Lipsia
Wohnungsgenossenschaft eG
SPAREN | BAUEN | WOHNEN

GESCHÄFTSBERICHT

2021

IMPRESSUM

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

Ansprechpartner
Nelly Keding, Vorstandsvorsitzende
Tel.: 0341 41519-0

Redaktion und Gestaltung
IMMOCOM
www.immocom.com

Bildmaterial
Titel und Seite 5: Anita Volkamer/ Martin Schäfer
Seiten 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 23: WG „Lipsia" eG
Seite 14: NOKERA Planning
Seite 35 und Rückseite: Paarmann Dialogdesign

INHALT

Editorial des Vorstandes	4
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 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 2021	
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang	27
Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021	34

EDITORIAL DES VORSTANDES

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

Sicherheit, Zusammenhalt, soziale Verantwortung – der Genossenschaftsgedanke hat nichts von seiner Aktualität verloren. Gerade in Krisenzeiten gibt er Halt in der Gesellschaft. Unser tief empfundenes Mitgefühl und unsere Solidarität gelten allen Menschen, die um ihre Heimat, ihre Gesundheit oder gar ihr Leben bangen müssen.

Niemals hätten wir gedacht, dass es in Europa wieder einen Krieg geben wird. Die Hilfsbereitschaft unserer Mitglieder, Mieter*innen und Mitarbeiter*innen ist groß. Auch die Lipsia engagiert sich, stellt Unterkünfte und Wohnraum zur Verfügung. Welche Folgen der völkerrechtswidrige Angriffskrieg gegen die Ukraine vollumfänglich für uns haben wird, ist noch nicht absehbar. Fest steht allein, dass mittel- wie langfristig große Herausforderungen auf uns zukommen werden. In Anbetracht der schon jetzt sich wandelnden Rahmenbedingungen ist es an uns, weiterhin Wege zu finden, wie wir Modernisierung und Neubau bei steigenden Energie- und Rohstoffpreisen, Materialknappheit und Fachkräftemangel sowie wachsenden Auflagen und Richtlinien für das Bauen meistern können.

Mit Sanierung zu mehr Wohnkomfort

Kurzfristig können wir sagen, dass die Lipsia im vergangenen Geschäftsjahr wieder erheblich in die kontinuierliche und vorausschauende Entwicklung ihrer Bestände investiert hat. Das ist ein Grund für Optimismus. In Summe hat unsere Genossenschaft im Jahr 2021 fast 14 Millionen EUR für die Aufwertung und Werterhaltung ihrer rund 8.000 Wohnungen samt Umfeld ausgegeben. Trotz der anhaltenden Pandemielage war eine deutliche Ausweitung der Arbeiten gegenüber dem Vorjahr möglich. Zu den größten Einzelprojekten zählten der Aufzugsanbau an den Gebäuden im Sandmännchenweg 12–26 in Marienbrunn und die Strangsanierung der Häuser in der Richard-Lehmann-Straße 72–78 in Connewitz. Dass wir fast alle geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen punktgenau abschließen konnten, ist für uns eines der Highlights des vergangenen Geschäftsjahres – und ein Verdienst nicht zuletzt unserer hundertprozentigen Tochterfirma Lipsia Bau und Sanierung GmbH (LBS) mit ihren knapp 50 Mitarbeitern.

Als eines der größten und leistungsstärksten Wohnungsunternehmen in Leipzig kann die WG „Lipsia" eG auf eine hohe Akzeptanz bei ihren Mitgliedern und Mieter*innen vertrauen. Mit dem Investitionsprogramm sorgt sie dafür, dass diesen auch in Zukunft ein ebenso bezahlbares wie attraktives Zuhause mit hoher Lebensqualität geboten wird. Für Ersteres spricht eine deutlich unter dem mittleren Leipziger Mietniveau liegende durchschnittliche Nettokaltmiete in Höhe von 5,23 EUR je Quadratmeter – bei den seit 2008 errichteten Neubauten sind es 8,50 EUR je Quadratmeter. Auch deshalb bauen Menschen jeglicher Alters- und Einkommensgruppe auf den sicheren Hafen unserer Wohnungsgenossenschaft. Im vergangenen Jahr durften wir 397 neue Mitglieder willkommen heißen, die Mitgliederzahl blieb damit stabil bei 8.594 Personen. Die Wohnraumnachfrage verteilte sich fast schon gewohntermaßen über das gesamte Stadtgebiet, speziell für unsere Bestände in Mockau ist sie merklich gestiegen. Mit knapp 4,4 Prozent können wir wie im Vorjahr (3,77 Prozent) auf einen geringen Leerstand verweisen.

Tatendrang und Dankbarkeit

Die positive Bilanz, gepaart mit einer soliden wirtschaftlichen Basis, ist für die Lipsia auch 2022 Ansporn, permanent und mit ganzer Kraft nach den genossenschaftlichen Grundsätzen zu agieren und ihre Wohnungen mit sozialer Verantwortung zu vermieten, zu verwalten und zu bewirtschaften. Erneute Investitionen in Modernisierung und Instandsetzung dienen insbesondere dem Ziel, mehr ungenutzte Wohnungen auf den Leipziger Wohnungsmarkt zu bringen. Dafür wird das für den Nachbezug vorgesehene Budget deutlich erhöht – um ein Drittel auf sechs Millionen EUR.

Wir wollen aber auch ein Zeichen bei den Themen Digitalisierung und Klimaschutz setzen. So stellen wir uns bei den elektronischen Kommunikationskanälen sukzessive breiter auf, starten unter anderem ein neues Onlineportal, über das unsere Mitglieder und Mieter*innen Störungen und Havarien melden sowie mit unseren Wohnungsverwaltern und Objektbetreuern in Kontakt treten können. In Sachen Nachhaltigkeit wollen wir mit einem weiteren Neubauvorhaben Maßstäbe setzen und dies entsprechend zertifizieren lassen. Darüber hinaus werden wir uns stärker im Bereich Elektromobilität engagieren, etwa durch den Aufbau einer eigenen Ladeinfrastruktur in unseren Wohngebieten.

