im Jahr 2024 weiterhin stocken. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Konjunktur war belastet von hohen Energiekosten, ungünstigen Entwicklungen für die deutsche Exportwirtschaft, nach wie vor hohen Zinsen, aber auch den getrübbten Erwartungen an eine positive Wirtschaftsentwicklung.

Auch der private Konsum kam aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen und politischen Aussichten nicht in Fahrt. Eine geringe Nachfrage durch hohe Material- und Finanzierungskosten verhinderten auch einen Zuwachs in der Baubranche. Die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland für das folgende Jahr wird stagnierend bis leicht steigend erwartet. Die prognostizierte Konjunkturschwäche basiert auf Auftragsflauten in Industrie und Bauwirtschaft und auf der schlechten Konsumstimmung der Verbraucher. Die Mehrheit deutscher Wirtschaftsexperten geht für das Jahr 2025 von einem schwachen Wirtschaftswachstum aus und erwartet im Mittel eine Steigerung von 0,4 %.

Die Wachstumsraten der für die Wohnungswirtschaft wichtigen Preise für bauliche Maßnahmen zeigten sich im Jahr 2024 abgeschwächt. Die dafür grundlegenden Energiepreise und Lieferbeziehungen für Baustoffe haben sich normalisiert. Bis zum vierten Quartal 2024 waren durchschnittliche Erhöhungen von 3,1 % (Neubau) und 3,6 % (Instandhaltungen) gegenüber dem Vorjahreswert zu verzeichnen. Das Preisniveau ist aber nach wie vor hoch und die Wachstumsraten übersteigen die allgemeine Teuerung. Verglichen mit einem Vorkrisenniveau von Ende 2019 stiegen die Baupreise bis Ende 2024 jedoch im Mittel um etwa 44 %. Die vor dem Hintergrund der Kosten-

und Finanzierungsbedingungen schwindende Nachfrage hat zwar die Auslastung von Baukapazitäten sinken lassen, aber Preisrückgänge traten nicht ein. Selbst wenn eine kurzfristige Seitwärtsbewegung möglich scheint, ist eine deutliche Verringerung des Preisniveaus nicht absehbar.¹

Die Inflationsrate in Deutschland ging im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück und erreichte mit 2,2 % knapp das Stabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Der Leitzins der EZB wurde vor diesem Hintergrund bis zum 6. März 2025 mehrfach abgesenkt. So liegt die geldpolitisch wichtige Einlagefazilität seit dem 6. März 2025 bei 2,50 %. Die EZB wird das Zinsniveau steuern, damit die nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % ermöglicht wird.² Der Zins für Wohnungsbaukredite, der sich seit dem Jahresende 2020 zwischenzeitlich auf einen Stand von über 4 % vervierfachte, hat sich durch diese Entwicklung im Jahr 2024 um einen knappen Prozentpunkt verringert.





**284
Mrd. €**

Investitionen Neubau/
Modernisierung 2024

Die Bauinvestitionen gingen bei den hohen Kosten in 2024 weiter zurück, insbesondere Wohnungsbauminvestitionen wurden mit einem Rückgang um 5,0% gebremst. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände wurden 2024 in Deutschland nur noch EUR Mrd. 284 investiert, im Vorjahr lag der Wert noch bei rund Mrd. EUR 300, das waren jeweils rund 61 % aller Bauinvestitionen. Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. im Sommer 2024 ergab, dass unter den derzeitigen Rahmenbedingungen rund 40 % der für das Jahr 2025 ursprünglich geplanten neuen Wohnungen nicht gebaut werden können. Auch bei Modernisierungen werden die Aktivitäten zurückgehen.¹

Der Bedarf an Wohnraum bleibt daneben aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und der wachsenden Bevölkerung grundsätzlich hoch. Das Ziel des bezahlbaren Wohnens und die daneben bestehenden Klimaziele sind und bleiben ambitioniert und können nur dann weiter realistisch bleiben, wenn der Wohnungswirtschaft politische und wirtschaftliche Unterstützung gewährt wird.

Die Zuwanderung nach Deutschland ist im Jahr 2024 auf das Niveau der Jahre 2016 bis 2021 zurückgegangen, der Nettozuwachs durch Zuzug von Erwerbspersonen ermöglichte einen leichten Anstieg der Beschäftigungsverhältnisse. Der Mangel an Fachkräften bleibt jedoch durch

die demografische Alterung in Deutschland ein flächendeckendes Problem, das auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen wird.¹

In der Stadt Leipzig ist die Bevölkerungszahl bis zum Jahresende 2024 auf 632.562 Einwohner leicht angewachsen. Die für die Nachfrage nach Wohnraum maßgebliche Anzahl der Haushalte steigt weiterhin kontinuierlich³. Die Stadt Leipzig gilt weiterhin als attraktiver Wohnstandort, insbesondere für jüngere Personen. Durch die Rahmenbedingungen von Steigerungen bei Baupreisen, Energiepreisen und Finanzierungskosten haben die Investitionen in Neubauten jedoch abgenommen und das Angebot an Wohnungen wurde nicht entsprechend erweitert. Die Anspannung des Wohnungsmarktes nimmt somit weiter zu und führt zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise.⁴

Seit dem Jahr 2022 ist vor diesem Hintergrund in der Stadt Leipzig die gesetzliche Mietpreisbremse in Kraft, die im Neuvermietungsprozess die Wohnungsmiete von der ortsüblichen Vergleichsmiete abhängig macht. Eine Verlängerung über das Ende des Jahres 2025 hinaus wird aktuell in den politischen Gremien verhandelt.

