



Wohnen und Wohlfühlen



Geschäftsbericht 2021

Inhaltsverzeichnis

WOGETRA Geschäftsbericht 2021

Editorial des Vorstandes	4
Grußwort Axel Gedaschko, GdW	6
Die Lage auf dem Leipziger Wohnungsmarkt	8
Neubauprojekt Nord Quartier	10
Digitalisierung	12
Soziales Engagement	14
Ökologie und Nachhaltigkeit	16
Arbeiten und Wohnen	18

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der WOGETRA

1. Grundlagen des Unternehmens	21
2. Wirtschaftsbericht	22
3. Prognosebericht	34
4. Chancen- und Risikobericht	34
5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	37

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 der WOGETRA

Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang mit Anlagen	43

Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021

53

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH

Bilanz	58
Gewinn- und Verlustrechnung	60
Anhang mit Anlagen	61



Editorial



*Liebe Mitglieder und Mieter*innen, sehr geehrte Damen und Herren,*

das Geschäftsjahr 2021 hat uns erneut vor viele Herausforderungen gestellt. Auf zwei Dinge können wir aber besonders stolz sein! Zum einen, dass es der WOGETRA in einem schwierigen Umfeld gelungen ist, ihren wirtschaftlich erfolgreichen Kurs fortzusetzen. Zum anderen, dass wir trotz vielfältiger coronabedingter Einschränkungen den Kontakt zu Ihnen, unseren Mitglieder und Mieter*innen, stärken und ausbauen konnten. Wo die persönliche Begegnung erschwert war, haben wir neue digitale Wege geschaffen, die rege genutzt wurden, beispielsweise eine Chatfunktion auf unserer Website oder die Möglichkeit virtueller Wohnungsbesichtigungen. Lösungen für mobiles Arbeiten und Homeoffice garantierten unseren Mitarbeiter*innen gesundheitlichen Schutz und erlaubten ihnen zugleich, ihre Aufgaben flexibel und effizient im Interesse unserer Mitglieder und Mieter*innen zu erfüllen und deren Anliegen zügig zu bearbeiten. Dabei erwiesen sich die digitalen Mieter*innenakten, die wir als eine der ersten Wohnungsgenossenschaften eingeführt haben, als wichtiger Pluspunkt.

Wir haben gezeigt, dass wir auf neue Situationen schnell und adäquat reagieren können. Dies bestärkt uns darin, weiterhin mit ganzer Kraft an unserem Auftrag zu arbeiten, modernen und bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen bereitzustellen. Wie die positiven Zahlen für das abgelaufene Geschäftsjahr ein-

drucksvoll belegen, sind wir auf diesem Weg erneut ein großes Stück vorangekommen: So hat sich die Zahl unserer Mitglieder um 94 erhöht. Die Investitionssumme ist um 10 Prozent auf 16,4 Millionen Euro gewachsen.

Sichtbares Zeichen dieser erfolgreichen Entwicklung ist das „Nord Quartier“ in Wiederitzsch, das wir fertigstellen konnten. Hier erfüllen sich vor allem junge Familien den Traum von den eigenen vier Wänden in einem ökologischen Wohnumfeld. Speziell für diese Zielgruppe wurden von der WOGETRA zudem neue Betreuungs- und Serviceangebote entwickelt, um das Wohnen in der zumeist ersten gemeinsamen Wohnung noch familienfreundlicher und leichter zu gestalten. Neben der individuellen Beratung bei der Wohnungssuche können beispielsweise Betreuungsangebote bei im Bestand wohnenden Tagesmüttern genutzt werden.

Auf wirtschaftlich gesunder Basis werden wir weiterhin alle zur Verfügung stehenden Mittel verantwortungsbewusst zur nachhaltigen und vorausschauenden Entwicklung unserer Genossenschaft einsetzen. Unser Augenmerk liegt dabei vor allem auf der weiterhin anstehenden Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Diese Aufgabe gehen wir mit ganzer Kraft an, selbst wenn die Rahmenbedingungen für Investitionen deutlich schwieriger gewor-



Vorstände der WOGETRA
Tobias Luft, Béla Hambuch

den sind. Denn auch wir spüren die Auswirkungen gestiegener Energie- und Rohstoffpreise. Darüber hinaus behindern fehlende Fachkräfte und kompliziert gewordene Genehmigungsverfahren sowie Bauvorschriften unseren Weg. Nachhaltigkeit und Klimaschutz, zu denen wir uns ausdrücklich bekennen, gibt es ebenfalls nicht zum Nulltarif. Unter diesen Bedingungen bezahlbares Wohnen in hoher Qualität zu garantieren, wird für uns die zentrale Herausforderung der nächsten Jahre, der wir uns aber mit Weitblick und Kreativität stellen. Mit kooperativen, nachhaltigen Beziehungen zu unseren Kunden und Lieferanten sowie langfristigen Vereinbarungen, beispielsweise mit den Stadtwerken Leipzig zur Energieversorgung, haben wir hier in der Vergangenheit bereits wichtige Weichen gestellt.

Die Zukunft wird heute gestaltet: Dabei verlangen auch eine sich veränderte Altersstruktur unserer Mitglieder und Mieter*innen, ihre unterschiedlichen Biografien und Lebensmodelle ständig nach einer neuen Kursbestimmung. Wir sind überzeugt, dass der Genossenschaftsgedanke nichts von seiner herausragenden Bedeutung verloren hat. Im Gegenteil: Werte wie Gemeinsinn, Zusammenhalt

und ein soziales Miteinander sind heute zeitgemäßer denn je. Als Genossenschaft bieten wir jedem eine Heimat – vom ersten eigenen Dach über dem Kopf bis zum selbstbestimmten Wohnen im Herbst des Lebens. Und wir begleiten dies durch vielfältige Hilfs- und Unterstützungsangebote für Menschen jeden Alters sowie ein vielfältiges soziales Engagement, das wir auch in Zukunft fortsetzen.

Das stabile Rückgrat unserer Genossenschaft sind und bleiben unsere Mitglieder. Ohne ihr ehrenamtliches Engagement und ihr Vertrauen in unsere Arbeit, das sie gerade anlässlich der jüngsten Vertreterwahlen wieder eindrucksvoll unter Beweis gestellt haben, könnten wir als Genossenschaft nicht so erfolgreich agieren. Ihnen, liebe Mitglieder und Mieter*innen, aber auch unseren Mitarbeiter*innen und unseren Geschäftspartnern danken wir herzlich für ihr Engagement und für die vertrauensvolle Zusammenarbeit!

Tobias Luft

Béla Hambuch



Grußwort

Genossenschaften auch in schwierigen Zeiten ein Garant für gutes Wohnen

Wir stehen derzeit angesichts aktueller Krisen vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren und bezahlbares Wohnen für alle Menschen zu ermöglichen. Wohnen ist in diesem Zusammenhang zu der sozialen Frage unserer Zeit geworden.

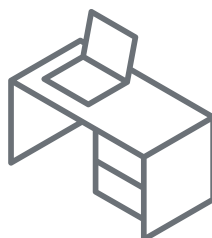
Auch deshalb hat das Leben in Genossenschaften gerade in den letzten Jahren wieder enorm an Bedeutung gewonnen. Wohnungsgenossenschaften werden zunehmend als gute Alternative und Möglichkeit wahrgenommen, sich langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Mit bundesweit rund 2,2 Millionen bewirtschafteten Genossenschaftswohnungen und Investitionen mit fast sechs Milliarden Euro in Bestand und Neubau sind Wohnungsgenossenschaften wichtige Partner der Städte und des lokalen Handwerks. Auch der Wohnungsneubau gewinnt wieder an Bedeutung bei den Genossenschaften – und bietet ihren Mitgliedern einen echten Wettbewerbsvorteil, nämlich attraktiven und zugleich bezahlbaren Wohnraum.

Wohnen bei einer Genossenschaft ist seit mehr als 100 Jahren attraktiv und wird es auch zukünftig sein. Wohnungsgenossenschaften zeichnet eins aus: Trotz ihres hohen Alters sind sie weiterhin äußerst agil und ähnlich der Entwicklung vor 100 Jahren fehlt es auch heute wieder an ausreichend bezahlbarem Wohnraum.

Mit ihrem Geschäftsmodell, welches Tradition und Innovation verbindet, beweisen die Wohnungsgenossenschaften immer wieder aufs Neue, dass Wohnen mehr ist, als ein Dach über dem Kopf. Genossenschaftliches Wohnen steht für ein gutes Wohnumfeld, funktionierende Nachbarschaften sowie sozialen Zusammenhalt in den Wohnquartieren. Durch die Ausrichtung des Unternehmensgegenstandes auf die Förderung ihrer Mitglieder – vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsverorgung – haben Wohnungsgenossenschaften ein grundsätzliches Interesse an der nachhaltigen und qualitativ anspruchsvollen Weiterentwicklung ihres Bestandes.

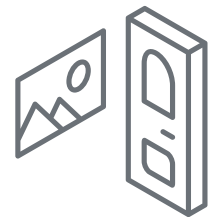
Axel Gedaschko, Präsident

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen





Die Lage auf dem Leipziger Wohnungsmarkt



Leipzig ist mit seinen namhaften Arbeitgebern, dem großen Kultur- und Freizeitangebot und den vielfältigen Studienmöglichkeiten ein Magnet für Menschen aus ganz Deutschland und der Welt. Seit Jahren liegt der Wanderungssaldo im Plus, auch wenn die Zuzugsdynamik in den vergangenen Jahren leicht nachgelassen hat. 2021 zogen 4.049 Menschen mehr nach Leipzig als von dort weg (2020: 4.935). Prognosen zufolge wird die Einwohnerzahl von derzeit knapp 610.000 (Stand 2021) bis zum Jahr 2040 auf 665.000 steigen.

Der anhaltende Zuzug sorgt für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in Leipzig. „Der Markt sieht gut aus, aber er verändert sich“, beob-

achtet Tobias Luft, Vorstandsvorsitzender der WOGETRA. Eine Folge des beständigen Zuzugs ist zum Beispiel, dass der Leerstand trotz reger Neubautätigkeit rückläufig ist. Die Stadt Leipzig gibt die Leerstandsquote inzwischen mit 2,2 Prozent an. Doch der damit entstehende Eindruck von einem sehr knappen Wohnungsangebot in Leipzig täuscht. „Die hohe Nachfrage richtet sich auf beliebte Lagen wie Gohlis-Süd, Connewitz, die Südvorstadt oder auch Plagwitz und übersteigt dort das Angebot. Dem steht aber ein hoher marktaktiver Leerstand in anderen Stadtteilen gegenüber, der sich nach Zahlen der Leipziger Wohnungsgenossenschaften im Schnitt auf fünf bis sieben Prozent beläuft“, sagt Tobias Luft.



Aus Sicht der WOGETRA hat Leipzig keinen Wohnungsmangel, sondern ein Leerstandsproblem. Das zeigt sich besonders deutlich in Grünau, wo die Leerstandsquote bei rund neun Prozent liegt. Darum sagen wir: Statt auf den knappen Grundstücken in den begehrten Stadtteilen den Bau weiterer zwangsläufig teurer Wohnungen zu genehmigen und so den Leerstand in den übrigen Ortslagen zu erhöhen, sollte die Stadt mit einer verstärkten Förderung die Genossenschaften bei der Modernisierung des Bestandes unterstützen. So ließen sich die Stadtteile mit leerstehenden Wohnungen attraktiver gestalten und viele Wohnungssuchende mit bezahlbarem Wohnraum versorgen.