Nelly Keding und Rolf Pflüger, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia" eG

Die Lipsia ist finanziell stabil und zukunftsorientiert aufgestellt. In fragilen Zeiten wie diesen ist das für eine Wohnungsgenossenschaft keine Selbstverständlichkeit. Besonderer Dank gebührt dafür unseren Mitgliedern, die auch im vergangenen Geschäftsjahr durch ihr Vertrauen in unsere Arbeit unsere Erfolge erst möglich gemacht haben. Ebenso herzlich danken möchten wir unseren Mitarbeiter*innen sowie unseren Geschäftspartnern und dem Aufsichtsrat für den vollen Einsatz und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Nelly Keding

Vorstand Wohnungswirtschaft
Vorstandsvorsitzende

Rolf Pflüger

Vorstand Finanzwirtschaft

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 31.12.2021 beträgt 7.933 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 469.372,36 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 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.

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

Fassadeninstandsetzung in der Altranstädter Straße 7–9

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 Prozent höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Corona-Jahr aufzuholen: Im Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 war das BIP noch um 2,0 Prozent niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.[1]

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 Prozent zu. Grund hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 1,2 Prozent. Damit bewies sich der Wohnbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.[1]

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände wurden 2021 rund 257 Mrd. Euro investiert. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. Im Jahr 2021 flossen 62 Prozent der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen.[1]

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Die Situation des Bauüberhangs (genehmigte noch nicht fertiggestellte Wohnungen) hat sich zwischen 2008 und 2020 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt.[1]

Auch in der Stadt Leipzig steigt die Zahl der Haushalte seit Jahren kontinuierlich und damit einhergehend auch die Nachfrage nach Wohnraum. Eine Vielzahl an Neubauvorhaben prägen die Stadt. In den Jahren 2011 bis 2019 wurden in Leipzig im Mittel 1.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut. Dennoch nimmt die Anspannung des Wohnungsmarktes langsam zu. Der Wohnungsleerstand sinkt, liegt derzeit bei circa 5 Prozent.[2] In einzelnen Stadtgebieten, wie in der Südvorstadt, Connewitz, Plagwitz, Gohlis und im Stadtzentrum liegt die Nachfrage nach Wohnungen über dem Angebot.

Die wirtschaftliche Situation in der regionalen Wirtschaft in Leipzig hat sich in den Monaten bis zum Jahresende 2021 erheblich verbessert. Sowohl die Geschäftslage als auch die Erwartungen der Unternehmen zeigen nach oben und erreichen den jeweils höchsten Wert seit Beginn der Corona-Pandemie. Die Erholung ist in allen Wirtschaftsbereichen erkennbar. Während sich die Investitionsaktivitäten der Unternehmen seit Beginn der Corona-Pandemie vielfach auf ein Minimum beschränkten, zeigen die Planungen Ende 2021 im Zuge der verbesserten Geschäftsaussichten wieder nach oben. Im Zuge dieser stark verbesserten Prognosen plante mehr als jedes vierte Unternehmen, zusätzliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzustellen.[3]

Doch seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

1 Quelle: GdW Informationen 163 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022"
2 Quelle: Stadt Leipzig „Wohnungs-Marktstudie Leipzig"
3 Quelle: Stadt Leipzig „Wirtschaftsbericht 2021"

7.933
WOHNUNGEN

Fassadeninstandsetzung in der
Nikolai-Rumjanzew-Straße 2–8

Barierrefreier Zugang zum Geschäftsgebäude

2. GESCHÄFTSVERLAUF

BEWIRTSCHAFTUNG DES HAUSBESITZES

Im Geschäftsjahr 2021 sind die Sollmieten aus der Wohnungsvermietung um 412,8 TEUR auf 29.467,4 TEUR gestiegen. Dies ist auf folgende Faktoren zurückzuführen:

	TEUR
Mieterhöhung nach Modernisierung	15,6
Mieterhöhung wegen Neubau	222,8
Mietminderung wegen Stilllegungen	-18,7
sonstige Mietveränderungen per Saldo	193,1
gesamt	**412,8**

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

Die durchschnittliche Kaltmiete aus Wohnraumvermietung in 2021 betrug in unserer Genossenschaft 5,23 EUR je m² und Monat. Hinsichtlich des Sanierungsgrades der einzelnen Wohngebäude sind folgende Kaltmieten festzustellen:

	2020	2021
	EUR/m²/Monat	EUR/m²/Monat
unsanierter Bestand	3,82	3,62
sanierter Bestand	5,18	5,24

Am 31.12.2021 standen in unserer Genossenschaft insgesamt 352 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 19.665,50 m²

Fassadeninstandsetzung in der Sandmännchenweg 12-26

leer. Bezogen auf die Anzahl der Wohnungen betrug die Leerstandsquote unserer Genossenschaft am 31.12.2021 4,44 Prozent nach 3,77 Prozent am 31.12.2020. Durchschnittlich standen in 2021 circa 4,20 Prozent (Vorjahr: 4,05 Prozent) unserer Wohnungen leer.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 519 Wohnungen gekündigt (Vorjahr 501). Bezogen auf den durchschnittlich im Jahr 2021 zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungsbestand unserer Genossenschaft betrug die Kündigungsquote in 2021 circa 6,5 Prozent (Vorjahr: circa 6,3 Prozent).

Die durchschnittliche Kaltmiete aus Wohnraumvermietung in 2021 betrug in unserer Genossenschaft 5,23 EUR je m² und Monat.

INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Im Geschäftsjahr 2021 wurden entsprechend unseres Bestandsentwicklungskonzeptes planmäßig an weiteren Objekten unseres Bestandes Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Circa 99 Prozent unserer Wohnungsbestände sind komplex- oder teilsanierte Wohnungen beziehungsweise wurden neu errichtet.

In 2021 wurden insgesamt 13.940,3 TEUR für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung unserer Gebäude sowie Außenanlagen ausgegeben (Vorjahr 9.875,0 TEUR). Darin sind Investitionen zur Modernisierung an Wohngebäuden in Höhe von 2.240,5 TEUR und an Geschäftsgebäuden in Höhe von 36,7 TEUR enthalten sowie für Außenanlagen in Höhe von 440,1 TEUR.

Für die Renovierung von Neubezugswohnungen wurden in 2021 insgesamt 4.341,5 TEUR ausgegeben (Vorjahr 4.449,0 TEUR). Die Maßnahmen an den Objekten wurden in 2021 ausschließlich aus Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert.