Für die wirtschaftliche Lage der Unternehmen in Leipzig haben sich die Rahmenbedingungen während des Geschäftsjahres 2024 nicht spürbar verbessert. Als Belastung und Anlass zu Unsicherheiten werden die hohen Arbeitskosten, die Entwicklung der Energiepreise, aber auch der Fachkräftemangel genannt. Sowohl die Geschäftslage als auch die Erwartungen der Unternehmen zeigen weiterhin nach unten.⁵ Die schwache Konjunktur lässt den Personalbedarf in den Unternehmen sinken. Die Arbeitslosenquote in Leipzig stieg zum 31. Dezember 2024 auf 7,9 % im Vergleich zum Vorjahresende (7,0 %).⁶

¹ Quelle: GdW Informationen 172 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025“

² Quelle: Pressemitteilung der Europäischen Zentralbank vom 6. März 2025

³ Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Februar 2025

⁴ Quelle: PISA IMMOBILIENMANAGEMENT, Marktbericht 2024, November 2024

⁵ Quelle: IHK Leipzig, Konjunkturreport IHK-Bezirk Leipzig, Jahresbeginn 2025

⁶ Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Leipzig-Informationssystem LIS, Februar 2025

2.2 Geschäftsverlauf

Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Im Geschäftsjahr 2024 sind die Sollmieten aus Wohnungsvermietung um TEUR 1.207 auf TEUR 31.278 gestiegen. Dies ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

	TEUR
Mieterhöhung zur Annäherung an Vergleichsmieten	792
Mieterhöhung nach Modernisierung	29
Mietminderung wegen Stilllegungen	-8
sonstige Mietveränderungen (i. W. bei Neuvermietung)	394
Gesamt	1.207



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

Im Neuvermietungsprozess wurden die Mieten unter Berücksichtigung des Mietspiegels und der Vermietungssituation angepasst. Die durchschnittliche Kaltmiete aus Wohnraumvermietung betrug im Jahr 2024 in unserer Genossenschaft 5,56 EUR je m² und Monat.

Am 31.12.2024 standen in unserer Genossenschaft insgesamt 159 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 9.145 m² leer. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen betrug die Leerstandsquote unserer Genossenschaft am 31.12.2024 2,01 % nach 3,94 % am 31.12.2023. Durchschnittlich standen im Berichtsjahr ca. 3,10 % (Vorjahr: 4,42 %) unserer Wohnungen leer.

Der Rückgang im Leerstand resultiert vor allem aus der im Vergleich zum Vorjahr geringeren Fluktuation. Nach wie vor nehmen Nachbezugsausbauten aufgrund des Durchschnittsalters im Umfang zu.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 406 Wohnungen gekündigt (Vorjahr 463). Bezogen auf den durchschnittlich im Jahr 2024 zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand unserer Genossenschaft betrug die Kündigungsquote in 2024 ca. 5,1 % (Vorjahr: ca. 5,8 %).



Investitionen in den Bestand

Im Geschäftsjahr 2024 wurden entsprechend unseres Bestandsentwicklungskonzeptes planmäßig an weiteren Objekten unseres Bestandes Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Unser gesamter Wohnungsbestand ist nunmehr seit den 1990er Jahren komplex- oder teilsaniert bzw. neu errichtet.

Im Jahr 2024 wurden insgesamt TEUR 16.016 für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung unserer

Gebäude sowie Außenanlagen ausgegeben (Vorjahr: TEUR 13.453). Darin sind Investitionen zur Modernisierung von Wohngebäuden und andere nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von insgesamt TEUR 1.416 enthalten sowie Ausgaben für Außenanlagen in Höhe von TEUR 690. Für die Renovierung und Instandsetzung von Wohnungen bei Mieterwechsel wurden dabei im Jahr 2024 insgesamt TEUR 7.998 eingesetzt (Vorjahr: TEUR 6.931).







Bauarbeiten

Baustart: September 2023

Fertigstellung geplant: September 2025



Kosten

Baukosten bis Ende 2024: 6,68 Mio. €

Gesamtkosten geplant: 12,1 Mio. €

Fremdmittel: 4,95 Mio. €



Ziel

Nachhaltigkeitszertifizierung
(ökologisch & energetisch)



Neubau

Für zwei unter energetischen und ökologischen Aspekten geplante Gebäude mit dem Ziel einer Nachhaltigkeitszertifizierung, die „Lipsia-Zwillinge“, wurden im Geschäftsjahr 2024 Neubaumaßnahmen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem im Jahr 2020 fertiggestellten Hochhaus „Lipsia-Turm“ in Leipzig-Grünau fortgeführt. Bis zum Geschäftsjahresende 2024 sind Bau- und Bau-nebenkosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen in Höhe von TEUR 6.677 (Vorjahr: TEUR 2.292) angefallen. Insgesamt werden Baukosten in Höhe von Mio. EUR 12,1 erwartet. Dazu erfolgt die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von TEUR 4.950. Die Bauausführung startete im September 2023 und ist bis September 2025 vorgesehen.



Spareinrichtung

Das Sparvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2024 um TEUR 1.819 erhöht. Zum 31.12.2024 betrugen die Spareinlagen TEUR 53.502 (31.12.2023: TEUR 51.684). Im Geschäftsjahr standen ohne Berücksichtigung interner Umbuchungen den Zugängen in Höhe von TEUR 18.053 Abgänge in Höhe von TEUR 16.235 gegenüber.

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
kurzfristig	9.946	18,6	10.949	21,2
langfristig	43.556	81,4	40.735	78,8

Die durchschnittliche Spareinlage pro Sparer betrug TEUR 30 per 31.12.2024 (31.12.2023: TEUR 28). Die Sparguthaben wurden in 2024 durchschnittlich mit 1,55 % (2023: 0,86 %) verzinst. Sparer sind ausschließlich Mitglieder und deren Angehörige im Sinne von § 15 AO. Seit dem Vorjahr erfolgt die persönliche Betreuung der Sparenden ausschließlich am Hauptstandort der Genossenschaft, Außenstellen werden nicht mehr betrieben. Anfang 2024 wurde auf einen bargeldlosen Sparverkehr umgestellt.

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

Beteiligungen

Die Genossenschaft hält 100 % der Gesellschaftsanteile der Lipsia Bau und Sanierung GmbH (LBS). Zwischen der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG und der Lipsia Bau und Sanierung GmbH als Tochterunternehmen bestehen umsatzsteuerliche Organschaft und ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von TEUR 697 (Vorjahr: TEUR 446) wird von der LBS an die Muttergenossenschaft abgeführt.