Grünau zum Beispiel, wo die WOGETRA mit 2.500 Wohnungen etwa ein Drittel ihres gesamten Wohnraumangebots stellt, zeichnet sich durch viel Grün, eine gute Verkehrsanbindung und eine umfangreiche Versorgungsinfrastruktur mit Einkaufsangeboten, Ärzten, Kitas, Schulen und Sportmöglichkeiten aus. In der aktuellen Bewohnerbefragung „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“ des UFZ Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung antworten 59 Prozent der

Teilnehmer auf die Frage „Fühlen Sie sich wohl in Grünau?“ mit „Ja“ und weitere 38 Prozent mit „Ja, mit Einschränkungen“. Lediglich drei Prozent sagen „Nein“. Dass Großwohnsiedlungen oft als soziale Brennpunkte gelten, sei „ungerechtfertigt“, meint Prof. Dr. Sigrun Kabisch vom UFZ. „Wir können das Stigma mit unseren wissenschaftlichen Ergebnissen widerlegen.“ Demnach beurteilten die Befragten auch die Wohnungsgrößen, die Ruhe, das Vorhandensein eines Aufzugs und eines eigenen Balkons sowie die Bezahlbarkeit der Mieten als positiv.

Die WOGETRA bietet in Leipzig mehr als 7.000 sichere und bezahlbare Wohnungen für jede Zielgruppe und jedes Alter an. Unsere Mitglieder und Mieter*innen genießen neben günstigen Mieten ein lebenslanges Wohnrecht, ein Mitspracherecht und den Schutz vor Eigenbedarfskündigungen. In engem Austausch mit dem Dezernat Stadtentwicklung und Bau und da namentlich dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung werden wir weiterhin unseren Teil zur Entwicklung eines attraktiven Wohnungsangebots in Leipzig beitragen.



Neubauprojekt Nord Quartier



Unsere Wohnungsgenossenschaft freut sich über Zuwachs im Leipziger Norden. Im Wohngebiet Wiederitzsch wurden vier neue Gebäude mit je zehn Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 3.500 m² nach neuesten energetischen Standards errichtet. Jede der 40 komfortablen Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen verfügt über Balkon oder Terrasse, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und moderne Bäder. Ebenfalls konnte jeder Wohnung ein PKW-Stellplatz zugeordnet

werden. Die vier Häuser verfügen über Aufzüge sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen oder Rollatoren. Der Innenhof wurde bewusst autofrei gestaltet und lädt so zum Spielen und familiären Verweilen ein.

Die Fertigstellung der Gebäude erfolgte im Januar 2022, so dass bereits im Februar und März 2022 95 Prozent aller Mitglieder ihre neuen Wohnungen beziehen konnten. Dazu zählt auch Familie Zinke mit ihrem kleinen



Sohn. „Uns hat das Gesamtkonzept gefallen“, begründet Tom Zinke die Entscheidung, ins Nord Quartier zu ziehen. „Die Kombination aus Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, guter Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten, aber auch die Wohnung selbst – wir hatten das Gefühl, dass sich die Architekten mal Gedanken gemacht haben, was eine Familie braucht.“

Erfahren haben die Zinkes vom Nord Quartier im Spätsommer 2021 durch Nachbarn ihrer vorherigen Wohnanlage in Leipzig-Gohlis. Dort lebte die kleine Familie noch in einer Zweiraumwohnung. Jetzt kann sie sich auf 109 Quadratmetern entfalten. „Am besten gefallen uns der große Balkon, die Badewanne und der tolle Keller, aber auch die stabilen Wände und die Möglichkeit, Ladestationen zu installieren“, sagt Tom Zinke. Seit Februar 2022 ist das Paar Mitglied der WOGETRA.

Neben Familienfreundlichkeit zeichnet sich unser neues Quartier auch durch ein hohes Maß an Ökologie aus. Zum Beispiel fangen wir mit thermischen Solaranlagen auf allen vier Gebäuden die Sonnenwärme ein und unterstützen damit die Warmwasserbereitung und die Heizung.

Außerdem führen wir sämtliches Regenwasser in eine zentrale Rigole ab, der zwei Zisternen

vorgelagert sind. Aus diesem Reservoir bewässern wir die Grünpflanzen auf unserem Grundstück. Um wirklich alles Wasser aufzufangen, wurden auch die 40 Pkw-Stellplätze mit versickerungsfähigen Steinen gepflastert. Eine Entwässerung des Grundstückes über das öffentliche Abwassernetz entfällt somit komplett.

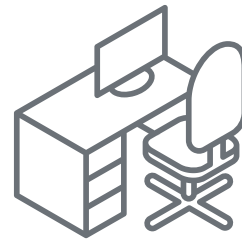
Für die Begrünung des Quartiers haben wir die Bestandspflanzen so umfänglich wie möglich erhalten, dazu überdurchschnittlich viele Pflanzungen und Ansaaten vorgenommen und die versiegelten Flächen auf ein notwendiges Minimum reduziert.

Stefanie Hartmann und Enrico Hochstein, die zuvor in der Seehausener Straße in Wiederitzsch wohnten, haben jeden Baufortschritt am Nord Quartier mitverfolgt. „Da wir gefühlt um die Ecke wohnten, waren wir immer auf dem neuesten Stand. Also hat es nicht lange gedauert, bis wir uns um unsere Traumwohnung beworben haben“, sagt Enrico Hochstein und Stefanie Hartmann berichtet: „Wir suchten schon seit längerem etwas Neues. Ein Wohnumfeld mit mehr Ruhe, einem Balkon, einer größeren Küche oder einem zusätzlichen Zimmer, um uns auch familiär zu vergrößern. Das waren alles Gründe, warum wir uns für das Nord Quartier entschieden haben.“

Eingezogen ist das Paar am 1. Februar 2022. „Unsere neue Wohnung hat 91 Quadratmeter und ist im Vergleich zu der vorherigen unglaublich offen und hell. Am meisten gefällt uns die Ruhe und dass wir hier viel mehr Platz haben“, freut sich Stefanie Hartmann. Ihr Freund Enrico Hochstein ist seit 2015 WOGETRA-Mitglied und schätzt an unserer Genossenschaft, „dass die Mieten über die Jahre konstant geblieben sind und damit eine finanziell planbare Zukunft gewährleistet ist“.

Gewährleistet ist im Nord Quartier auch die Versorgung mit allem, was man zum Leben braucht. In direkter Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen, Arztpraxen, Banken und Parks. Ein perfekter Mix zum Wohlfühlen.

Digitalisierung



Landsberger Straße

Rund um die Uhr Waren bestellen, Serviceanfragen im Chat stellen, Termine online vereinbaren – die Digitalisierung ermöglicht Unternehmen und Behörden zahlreiche neue Services. Diese Angebote via Computer oder Smartphone zu nutzen, ist für viele Menschen inzwischen so alltäglich geworden, dass sie diese Dienstleistungen auch von Unternehmen der Immobilienwirtschaft erwarten.

Darum investiert die WOGETRA auch künftig in digitale Technologien und Services. Denn aus unserer Sicht genügt es nicht mehr, lediglich Wohnungen zu vermieten, Betriebskosten abzurechnen und gelegentlich den Zustand der Gebäude zu kontrollieren. Wir wollen darüber hinaus moderne Dienstleistungen anbieten. Das reicht von einer unkomplizierten und schnellen Kommunikation, etwa über unsere Onlineformulare für Reparaturmeldungen und Verbesserungsvorschläge, bis hin zu virtuellen Wohnungsbesichtigungen und digitalen Wohnungsabnahmen.

Von der Digitalisierung unserer Arbeitswelt profitieren aber nicht nur unsere Mitglieder und Mieter*innen, sondern auch unsere Mitarbeiter*innen. Ihnen konnten wir während der COVID-19-Pandemie mit Homeofficelösungen, flexiblen Arbeitszeitmodellen und Meetings per Videokonferenz ein effektives Arbeiten im geschützten heimischen Umfeld ermöglichen. Darüber hinaus optimieren wir mithilfe unseres cloubasierten ERP-Systems und des digitalen Dokumentenmanagements unsere Arbeitsabläufe ständig weiter. Dabei arbeiten wir mit digitalen statt papiernen Mieterakten und einer starken Automation zur Erlangung von Gebäudeinformationen, was bislang nicht jedes Wohnungsunternehmen vorweisen kann.

Damit liegt die WOGETRA voll im Trend. Laut der neuesten Digitalisierungsstudie „Erfolgsfaktor Automatisierung“, herausgegeben von ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. und EY Real Estate, hat die Pandemie bei 33

Prozent der Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft die Umsetzung von Digitalisierungsmaßnahmen „deutlich beschleunigt“. 98 Prozent der Befragten gaben an, dass für sie der größte Effekt der Digitalisierung im Optimieren und Automatisieren von Geschäftsprozessen bestehe, gefolgt von den Möglichkeiten, nützliche Daten zu generieren, zu standardisieren und die Zufriedenheit der Mieter*innen zu erhöhen.

Letzterem dient unter anderem auch die im Jahr 2021 begonnene Anbindung unseres WOGETRA-Hausbestands an das Glasfasernetz von PYÜR. Damit kommen wir dem Wunsch vieler Mitglieder und Mieter*innen nach einem noch schnelleren High-Speed-Internet für Homeoffice, Homeschooling und Videostreaming nach. Bis Ende 2023 wird in allen unseren mehr als 7.000 Wohnungen eine Bandbreite von bis zu 400 Megabit pro Sekunde zur Verfügung stehen.

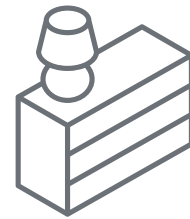
Hilfreich ist die Digitalisierung auch bei der Kontrolle und Senkung der Heizkosten. Die am 1. Dezember 2021 in Kraft getretene Novelle der Heizkostenverordnung sieht monatliche Verbrauchsinformationen für alle Bewohner*innen vor, deren Heizungen über fernablesbare Zähler verfügen. Wo es solche Zähler noch nicht gibt, sind sie bis 2026 nachzurüsten. Auch hier ist die WOGETRA auf dem neuesten Stand. Alle unsere Wohnungen sind bereits mit fernablesbarer Technik ausgestattet. Somit können unsere Wohnungsnutzer*innen die Entwicklung ihrer Verbräuche fortan monatlich kontrollieren und gezielt gegensteuern.

Anerkennung für solche Digitalisierungsschritte kam vor kurzem aus der Politik. Auf dem Jahresempfang der deutschen Genossenschaften am 25. Januar 2022 sagte Bundesfinanzminister Christian Lindner, die Genossenschaften seien durch ihre breite gesellschaftliche Verankerung „ein wichtiger Player bei der Gestaltung der Transformation zu einer digitalen und klimaneutralen Wirtschaft und Gesellschaft“. Unsere WOGETRA sieht sich für diese Transformation bestens gerüstet.



Gemeinschaftliches Kaffeetrinken auf der Terrasse am Johannisplatz

Soziales Engagement



Damit aus einer Wohnung ein Zuhause wird, ist mehr als eine bezahlbare Miete nötig. Um sich wohlfühlen, muss auch das Umfeld stimmen. Hierfür sorgen wir durch das Organisieren eines lebendigen Miteinanders, durch vielfältige Alltagsbetreuung und umfassende Hilfe in allen Lebenslagen. Unser Sozialmanagement hat 2021 rund 1.000 Hausbesuche und Telefonate absolviert, um Sozialberatungen durchzuführen, Nachbarschaftskonflikte zu lösen, Mietschuldner zu beraten sowie Kriseninterventionen und Wohnberatungen durchzuführen.

Falls erforderlich, können unsere Sozialarbeiter noch am selben Tag agieren und ihre Arbeit wird sehr geschätzt. Gilbert Then berichtet aus seiner Arbeit im Sozialmanagement: „Die meisten Leute sind dankbar für unsere Hilfe.“ Kollegin Katrin Kapinos bestätigt: „Wir bekommen viel positives Feedback dafür, dass wir uns kümmern, behilflich sind oder Kontakte zu anderen Unterstützern knüpfen.“

Stolz sind wir neben unserer Sozialarbeit auch auf unsere Veranstaltungsbilanz. Obwohl wir 2021 coronabedingt fünf Monate lang keine Events organisieren konnten, kamen wir bis zum Jahresende auf 420 Veranstaltungen in allen vier Begegnungsstätten der WOGETRA. Weitere erfolgreiche Projekte waren die Hofkonzerte am Johannisplatz, in Marienbrunn und in Grünau.