2,24 MIO. EUR

FÜR MODERNISIERUNG
AN WOHNGEBÄUDEN

Neue Aufzüge und Fassadeninstandsetzung
Sandmännchenweg 12–26

Neubauvorhaben "Lipsia-Zwillinge"
Brackestraße

NEUBAU

Für die Planung des Neubaus „Lipsia-Zwillinge“ mit insgesamt 33 Wohnungen in der Brackestraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem im Jahr 2020 fertiggestellten Hochhaus „Lipsia-Turm“ sind 2021 Bauvorbereitungskosten einschließlich aktivierter Eigenleistungen in Höhe von 136,3 TEUR angefallen. Für das Bauprojekt werden Herstellungskosten in Höhe von 10,5 Mio. EUR geplant. Die Bauausführung ist im Zeitraum 2022 bis 2024 vorgesehen.

SPAREINRICHTUNG

Das Sparvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2021 um 303,7 TEUR erhöht. Zum 31.12.2021 betrugen die Spareinlagen 55.022,0 TEUR (31.12.2020: 54.718,3 TEUR). Im Geschäftsjahr standen ohne Berücksichtigung interner Umbuchungen den Zugängen in Höhe von 9.459,7 TEUR Abgänge in Höhe von 9.156,0 TEUR gegenüber.

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

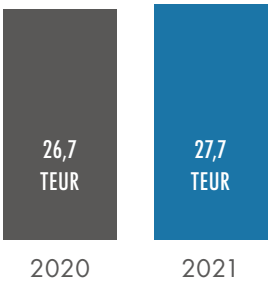
	31.12.2020		31.12.2021	
	TEUR	Prozent	TEUR	Prozent
kurzfristig	11.929,6	21,8	13.094,4	23,8
langfristig	42.788,7	78,2	41.927,6	76,2

Die durchschnittliche Spareinlage pro Sparer betrug 27,7 TEUR per 31.12.2021 (31.12.2020: 26,7 TEUR). Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben betrug in 2021 0,67 Prozent (2020: 0,72 Prozent). 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.

Die Spareinrichtung hat je eine Außenstelle in den Wohngebieten Lößnig und Mockau. Sie dienen der effizienten Kundenbetreuung und Beratung und werden von den Sparern genutzt. Der Kundenverkehr konnte im Geschäftsjahr 2021 trotz der pandemiebedingten Einschränkungen unter Einhaltung notwendiger Hygieneregeln und Terminabstimmungen ganzjährig aufrecht erhalten werden.

Die Spareinlagen werden als Finanzierungsmittel für die Hausbewirtschaftung eingesetzt.



durchschnittliche Spareinlage pro Sparer

RUND 55 MIO. EUR

SPARVOLUMEN

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.

Aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages mit der Lipsia Bau und Sanierung GmbH wird der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 457,5 TEUR (Vorjahr: 595,1 TEUR) an die Muttergenossenschaft abgeführt.

ENTWICKLUNG IM PERSONALBEREICH

Von den 62 Mitarbeitern zum 31.12.2021 haben 39 einen Hoch- beziehungsweise Fachschulabschluss oder einen Abschluss der Berufsakademie. Alle anderen haben entsprechende Berufsabschlüsse. Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen werden entsprechend den Anforderungen durchgeführt. Die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter orientiert sich am Tarif der Wohnungswirtschaft. Um den Erfordernissen einer effektiven Verwaltung und Mitglieder-/Mieterbetreuung gerecht zu werden, besteht neben der Kernarbeitszeit ein Gleitzeitsystem sowie die Möglichkeit mobiler Arbeit.

In den letzten Jahren hat sich eine ausgewogene Altersstruktur entwickelt. 45,3 Prozent der Belegschaft sind unter 50 Jahre alt. Zurzeit bildet die Genossenschaft drei Auszubildende und eine Studentin im dualen Studiengang zum Bachelor of Arts (BA) aus.

Von den 62 Mitarbeitern zum 31.12.2021 haben 39 einen Hoch- beziehungsweise Fachschulabschluss oder einen Abschluss der Berufsakademie.

3. LAGE

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2021		Veränderung
	Mio. EUR	Prozent	Mio. EUR	Prozent	Mio. EUR
VERMÖGENSSTRUKTUR					
- langfristiger Bereich	257,1	85,3	252,5	85,0	- 4,6
- kurzfristiger Bereich	44,4	14,7	44,7	15,0	0,3
GESAMTVERMÖGEN / BILANZSUMME	301,5	100,0	297,2	100,0	- 4,3
KAPITALSTRUKTUR					
- langfristiger Bereich	274,9	91,2	268,1	90,2	-6,8
- kurzfristiger Bereich	26,6	8,8	29,1	9,8	2,5
davon Spareinlagen	(11,9)		(13,1)		
GESAMTVERMÖGEN / BILANZSUMME	301,5	100,0	297,2	100,0	- 4,3

Das Anlagevermögen der Genossenschaft betrug zum 31.12.2021 84,8 Prozent der Bilanzsumme (31.12.2020: 85,1 Prozent). Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Buchwerte des Anlagevermögens um 4.748,4 TEUR vermindert.

Die Abnahme der Buchwerte des Anlagevermögens war vor allem bedingt durch die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 8.218,3 TEUR. Geringe Abgänge waren bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung zu verzeichnen.

Der Verminderung der Buchwerte des Anlagevermögens haben nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen einschließlich aktivierter Eigenleistungen an Wohngebäuden und Außenanlagen in Höhe von 2.680,6 TEUR (2020: 255,0 TEUR), Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 171,4 TEUR (2020: 463,1 TEUR) sowie Zuschreibungen in Höhe von 311,4 TEUR (2020: 427,2 TEUR) entgegengewirkt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verminderten sich in 2021 um 8.057,7 TEUR.

Der Verschuldungsgrad des Anlagevermögens betrug zum Bilanzstichtag 35,3 Prozent (31.12.2020: 38,2 Prozent). Das entspricht einer Verschuldung von rund 190 Euro/m² Wohnfläche (31.12.2020: rund 208 Euro/m² Wohnfläche).

Das bilanzielle Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahresbilanzstichtag um 1.972,7 TEUR auf 179.243,1 TEUR gestiegen. Es beträgt damit 60,3 Prozent der Bilanzsumme (31.12.2020: 58,8 Prozent).

Das langfristig gebundene Vermögen der Genossenschaft ist ausreichend mit langfristigen Fremdmitteln und Eigenkapital finanziert. Darüber hinaus ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Finanzreserve von 15.603,8 TEUR (31.12.2020: 17.779,1 TEUR).

Im Berichtszeitraum war die Finanzlage der Genossenschaft durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Zum 31.12.2021 verfügte die Genossenschaft über liquide Mittel in Höhe von 31.317,7 TEUR (31.12.2020: 31.118,4 TEUR).