Personalbereich

Von den 66 Mitarbeitenden zum 31.12.2024 haben 38 einen Hoch- bzw. Fachschulabschluss oder einen Abschluss der Berufsakademie. Alle anderen haben entsprechende Berufsabschlüsse. Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen werden regelmäßig oder anlassbezogen durchgeführt.

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

Unsere gesundheitsfördernden Angebote an alle interessierten Mitarbeitenden wurden im Jahr 2024 mit weiteren Kursen für den Erhalt der Rückengesundheit und mit Gesundheitstagen zu den Themen „Gesunde Ernährung“ und „Resilienzaufbau – Umgang mit Stressfaktoren und Entspannung“ fortgesetzt.

In den letzten Jahren hat sich eine ausgewogene Altersstruktur entwickelt – 50,0 % der Belegschaft sind unter 50 Jahre alt. Aktuell begleitet die Genossenschaft zwei Auszubildende auf ihrem Weg zu Immobilienkaufleuten sowie einen Studenten im dualen Studiengang an der Dualen Hochschule Sachsen – und investiert damit gezielt in den Nachwuchs von morgen.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	Mio. EUR	Prozent	Mio. EUR	Prozent	Mio. EUR
Vermögensstruktur					
langfristiger Bereich	243,5	83,0	240,1	83,2	3,4
kurzfristiger Bereich	50,0	17,0	48,5	16,8	1,5
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	293,5	100,0	288,6	100,0	4,9
Kapitalstruktur					
langfristiger Bereich	261,2	89,0	257,2	89,1	4,0
kurzfristiger Bereich	32,3	11,0	31,4	10,9	0,9
davon Spareinlagen	(9,9)		(10,9)		
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	293,5	100,0	288,6	100,0	4,9

Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug zum 31.12.2024 82,8 % der Bilanzsumme (31.12.2023: 83,1 %). Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Buchwerte des Anlagevermögens um TEUR 3.397 erhöht.

Die Zunahme der Buchwerte des Anlagevermögens war vor allem bedingt durch Bau- und Baunebenkosten für ein Neubauvorhaben in Höhe von TEUR 4.385 (2023: TEUR 1.249), nachträgliche Herstellungskosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen an Wohngebäuden und Außenanlagen in Höhe von TEUR 2.190 (2023: TEUR 786) sowie Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 111 (2023: TEUR 177).

Den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 8.246 stehen notwendige Wertaufholungen bei Gebäuden auf der Grundlage gestiegener Ertragswerte in Höhe von TEUR 4.914 gegenüber.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich im Jahr 2024 um TEUR 5.215. Dabei fanden planmäßig Tilgungen mit einem Gesamtbetrag von TEUR 6.695 statt, Valutierungen mit einem Betrag von TEUR 1.480 erfolgten für das Neubauprojekt. In den kurzfristigen Verbindlichkeiten sind Fördermittel des Freistaates Sachsen für preisgünstigen Wohnraum in

Höhe von TEUR 2.400 enthalten. Die mit diesen Zuwendungen geförderten und im Geschäftsjahr 2024 begonnenen Maßnahmen in der Uranusstraße werden bis zum Jahr 2026 andauern.

Der Verschuldungsgrad des Anlagevermögens betrug zum Bilanzstichtag 29,8 % (31.12.2023: 31,2 %). Das entspricht einer Verschuldung von rund 161 Euro/m² Wohnfläche (31.12.2023: rund 159 Euro/m² Wohnfläche).

Das bilanzielle Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag um TEUR 6.258 auf TEUR 189.034 gestiegen. Es beträgt damit 64,4 % der Bilanzsumme (31.12.2023: 63,3 %).

Das langfristig gebundene Vermögen der Genossenschaft ist ausreichend mit langfristigen Fremdmitteln und Eigenkapital finanziert. Darüber hinaus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Finanzreserve von TEUR 17.680 (31.12.2023: TEUR 17.117).

Im Berichtszeitraum war die Finanzlage der Genossenschaft durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Zum 31.12.2024 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von TEUR 31.785 (31.12.2023: TEUR 32.622).

Die Zahlungsströme aus der laufenden Geschäftstätigkeit und aus dem Kapitaldienst haben sich – vereinfacht dargestellt – im Verlauf der letzten Jahre wie folgt entwickelt und geben einen guten Überblick über die finanzielle Entwicklung:

	2024 in TEUR	2023 in TEUR
Jahresüberschuss	6.575	1.994
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.246	8.253
- Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-4.914	0
+ Zinsaufwendungen	1.489	1.194
Liquiditätszufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	11.396	11.441
- planmäßiger Kapitaldienst	-8.184	-7.976
Liquiditätszufluss nach planmäßigem Kapitaldienst	3.212	3.466

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit wurden somit aus diesem Betrag, der Aufnahme von Fremdmitteln (TEUR 1.480) sowie der Auszahlung von Fördermitteln (TEUR 2.400) gedeckt. Die Vermögens- und Finanzlage der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG ist stabil.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss 2024 von TEUR 6.575 liegt um TEUR 4.581 über dem Vorjahreswert. Maßgeblich wirken hier Sondereinflüsse wie folgt:

	2024 in TEUR	2023 in TEUR
Jahresüberschuss	6.575	1.994
Erträge aus Zuschreibungen Gebäude	-4.914	0
Gewinnabführung LBS	-697	-446
Von Sondereinflüssen bereinigtes Jahresergebnis	964	1.548

Das bereinigte Jahresergebnis liegt um TEUR 584 unter dem des Vorjahres und mit TEUR 874 über dem bereinigten Planergebnis 2024 in Höhe von TEUR 90.