Zur Bilanz 2021 zählen außerdem die Renovierung und Möblierung der Begegnungsstätten Johannisplatz und Gohlis und das Etablieren eines neuen Kooperationskonzepts zum Wohnen im Alter am Johannisplatz. Apropos Senioren: 2021 haben wir drei Seniorenausfahrten organisiert. An diesen Busreisen nahmen 178 Mitglieder teil. Ein weiterer Erfolg war unsere Impfkaktion. Von Februar bis Mai konnten sich unsere Mitglieder im „seniorenfreundlichen Wohnen“ von mobilen Impfteams im Haus impfen lassen. Mehr als 600 Bewohner*innen nutzten dieses Angebot.

Im Porträt: Unsere Sozialarbeiterin Katrin Kapinos

Was sind Ihre wesentlichen Aufgaben als Sozialarbeiterin bei der WOGETRA?

Ich vermittele bei Nachbarschaftsstreitigkeiten, unterstütze Bewohner*innen beim Abbau von Mietrückständen, helfe ausländischen Mieter*innen beim Schriftverkehr, betreue Senior*innen und vieles mehr.

Haben Sie Sozialpädagogik oder ähnliches studiert oder sind Sie Quereinsteigerin?

Ich bin studierte Ökonomin, also Quereinsteigerin, habe aber viel Erfahrung aus meiner Selbstständigkeit in der Seniorenbetreuung mit Schwerpunkt Demenz.

Was gefällt Ihnen an Ihrer Arbeit am meisten?

Ich mag vor allem das Arbeiten mit den Menschen und die Vielfältigkeit der Aufgaben.

Worin sehen Sie das Besondere am Genossenschaftsmodell?

Das ist für mich das Streben nach funktionierenden Nachbarschaften, die gegenseitige Unterstützung und der Anspruch auf Wohnraum, wenn sich die Bedürfnislage ändert.



Katrin Kapinos



Gilbert Then

Im Porträt: Unser Sozialarbeiter Gilbert Then

Was sind Ihre wesentlichen Aufgaben?

Ich kümmere mich um psychosoziale Beratung, Krisenintervention, Mediation und Betreuung. Hinzu kommen administrative Aufgaben wie das Vertragsmanagement oder der Ausbau des Netzwerkes Soziale Arbeit.

Haben Sie Sozialpädagogik oder ähnliches studiert oder sind Sie Quereinsteiger?

Ich habe Religionspädagogik/Theologie studiert und zusätzlich Ausbildungen zum Heilpraktiker (Psychotherapie) und Gestalttherapeut gemacht.

Was gefällt Ihnen an Ihrer Arbeit am meisten?

Die Vielfältigkeit, das eigenständige Arbeiten, mit Menschen im Gespräch zu sein und das Entwickeln neuer Projekte.

Worin sehen Sie das Besondere am Genossenschaftsmodell?

Das Besondere sehe ich in der Solidargemeinschaft und im gegenseitigen Miteinander, aber auch darin, dass keine Gewinne an Aktionäre ausgeschüttet werden, sondern dass das Geld bei den Nutzern bleibt.

Ökologie und Nachhaltigkeit



Der Begriff Nachhaltigkeit stammt aus der Forstwirtschaft und wurde schon vor mehr als 300 Jahren geprägt. Doch angesichts der Herausforderungen durch den Klimawandel und dem Krieg in der Ukraine ist das Thema heute aktueller denn je und es betrifft immer mehr Branchen, darunter auch die Bau- und Immobilienwirtschaft. Allein dieser Sektor produziert laut einem Bericht des UN-Umweltprogramms UNEP 38 Prozent der globalen CO₂-Emissionen.

Für die WOGETRA ist es selbstverständlich, ihren Beitrag zur Erreichung der Pariser Klimaziele zu leisten. Wir haben eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die künftig von Solarstrom und -thermie für unsere Häuser über E-Mobilität in unserem Fuhrpark bis hin zu Bienenwiesen und somit zur Reduzierung von Bioabfällen in vielen Wohngebieten reicht.

Einer der Schwerpunkte dieser Strategie ist das Thema Wärmeerzeugung, das wir unter anderem mit dem Bau von Solarthermieanlagen umsetzen – aktuell zum Beispiel im „Nord Quartier“ in Leipzig-Wiederitzsch. Hier erfolgt die Wärmeversorgung unter Einsatz regenerativer Energien, so dass wir den Verbrauch von Heizgas und den CO₂-Ausstoß der Gebäu-

de deutlich senken. Außerdem setzen wir in allen unseren Häusern moderne Gebäudeautomation ein, damit wir die Verbräuche von Heizung und Wasser aktiv überwachen und kosteneffizient steuern können.

Nachhaltig denken und wirtschaften ist ein Kriterium, nach dem wir auch unsere Partnerunternehmen aussuchen. Dazu zählen die Stadtwerke Leipzig, die in einem modernen Gas- und Dampfturbinenkraftwerk auf hocheffiziente Weise die von uns bezogene Fernwärme erzeugen, oder auch die 3B Dienstleistung Deutschland GmbH, unser ökologisch zertifizierter Gebäudedienstleister.

Selbst in der WOGETRA-Verwaltung spielt Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle. Wir stellen sukzessive unseren Fuhrpark auf Fahrzeuge mit Elektroantrieb um und errichten am Unternehmenssitz im Eutritzscher Rathaus E-Tankstellen. Zudem hilft uns die Digitalisierung beim Reduzieren von CO₂-Emissionen, indem wir durch ein digitales Dokumentenmanagement weniger Papier und weniger Strom für die Drucker verbrauchen. Darüber hinaus entfallen durch die Nutzung von Homeoffice und Videokonferenzen sowie digitale Wohnungsbesichtigungen viele Autofahrten unserer Mitarbeiter.



Grünlandpflege

Apropos Autofahrten: Die WOGETRA unterstützt ihre Mitglieder und Mieter*innen mit mehreren Angeboten dabei, sich auf die Verkehrswende einzustellen und umweltfreundlich mobil zu sein. Hierfür haben wir Sonderkonditionen mit dem Carsharing-Anbieter teilAuto ausgehandelt, dessen Flotte in 20 Städten genutzt werden kann. In Leipzig steht zusätzlich das Angebot von cityflitzer zur Verfügung. Des Weiteren haben wir in der Wohnanlage Mockau in einem Pilotprojekt neue Fahrradgaragen gebaut. Seit Herbst 2021 können die Bewohner*innen ihre Zweiräder dort sicher und trocken abstellen.

Beim Thema Ökologie und Nachhaltigkeit rücken auch die Außenanlagen unserer Grundstücke verstärkt in den Blick. Sie können wir nutzen, um für mehr Diversität und Artenschutz zu sorgen. Zu diesem Zweck haben wir im Sommer 2021 die Außenbereiche unserer Wohnanlagen in der Stuttgarter Allee in Grünau aufgewertet. Dort bieten nun blühende Gehölze und eine wunderschöne Staudenfläche zahlreichen Insektenarten mitten in einer Großwohnsiedlung einen wertvollen Lebensraum. Auch ist es für uns zu einer Selbstverständlichkeit geworden, unsere Häuser nach einer Fassadenmodernisierung mit Nist- und Brutkästen auszustatten.

Wohnen und arbeiten



Am 31. Dezember 2021 zählte die WOGETRA 8.393 Mitglieder mit einem Altersdurchschnitt von 58 Jahren. Erfreulich ist dabei, dass sich seit einigen Jahren auch wieder junge Leute für das Modell Genossenschaft interessieren. So lag zum Beispiel das Durchschnittsalter der Neumitglieder 2021 bei 40 Jahren gegenüber 49 Jahren im Jahr 2011. Intern kümmern sich aktuell 42 Mitarbeiter*innen, inklusive Vor-

stand, um die Anliegen unserer Mitglieder und Mieter*innen sowie um alle organisatorischen Aufgaben unserer Wohnungsgenossenschaft. Die Frauenquote unter unseren Mitarbeiter*innen liegt bei 80 Prozent, das Durchschnittsalter beträgt 48 Jahre. Um das Arbeiten und Wohnen bei der WOGETRA etwas anschaulicher zu gestalten, haben wir je zwei Mitarbeiter*innen und Mitglieder porträtiert.

Ines Steigert

Ich arbeite seit Juli 2018 als Bestandskundenbetreuerin bei der WOGETRA. In dieser Funktion bin ich für unsere Mitglieder und Mieter*innen die erste Ansprechpartnerin, wenn es um Nutzungsvertrags- und Mitgliedschaftsanpassungen, Kündigungen, Endabnahmen, Beschwerdemanagement, Versicherungsschäden und dergleichen mehr geht. An meiner Arbeit gefällt mir am meisten die Kommunikation mit den Menschen. Dabei stelle ich immer wieder fest, dass sich über persönliche Gespräche und wirkliches Interesse an den Menschen die meisten Probleme schnell und unkompliziert lösen lassen. Neben Menschlichkeit und Verständnis für diverse Lebenssituationen lebt meine Arbeit auch von der engen Zusammenarbeit mit dem Sozialmanagement, den Hausmeistern und allen Kollegen. Da sich meine Tätigkeit auf Grünau und Großzschocher konzentriert, fühle ich mich diesen Gebieten innerhalb des WOGETRA-Bestandes besonders verbunden. Die WOGETRA erlebe ich als sozial, innovativ, verlässlich, engagiert und professionell.

Familie Noack

Wir sind Olivia und Nadine Noack, wohnen in der Hannoverschen Straße in Gohlis und sind seit September 2018 Mitglieder der WOGETRA. Sowohl in unserer Wohnung als auch in der Umgebung fühlen wir uns sehr wohl. Unser Umzug damals war sehr turbulent, da wir kurz zuvor noch im Urlaub waren, der sich nicht kostenlos stornieren ließ. Wir hatten die Wohnung davor nur einmal kurz gesehen und waren sehr aufgeregt. Unsere Hausgemeinschaft war von Anfang an freundlich und aufgeschlossen. Nach nun fast vier Jahren haben sich nicht nur unter den Kindern Freundschaften entwickelt. Oft sitzen wir bei schönem Wetter auf der Wiese vor dem Haus und tauschen uns mit anderen Mitgliedern aus. Besonders schätzen wir an der WOGETRA die Sauberkeit, die Gemeinschaft und die Sicherheit. Man achtet aufeinander, hilft und unterstützt sich bei Bedarf. Das ist heutzutage leider nicht mehr selbstverständlich. Wir wünschen unserer Wohnungsgenossenschaft ein gutes Bestehen und uns weiterhin ein faires Miteinander.



Steven Schönburg

Ich habe im Dezember 2012 bei der WOGETRA angeheuert und kümmere mich als technischer Objektbetreuer um die Häuser und Wohnungen unserer Genossenschaft. Konkret geht es dabei um Instandhaltungsmaßnahmen am Wohnungsbestand, das Koordinieren und Abrechnen von Baumaßnahmen, die Budgetüberwachung oder auch um Bauabnahmen. An meiner Tätigkeit gefällt mir besonders, dass ich selbstorganisiert, flexibel und eigenverantwortlich handeln kann, und dass es bei uns eine flache Hierarchie mit kurzen Entscheidungswegen gibt. Wenn ich einen Gegenstand nennen soll, der bei meiner Arbeit auf keinen Fall fehlen darf, dann ist das mein Diensthandy, denn ohne das wäre ich handlungsunfähig. Meine Lieblingsgebiete innerhalb des WOGETRA-Bestandes sind Marienbrunn und Löbnig, weil ich hier nicht nur selbst wohne, sondern mich auch wohlfühle. Genau das fällt mir übrigens ein, wenn ich die WOGETRA in drei Worten beschreiben müsste: wohlfühlen, sozial, miteinander.