Der vereinfachte Cashflow hat sich wie folgt entwickelt:

Laufende Geschäftstätigkeit	2020 in TEUR	2021 in TEUR
Jahresüberschuss	3.938,8	2.358,6
Zuschreibungen	- 427,2	- 311,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	7.995,2	8.218,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.506,8	10.265,5
planmäßige Darlehenstilgungen	- 7.172,6	- 6.646,8
Cashflow nach planmäßiger Tilgung	4.334,2	3.618,7

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia" eG verfügt über geordnete Vermögens- und Finanzverhältnisse.

ERTRAGSLAGE

Das Jahresergebnis 2021 liegt mit einem Jahresüberschuss von 2.358,6 TEUR um 1.580,2 TEUR unter dem Vorjahresergebnis (Jahresüberschuss 2020: 3.938,8 TEUR) und ist durch Sondereinflüsse geprägt.

Bereinigtes Jahresergebnis

	2020 in TEUR	2021 in TEUR
Jahresüberschuss	3.938,8	2.358,6
Zuschreibungen	- 427,2	- 311,4
Gewinnabführung LBS	- 595,1	- 457,5
	2.916,5	1.589,7

Das bereinigte Jahresergebnis liegt um 1.326,8 TEUR unter dem des Vorjahres und 57,3 TEUR unter dem bereinigten Planergebnis 2021 in Höhe von 1.647,0 TEUR.

Positiv auf das Jahresergebnis 2021 haben sich folgende Entwicklungen ausgewirkt:

1. Die Nettomieterlöse betragen im Geschäftsjahr 2021 28.593,6 TEUR und sind damit um 421,3 TEUR gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen betrugen rund 4,6 Prozent der Sollmiete für Wohnungen (Vorjahr: 4,3 Prozent).

2. Neben der Erhöhung der Mieterlöse hat sich 2021 vor allem die Verringerung des Zinsaufwandes für Darlehensverbindlichkeiten um 330,4 TEUR gegenüber dem Vorjahr positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Dies resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Tilgungen im Geschäfts- und im Vorjahr, aber auch aus Prolongationen zu günstigeren Konditionen. Der Zinsaufwand für die Spareinlagen ist um 25,3 TEUR zurückgegangen.

3. Die um die Sondereinflüsse (Zuschreibungen Anlagevermögen) bereinigten sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 133,7 TEUR über dem Vorjahr. Dies wurde vor allem durch die um 138,0 TEUR über dem Vorjahr liegenden Versicherungsentschädigungen verursacht.

Den Versicherungsentschädigungen stehen aber Instandsetzungsaufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

4. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betrugen für 2021 248,6 TEUR gegenüber 304,7 TEUR im Geschäftsjahr 2020.

Folgende Kosten haben das Ergebnis stärker belastet:

1. Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung sind gegenüber dem Vorjahr um 1.620,0 TEUR gestiegen. Der Anstieg der Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung resultiert vor allem aus den höheren Kosten für laufende Instandhaltung/Instandsetzung (952,2 TEUR), insbesondere für die Erneuerung der technischen Anlagen (Sanitär und Elektro).

	2020 in TEUR	2021 in TEUR	Veränderung in TEUR
aufwandwirksame Modernisierungskosten	1.770,4	2.407,8	637,4
Instandhaltung in Versicherungsfällen	104,4	242,3	137,9
laufende Instandhaltung /Instandsetzung	3.279,2	4.231,4	952,2
Neubezug	4.449,0	4.341,5	- 107,5
Gesamt	**9.603,0**	**11.223,0**	**1.620,0**

2. Die nicht umlagefähigen Betriebskosten belaufen sich auf 742,4 TEUR und sind gegenüber dem Vorjahr um 116,4 TEUR vermindert.

3. Die Personalkosten haben das Ergebnis mit 172,4 TEUR mehr belastet, insbesondere verursacht durch Tarifsteigerung und der Schaffung zusätzlicher Stellen.

4. Die planmäßigen Abschreibungen sind um 223,1 TEUR insbesondere aufgrund der Neubauinvestitionen des Vorjahres angestiegen.

5. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 174,6 TEUR gestiegen, insbesondere verursacht durch höhere Aufwendungen für Software und IT-Dienstleistungen sowie Verwahrentgelte für Geldanlagen bei Banken.

6. Der aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages vereinnahmte Jahresgewinn 2021 der Tochtergesellschaft LBS Lipsia Bau und Sanierung GmbH in Höhe von 457,5 TEUR liegt mit 137,6 TEUR unter den Beteiligungserträgen des Vorjahres.

III. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

PROGNOSEBERICHT

Die Wohnungsgenossenschaft „Lipsia" eG wird auf Grundlage der langfristigen Unternehmensplanung zielstrebig in die Zukunft geführt.

Kernpunkte der langfristig geplanten Entwicklung sind:

1. Bestandsentwicklung durch geplante Modernisierung und Instandsetzung
2. umfangreiche Aufbereitung der gekündigten Wohnungen für den Wiederbezug
3. Planungs- und Vorbereitungsarbeiten zum Neubauprojekt „Lipsia-Zwillinge" in der Brackestraße
4. Anpassung an die Entwicklung des Marktes, auch hinsichtlich der Mietenentwicklung
5. Weiterentwicklung der Strategien bezüglich Digitalisierung, Elektromobilität und Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken

Anfang 2022 wurde das langfristige Bestandsentwicklungskonzept entsprechend den aktuellen Marktanforderungen überarbeitet.

Die Mieterlöse werden in 2022 aufgrund von Modernisierungsumlagen und Mieterhöhungen bei Neuvermietung moderat ansteigen. In 2022 rechnet die Genossenschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,1 Mio. EUR. Der, verursacht durch höhere planmäßige Instandhaltungsaufwendungen, unter dem Vorjahresergebnis liegen wird.

Die Finanzreserve wird vor allem wegen hoher Investitionen in die Modernisierung und den Neubau in 2022 laut Planung auf 13,5 Mio. EUR sinken. Sie wird aber auch dann ausreichend sein.

Trotz der hohen 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.