Positiv auf das Jahresergebnis 2024 haben sich folgende Entwicklungen ausgewirkt:

1. Die Nettomiet Erlöse betragen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 30.639 und sind damit um TEUR 1.611 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Neben den Sollmietenerhöhungen von TEUR 1.207 hat sich der Rückgang von Leerständen ausgewirkt. Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen betrugen rund 3,5 % der Sollmiete für Wohnungen (Vorjahr: 4,9 %).
2. Die bereinigten sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit TEUR 27 über dem Vorjahr. Dies wurde unter anderem durch die um TEUR 62 über dem Vorjahr liegenden Versicherungsentschädigungen verursacht. Den Versicherungsentschädigungen stehen aber Instandsetzungsaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber. Erträge aus einer Kooperationsvereinbarung sowie aus Schadenersatz nach Vergleich wurden 2024 in Höhe von insgesamt TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 0) vereinnahmt. Es wurden 2024 keine ertragswirksamen Fördermittel ausgereicht (Vorjahr: TEUR 120). Die Erträge aus früheren Jahren fielen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 126 geringer aus.
3. Im Geschäftsjahr 2024 hat sich die Erhöhung der Zinserträge aus Fest- und Tagesgeldanlagen um TEUR 572 positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Darüber hinaus verringerte sich der Zinsaufwand für Darlehensverbindlichkeiten um TEUR 50. 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 dagegen um TEUR 354 gestiegen.
4. Der aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages vereinnahmte Jahresgewinn 2024 der Tochtergesellschaft Lipsia Bau und Sanierung GmbH in Höhe von TEUR 697 liegt mit TEUR 251 über den Beteiligungserträgen des Vorjahres.
5. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betrugen für 2024 TEUR 52 gegenüber TEUR 273 im Geschäftsjahr 2023. Im Vorjahr waren Steuernachzahlungen für frühere Jahre in Höhe von TEUR 152 enthalten.



Folgende Entwicklungen haben das Ergebnis belastet:

1. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.243 erhöht und setzen sich wie folgt zusammen:



Die Kosten für die Sanierung der Neubezugswohnungen haben durch anhaltende Preisanstiege der Baudienstleistungen, aber auch durch die höhere Anzahl an aufbereiteten Wohnungen weiter zugenommen. Die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung/Instandsetzung sind ebenfalls angestiegen. Dagegen sind für planmäßig durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen des Jahres 2024 im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 708 geringere Aufwendungen entstanden.

	2024 in TEUR	2023 in TEUR	Veränderung in TEUR
Neubezug	7.998	6.931	+1.067
laufende Instandhaltung/Instandsetzung	4.587	3.765	+822
aufwandwirksame Modernisierungskosten	735	1.443	-708
Instandhaltung in Versicherungsfällen	590	528	+62
Gesamt	13.910	12.667	1.243

2. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten belaufen sich auf TEUR 1.151 und sind trotz Verminderung leerstehender Flächen auf dem hohen Niveau des Vorjahres verblieben, was hauptsächlich auf die allgemeinen Kostensteigerungen zurückzuführen ist. Der Betrag für den nicht umlagefähigen CO₂-Kostenanteil liegt für 2024 bei TEUR 210 (Vorjahr: TEUR 220).

3. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen übertreffen den Vorjahreswert um TEUR 277, insbesondere verursacht durch die Kosten für brandschutzrelevante Umbauten im Geschäftsgebäude und erhöhte Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit anlässlich unseres Genossenschaftsjubiläums.



Als einmaliger positiver Sondereinfluss auf das Jahresergebnis wirkt die Zuschreibung von Sachanlagen. Auf der Grundlage aktueller Ertragswerte unserer Wohngebäude, für deren positive Entwicklung das Mietniveau in Leipzig und der gesunkene Leerstand ursächlich sind, wurden ertragswirksame Wertaufholungen in Vorjahren abgeschriebener Bilanzwerte mit einem Betrag von TEUR 4.914 notwendig. Vor dem Hintergrund abweichender Behandlung in der Steuerbilanz entfällt auf diesen Ertrag keine Steuerbelastung.



3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

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

Kernpunkte der langfristig geplanten Entwicklung sind:

- ▶ Bestandsentwicklung durch geplante Modernisierung und Instandsetzung unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Dekarbonisierung der Gebäude
- ▶ Neubauprojekt „Lipsia-Zwillinge“ in der Brackestraße
- ▶ Modernisierungsprojekt mit 152 Wohnungen in der Uranusstraße
- ▶ Umfangreiche Aufbereitung von langfristig bewohnten Wohnungen für den Wiederbezug
- ▶ Anpassung an die Entwicklung des Marktes, auch hinsichtlich der Mietenentwicklung, intensive Verhandlungen mit Versorgungsunternehmen zur Begrenzung der Nebenkosten des Wohnens
- ▶ Zielgruppenorientierte Weiterführung unserer mitgliederorientierten und quartiersbezogenen Dienstleistungen, wie z. B. Betreuung durch Sozialarbeiter, Spareinrichtung, Lipsia-Club, Gäste-Wohnungen
- ▶ Weiterverfolgung unserer Zielsetzungen bezüglich Nachhaltigkeit, Digitalisierung und klimagerechter Mobilität sowie der Attraktivität als Arbeitgeberin

Im Jahr 2024 wurde das langfristige Bestandsentwicklungskonzept entsprechend den aktuellen Marktanforderungen und unter Aufnahme von notwendigen Maßnahmen zur energetischen Verbesserung überarbeitet.

Die Mieterlöse werden in 2025 aufgrund einer umfassenden, aber moderaten Mietanpassung für Bestandsmietver-

träge, nach Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen bei Neuvermietung ansteigen. Für das Geschäftsjahr 2025 rechnet die Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von Mio. EUR 2,0. Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis wird hauptsächlich durch geringere planmäßige Instandhaltungsaufwendungen mit Mio. EUR 1,6 leicht über dem des Geschäftsjahres 2024 liegen.



Die Finanzreserve wird vor allem wegen hoher Investitionen in das Neubauprojekt und Modernisierungen im Jahr 2025 laut Planung abgebaut, jedoch nicht unter Mio. EUR 9,0 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.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde der Bau einer Photovoltaikanlage im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme gemeinsam mit dem Einbau hochwertig verglaster Fenster durchgeführt. Die 50 kWp-Anlage ist zum Ende des Jahres in Betrieb genommen worden und wird ab 2025 Erträge aus der Netzeinspeisung der Sonnenenergie erbringen. Aktuell laufen die Vorbereitungen für sechs weitere PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 300 kWp. Maßnahmen zur weiteren Gebäudedämmung werden an verschiedenen Objekten kontinuierlich umgesetzt.