Familie Schwarzer

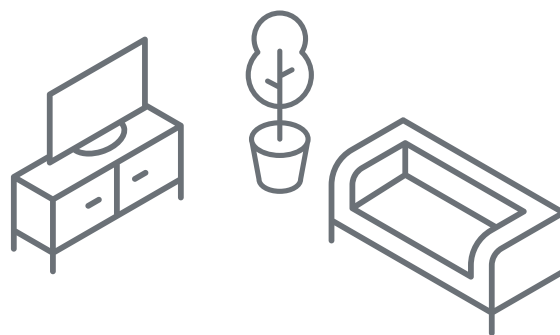
Wir sind im Oktober 1960 der damaligen AWG Nord beigetreten, die später in AWG Transport umbenannt wurde. 1970 erhielten wir eine Zuweisung in die Tarostraße 3, dieser Block ging dann aber an die Stadt Leipzig über. Durch unseren Umzug nach Löbnig in die Zwickauer Straße kamen wir 1977 wieder zur AWG. Den Einzug in unsere erste WOGETRA-Wohnung, also damals in die Tarostraße 3, werden wir nie vergessen. Da der Aufzug defekt war, konnten wir nur den Fahrstuhl im Nachbarhaus nutzen. Der fuhr bis zur sechsten Etage. Von dort mussten wir den Gang entlang bis zur zehnten Etage alles tragen. Aber die Freude über unsere erste Neubauwohnung überwog die Strapazen. Was wir an der WOGETRA schätzen und was uns guttut, sind die freundlichen Gespräche mit den Mitgliedern, die Hilfeleistungen bei kleinen Anliegen, der rücksichtsvolle Umgang sowie das Vertrauen untereinander. Der Service der WOGETRA ist schnell und umfassend. Ein besonderes Lob gilt unserem Hausmeister, der ständig für Ordnung sorgt.



Die WOGETRA steht für gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der WOGETRA

gemäß § 289 i.V.m. § 336 Absatz 1 und 2 Handelsgesetzbuch



1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig (WOGETRA) wurde am 19. Mai 1954 gegründet und zählt heute zu einer der sechs großen Wohnungsgenossenschaften in Leipzig.

Neben einem Wohnungsbestand von circa 7.000 Einheiten besitzt die Genossenschaft darüber hinaus circa 100 Gewerbeeinheiten sowie circa 1.000 Garagen beziehungsweise PKW-Stellplätze. Die Bestände befinden sich ausschließlich im Stadtgebiet von Leipzig und wurden im Wesentlichen in der Zeit von 1954 bis 1990 in einer typisierten Block- und Plattenbauweise errichtet.

Satzungsrechtlich vorrangiger Zweck und Gegenstand der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und

sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Darüber hinaus kann die Genossenschaft Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen errichten, bewirtschaften und veräußern. Auch ist auf Grundlage der Satzung das Nichtmitgliedergeschäft durch einen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat zugelassen.

Zusätzlich bietet die WOGETRA mit verschiedenen Kooperationspartnern den Mitgliedern und Mietern der Genossenschaft eine Vielzahl von Serviceleistungen „Rund um das Wohnen“ zur Vervollständigung ihres Leistungsangebotes. Mit der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wird durch die Genossenschaft das Leistungsspektrum um infrastrukturelle Dienst- und Instandhaltungsleistungen durch ein Tochterunternehmen ergänzt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

2.1.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft war 2021 weiterhin durch die Covid-19-Pandemie mit der vorherrschenden Virus-Mutation Omikron belastet, konnte aber um 6,4 Prozent wachsen. Auch der Euro-Raum konnte einen Anstieg des Wirtschaftswachstums von immerhin 5,2 Prozent verzeichnen.

Die Deutsche Wirtschaft wurde ebenfalls von der Covid-19-Pandemie ausgebremst. Nach einer Erholung der Wirtschaft im Sommer 2021, beeinflusste die Omikron-Infektionswelle die Wirtschaftsentwicklung wieder nachteilig, so dass es 2021 nur zu einem Anstieg des deutschen Wirtschaftswachstums von 2,8 Prozent kam.

Reales Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

2018	2019	2020	2021	2022	2023
(Veränderung gegenüber dem Vorjahr)					
1,1 %	1,1 %	-4,6 %	2,8 %	3,0 %	2,9 %
				Prognose	Tendenz

Quelle: DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Wochenbericht 8 aus 2022

Die sächsische Wirtschaft ist 2021 preisbereinigt um 3,1 Prozent gewachsen (2020: -4,4 Prozent). Im Bauhauptgewerbe erhöhten sich der Gesamtumsatz um 4,1 Prozent (2020: Rückgang um 0,8 Prozent) auf 6,2 Milliarden Euro. Die Verbraucherpreise 2021 stiegen in Sachsen nach einem Vorjahresanstieg von 0,8 Prozent um durchschnittlich 3,1 Prozentpunkte.

Auf Grund des hohen Niveaus der sächsischen Bauwirtschaft wirkten sich die Pandemie-Folgen weniger stark auf den Arbeitsmarkt in Sachsen aus. 2021 waren von den durchschnittlich 2,053 Millionen Erwerbstätigen (2020: 2,048 Millionen) rund 124.743 Menschen ohne Arbeit

(2020: 128.700). Damit sank die sächsische Erwerbslosenquote von 6,1 Prozent im Jahr 2020 auf 5,9 Prozent im Jahr 2021. Im Vergleich dazu sank die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt in Gesamtdeutschland um 0,2 Prozentpunkte von 5,9 Prozent auf 5,7 Prozent. Am Leipziger Arbeitsmarkt wurde 2021 ein höherer Rückgang bei den Arbeitslosenzahlen als im Rest des Freistaates Sachsens verzeichnet. So betrug der Rückgang der Arbeitslosenquote 1,7 Prozentpunkt auf 6,7 Prozent (Arbeitslosenquote 2020: 8,4 Prozent). Dennoch lag die Arbeitslosenquote Leipzigs mit 0,8 Prozent deutlich über dem sächsischen Durchschnitt.



Vorjahresvergleich der Eckzahlen der sächsischen Erwerbstätigkeit

	2020	2021
Durchschnittliche Erwerbstätige in Sachsen (in 1.000 Personen)	2.048	2.053
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Sachsen	6,1 %	5,9 %
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Leipzig	8,4 %	6,7 %
Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland	5,9 %	5,7 %

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stadt Leipzig



2.1.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Einwohnerentwicklung

Im Vergleich zu 2020 ist 2021 die Einwohnerzahl von Deutschland nicht gestiegen. Lebten Ende 2020 rund 83,2 Millionen Menschen in Deutschland, erhöhte sich diese Zahl nicht. 2021 betrug die Zahl der Geburten circa 775.000 bis 795.000 (Geburten 2020: 773.144). Die Zahl der Sterbefälle belief sich auf circa 1.020.000 (Sterbefälle 2020: 985.572). Die Anzahl der Zuzüge aus dem Ausland betrug etwa 270.000 bis 320.000 (Zuzüge 2020: 220.251). Der sich in der Folge 2021 ergebende Wanderungsgewinn konnte somit das Geburtendefizit 2021 wieder vollständig ausgleichen.

Für den Freistaat Sachsen werden seitens des Statistischen Landesamtes Bevölkerungszahlen für das Jahr 2021 erst im Laufe des Monats Mai 2022 auf Grund der Veränderungen des statistischen Erhebungsverfahrens bereitgestellt. Daher wird für Ende 2021 mit einer Einwohnerzahl von etwas weniger als 4,047 Millionen Einwohnern gerechnet (31. Dezember 2020: 4,057 Millionen Einwohner). Entgegen der

Vergangenheit, konnte 2021 lediglich die Stadt Leipzig Bevölkerungszuwächse verbuchen. So lag die Einwohnerzahl in Leipzig am 31. Dezember 2021 bei 609.869 (31. Dezember 2020: 605.407). Dabei betrug die Zahl der Haushalte nach Angaben der Stadtverwaltung am 31. Dezember 2021 circa 346.122 (Anzahl der Haushalte 31. Dezember 2020: circa 342.330).

Langfristig wird der Freistaat Sachsen weiter schrumpfen. Das Statistische Bundesamt geht in seiner 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2060 von einem Einwohnerrückgang für Sachsen auf 3,4 bis 3,7 Millionen Einwohner aus. Auch mittelfristig spiegelt sich dieser Trend bereits in der sechsten koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates bis 2030 wider. Im besten Fall werden 2030 in Sachsen noch rund 3,997 Millionen Menschen leben, im schlechtesten Fall wären dies nur noch 3,851 Millionen Menschen. Dabei wird sich das Durchschnittsalter der sächsischen Bevölkerung



Blick auf die Leipziger Innenstadt

bei rund 50 Jahren bewegen. Dieser hohe Altersdurchschnitt ist bereits heute in Sachsen erkennbar. So betrug das Durchschnittsalter der Sachsen in 2020 rund 47 Jahre, wobei das Durchschnittsalter der Einwohner Leipzigs Ende 2021 mit 42 Jahren deutlich geringer als im Rest des Freistaates ausfiel. Die Städte Dresden und Leipzig haben positive Bevölkerungsentwicklungsprognosen. Die Stadt Leipzig geht in ihren Prognosen von einer Einwohnerzahl Ende 2040 von 665.000 (Hauptvariante) aus, wobei die Anzahl der Haushalte auf Grund der demographischen Entwicklung und durch Zuwanderungen weiter steigen soll.

Wohnungsbestand und Wohnungsleerstand

Im Jahr 2014 standen von den deutschlandweit etwa 41 Millionen existierenden Wohnungen rund 3,1 Millionen Wohnungen leer. Dabei sind von dem Leerstand besonders die Regionen betroffen, die deutliche Bevölkerungsrückgänge durch die demographische Entwicklung, aber auch durch Wanderungsbewegungen zu

verzeichnen haben. Den größten Leerstand gab es in Sachsen mit rund 14 Prozent. Den niedrigsten Leerstand verzeichnete Hamburg mit rund vier Prozent.

Sachsen hat ebenfalls mit einer hohen Anzahl leerstehender Wohnungen zu kämpfen. Von 2,35 Millionen Wohnungen standen 2014 mehr als 332.000 leer. Insbesondere in den Regionen des Vogtlandes und des Erzgebirges sind enorme Leerstände von bis zu 16,0 Prozent zu verzeichnen. Leipzig ist von dem Wohnungsleerstand ebenfalls betroffen. Nach wie vor ist es aber nicht möglich, auf verlässliche statistische Leerstandserhebungen der Stadt selbst zurückzugreifen. So ist dem „Monitoringbericht Wohnen 2013/2014“ der Stadtverwaltung nur zu entnehmen, dass von einem Leerstand von 8,0 Prozent Ende 2012 auszugehen sei. Diese unzulängliche Datenerhebung kommt auch in dem 2015 durch den Stadtrat Leipzigs beschlossenen Wohnungspolitischen Konzept zum Ausdruck. So geht die Stadt zum 31. Dezember 2013 von einem Wohnungsbestand von 331.748 Wohnungen aus, von denen etwa 22.000 leer stehen. Im Monitoringbericht Woh-



Wohnanlage Sellerhausen

nen 2019/2020 schätzt die Stadt Leipzig das von den Ende 2019 vorhandenen 341.419 Wohneinheiten rund 4,9 Prozent (etwa 16.700 Einheiten) leer stehen, wobei die Leerstandsquote des marktaktiven Leerstandes 2,2 Prozent (weniger als 7.600 Einheiten) betragen soll. Selbst in dem durch die Stadt Leipzig 2020 einberufenen „Bündnis für Wohnen“, in dem alle großen Immobilienunternehmen Mitglieder sind, ist kein Transparenzwille der Stadt zu städtischen Leerstandsangaben zu verzeichnen.

Einzig und allein die Leerstandserhebungen der Leipziger Wohnungsgenossenschaften (Baugenossenschaft Leipzig, Wohnungsgenossenschaft UNITAS, Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt, Wohnungsgenossenschaft Lipsia, Wohnungsgenossenschaft Transport) bilden eine verlässliche Datengrundlage. So standen zum 31. Dezember 2021 von den insgesamt 48.234 Wohnungen 3.050 leer. Leerstandsquote zum 31. Dezember 2021:

6,3 Prozent; 31. Dezember 2020: 6,9 Prozent; 31. Dezember 2019: 7,2 Prozent; 31. Dezember 2018: 7,4 Prozent; 31. Dezember 2017: 7,6 Prozent.