Auch in den nächsten Jahren wird die Genossenschaft nach den vorliegenden mittel- und langfristigen Plänen Jahresüberschüsse erzielen, deren Höhe maßgeblich von den geplanten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten abhängt. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Finanz- und Ertragszahlen der Hausbewirtschaftung sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia" eG umfasst Maßnahmen eines systematischen und transparenten Umgangs mit Risiken und Chancen. Durch die Integration mit den Planungs- und Berichtsprozessen im Controlling ist das Risikomanagement ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie sowie der operativen Unternehmensführung. Primäres Ziel des Risikomanagementsystems ist nicht die Vermeidung sämtlicher Risiken, sondern die Minimierung von Risikopotenzialen und die aktive Steuerung von geschäftsfeldbezogenen Risiken. Damit soll die strategische und nachhaltige Ausrichtung des Unternehmens unterstützt und der Fortbestand der Genossenschaft gesichert werden.
Als Basis des Risikomanagements dienen die von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht veröffentlichten Mindestanforderungen an das Risikomanagement. Das Risikomanagementsystem wird dabei insbesondere von den Säulen Controlling, Risikofrühwarnsystem, Risikotragfähigkeitskonzept, Internes Kontrollsystem, Interne Revision und Compliance getragen. Diese Bereiche dienen gemeinschaftlich dem genossenschaftlichen Erfolg.
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.

Alle Hauptgeschäftsprozesse werden einmal jährlich einer Risikoanalyse unterzogen, deren Ergebnisse in einer Risikoselbsteinschätzung zusammengefasst werden. 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 Überprüfung der Risikotragfähigkeit im jährlichen Turnus oder ad hoc bei wesentlichen Veränderungen der identifizierten Risiken ist gewährleistet.

Im Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung wurde sowohl das Marktpreisrisiko als auch das Adressenausfallrisiko als gering beziehungsweise nicht wesentlich eingestuft. Die mit den Mietern der Genossenschaft bestehenden Dauernutzungsverträge sorgen für eine verlässliche Planungsgrundlage, so dass nicht mit bestandsgefährdenden Mietpreisänderungen zu rechnen ist. Daneben werden die Forderungen und das Ausfallrisiko aus der Hausbewirtschaftung als gering identifiziert. Bei einer Sollmiete von 30,0 Mio. EUR blieben die Forderungen aus Vermietung in den letzten Jahren und auch im zweiten Pandemiejahr 2021 unter 0,1 Mio. EUR. Aus diesem Grund ist weder aktuell noch mittel- bis langfristig mit gefährdenden Liquiditätsrisiken zu rechnen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen unter der direkten Kontrolle des Vorstandes. Für die Ablösung, Prolongation und Aufnahme von Darlehen existiert ein langfristiger Plan. Darlehen mit Zinsanpassung bis einschließlich 2023 wurden bereits größtenteils 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 guten Ertragslage der Genossenschaft, der Zinsdegression bei den Objektfinanzierungsdarlehen und der marktadäquaten Steuerung der Sparzinsen ist das Zinsänderungsrisiko für die Genossenschaft tragbar und gering.

Die flüssigen Mittel der Genossenschaft sind bei systemrelevanten Banken angelegt. Spekulative Anlagen werden nicht getätigt. Die wirtschaftliche Situation der Banken wird anhand öffentlich zugänglicher Informationen dokumentiert und halbjährlich dem Vorstand vorgelegt. Die Geldanlagestrategie ist auf Sicherheit gemäß dem Vorsichtsprinzip 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.

Die Bundesregierung plant die in den nächsten Jahren voraussichtlich stark ansteigende CO2-Abgabe auf Mieter und Vermieter aufzuteilen. Obwohl die genauen gesetzlichen Regelungen noch nicht vorliegen, gehen wir davon aus, dass auch wir als Unternehmen und unsere Mieter erhebliche Mehrbelastungen zu tragen haben. Die von uns als Unternehmen zu tragende CO2-Abgabe kann je nach gesetzlicher Ausgestaltung unsere zukünftige wirtschaftliche Lage erheblich negativ beeinflussen. Um diese möglichen zukünftigen finanziellen Belastungen abzuschwächen sind wir aktuell dabei, unsere Geschäftsstrategie auf eine grundlegende Reduzierung von klimaschädlichen Treibhausgasen in unseren Beständen auszurichten. Wir gehen davon aus, dass dieser einzuschlagende Weg der Modernisierung unserer Bestände im Sinne von Klimaneutralität insgesamt einen hohen finanziellen Aufwand erfordert, der durch erhebliche öffentliche Fördermaßnahmen unterstützt wird. Aufgrund des derzeitigen Förderstopps für das KfW-40-Effizienzhaus ist jedoch keine grundlegende Änderung unserer Neubauplanung für das Geschäftsjahr 2022 vorgesehen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und steigenden Energiekosten und folglich höheren Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen mit dem Risiko von Kostensteigerungen als auch von geplanten Einnahmen kommen.

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 sich nach vorliegenden Prognosen zur Einwohnerentwicklung auch im Geschäftsjahr 2022 und in den Folgejahren fortsetzen. Dabei wird die Genossenschaft auf Grundlage der satzungsgemäßen Aufgabenerfüllung den vorhandenen Wohnungsbestand weiter pflegen, entwickeln und ergänzend neuen Wohnraum schaffen.

Die mittel- und langfristigen Pläne berücksichtigen die bekannten Risiken, die sich vor allem aus dem Leerstand, dem Auslaufen von Zinsbindungsfristen, der Entwicklung der Baupreise, der Veränderung von Beleihungswerten und der Altersstruktur unserer Mitglieder ergeben können.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft ein ausreichendes Mietsteigerungspotential und beleihungsfreie Grundstücke. Die vorhandene Finanzreserve ergibt nach derzeitiger Erkenntnis ausreichende Sicherheit um den Risiken 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 unter Berücksichtigung bekannter pandemiebedingter Einflüsse 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 geplanten Neubau „Lipsia-Zwillinge", dessen Fertigstellung im Frühjahr 2024 geplant ist, wird das Bestandsportfolio der Genossenschaft weiter aufgewertet und die Marktposition in Leipzig gefestigt.

Die Erweiterung der digitalen Angebote steht ebenfalls im Fokus der nächsten Jahre, um dem Ziel der maximalen Mitgliederorientierung umfassend gerecht zu werden. Abschließend setzen alle Verantwortlichen auf eine rasche Befriedung in der Ukraine sowie eine schnelle und nachhaltige Abschwächung der pandemischen Entwicklung, um das eingeschränkte genossenschaftliche Miteinander wieder verstärkt zu aktivieren.