Bezüglich der CO₂-Umlage ergibt sich nach dem Stufenmodell aktuell ein Anteil von durchschnittlich 22 %, den wir als Vermieterin übernehmen. Die Belastung für die Genossenschaft beträgt etwa TEUR 210 und steigt in den nächsten Jahren weiter an.



3.2 Risikobericht

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

Ziel des Risikomanagementsystems ist die Minderung von Gefährdungspotenzialen und die aktive Bewältigung von geschäftsfeldbezogenen Risiken. Damit soll die strategische und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert werden. Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG unterliegt als Kreditinstitut im Sinne des KWG den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten Mindestanforderungen an das Risikomanagement. Die Genossenschaft verfügt vor diesem Hintergrund über eine Risiko- und Geschäftsstrategie, die 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 Risikoselbsteinschätzung zusammengefasst. Der Vorstand hat festgestellt, dass die betrachteten Risiken in einem angemessenen Verhältnis zur Risikotragfähigkeit der Wohnungsgenossenschaft stehen und keine bestandsgefährdenden Risiken bestehen.

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

Im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung wurden sowohl das Marktpreisrisiko als auch das Adressenausfallrisiko als gering eingestuft. Die mit den Mietern der Genossenschaft bestehenden Dauernutzungsverträge sorgen für eine verlässliche Planungsgrundlage, so dass nicht mit bestandsgefährdenden Mietpreisänderungen zu rechnen ist. Die Erhöhung der umlagefähigen Betriebskosten führt im Zusammenhang mit dem inflationsbedingten Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten zu einem erhöhten Risiko von Mietrückständen bzw. Mietausfällen. Zum aktuellen Zeitpunkt ist jedoch unter verstärkter Analyse der Forderungsentwicklung und mit einem aktiven Mahn- und Klagewesen mit Unterstützung durch zwei Mitarbeitende im Sozialmanagement weder aktuell noch mittel- bis langfristig mit gefährdenden Liquiditätsrisiken zu rechnen. Größere Risiken sehen wir in der weiteren Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen, die sich in den letzten Jahren signifikant erhöht haben. Wir berücksichtigen bei der aktuellen Planung der baulichen Maßnahmen zur Bestandsentwicklung und zum Bestandserhalt das höhere Preisniveau und werden alle unsere geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit analysieren.

Durch die 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 sowie 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.





3.3 Chancenbericht

Die Geschäftsstrategie der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG basiert auf einer guten Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Leipzig. Diese wird nach vorliegenden Prognosen zur Einwohnerentwicklung auch im Geschäftsjahr 2025 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 im Jahr 2023 begonnenen Neubau „Lipsia-Zwillinge“, dessen Fertigstellung im Herbst 2025 erfolgen wird, wird das Bestandsportfolio der Genossenschaft weiter aufgewertet und die Marktposition in Leipzig gefestigt. Die beiden Gebäudekörper werden nach dem KfW-Energieeffizienzstandard 40 (NH) errichtet. Darüber hinaus kommen ausschließlich recyclingfähige und schadstoffarme Baumaterialien zum Einsatz. Extensiv begrünte Dächer und das integrierte Regenwasserrückhalte- und -versickerungssystem tragen zur effizienten Nutzung der natürlichen Ressourcen bei.

Beim im Jahr 2024 gestarteten Großmodernisierungsprojekt in Grünau investiert die Genossenschaft im ersten Bauabschnitt mit 152 Wohnungen zum einen in den Wohnkomfort für unsere Mitglieder, aber auch in die energetische Modernisierung eines Bestandsbaus. Gefördert wird diese Maßnahme durch Mittel des Freistaates Sachsen im Rahmen der Richtlinie preisgünstiger Wohnraum.

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

Leipzig, 14. März 2025

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

Der Vorstand



Nelly Keding



Annett Schiele



Dr. Kristina Fleischer



Bilanz



AKTIVA	31.12.2024		31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagenvermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen		<u>35.370,96</u>	<u>63.459,46</u>
II. Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	232.630.670,31		234.551.366,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.502.777,53		1.573.662,83
Technische Anlagen	58.555,45		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	604.238,20		655.582,11
Anlagen im Bau	6.840.258,05		2.457.877,04
Bauvorbereitungskosten	1.106.057,88		78.719,06
Gesamt		<u>242.742.557,42</u>	<u>239.317.207,50</u>
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	325.000,00		325.000,00
Anteile an eingetragten Genossenschaften	30,00		30,00
Gesamt		<u>325.030,00</u>	<u>325.030,00</u>
Anlagenvermögen insgesamt		<u>243.102.958,38</u>	<u>239.705.696,96</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	15.647.600,00		13.976.535,58
Geleistete Anzahlungen	142.950,28		128.903,43
Gesamt		<u>15.790.550,28</u>	<u>14.105.439,01</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	78.397,36		75.062,02
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.218.905,31		1.032.646,62
sonstige Vermögensgegenstände	1.525.944,87		1.022.006,44
Gesamt		<u>2.823.247,54</u>	<u>2.129.715,08</u>
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>31.785.428,66</u>	<u>32.622.435,89</u>
Umlaufvermögen insgesamt		<u>50.399.226,48</u>	<u>48.857.589,98</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>37.573,76</u>	<u>56.323,87</u>
		<u>293.539.758,62</u>	<u>288.619.610,81</u>