Wohnungsprognose

Geschätzt betrug 2021 das Neubauvolumen in der Bundesrepublik Deutschland rund 384.000 Wohnungen (2020: rund 369.000). Damit wurden wieder mehr Wohnungen als im Jahr zuvor gebaut. In seiner Neubauprognose geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung von einem notwendigen Neubauvolumen von mittelfristig jährlich 400.000 Wohnungen aus.

Für den Regionalmarkt Leipzig sieht die Stadtverwaltung derzeit ein jährliches Neubauvolumen von circa 5.000 bis 6.000 Wohneinheiten

als notwendig an. Weit davon entfernt sind die tatsächlichen Baufertigstellungen 2021 mit geschätzt 3.000 neu gebauten Wohneinheiten (Baufertigstellung Wohnungsneubau 2020: 3.372 Wohnungen; 2019: 2.356 Wohnungen; 2018: 2.314 Wohnungen; 2017: 1.654 Wohnungen; 2016: 1.736 Wohnungen; 2015: 1.837 Wohnungen). Darüber hinaus werden zusätzlich circa 1.000 Wohnungen pro Jahr durch Sanierung reaktiviert. Dieser verhaltene Entwicklungstrend ist der Tatsache geschuldet, dass man in Leipzig immer noch ein Überangebot von schätzungsweise 16.000 Wohnungen vorfindet. In der Folge werden vorwiegend Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor dem Hintergrund der steuerlichen Förderung stattfinden, wobei mit einem Wohnungsneubau lediglich an exponierten Standorten zu rechnen ist. Wesentliche Einflussfaktoren bei der Umsetzung dabei werden die Baukapazitäten und Baupreise sein.

Programme zum Stadtumbau – Wohnungspolitisches Konzept und Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Leipzig – Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Auch nach dem Auslaufen des Altschuldenerlasses unterstützen der Bund und die Länder die Entwicklungen des Wohnungsmarktes mit verschiedenen Förderprogrammen. Insbesondere in Sachsen werden nach Angaben der Sächsischen Aufbaubank nicht alle jährlich zugewiesenen Fördermittel durch die sächsischen Unternehmen in Anspruch genommen. Insbesondere ist es in Leipzig weiterhin sehr schwierig, Fördermittel für zwingend notwendige Rückbaumaßnahmen im Bereich der Plattenbauten und einer damit angestrebten Konsolidierung dieser Standorte zu generieren.

Im September 2015 wurde das Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig durch den Stadtrat beschlossen. Die im Rahmen der öffentlichen Konzepterarbeitung stattgefundene Beteiligung der Immobilienmarktakteure war konstruktiv. Nun ist die Stadt Leipzig bei der Konzeptumsetzung gefordert, weiterhin die Ak-

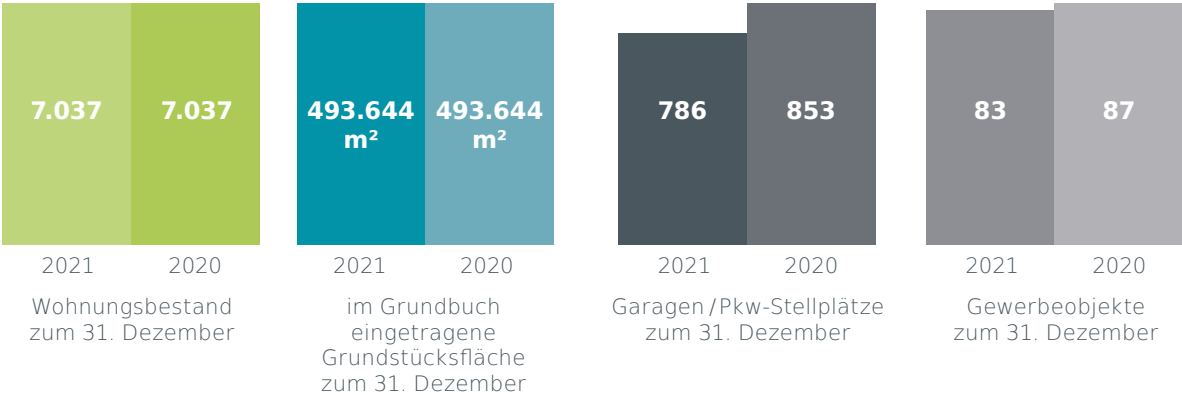
teure zu beteiligen, um eine Berücksichtigung der Interessen der Immobilienmarktakteure zu gewährleisten. Hier darf die in der Vergangenheit einseitige Sichtweise auf den Immobilienmarkt von Leipzig nicht durch die Stadtverwaltung fortgesetzt werden. Auf lange Sicht fände dann weiterhin eine ungesunde Marktentwicklung statt. Darüber hinaus wurde am 31. Mai 2018 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für Leipzig durch den Stadtrat beschlossen. Dabei wurden alle wesentlichen Elemente der Stadtentwicklung miteinander verwoben, wobei eine kritische Auseinandersetzung mit einer allzu optimistischen Stadtentwicklung beziehungsweise einzelner Teilbereiche durch den Stadtrat in Zukunft notwendig ist. Die bestehenden Förderprogramme zum Sozialen Wohnungsbau sind politischer Natur und gehen vielfach an den Marktbedürfnissen und Unternehmensinteressen vorbei. Daher werden diese nur verhalten in Anspruch genommen.



Einrichtungsbeispiel (2-Zimmerwohnung) Offenburger Straße

2.2 Geschäftsverlauf

Entwicklung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes





Wohnungsnachfrage

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 572 Mietverträge abgeschlossen (2020: 588 abgeschlossene Mietverträge). Im gleichen Zeitraum wurden 543 Wohnungen gekündigt (2020: 521 Wohnungskündigungen).

Wohnungsleerstand

Zum 31. Dezember 2021 standen 456 Wohnungen leer (31. Dezember 2020: 488). Somit ergibt sich eine Leerstandsquote von 6,5 Prozent (Vorjahr: 6,9 Prozent). Darüber hinaus standen am Bilanzstichtag 150 Wohnungen in dem Stilllegungsobjekt Breisgaustraße 67 bis 73 leer.



Mietentwicklung

Das Sollmietenaufkommen 2021 stieg gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 563,7 T€ (2021: 26.348,5 T€; 2020: 25.784,8 T€). Die Veränderung ergibt sich dabei im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen und vorgenommenen Mieterhöhungen.

Betriebskostenentwicklung

Die durchschnittlichen Betriebskosten für Wohn- und Nutzflächen betrugen im Geschäftsjahr 2021 2,63 €/m² (Geschäftsjahr 2020: 2,53 €/m²). Der Anstieg im Kalenderjahr 2021 ist vor allem den klimatischen Bedingungen der Abrechnungsperiode, gestiegenen Fernwärmekosten und den gestiegenen nutzungsabhängigen Kosten durch die Zunahme der Vermietung geschuldet.

Forderungen aus Vermietung

Auf Grund der im Januar 2015 stattgefundenen Betriebsprüfung wurde das Bewertungsverfahren für Mietforderungen von der Einzelwertberichtigung auf die Pauschalwertberichtigung zum 31. Dezember 2014 umgestellt. Die pauschalwertberichtigten Mietforderungen belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 427,3 T€ (31. Dezember 2020: 306,0 T€). Damit betragen die Forderungen aus Vermietung in Relation zu dem Sollmietenaufkommen einschließlich abgerechneter Betriebskosten 1,11 Prozent (2020: 0,83 Prozent).

Investitionen in den Bestand

Die Investitionssumme für 2021 entfiel mit 16,4 Millionen € (2020: 14,9 Millionen €) im Wesentlichen auf Anlagen im Bau (5,2 Millionen €) und Instandhaltungsleistungen (10,9 Millionen €).

Damit wurden seit 1994 insgesamt 357,3 Millionen € in die Sanierung des Gesamtobjektbestandes der Genossenschaft investiert. Die Kosten je Geschäftsjahr haben sich dabei wie folgt entwickelt:

Entwicklung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsleistungen

2017	2018	2019	2020	2021
16 €	20 €	30 €	26 €	25 €
(Angaben gerundet je m² Wohn-/Nutzfläche)				

Die Sanierungs- und Investitionsschwerpunkte lagen im Geschäftsjahr in Wohnwertverbesserungen im Bestandskundengeschäft und Neubezugsvorrichtungen im Neukundengeschäft sowie in der Errichtung eines Neubauprojektes im Stadtteil Wiederitzsch. Der Sanierungsgrad des Wohnungsbestandes am Ende des Geschäftsjahres beträgt 78,0 Prozent (Vorjahr: 78,0 Prozent), wobei der unsanierte Bestand sich im Wesentlichen im Stadtgebiet Grünau konzentriert.

Entwicklung des Mitgliederwesens

Im Jahre 2021 wurden in die Genossenschaft 799 neue Mitglieder aufgenommen (2020: 745). Demgegenüber steht die Anzahl der wegen Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von Geschäftsguthaben ausgeschiedenen Mitgliedern von 706 (2020: 594).

Am 31. Dezember 2021 gab es 8.393 Mitglieder (31. Dezember 2020: 8.299) mit 56.021 Anteilen zu je 155 €. Die darauf geleisteten Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen insgesamt 8.618,5 T€ (31. Dezember 2020: 8.531,1 T€).

Entwicklung des Personalbereiches

Die Genossenschaft wird von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter*innen beträgt 48 Jahre. Von den 41 Mitarbeiter*innen haben 21 einen Hochschul-/Fachschulabschluss oder einen Abschluss der Berufsakademie. Alle übrigen Mitarbeiter*innen besitzen die in ihrem jeweiligen Aufgabengebiet erforderlichen Berufsabschlüsse und Fachkenntnisse. Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen werden den wirtschaftszweigtypischen Anforderungen entsprechend durchgeführt.

Die Vergütung der Mitarbeiter*innen orientiert sich am Tarif der Wohnungswirtschaft unter Inanspruchnahme der tarifvertraglichen Öffnungsklausel des Manteltarifvertrages und des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten der Wohnungswirtschaft. Wesentliche Vertragsbestandteile dabei sind seit 2004 der Verzicht auf das Urlaubsgeld sowie die Aussetzung der tarifvertraglichen Anpassungen der Löhne und Gehälter.



Renoirstraße

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Entwicklung der Bilanzsumme

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2021 beträgt 190.902,2 T€ (31. Dezember 2020: 187.655,5 T€). Der Anstieg der Bilanzsumme um 3.246,7 T€ resultiert insbesondere auf der Aktivseite durch Aktivierungen auf das Anlagevermögen für Anlagen im Bau und auf der Passivseite aus der Erhöhung des Eigenkapitals durch den Jahresüberschuss sowie der Tilgung von langfristigen Krediten.

Entwicklung des Eigenkapitals

Die Vermögenslage ist durch einen nach wie vor angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,3 Prozent (31. Dezember 2020: 41,1 Prozent) gemessen an der Bilanzsumme.

Auf den Anstieg des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr um 5.481,7 T€ nahm insbesondere der Jahresüberschuss Einfluss.

Entwicklung des Verschuldungsgrades

Neue Kreditmittel wurden im Geschäftsjahr nicht aufgenommen. Im Dezember 2021 beträgt der Verschuldungsgrad des Sachanlagevermögens der Genossenschaft 52,8 Prozent (31. Dezember 2020: 55,5 Prozent).

Die Verschuldung je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche beträgt zum Bilanzstichtag 212 € nach 219 € im Vorjahr. Der Rückgang ergibt sich durch die laufende Tilgung.

Das langfristig gebundene Vermögen wird durch ausreichende Eigen- und langfristige Fremdmittel finanziert.

2.3.2 Finanzlage

Das Geschäftsjahr 2021 war – wie auch die zurückliegenden Jahre – durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Auf Grund von langfristigen Planungsrechnungen ergibt sich für die Zukunft eine gesicherte Liquidität, welche die Zahlungsfähigkeit gewährleistet.

Zinsbelastung

Die Zinsdeckung beläuft sich im Geschäftsjahr auf 7,4 Prozent (2020: 8,6 Prozent) bei einem durchschnittlichen Zinssatz der Objektfinanzierungsmittel von 1,99 Prozent (2020: 2,13 Prozent).