Leipzig, 11. März 2022

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia" eG

Der Vorstand

Nelly Keding | Rolf Pflüger | Dr. Kristina Fleischer | Reinhold Mayer

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

BILANZ

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		120.702,70	1.865,92
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	248.738.132,29		253.853.081,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.891.122,06		1.956.197,50
Grundstücke ohne Bauten	91.011,60		91.011,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	705.356,23		737.188,33
Anlagen im Bau	216.139,83		0,00
Bauvorbereitungskosten	175.552,43	251.817.314,44	47.080,35
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Anteile an eingetragenen Genossenschaften	30,00	25.030,00	30,00
Anlagevermögen insgesamt		251.963.047,14	256.711.455,40
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	11.963.704,77		11.871.206,45
Geleistete Anzahlungen	107.106,30	12.070.811,07	104.661,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	52.914,50		74.819,39
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	912.324,44		1.030.055,57
Sonstige Vermögensgegenstände	830.398,65	1.795.637,59	626.515,63
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		31.317.730,82	31.118.392,82
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.688,56	8.733,26
		297.155.915,18	**301.545.840,00**

PASSIVA	31.12.2021 EUR	EUR	31.12.2020 EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	333.328,00		348.631,00
- der verbleibenden Mitglieder	10.047.347,28		10.043.641,79
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.639,00		4.437,00
(Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	(3.519,00)	10.390.314,28	(3.519,00)
Kapitalrücklage		2.248.140,94	2.230.740,94
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gemäß §27 Abs.2 Satz 3 DMBilG	98.602.000,62		98.602.000,62
Gesetzliche Rücklage	31.875.766,38		31.639.909,04
(davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt)	(235.857,34)		(393.879,72)
Andere Ergebnisrücklagen	34.004.174,42		30.856.152,72
(davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt)	(3.148.021,70)	164.481.941,42	(5.251.968,26)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.358.573,36		3.938.797,17
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-235.857,34	2.122.716,02	-393.879,72
Eigenkapital insgesamt		179.243.112,66	177.270.430,56
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	258.686,45		216.670,76
Steuerrückstellung	0,00		174.100,00
Sonstige Rückstellungen	1.830.723,31	2.089.409,76	1.104.760,09
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.141.335,09		55.200.248,30
Spareinlagen	55.022.044,80		54.718.263,39
Erhaltene Anzahlungen	12.207.130,07		11.932.184,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	231.095,56		222.826,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	868.114,38		586.692,69
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.125,96		41.427,67
Sonstige Verbindlichkeiten	259.546,90		78.235,00
- davon aus Steuern	(231.339,23)	115.823.392,76	(43.051,63)
		297.155.915,18	**301.545.840,00**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2021 EUR	2021 EUR	2020 EUR
UMSATZERLÖSE			
- aus der Hausbewirtschaftung	40.390.490,89		39.422.381,33
- aus Betreuungstätigkeit	356.556,36		361.167,00
- aus Lieferungen und Leistungen	49.391,75	40.796.439,00	48.000,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		92.498,32	696.505,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		36.278,97	62.302,64
Sonstige betriebliche Erträge		1.192.729,36	1.174.848,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-23.063.434,11	-21.415.119,79
ROHERGEBNIS		19.054.511,54	20.350.085,33
Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	-3.401.119,17		-3.282.413,64
- Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-702.074,23	-4.103.193,40	-648.417,53
(davon für Altersversorgung)	(-51.021,04)		(-35.342,94)
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-8.218.311,71	-7.995.193,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.878.408,94	-1.703.781,53
Erträge aus Gewinnabführung		457.502,39	595.123,49
Zinserträge		13.121,04	5.309,62
(davon aus Abzinsung)		(2.589,00)	(0,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.626.975,70	-1.994.354,35
(davon aus Abzinsung)		(-3.647,81)	(-6.508,67)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-248.548,12	-304.738,58
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.449.697,10	5.021.619,20
Sonstige Steuern		-1.091.123,74	-1.082.822,03
JAHRESÜBERSCHUSS		2.358.573,36	3.938.797,17
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-235.857,34	-393.879,72
BILANZGEWINN		2.122.716,02	3.544.917,45

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Die im Berichtszeitraum aktiven Abschreibungen stellen sich wie folgt dar:

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

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

Im Rahmen der Herstellungskosten wurden eigene Baubetreuungsleistungen einschließlich anteiliger Verwaltungskosten aktiviert.

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

Zuschreibungen wurden für drei Wohngebäude, bei denen in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund des hohen strukturellen Leerstandes ausgeführt wurden, wegen Wegfall der Gründe für die dauernde Wertminderung in Höhe von 311,4 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 Prozent an der Lipsia Bau und Sanierung GmbH mit Sitz in Leipzig. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt 205,2 TEUR. Das Jahresergebnis 2021 beträgt nach Abführung des Jahresüberschusses von 457,5 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 (1,5 Prozent pro Jahr) ermittelt. Die Bewertung zum 31.12.2021 erfolgte unter Anwendung der Sterbetafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) unter Berücksichtigung eines 10-Jahresdurchschnittszinssatzes von 1,87 Prozent (Stand Dezember 2021; Laufzeit 15 Jahre) für die Abzinsung.

Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 1,35 Prozent (Stand Dezember 2021; 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 52,7 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 31.12.2021 in Höhe von 18,7 TEUR mit der Pensionsrückstellung (Erfüllungsbetrag per 31.12.2021: 780,1 TEUR) sowie mit dem zur Sicherung von Pensionsansprüchen verpfändeten Bankguthaben in Höhe von 502,7 TEUR verrechnet.

Der Zinsertrag aus Rückdeckungsversicherungen (10,7 TEUR) wurde mit den Aufwendungen aus Abzinsung der Pensionsrückstellung (14,3 TEUR) verrechnet, sodass nach Verrechnung ein Zinsaufwand von 3,6 TEUR unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen ausgewiesen wird.

Die sonstigen Rückstellungen sind ebenfalls nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des voraussichtlichen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Die Bewertung der Rückstellungen für Archivierungskosten erfolgte mit einer Abzinsung entsprechend des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten sieben Jahre bei einer Laufzeit von zehn Jahren.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

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

Unter den Bauvorbereitungskosten werden Kosten für die Planung zu zwei Neubauprojekten ausgewiesen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen" werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen (11.963,7 TEUR; Vorjahr: 11.871,2 TEUR).