PASSIVA			
	31.12.2024		31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		335.223,00	399.177,00
der verbleibenden Mitglieder		10.135.685,96	10.011.666,57
aus gekündigten Geschäftsanteilen (Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 3.519,00; Vj. EUR 3.519,00)		6.120,00	8.721,00
Gesamt		<u>10.477.028,96</u>	<u>10.419.564,57</u>
II. Kapitalrücklage		<u>2.310.990,94</u>	<u>2.287.790,94</u>
III. Ergebnismrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	98.602.000,62		98.602.000,62
Gesetzliche Rücklage (davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 657.494,97; Vj. EUR 199.406,13)	32.959.510,39		32.302.015,42
Andere Ergebnismrücklagen (davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt EUR 1.397.367,10; Vj. EUR 1.642.317,78)	38.766.800,29		37.369.433,19
Gesamt		<u>170.328.311,30</u>	<u>168.273.449,23</u>
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	6.574.949,68		1.994.061,33
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-657.494,97		-199.406,13
Gesamt		<u>5.917.454,71</u>	<u>1.794.655,20</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>189.033.785,91</u>	<u>182.775.459,94</u>
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen		266.312,56	286.823,93
Steuerrückstellungen		59.850,00	200.446,77
Sonstige Rückstellungen		2.000.106,10	2.156.181,29
Rückstellungen Gesamt		<u>2.326.268,66</u>	<u>2.643.451,99</u>
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		28.734.595,09	34.489.821,35
Spareinlagen		53.502.627,56	51.684.454,33
Erhaltene Anzahlungen		16.049.776,31	15.485.542,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	238.822,85		223.719,67
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	901.002,07		652.793,99
Gesamt		<u>1.139.824,92</u>	<u>876.513,66</u>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		49.307,52	336.883,23
Sonstige Verbindlichkeiten – davon aus Steuern EUR 100.941,67 (Vj. 183.756,74)		2.595.475,46	227.726,34
Gesamt		<u>102.071.606,86</u>	<u>103.100.941,56</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		<u>108.097,19</u>	<u>99.757,32</u>
		<u>293.539.758,62</u>	<u>288.619.610,81</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

	2024 EUR	2023 EUR
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	43.852.616,78	40.623.876,90
b) aus Betreuungstätigkeit	389.724,00	389.724,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.340,20	51.340,20
	44.293.680,98	41.064.941,10
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.671.064,42	2.606.316,06
Andere aktivierte Eigenleistungen	64.690,66	36.934,32
Sonstige betriebliche Erträge	6.439.836,10	1.499.606,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-29.383.746,75	-26.632.959,02
Rohergebnis	23.085.525,41	18.574.839,01
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.772.537,81	-3.775.442,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 4.870,93; Vj. EUR -6.035,27)	-723.156,01	-712.224,17
	-4.495.693,82	-4.487.667,12
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.245.995,62	-8.252.744,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.405.847,86	-2.128.573,86
Erträge aus Gewinnabführung	696.950,66	445.549,47
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus Abzinsung EUR 7.776,06; Vj. EUR 0,00)	571.513,36	369.028,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung EUR -1.352,86; Vj. EUR -22.289,60)	-1.489.098,81	-1.193.554,82
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-51.714,68	-272.657,26
Ergebnis nach Steuern	7.665.638,64	3.054.219,47
Sonstige Steuern	-1.090.688,96	-1.060.158,14
Jahresüberschuss	6.574.949,68	1.994.061,33
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-657.494,97	-199.406,13
Bilanzgewinn	5.917.454,71	1.794.655,20

Anhang des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024

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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Darstellung der Vorjahreswerte wurde entsprechend angepasst. Des Weiteren erfolgte im Berichtsjahr der Ausweis vorausgezahlter Mieten für das Folgejahr erstmals unter der Position Passiver Rechnungsabgrenzungsposten (vorher: Verbindlichkeiten aus Vermietung); der Vorjahreswert wurde dementsprechend umgegliedert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die im Berichtszeitraum aktiven Abschreibungen stellen sich wie folgt dar:

	% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
Wohnbauten	2,0
Schließanlagen	4,0
Hof- und Wegbefestigungen	5,3 bis 12,5
Außenanlagen	5,0 bis 12,5
Geschäftsbauten	4,0
Technische Anlagen und Maschinen	5,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,7 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 aufgrund des hohen strukturellen Leerstandes ausgeführt wurden, wegen Wegfall der Gründe für die dauernde Wertminderung in Höhe von 4.913,6 TEUR vorgenommen. Es waren keine Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich.

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

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der Lipsia Bau und Sanierung GmbH mit Sitz in Leipzig. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt 505,2 TEUR. Das Jahresergebnis 2024 beträgt nach Abführung des Jahresüberschusses von 697,0 TEUR an die WG „Lipsia“ eG 0,00 EUR. Es besteht mit der Tochtergesellschaft ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag. Die Genossenschaft hält weiterhin einen Anteil an einer eingetragenen Genossenschaft. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit ihrem Nennwert ausgewiesen. Für erkennbare Einzelrisiken wurden Bewertungsabschläge vorgenommen.

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

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten unter Berücksichtigung von künftigen Rentenanpassungen ermittelt. Die Bewertung zum 31.12.2024 erfolgte unter Anwendung der Sterbetafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) unter Berücksichtigung eines 10-Jahresdurchschnittszinssatzes von 1,90 % (Stand Dezember 2024; Laufzeit 15 Jahre) für die Abzinsung.

Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 1,96 % (Stand Dezember 2024; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellung

mit dem Durchschnittszinssatz der letzten 7 Jahre und der letzten 10 Jahre beträgt - 4,3 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 31.12.2024 in Höhe von 51,4 TEUR mit der Pensionsrückstellung (Erfüllungsbetrag per 31.12.2024: 725,1 TEUR) sowie mit dem zur Sicherung von Pensionsansprüchen verpfändeten Bankguthaben in Höhe von 407,4 TEUR verrechnet.

Der Zinsertrag aus Rückdeckungsversicherungen (11,0 TEUR) wurde mit den Aufwendungen aus Abzinsung der Pensionsrückstellung (12,4 TEUR) verrechnet, sodass nach Verrechnung ein Zinsaufwand von 1,4 TEUR unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen wird.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Unter den Bauvorbereitungskosten werden Kosten für die Planung einer Komplexsanierung mehrerer Gebäude sowie einer Feuerwehrezufahrt ausgewiesen. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen (15.647,6 TEUR; Vorjahr: 13.976,5 TEUR).

Geleistete Anzahlungen werden mit 143,0 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 (395,2 TEUR), aus Zinsabgrenzungen (143,8 TEUR), aus Schadensfällen gegenüber Versicherungen (362,1 TEUR), aus überzahlten Betriebskosten (220,7 TEUR), aus einer Kooperationsvereinbarung (119,0 TEUR), aus Gerichtskosten (68,2 TEUR), Forderungen gegenüber dem Finanzamt (81,3 TEUR) und Forderungen aus Sicherheitsleistungen bezüglich städtebaulicher Verträge (64,7 TEUR).