Entwicklung des Cashflows

Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr folgender vereinfachter Cashflow:

	2021 in T€	2020 in T€
Jahresüberschuss	5.238,9	3.137,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.846,3	2.823,1
Veränderung Pensionsrückstellung	0,2	3,1
Vereinfachter Cashflow	8.085,4	5.963,9

Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet. Es konnte ein ausgewogenes Verhältnis der Einnahmen und Ausgaben erzielt werden. Die Finanzierung der begonnenen und geplanten Investitionen ist durch Eigen- und Fremdmittel gesichert.

2.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage wird durch den Wohnungsleerstand belastet. Die Leerstände führten zu einer Ertragsminderung in Höhe von insgesamt 1.620,6 T€ beziehungsweise 6,2 Prozent (2020: 1.712,5 T€ beziehungsweise 6,6 Prozent).

Das Ergebnis stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2021 in T€	2020 in T€
Jahresüberschuss	5.238,9	3.137,7
Buchgewinn/Buchverlust aus Anlagenabgängen	- 0,2	0,0
Bereinigtes Ergebnis	5.238,7	3.137,7

Die Erhöhung des Ergebnisses um 2.101,0 T€ stellt sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen wie folgt dar:

	2021 in T€
Im Bereich der Erträge	
Zunahme Mieteinnahmen (Mieterhöhungen und Neuvermietungen)	565,0
Abnahme Erlösschmälerungen	90,0
Im Bereich der Aufwendungen	
Abnahme der Instandhaltungskosten	595,0
Abnahme der Zinsaufwendungen	220,0
Abnahme sonstiger Bewirtschaftungskosten	265,0
Wegfall Sondereinflüsse EDV-Umstellung	140,0
Zunahme Gewinnabführung Tochtergesellschaft	90,0
Zunahmen Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 410,0

3. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresüberschuss von rund 1.545,4 T€ erwartet. Dabei werden im Wesentlichen die Neuvermietungen sowie die Mietanhebungen im Bestand die Einnahmensituation verbessern. Zudem sind ab dem Jahr 2022 auf Grundlage der Finanz- und Wirtschaftsplanung regelmäßig hohe Sanierungs- und Investitionsausgaben von durchschnittlich 13,8 Millionen € jährlich vorgesehen, die durch Eigenmittel – der 2020 begonnene Neubau mit 6,0 Millionen € Fremd-

mittel – finanziert werden. Die Leerstandsaufwendungen werden dabei rückläufig sein. Dennoch belasten sie die künftigen Jahresergebnisse.

Auf Grund der Umschuldung des L-Bank-Engagements 2017 werden die ab 2018 sinkenden Zinsaufwendungen trotz der Finanzierung der Vorfälligkeitsentschädigungen die künftigen Jahresergebnisse um mindestens 2,0 Millionen € pro Jahr entlasten.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. 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-Krieges zu einer verstärkten Fluchtbewegung auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, unter anderem mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist weiterhin auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Aus-

wirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

4.2 Risikobericht

Seit Oktober 2021 steigen die Energiepreise drastisch. Sollte dieser Trend anhalten oder sich sogar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder und Mieter*innen, insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehungs Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Die energetischen Modernisierungen der Vergangenheit können dieser Entwicklung nur bedingt Einhalt bieten. Erneute energetische Sanierungsmaßnahmen erscheinen vor dem Hintergrund der Verfügbarkeit von Baukapazitäten und der allgemeinen Entwicklung der Baupreise gesamtwirtschaftlich betrachtet keine Trendwende in dieser Hinsicht zu bringen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mitglieder und Mieter*innen führen. Im Zusammenhang mit der

Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor wird auch seitens der Genossenschaft über eine Transformation der Versorgungsmedien nachgedacht.

Auf Grund der Corona-Pandemie haben alle Lebens- und Wirtschaftsbereiche eine Eintrübung erfahren. Ob es Sachsen und Leipzig gelingt, eine weitergehende negative Entwicklung zu verhindern beziehungsweise abzumildern, hängt entscheidend von der Entwicklung des Infektionsgeschehens und der Vergabe von Fördermitteln sowie dem privaten Konsumverhalten ab. Im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg besteht ferner das Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei Baumaterialien). Dies kann negative Auswirkungen auf geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben und in der Folge auf das Neukundengeschäft haben.

Die Einwohnerzahlen von Sachsen werden in der Zukunft weiter rückläufig sein. Leipzig hingegen kann mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum von etwa 5.000 Einwohnern pro Jahr rechnen, was die Kosten des Ausfalls durch Leerstand bei den Wohnungsunternehmen und der Genossenschaft perspektivisch reduzieren wird. Jedoch beeinflussen die verfügbaren Haushaltseinkommen der Leipziger Einwohner die Möglichkeit weiterer Mieterhöhungen erheblich. Darüber hinaus wirkt sich die Haushaltspolitik der Stadt bei den Betriebskosten und der Entwicklung bei den Kosten der Unterkunft aus. Sollten auch nach Umstrukturierung des Stadtkonzerns die Gewinnabführungen der kommunalen Versorgungsunternehmen zu Gunsten des öffentlichen Personennahverkehrs wachsen, so lassen diese die Aufwendungen für Betriebskosten steigen und reduzieren gleichzeitig die Möglichkeit, Mietanhebungen durchzuführen. Geringere Instandhaltungsmaßnahmen durch eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen wären die Folge, was die Attraktivität der Stadt wiederum nachhaltig beeinflusst. Allmählich steigende Zinsen für Sanierungs- und Modernisierungsdarlehen können dabei auch eine negative Rolle spielen. Das Förderprogramm zum

sozialen Wohnungsbau wird wohl auf Grund der überwiegend ablehnenden Haltung der Leipziger Immobilienwirtschaft eine geringe Rolle bei der Entwicklung des Immobilienmarktes spielen. Stark beeinflussend dürfte hingegen die Investitionstätigkeit durch die steigende Nachfrage nach Baukapazitäten bei steigenden Baupreisen sein.

Das monatliche Reporting der Genossenschaft bietet im Zusammenhang mit der jährlichen Finanz- und Wirtschaftsplanung eine verlässliche Basis, Risiken bei der Unternehmensentwicklung frühzeitig zu erkennen. Darüber hinaus unterstützen das Projektcontrolling sowie anlassbezogene Auswertungen beziehungsweise Systemprüfungen diese Schutzmechanismen. Weiterhin bieten Abstimmungen zwischen den Genossenschaften der Plattform Leipziger Wohnungsgenossenschaften sowie der Arbeitsgruppe der Leipziger Immobilienmarktakteure Gewähr dafür, dass frühzeitig verschiedene Entwicklungstrends erkannt werden, denen so dann entweder einzeln oder gemeinsam entgegengetreten werden kann.

Das durch den Stadtrat im September 2015 beschlossene Wohnungspolitische Konzept der Stadt Leipzig sowie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept vom Mai 2018 versprechen eine solide Stadtentwicklung auch unter Berücksichtigung der Interessen der Immobilienmarktakteure. Jedoch wird durch die Haltung der zuständigen Behörden hinsichtlich des Stilllegungsprojektes Breisgaustraße 67 bis 73 deutlich, dass zwischen der Stadt Leipzig und der Genossenschaft weiterhin keine zeitnahe Lösung zu dieser Standortentwicklung unter Ausnutzung von Bundes- und Landesfördermitteln gefunden wird. Insbesondere werden seitens der Stadt die sehr geringen Einwohnerzuwächse im Stadtteil Grünau nur unzureichend für die künftige Standort- und Objektentwicklung berücksichtigt. Dennoch ist die Genossenschaft weiterhin bestrebt, mittelfristig eine wirtschaftlich vernünftige Lösung auf Kommunal- und Landesebene im Sinne des Unternehmens und seiner Mitglieder herbeizuführen.

4.3 Chancenbericht

Leipzig und seine Bevölkerung wachsen weiter. Dies bietet den Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, dass bisher weniger nachgefragte Stadtbezirke künftig einen höheren Zuspruch erfahren und in Folge dessen die Leerstände sinken. Auch ergeben sich sodann Potentiale, bisher nicht vorgenommene Standortentwicklungen und Gebäudesanierungen nunmehr durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist es denkbar, dass das am 9. Februar 2022 durch den Stadtrat beschlossene Fördermittelprogramm zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen in Großwohnungssiedlungen und Plattenbaugebieten zur Aktivierung von Leerstand einen Beitrag leisten kann, Sanierungsmaßnahmen auf kommunaler Ebene zu unterstützen. Hier ist es in der Zukunft jedoch geboten, das Fördervolumen des Programmjahres 2022 von derzeit 3,0 Millionen €, was gerade einmal einer Förderung von 150 Wohnungen entspricht, deutlich zu erhöhen.

In diesem Zusammenhang wird jährlich im Zuge der Finanz- und Wirtschaftsplanung der Genossenschaft geprüft, in welchem Umfang Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich zweckmäßig und Mietanhebungen auf Grundlage des jeweils gültigen Mietspiegels möglich sind. Neben den an fünf Standorten sich befindenden seniorenfreundlichen Wohnanlagen bieten sich auf Grund der demographischen Entwicklung Möglichkeiten, weitere Projekte zur Schaffung von seniorenfreundlichen Wohnungen umzusetzen. Darüber hinaus sind auf Grund der Verjüngung der Leipziger Bevölkerung Maßnahmen für Familien mit Kindern vielversprechend. Anfang 2022 hat daher die Genossenschaft auf einem eigenen Grundstück im Stadtteil Wiederitzsch die Fertigstellung von 40 Wohnungen für Familien realisiert.

Die Überarbeitung der Finanzierungsstruktur des Immobilienportfolios durch den Rückzug der L-Bank bot der Genossenschaft die Möglichkeit der Schaffung einer ausgewogenen und langfristig orientierten Lösung unter Ausnutzung der günstigen Lage an den Kapitalmärkten. Insbesondere spielte dabei die Ent-

flechtung der Beleihungsobjekte und der Grundschuldssituation eine wesentliche Rolle, um Finanzierungsspielräume für Sanierungsmaßnahmen in der Zukunft zu schaffen. Darüber hinaus wurden alle bis 2030 anstehenden Prolongationen vertraglich gebunden, sodass im Wesentlichen alle Sanierungsmaßnahmen der Vergangenheit bis 2030 getilgt sind.

Der Support des bisher durch die Genossenschaft verwandten ERP-Programms „GES“ der Aareon Deutschland GmbH wurde zum 31. Dezember 2020 eingestellt. Im Rahmen eines durchgeführten gutachterlichen Prüfverfahrens hatte die Genossenschaft entschieden, zum 1. Oktober 2019 auf das ERP-Programm „Wodis Sigma“ der Aareon Deutschland GmbH zu migrieren. Die Migration wurde Ende 2019 erfolgreich abgeschlossen. Damit wurde die technische Grundlage geschaffen, künftig den Kundenverkehr vollständig elektronisch abzubilden und den begonnenen Ausbau der digitalen Infrastruktur der Genossenschaft erfolgreich fortzusetzen. Insofern ist 2022 geplant, mit der Implementierung eines Kundenportals zu beginnen.

Mit dem Erwerb der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH zum 31. Dezember 2018 und der Integration in eine Konzernstruktur ist eine engere Verbindung zwischen der Verwaltung und der Erbringung infrastruktureller Dienstleistungen (Hausmeister- und Instandhaltungsleistungen) geschaffen worden. Hierdurch wurden deutliche Mehrwerte für die Mitglieder und Mieter*innen der Genossenschaft geschaffen, die in Zukunft durch weitere Dienstleistungsbereiche ergänzt werden sollen. Dabei wurden 2020 beginnend weitere Geschäftsfelder bei der GmbH angesiedelt, die kontinuierlich ausgebaut und ergänzt werden.