Geleistete Anzahlungen werden mit 107,1 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 (463,6 TEUR), aus Schadensfällen gegenüber Versicherungen (103,4 TEUR), aus Gerichtskosten (68,7 TEUR) und aus Erstattung Gewerbesteuer und Körperschaftssteuer für die Jahre 2020 und 2021 (150,0 TEUR).

Forderungen, die rechtlich erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 entstehen, bestehen nicht.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von größer 1 Jahr in Höhe von 463,6 TEUR betreffen die Instandhaltungsrücklage für im Wohneigentum befindliche Wohnungen.

Im Posten „Sonstige Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

RÜCKSTELLUNGEN FÜR	TEUR
ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	593,0
Spareinlagen mit steigender Verzinsung	96,3
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	73,0
Archivierung	166,0
Personalkosten	150,4
Berufsgenossenschaft	31,5
erbrachte Bauleistungen	137,0
unterlassene Instandhaltung	571,8
Prozesskosten	11,7

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten 1,4 TEUR abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten aus Spareinlagen weisen die Spareinlagen der Mitglieder unserer Genossenschaft und deren Angehörigen in Höhe von 55.022,0 TEUR aus.

Die Spareinlagen gliedern sich wie folgt:

	TEUR
Sparbücher und Wachstumssparen	24.078,6
Festzinssparen 2,5 Jahre	6.185,9
Festzinssparen 4 Jahre	7.986,5
Festzinssparen 6 Jahre	16.771,0
	55.022,0

Von den Verbindlichkeiten aus Vermietung entfallen 131,2 TEUR auf Kautionen für Gewerberäume und Wohnraumvermietung.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Lieferungen und Leistungen.
Verbindlichkeiten, die rechtlich erst nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 entstehen, bestehen nicht.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere:

ERTRÄGE AUS	2021 in TEUR	2020 in TEUR
Zuschreibungen	311,4	427,2
Bonus für bezogene Instandhaltungsleistungen der Tochtergesellschaft	435,7	414,3
der Auflösung der sonstigen Rückstellungen	20,3	24,2
Versicherungsentschädigungen	242,3	104,4
Erträge aus Schadenersatzleistungen	77,0	87,7
Erträge aus Sachbezügen	65,5	71,1
Erträge aus Fördermitteln	0,0	15,8
Erträge auf abgewertete Forderungen und aus früheren Jahren	20,5	15,5

Die Abschreibungen enthalten im Geschäftsjahr 2021 keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten.

Die Erträge aus Gewinnabführung in Höhe von 457,5 TEUR resultieren aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft (Lipsia Bau und Sanierung GmbH).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen in voller Höhe das laufende Geschäftsjahr.

Neben den in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Zuschreibungen auf Wohngebäude (311,4 TEUR) sind keine weiteren Beträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung enthalten.

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 Zahlungsversprechen hinsichtlich eines Garantiebetrages in Höhe von 307,4 TEUR abgegeben.

Aus laufenden Verträgen (Laufzeiten zwischen ein bis fünf Jahren) bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1,3 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 2021 (2.122.716,02 EUR) gemäß § 41 der Satzung 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder bei Beginn des Geschäftsjahres 2021 (402.400,51 EUR) als Gewinnanteile zu verteilen und den verbleibenden Bilanzgewinn (1.720.315,51 EUR) in „Andere Ergebnisrücklagen" einzustellen.

Arbeitnehmer:
Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich Beschäftigten betrug:

	Beschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	35	13
technische Mitarbeiter	13	0
Auszubildende	4	0
Reinigungskräfte	0	1
	52	14

Mitgliederbewegung:

01.01.2021	8.585
Korrektur Tod früherer Jahre	- 48
Zugang	397
Abgang	- 340
31.12.2021	8.594

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 3.705,49 EUR erhöht.

Nachtragsbericht:
Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 derzeit zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia" eG in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

Prüfungsverband:
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes:
Hauptamtlicher Vorstand
Nelly Keding Vorsitzende
Rolf Pflüger

Nebenamtlicher Vorstand
Dr. Kristina Fleischer
Wilhelm Grewatsch bis 31.01.2022
Reinhold Mayer

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

Leipzig, 11. März 2022

Wohnungsgenossenschaft „Lipsia" eG

Der Vorstand

Nelly Keding Rolf Pflüger Dr. Kristina Fleischer Reinhold Mayer

ANLAGE I

ANLAGENSPIEGEL Stand: 31.12.2021

ANLAGEN	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2021	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Zugänge aus Umbuchungen	Abgänge aus Umbuchungen	Stand 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Entgeltlich erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände	559.961,64	137.513,44	0,00	0,00	0,00	697.475,08
SACHANLAGEN						
Grundstücke mit Wohnbauten	511.515.737,19	2.401.870,16	10.309,73	0,00	0,00	513.907.297,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.646.413,27	107.094,63	0,00	0,00	0,00	5.753.507,90
Grundstücke ohne Bauten	91.011,60	0,00	0,00	0,00	0,00	91.011,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.183.116,20	171.447,94	94.981,66	0,00	0,00	3.259.582,48
Anlagen im Bau	0,00	203.409,83	0,00	12.730,00	0,00	216.139,83
Bauvorbereitungskosten	47.080,35	141.202,08	0,00	0,00	12.730,00	175.552,43
SACHANLAGEN GESAMT	520.483.358,61	3.025.024,64	105.291,39	12.730,00	12.730,00	523.403.091,86
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Anteile an eingetragenen Genossenschaften	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00
Finanzanlagen gesamt:	25.030,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.030,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	521.068.350,25	3.162.538,08	105.291,39	12.730,00	12.730,00	524.125.596,94

ANLAGE II

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL Stand: 31.12.2021 (Vorjahreswerte in Klammern) in EUR

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	unter 1 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.141.335,09 (55.200.248,30)	7.629.809,94 (8.060.268,01)
Erhaltene Anzahlungen	12.207.130,07 (11.932.184,82)	12.207.130,07 (11.932.184,82)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	231.095,56 (222.826,72)	231.095,56 (222.826,72)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	868.114,38 (586.692,69)	844.173,09 (554.770,96)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	94.125,96 (41.427,67)	94.125,96 (41.427,67)
Sonstige Verbindlichkeiten	259.546,90 (78.235,00)	259.546,90 (78.235,00)
GESAMTBETRAG	60.801.347,96 (68.061.615,20)	21.265.881,52 (20.889.713,18)