Forderungen, die rechtlich erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 entstehen, bestehen nicht. Forderungen mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr in Höhe von 395,2 TEUR betreffen die Instandhaltungsrücklage für im Wohneigentum befindliche Wohnungen sowie die Forderung aus einem Vergleich mit 24,0 TEUR unter Berücksichtigung einer vorgenommenen Wertberichtigung.

Im Posten „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen für	TEUR
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	1.340,1
Spareinlagen mit steigender Verzinsung	103,2
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	103,9
Archivierung	287,5
Personalkosten	162,5
Prozesskosten	2,9

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage II) dargestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten 0,4 TEUR abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen weisen die Spareinlagen der Mitglieder unserer Genossenschaft und deren Angehörigen in Höhe von 53.502,6 TEUR aus.

Die Spareinlagen gliedern sich wie folgt:

	TEUR
Sparbücher und Wachstumssparen	17.397,0
Festzinssparen 2 Jahre	4.412,5
Festzinssparen 2,5 Jahre	975,8
Festzinssparen 3 Jahre	17.625,2
Festzinssparen 4 Jahre	4.188,6
Festzinssparen 6 Jahre	8.539,2
Festzinssparen 8 Jahre	364,3
	53.502,6

Von den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 209,7 TEUR auf Kautionen für Gewerberäume und Wohnraumvermietung. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Lieferungen und Leistungen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind bereits erhaltene Fördermittel für Mietzuschüsse nach Sanierung mit 2.432,0 TEUR enthalten. Verbindlichkeiten, die rechtlich erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 entstehen, bestehen nicht. In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausgezahlte Mieten für 2025 (108,1 TEUR) ausgewiesen.



II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

Erträge aus	2024 in TEUR	2023 in TEUR
Zuschreibungen auf Wohnbauten	4.913,6	0,0
Bonus für bezogene Instandhaltungsleistungen der Tochtergesellschaft	483,0	505,1
Versicherungsentschädigungen	590,2	527,6
Schadenersatzleistungen aus Weiterberechnung	113,5	73,3
Kooperationsvereinbarung	100,0	0,0
Schadenersatz nach Vergleich	70,0	0,0
Erträge aus Auflösung der sonstigen Rückstellungen	64,8	44,3
Sachbezügen	58,9	62,2
abgewerteten Forderungen und aus früheren Jahren	23,7	150,2
Fördermitteln	0,0	119,5

Die Abschreibungen enthalten im Geschäftsjahr 2024 die planmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten (7.903,1 TEUR), auf Geschäftsbauten (154,5 TEUR), auf technische Anlagen (0,2 TEUR) sowie auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung (160,1 TEUR). Die Erträge aus Gewinnabführung in Höhe von 697,0 TEUR resultieren aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft (Lipsia Bau und Sanierung GmbH).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Steuern für das laufende Geschäftsjahr (59,8 TEUR) und Steuererstattungen für das Vorjahr (8,1 TEUR).

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

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

Aus laufenden Verträgen (Laufzeiten zwischen 1 bis 5 Jahren) bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 7,1 Mio. EUR. Dabei handelt es sich insbesondere um Dienstleistungsverträge, Leasingverträge, Verträge für Hard-, Software und Internetportale sowie um Leistungen

für ein Neubauvorhaben (5,5 Mio. EUR), welche teilweise durch Darlehen finanziert sind.

Ergebnisverwendungsvorschlag:

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG schlagen vor, aus dem ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 (5.917.454,71 EUR) gemäß § 41 der Satzung 4 % auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder bei Beginn des Geschäftsjahres 2024 (398.043,14 EUR) als Gewinnanteile zu verteilen und den verbleibenden Bilanzgewinn (5.519.411,57 EUR) in „Andere Ergebnismittel“ einzustellen.

Arbeitnehmer:

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Beschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	35	15
technische Mitarbeiter	14	0
Auszubildende	4	0
Reinigungskräfte	1	1
Gesamt	54	16



Mitgliederbewegung:

01.01.2024	8.578
Korrektur Tod früherer Jahre	- 75
Zugang	529
Abgang	- 355
31.12.2024	8.677

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 124.019,39 EUR erhöht.

Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 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

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

Leipzig, 14. März 2025
Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG

Der Vorstand

Nelly Keding

Annett Schiele

Dr. Kristina Fleischer

Anlage I: Anlagenspiegel Stand: 31.12.2024

Anschaffungs- und Herstellungskosten in Euro						
Anlagen	Stand 01.01.2024	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge	Zugänge aus Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände	697.475,08	0,00	22.871,80	0,00	0,00	674.603,28
Sachanlagen						
Grundstücke mit Wohnbauten	515.456.415,49	1.018.785,23	2.832,20	50.081,86	0,00	516.522.450,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.774.137,86	83.609,71	0,00	0,00	0,00	5.857.747,57
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	58.800,45	0,00	0,00	0,00	58.800,45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.415.291,13	111.124,37	66.170,77	0,00	0,00	3.460.244,73
Anlagen im Bau	2.457.877,04	4.400.957,15	0,00	0,00	18.576,14	6.840.258,05
Bauvorbereitungskosten	78.719,06	1.058.844,54	0,00	0,00	31.505,72	1.106.057,88
Sachanlagen gesamt	527.182.440,58	6.732.121,45	69.002,97	50.081,86	50.081,86	533.845.559,06
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	528.204.945,66	6.732.121,45	91.874,77	50.081,86	50.081,86	534.845.192,34

Anlage II: Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2024 (Vorjahreswerte in Klammern) in EUR

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr
¹ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.734.595,09 (34.489.821,35)	² 5.043.420,51 (7.235.810,34)
Erhaltene Anzahlungen	16.049.776,31 (15.485.542,65)	16.049.776,31 (15.485.542,65)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	238.822,85 (223.719,67)	238.822,85 (223.719,67)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	901.002,07 (652.793,99)	864.790,62 (615.728,72)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.307,52 (336.883,23)	49.307,52 (336.883,23)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.595.475,46 (227.726,34)	2.595.475,46 (227.726,34)
Gesamtbetrag	48.568.979,30 (51.416.487,23)	24.841.593,27 (24.125.410,95)