4.4 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft entwickelt sich stabil. Projekte, die darauf wesentlichen Einfluss haben, werden sorgsam geplant und unter allen handels-, steuer- und wirtschaftsrechtlichen Gesichtspunkten systemgerecht abgebildet.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegung voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und der Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für die Wohneinheiten nicht durch

die öffentliche Hand getragen beziehungsweise Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Des Weiteren ergeben sich durch die andauernde Corona-Pandemie für die Genossenschaft Risiken, die weiterhin nur sehr schwer einzuschätzen sind. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Baumaßnahmen jeder Art und damit zusammenhängender Kostensteigerungen sowie Verzögerungen bei geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Diese Risiken gefährden jedoch nicht den Bestand der Genossenschaft.

5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die flüssigen Mittel der Genossenschaft werden im Rahmen eines täglichen Liquiditätsmanagements bei Banken im Rahmen konservativer Geldanlagen kurz- und mittelfristig angelegt. Dabei wird in regelmäßigen Abständen die Art und Höhe der Einlagensicherung der Banken an Hand öffentlich zugänglicher Informationssysteme abgefragt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen nur im Rahmen konservativer Finanzierungsgeschäfte, die mit Grundpfandrechten gesichert sind. Unter Ausnutzung des günstigen Kapitalmarktniveaus wurde vor dem Hintergrund des Rückzugs der L-Bank die Finanzierungsstruktur 2017 vollständig neu geordnet und einer nahezu vollständigen Tilgung zum Zinsauslauf in 15 Jahren langfristig gebunden. Dabei kamen konservative Finanzierungs- und Beleihungsformen zur Anwendung. Darüber hinaus wurden die übrigen, für 2019 und 2021 anstehenden Prolongationen, bereits 2017 vertraglich gebunden. Die Auswirkungen werden regelmäßig an Hand von Planungsrechnungen auf deren Solidität geprüft. Das Darlehen zur Finanzierung des Neubaus im Stadtteil Wieritzsch wurde im Laufe des Geschäftsjah-

res 2020 in Form eines Kapitalmarktdarlehens in Höhe von 6,0 Millionen € aufgenommen, das bis zum Geschäftsjahr 2022 vollständig zufließen soll. Derivative Finanzinstrumente kamen und kommen weder bei Geldanlagen noch bei Finanzierungen zur Anwendung.

Forderungen der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern, Mieter*innen und Dritten werden im Rahmen eines aktiven Mahn- und Klagewesens durch zwei Rechtsanwaltsfachangestellte täglich überwacht. Die Mitarbeiter*innen werden dabei durch zwei Sozialarbeiter der Genossenschaft unterstützt. Ratenzahlungen werden auf Antrag des Schuldners unter Berücksichtigung der Vorgaben der Beschlussfassung der Vertreterversammlung durch den Vorstand gewährt.

Leipzig, den 14. März 2022

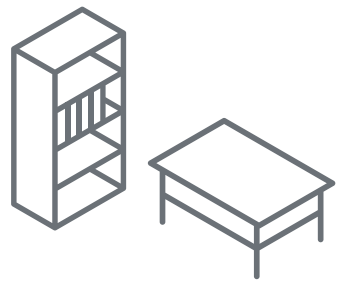
Der Vorstand



Tobias Luft



Béla Hambuch





Viertelsweg

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 der WOGETRA

Bilanz zum 31.12.2021

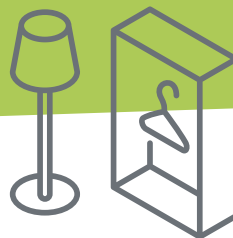
AKTIVA			
	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		8.139,28	13.985,18
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	155.399.965,62		157.682.761,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.298.464,90		5.422.693,70
Grundstücke ohne Bauten	650.409,41		650.409,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	130.721,73		180.461,07
Anlagen im Bau	<u>9.778.273,64</u>	171.257.835,30	4.615.302,02
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	130.426,61		134.853,36
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	<u>400.000,00</u>	<u>530.426,61</u>	<u>400.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		171.796.401,19	169.100.466,10
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	12.630.708,01		11.967.212,58
Andere Vorräte	5.723,04		3.085,43
Geleistete Anzahlungen	<u>192.915,24</u>	12.829.346,29	<u>177.047,76</u>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	427.266,53		306.037,43
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	374.831,96		289.978,68
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>285.366,24</u>	1.087.464,73	<u>458.413,12</u>
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>5.189.019,99</u>	<u>5.353.241,25</u>
BILANZSUMME		<u>190.902.232,20</u>	<u>187.655.482,35</u>
Treuhandvermögen aus Mietkautionen		189.560,32	203.872,75

PASSIVA			
	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	550.873,20		452.571,60
der verbleibenden Mitglieder	8.618.455,95		8.531.072,15
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.665,00		1.085,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	<u>(18.997,77)</u>	9.175.994,15	<u>(18.252,86)</u>
Kapitalrücklage		772.310,16	720.785,16
Ergebnisrücklagen			
Sonderrücklage gem.§ 27 DMBilG	23.278.318,90		23.278.318,90
Gesetzliche Rücklage	49.443.140,42		44.204.214,73
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	<u>(5.238.925,69)</u>	72.721.459,32	<u>(3.137.655,87)</u>
Bilanzergebnis			
Jahresüberschuss	5.238.925,69		3.137.655,87
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-5.238.925,69</u>	<u>0,00</u>	<u>-3.137.655,87</u>
Eigenkapital insgesamt		82.669.763,63	77.188.047,54
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	1.602.349,00		1.602.115,00
Steuerrückstellungen	222.525,00		68.857,00
Sonstige Rückstellungen	<u>323.300,00</u>	2.148.174,00	<u>294.000,00</u>
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.443.007,88		93.473.502,19
Erhaltene Anzahlungen	12.506.688,53		12.515.575,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	569.216,91		460.978,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.479.534,40		1.939.470,33
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	<u>85.846,85</u> <u>(13.450,20)</u>	<u>106.084.294,57</u>	<u>112.935,94</u> <u>(11.607,29)</u>
BILANZSUMME		<u>190.902.232,20</u>	<u>187.655.482,35</u>
Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen		189.560,32	203.872,75

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
UMSATZERLÖSE			
- aus der Hausbewirtschaftung	36.758.963,43		35.363.524,02
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.000,00</u>	36.763.963,43	527,80
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		663.495,43	487.606,39
Sonstige betriebliche Erträge		929.207,88	630.823,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>-23.947.843,79</u>	<u>-23.810.623,03</u>
ROHERGEBNIS		14.408.822,95	12.671.858,88
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	-1.799.749,24		-1.991.040,95
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-414.180,79		-446.921,32
- davon für Altersversorgung	<u>(-82.562,56)</u>	-2.213.930,03	-81.638,94
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.846.333,68	-2.823.133,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.162.685,23	-1.379.508,44
Erträge aus Gewinnabführung		374.831,96	289.978,68
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.891,87	10.004,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.866.801,24	-2.134.660,83
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>-471.984,64</u>	<u>-62.817,08</u>
ERGEBNIS NACH STEUERN		6.235.811,96	4.133.759,73
Sonstige Steuern		<u>-996.886,27</u>	<u>-996.103,86</u>
JAHRESÜBERSCHUSS		5.238.925,69	3.137.655,87
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>-5.238.925,69</u>	<u>-3.137.655,87</u>
BILANZERGEBNIS		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Anhang



A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig, hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Leipzig (GnR-Nr. 180).

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Bestimmungen der Satzung. Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

unter Anwendung von Nutzungsdauern von zehn bis 30 Jahren, ermittelt.

Das bewegliche Anlagevermögen wird nach Maßgabe der Abschreibungssätze der amtlichen AfA-Tabellen mit Sätzen von 10,0 bis 33,3 Prozent abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Ab dem 1. Januar 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben, wobei vereinfacht ein Abgang unterstellt wird. Gegenstände bis Anschaffungskosten von 250,00 € werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Somit erfolgte die Bildung von Sammelposten letztmalig im Geschäftsjahr 2017.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung, längstens über fünf Jahre, planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten, vermindert, um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt.

Die linearen Abschreibungen werden für Gebäude in Abhängigkeit vom Modernisierungsstand unter Anwendung von Nutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren und für bauliche Anlagen

Bei den Finanzanlagen handelt es sich um Anteile sowie Ausleihungen an ein verbundenes Unternehmen. Der Wertansatz der Anteile erfolgt zu Anschaffungskosten. Die Ausleihungen betreffen ein Gesellschafterdarlehen zum Nominalbetrag.

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung in Höhe von 100 Prozent an der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH mit Sitz in Leipzig. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt 25,0 T€ und ist voll eingezahlt. Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 374,8 T€, der an die Wohnungsgenossenschaft Transport eG abgeführt wurde. Ein entsprechender Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht.

Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen wurden für leerstandsbedingt nicht abrechenbare Betriebskosten angemessene Abschläge vorgenommen. Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten beziehungsweise dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die geleisteten Anzahlungen wurden zu Nennwerten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Das Ausfallrisiko bei Mietforderungen wird auf Basis der Erfahrungswerte vorangegangener Jahre mit einer Pauschalwert-

berichtigung in Höhe von zehn Prozent des Mietforderungsbestandes berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben, strittige beziehungsweise zweifelhafte übrige Forderungen einzelwertberichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Zur Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens wird auf Anlage 1 des Anhangs hingewiesen.

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ werden 12.630,7 T€ (Vorjahr 11.967,2 T€) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Rückstellungen für Pensionen sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten mit den Anwartschaftsbarwerten angesetzt, Rentensteigerungstrends wurden nicht berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC) unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,87 Prozent (Ende Dezember 2021; Laufzeit 15 Jahre).

Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,35 Prozent (Ende Dezember 2021; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 77,8 T€.

In der Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Betriebskosten	220,0 T€
Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Erstellung Jahresabschluss	77,6 T€

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung der Verbindlichkeiten gewährten Pfandrechte und anderen Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel – Anlage 2 – dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die in den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ enthaltenen Posten mit nicht unerheblichem Umfang betreffen im Wesentlichen Versicherungsleistungen für Schadensfälle (663,9 T€) und Erträge aus der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten (68,7 T€).

Die in den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersvorsorge wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Im Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind folgende Posten mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Lizenzen und Nutzungsrechte (232,1 T€), Abschreibungen auf Forderungen (101,5 T€) und Raumkosten

für Geschäftsräume (142,1 T€).

Die Erträge aus Gewinnabführung (374,8 T€) resultieren aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH (Tochtergesellschaft).

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit 35,5 T€ (Vorjahr: 41,8 T€) den Zinsanteil aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

Bei dem Bilanzposten Grundstücke mit Wohnbauten bestehen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz Differenzen, die zu passiven latenten Steuern führen können. Ein Ansatz von passiven latenten Steuern erfolgte nicht, da die Genossenschaft mit keinen Steuerzah-

lungen im Planungshorizont rechnet, sich die steuerlichen Verlustvorträge weiter aufbauen und diese auch in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen, um mögliche Belastungen aus den passiven Differenzen langfristig auszugleichen.

Beschäftigte: Im Geschäftsjahr betrug die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	31	2
technische Mitarbeiter	6	0
gesamt	37	2

Mitgliederbewegung:

Anfang 2021	8.299
Korrektur Anfangsbestand	1
Zugang	799
Abgang	- 706
verbleibende Mitglieder Ende 2021	8.393

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 87,4 T€.