Abschreibungen							
Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021 Euro	Umbuchung Bestand Euro	Abschreibungen im Geschäftsjahr Euro	Zuschreibungen im Geschäftsjahr Euro	Abschreibungen auf Abgänge Euro	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021 Euro	Buchwert am 31.12.2021 Euro	Buchwert am 01.01.2021 Euro
558.095,72	**0,00**	**18.676,66**	**0,00**	**0,00**	**576.772,38**	**120.702,70**	**1.865,92**
257.662.655,49	0,00	7.827.715,16	311.350,09	9.855,23	265.169.165,33	248.738.132,29	253.853.081,70
3.690.215,77	0,00	172.170,07	0,00	0,00	3.862.385,84	1.891.122,06	1.956.197,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.011,60	91.011,60
2.445.927,87	0,00	199.749,82	0,00	91.451,44	2.554.226,25	705.356,23	737.188,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.139,83	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.552,43	47.080,35
263.798.799,13	**0,00**	**8.199.635,05**	**311.350,09**	**101.306,67**	**271.585.777,42**	**251.817.314,44**	**256.684.559,48**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30,00	30,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.030,00	25.030,00
264.356.894,85	**0,00**	**8.218.311,71**	**311.350,09**	**101.306,67**	**272.162.549,80**	**251.963.047,14**	**256.711.455,40**

[1]) enthalten sind geplante Sondertilgungen in Höhe von 1.435,7 TEUR (Vorjahr: 2.846,6 TEUR)

Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
23.412.947,23[1] (26.297.380,13)	16.098.577,92 (20.842.600,16)	47.141.335,09 (55.200.248,30)	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)	
23.941,29 (31.921,73)	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)	
23.436.888,52 **(26.329.301,86)**	**16.098.577,92** **(20.842.600,16)**	**47.141.335,09** **(55.200.248,30)**	

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

ZUR TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2021

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 Festlegungen zur 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 deutlich unter 5 Prozent ermöglicht haben.

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

- Finanzausschuss: Bericht zum Jahresabschluss 2020 der Wohnungsgenossenschaft „Lipsia" eG, Mai 2021
- Finanzausschuss: Bericht zum Geschäftsbericht 2020, April 2021
- Finanzausschuss: Bericht zur Analyse der Altersstruktur der Mitglieder, Dezember 2021
- Bauausschuss: Bericht zur Bewertung des 2. Neubaus an der Brackestraße, Februar 2021
- Bauausschuss: Bericht zur Prüfung der Ausschreibung, Vergabe und Durchführung von Bauleistungen aus dem Investitionsplan 2021, Juni 2021
- Bauausschuss: Zwischenbericht Anbau Aufzüge Sandmännchenweg 12 – 26/ Strangsanierung Richard-Lehmann-Straße/ Feuerwehrzufahrt Zwickauer Straße 70 – 78/ Rübezahlweg 30 – 36, Juli 2021
- Bauausschuss: Abschlussbericht Strangsanierung und Bad-MOD Richard-Lehmann-Straße 72 – 78, September 2021

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig über die geschäftlichen Vorgänge in der Genossenschaft.
Dazu gehört insbesondere die ständige Aktualisierung und Fortschreibung des Hygienekonzeptes auf Grundlage des vom Vorstand erarbeiteten und am 18. März 2020 verabschiedeten Notfallplans der WG „Lipsia" eG im Fall einer Epidemie/Pandemie (E/P) und entsprechend den behördlichen Vorgaben. Die arbeitsorganisatorischen Anpassungen, insbesondere die Beschränkung persönlicher Kontakte unter anderem durch Home-Office und Telefon-/ Videokonferenzen blieben auch im Jahr 2021 bestehen. In diese Festlegungen eingeschlossen ist die Gremienarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat.
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand auch außerhalb von Telefonkonferenzen des Aufsichtsrates kontinuierlich im Kontakt mit dem Vorstand. Maßnahmen des Vorstandes, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden dem Aufsichtsrat ordnungs- und fristgemäß zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Jahr 2021 standen folgende Schwerpunkte im Mittelpunkt der Beratungen:

- ständige Auswertung von Budget und Maßnahmen für Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung, unter anderem Aufzugsanbauten, Balkonanbauten, Strangsanierungen, Fassadeninstandsetzungen und Instandsetzung Treppenhäuser
- Wohnwertoptimierung des Lipsia-Turms
- Vorbereitung des Neubauvorhabens „Brackestraße" mit zwei Stadthäusern
- ständige Auswertung der Belegungs- und Leerstandsanalyse und der Mietrückstände
- ständige Information zur Liquiditätsentwicklung der Genossenschaft
- Beratung zur Überarbeitung des langfristigen Unternehmenskonzeptes mit den Schwerpunkten Finanz- und Wirtschaftsplan und Bauplan unter den Bedingungen differenzierter Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Sicherung eines marktgerechten Wohnungsangebotes
- Abstimmung und Bestätigung zur Aktualisierung von Finanz- und Wirtschaftsplan und Bauplan für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat der WG "Lipsia" eG mit dem Vorstand: v.l. Dr. Alexander Voß (Vorsitzender), Gabriele Köhler, Nelly Keding und Rolf Pflüger (hauptamtlicher Vorstand), Prof. Dr. Ulrike Gröckel und Dietmar Kupfer; nicht im Bild: Martina Wilde

- 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 2020 Die Prüfung des aus dem Buchwerk erstellten Jahresabschlusses und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurden vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaft e.V., gesetzlicher Prüfungsverband, wahrgenommen.
- Auswertung der Prüfungsergebnisse mit dem Wirtschaftsprüfer des VSWG, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat in einer Videofonkonferenz, 25. März 2021
- Auswertung des Prüfberichtes des VSWG zur gesetzlichen Prüfung gemäß § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2020
- Durchführung der Vertreterversammlung im Umlaufverfahren mit Stichtag 07.06.2021, Vorbereitung mit Prüfung und Bestätigung der Beschlussvorlagen
- ständige Information zur Fortschreibung und Umsetzung des Hygienekonzeptes der Genossenschaft unter Berücksichtigung der aktuellen coronabedingten Gesetze und Verordnungen
- Implementierung einer Findungskommission zur Ausschreibung und Auswahl eines neuen Kaufmännischen Vorstandes

Der vorliegende Bericht wurde am 31.03.2022 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 2021 geleistete Arbeit.

Leipzig, 31.03.2022

Dr. Alexander Voß
Vorsitzender des Aufsichtsrats

www.wg-lipsia.de