Abschreibungen in Euro						
Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Zuschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 01.01.2024
634.015,62	28.088,50	0,00	22.871,80	639.232,32	35.370,96	63.459,46
280.905.049,03	7.903.085,17	4.913.629,03	2.725,10	283.891.780,07	232.630.670,31	234.551.366,46
4.200.475,03	154.495,01	0,00	0,00	4.354.970,04	1.502.777,53	1.573.662,83
0,00	245,00	0,00	0,00	245,00	58.555,45	0,00
2.759.709,02	160.081,94	0,00	63.784,43	2.856.006,53	604.238,20	655.582,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.840.258,05	2.457.877,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.106.057,88	78.719,06
287.865.233,08	8.217.907,12	4.913.629,03	66.509,53	291.103.001,64	242.742.557,42	239.317.207,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	325.000,00	325.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	30,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	325.030,00	325.030,00
288.499.248,70	8.245.995,62	4.913.629,03	89.381,33	291.742.233,96	243.102.958,38	239.705.696,96

¹ angepasst an neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, ab 2024
² enthalten sind geplante Sondertilgungen in Höhe von 127,1 TEUR (Vorjahr: 147,8 TEUR bei Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre)

Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
13.306.551,54 (15.760.154,70)	10.384.623,04 (11.493.856,31)	28.734.595,09 (34.489.821,35)	Grundschild Grundschild
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
36.211,45 (37.065,27)	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)	
13.342.762,99 (15.797.219,97)	10.384.623,04 (11.493.856,31)	28.734.595,09 (34.489.821,35)	

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024

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

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

Hervorzuheben sind die im Betriebsvergleich sächsischer Wohnungsgenossenschaften durchschnittlichen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung, hier insbesondere im Nachbezug mit 14,9 T€/WE, die in Verbindung mit genossenschaftlich moderaten Mietpreisen mit einer durchschnittlichen Sollmiete von 5,73 €/m² zum 31.12.2024, eine Stabilisierung des Leerstandes zum 31.12.2024 auf 2,01 % ermöglicht haben.

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

- ▶ Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023

FA Technik

- ▶ Bericht zur Prüfung der Ausschreibung, Vergabe und Durchführung von Bauleistungen Investitionsplan 2023 – Objekt Liliensteinstraße 41–45
- ▶ Bericht der Prüfung zur Ausschreibung, Vergabe und Durchführung von Bauleistungen Feuerwehru-fahrt Yorkstr. 14–30 und Clausewitzstr. 17

- ▶ Bericht zur technischen Bewertung der komplexen Modernisierung Uranusstraße 80–98

- ▶ Bericht zum aktuellen Neubau „Lipsia-Zwillinge“ in Leipzig Grünau, Brackestraße

FA Prüfungsausschuss/Finanzen

- ▶ Stellungnahme des Aufsichtsrates zu Jahresabschluss 2023 der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG, Mai/Juni 2024
- ▶ Stellungnahme des Aufsichtsrates/Prüfungs-/Finanzausschuss zu Wirtschaftlichkeitsfragen des Investitionsvorhaben Uranusstr. 80–98 (1. BA/September 2024)

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

Im Jahr 2024 standen folgende Schwerpunkte im Mittelpunkt der Beratungen:

- ▶ ständige Auswertung von Budget und Maßnahmen für Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung, u.a. Modernisierung und Erweiterung Elektroanlagen und Modernisierung Außenanlagen
- ▶ Baufortführung des Neubauvorhabens „Brackestraße“ mit zwei Stadthäusern und Richtfest am 07. Nov. 2024
- ▶ ständige Auswertung der Belegungs- und Leerstandsanalyse und der Mietrückstände
- ▶ ständige Information zur Liquiditätsentwicklung der Genossenschaft

- ▶ Beratung zur Überarbeitung des langfristigen Unternehmenskonzeptes mit den Schwerpunkten Finanz- und Wirtschaftsplan und Bauplan unter den Bedingungen differenzierter Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Sicherung eines marktgerechten Wohnungsangebotes, hier insbesondere Vorbereitung des 1. Bauabschnittes der Komplexmodernisierung Uranusstraße 80–98

- ▶ Präzisierung und Bestätigung zur Aktualisierung von Finanz- und Wirtschaftsplan und Bauplan für das Geschäftsjahr 2024

- ▶ Beschlussfassung zum Bauplan 2025

- ▶ 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 2023. Die Prüfung des aus dem Buchwerk erstellten Jahresabschlusses und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaft e.V., gesetzlicher Prüfungsverband, wahrgenommen

- ▶ Auswertung der Prüfungsergebnisse mit dem Wirtschaftsprüfer des VSWG, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat am 26. März 2024

- ▶ Auswertung des Prüfberichtes des VSWG zur gesetzlichen Prüfung gemäß § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2023

- ▶ Durchführung der Vertreterversammlung am 06.06.2024, Vorbereitung mit Prüfung und Bestätigung der Beschlussvorlagen

- ▶ Durchführung der Vertreterwahl 2024

Der vorliegende Bericht wurde am 25.03.2025 den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis gegeben und genehmigt. Ergänzungen liegen nicht vor.

Der Aufsichtsrat schlägt den Vertreterinnen und Vertretern in der Vertreterversammlung 2025 vor, dem Beschluss zur Verwendung des Jahresüberschusses 2024 zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den gewählten Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia“ eG für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit.



Leipzig, 25. März 2025


 Dr. Alexander Voß
 Vorsitzender des Aufsichtsrats


 Prof. Dr. Ulrike Gröckel
 stv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Geschäftsstelle:

Wohnungsgenossenschaft
„Lipsia“ eG
Brünner Straße 12
04209 Leipzig

Öffnungszeiten:

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

Telefon 0341 415 19-0

post@wg-lipsia.de

www.wg-lipsia.de

 [wirimmerda](#)

 [wirimmerda](#)

 [wirimmerda](#)