Prüfungsverband:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.
Antonstraße 37, 01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes:

Tobias Luft – Vorstandsvorsitzender
Béla Hambuch

Mitglieder des Aufsichtsrates

Joachim Steinke – Aufsichtsratsvorsitzender
Rajko Felgentreff
Michael Fischer
Woldemar Wall

E. Weitere Angaben

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch 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, zum Beispiel 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 gegebenenfalls Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des

Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht Kapitel 4. Chancen- und Risikobericht.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.238,9 T€ ab. Gemäß §§ 28 Abs. 1 Buchst. I und § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 5.238,9 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Leipzig, den 14. März 2022

Der Vorstand



Tobias Luft



Béla Hambuch



Wohnanlage Paunsdorf

Anlagenspiegel des Geschäftsjahres 2021

– Anlage 1 –

Anlagevermögen (Bilanz Aktiva)	Anschaffungs- / Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	271.903,13	0,00	0,00	0,00	271.903,13
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	371.037.856,89	308.155,17	0,00	0,00	371.346.012,06
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.831.114,88	0,00	0,00	0,00	8.831.114,88
Grundstücke ohne Bauten	1.577.552,21	0,00	0,00	0,00	1.577.552,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	805.677,57	75.568,73	-76.801,91	0,00	804.444,39
- davon GWG		(18.695,82)	(-18.695,82)		
Anlagen im Bau	4.615.302,02	5.162.971,62	0,00	0,00	9.778.273,64
Sachanlagen gesamt	386.867.503,57	5.546.695,52	-76.801,91	0,00	392.337.397,18
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	134.853,36	0,00	-4.426,75	0,00	130.426,61
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	400.000,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00
Finanzanlagen gesamt	534.853,36	0,00	-4.426,75	0,00	530.426,61
Anlagevermögen insgesamt	387.674.260,06	5.546.695,52	-81.228,66	0,00	393.139.726,92

	Abschreibungen				Buchwerte	
	kumuliert 01.01.2021	im Geschäfts- jahr	auf Abgänge	kumuliert 31.12.2021	am 31.12.2021	am 31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	257.917,95	5.845,90	0,00	263.763,85	8.139,28	13.985,18
	213.355.095,53	2.590.950,91	0,00	215.946.046,44	155.399.965,62	157.682.761,36
	3.408.421,18	124.228,80	0,00	3.532.649,98	5.298.464,90	5.422.693,70
	927.142,80	0,00	0,00	927.142,80	650.409,41	650.409,41
	625.216,50	125.308,07	-76.801,91	673.722,66	130.721,73	180.461,07
		(18.695,82)	(-18.695,82)			
	0,00	0,00	0,00	0,00	9.778.273,64	4.615.302,02
	218.315.876,01	2.840.487,78	-76.801,91	221.079.561,88	171.257.835,30	168.551.627,56
	0,00	0,00	0,00	0,00	130.426,61	134.853,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	400.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	530.426,61	534.853,36
	218.573.793,96	2.846.333,68	-76.801,91	221.343.325,73	171.796.401,19	169.100.466,10

Verbindlichkeitspiegel des Geschäftsjahres 2021

– Anlage 2 –

Verbindlichkeiten (Bilanz Passiva)		insgesamt	
		Euro	unter 1 Jahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2021	90.443.007,88	7.364.747,78
	31.12.2020	93.473.502,19	7.046.605,42
Erhaltene Anzahlungen	31.12.2021	12.506.688,53	12.506.688,53
	31.12.2020	12.515.575,74	12.515.575,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2021	569.216,91	569.216,91
	31.12.2020	460.978,61	460.978,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2021	2.479.534,40	2.479.534,40
	31.12.2020	1.939.470,33	1.939.470,33
Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2021	85.846,85	85.846,85
	31.12.2020	112.935,94	112.935,94
Gesamtbetrag	31.12.2021	106.084.294,57	23.006.034,47
	31.12.2020	108.502.462,81	22.075.566,04

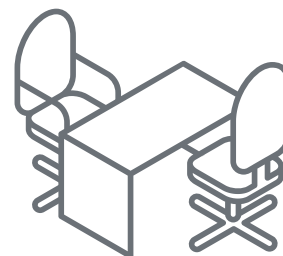
Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Euro	Euro	Euro	
26.208.663,00	56.869.597,10	90.443.007,88	Grundpfandrechte
26.370.122,68	60.056.774,09	93.473.502,19	Grundpfandrechte
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	
26.208.663,00	56.869.597,10	90.443.007,88	
26.370.122,68	60.056.774,09	93.473.502,19	





Wohnanlage Sellerhausen

Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2021



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratssitzung am 9. Mai 2022 einstimmig nachfolgenden Bericht für das Kalenderjahr 2021 beschlossen. Mit dem Bericht des Aufsichtsrates legt der Aufsichtsrat gewissenhaft und getreu Rechenschaft über seine Tätigkeit im Berichtsjahr 2021 ab.

Die Genossenschaft hat sich im Jahr 2021 entsprechend den Planungen positiv entwickelt. Dabei waren die Rahmenbedingungen sehr herausfordernd: Coronapandemie, eine erhebliche Verteuerung von Rohstoffen und Energie, eine angespannte Lage in einer Vielzahl internationaler Lieferketten und eine Zunahme politischer Spannungen, die auch das Handeln unserer Genossenschaft berühren. Die Herausforderungen bleiben und haben für das Jahr 2022 beträchtlich zugenommen.

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes sorgfältig und regelmäßig überwacht.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war durch einen intensiven und vertrauensvollen Austausch gekennzeichnet.

Wir konnten uns dabei stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für die die Genossenschaft und die WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH relevanten Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und der Risikoentwicklung unterrichtet. Dies beinhaltete auch Informationen über Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von früher berichteten Zielen sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den gemeinsamen Sitzungen des Vorstandes mit dem Aufsichtsrat mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes kritisch auseinanderzusetzen und eigene Anregungen einzubringen. Auf diese Weise erhielten sie laufend Einblick in die Geschäfts- und Vermögensentwicklung. Neben der Finanz-, Investitions- und Personalplanung galt die Aufmerksamkeit des Aufsichtsrats der Risikolage und dem Risikomanagement. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für den Vorstand erforderlich war.

Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen stand beziehungsweise steht der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem Informationsaustausch mit dem Vorstand. Über wichtige Erkenntnisse hat der Aufsichtsratsvorsitzende spätestens in der folgenden Aufsichtsratssitzung berichtet.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden fünf ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates im Beisein des Vorstands statt (gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat). An den Sitzungen und Abstimmungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes in der Regel vollzählig teilgenommen. Die Sitzungen wurden teilweise aufgrund der Corona-Pandemie als Online-Meeting durchgeführt.

Darüber hinaus fanden im Jahr 2021 sieben ordentliche Sitzung des Aufsichtsrates statt. An allen Sitzungen und Abstimmungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrates in der Regel vollzählig teilgenommen. Die Sitzungen wurden teilweise aufgrund der Corona-Pandemie als Online-Meeting durchgeführt.

In den gemeinsamen und in den getrennten Sitzungen diskutierte der Aufsichtsrat ausführlich über die Berichte des Vorstandes und erörterte gemeinsam mit dem Vorstand die Entwicklung der Genossenschaft sowie die strategischen Fragestellungen.

Der Aufsichtsrat beschloss darüber hinaus den Bericht des Aufsichtsrates sowie die Wiederbestellung von Tobias Luft als Vorstand.

Anhaltspunkte für Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind, hat es im Berichtsjahr 2021 nicht gegeben.

Themenschwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen

Neben den Regelberichterstattungen auf der Basis des monatlichen Reporting bezogen auf die Genossenschaft und des quartalsweisen Reporting bezogen auf die WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wurden insbesondere noch folgende Themenschwerpunkte intensiv besprochen:

- Umwelt und Energieeinsparungen/Schaffung der Klimaziele
- Vertreterwahlen 2021
- Coronapandemie und ihre Auswirkungen auf die Genossenschaft
- Neubau Wiederitzsch
- Entwicklung der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH sowie deren fortlaufende Geschäftsentwicklung
- Vorlage und Erläuterung des Jahresabschluss 2020 und ausführliche Behandlung des Prüfungsberichtes anlässlich der jährlichen gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2020 durch den VSWG e. V.
- Beschlussfassung zum Gewinnverwendungsvorschlag des Bilanzgewinns 2020 sowie Einladung zur 78. Vertreterversammlung
- Sachstandsbericht über die jährliche Betriebsvereinbarung
- Laufendes Vermietungsgeschäft und quartiersbezogene Leerstandsbetrachtungen
- Vorbereitung und Auswertung der durchgeführten Vertretergesprächen in 2021

- Betriebskostenabrechnungen – Kostenentwicklung und Einsparpotentiale sowie die Entwicklung der Medienpreise für das Kalenderjahr 2020
- Bankenrating
- Digitalisierungsstrategie der WOGETRA
- Auswertung Bauplan 2021
- Entwicklungsperspektiven Wohnkomplex Breisgaustraße, Leipzig-Grünau

Die Erörterung der Finanz- und Wirtschaftsplanung für 2022 fand aufgrund der Coronapandemie Anfang 2022 statt.

Zusammensetzung und Aufgabenverteilung im Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum blieb der Aufsichtsrat unverändert.

In der ersten Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an die 78. Vertreterversammlung 2021 wurde Joachim Steinke zum Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt; Woldemar Wall wurde zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden wiedergewählt. Michael Fischer ist Schriftführer des Aufsichtsrates. Rajko Felgentreff nimmt die Funktion der Beschwerdestelle wahr.

Der Vorstand hat die Digitalisierung und wichtige Investitionen vorangetrieben. Die Verringerung der CO2-Emissionen und Nachhaltigkeit waren und sind Gegenstand ausführlicher Beratungen.

Der Aufsichtsrat unterstützt diesen Weg und begleitet ihn intensiv. Er dankt dem Vorstand

sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Genossenschaft und der Arbeitnehmervertretung für ihren großen Einsatz, die außerordentlichen Leistungen und das positive Ergebnis im Geschäftsjahr 2021.

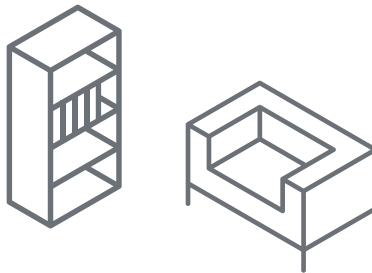
Den Vertreterinnen und Vertretern dankt der Aufsichtsrat für ausführliche Gespräche, wichtige Anregungen und konstruktive und kritische Begleitung.

Leipzig, den 9. Mai 2022

Der Aufsichtsrat



Joachim Steinke, Aufsichtsratsvorsitzender





WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

Bilanz zum 31.12.2021

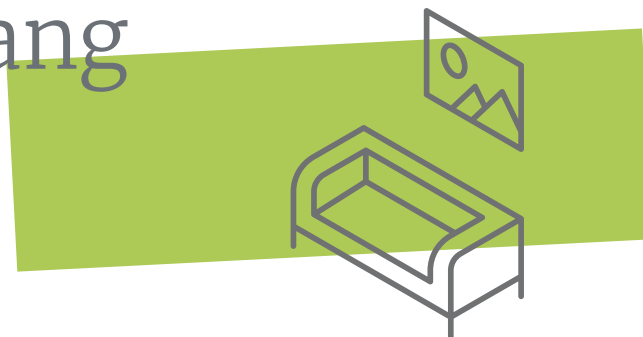
AKTIVA			
	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.337,00	136.337,00	176.283,00
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte			
Fertige Erzeugnisse und Waren	25.000,00	25.000,00	25.000,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	217.851,34		111.128,79
Sonstige Vermögensgegenstände	872,84	218.724,18	1.811,30
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		625.317,41	650.040,55
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		6.958,31	
SUMME AKTIVA		1.012.336,90	964.263,64

PASSIVA			
	31.12.2021		31.12.2020
	Euro	Euro	Euro
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Gewinnvortrag		120.817,79	120.817,79
Jahresüberschuss		0,00	0,00
Summe Eigenkapital		145.817,79	145.817,79
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	37.380,00	37.380,00	30.359,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.436,22		80.390,61
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(32.436,22)		(80.390,61)
Sonstige Verbindlichkeiten	796.702,89	829.139,11	707.696,24
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	(396.702,89)		(307.696,24)
SUMME PASSIVA		1.012.336,90	964.263,64

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
UMSATZERLÖSE		2.882.977,99	2.651.685,83
Sonstige betriebliche Erträge		20.706,71	43.560,00
MATERIALAUFWAND			
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-304.602,43		-265.582,80
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-839.085,61	-1.143.688,04	-777.787,40
PERSONALAUFWAND			
Löhne und Gehälter	-829.618,50		-835.207,25
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-198.461,07	-1.028.079,57	-197.463,12
ABSCHREIBUNGEN			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-45.591,61	-45.591,61	-46.240,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-294.348,46	-265.875,11
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		221,81	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-13.891,87	-13.754,50
- davon an verbundene Unternehmen	(-13.891,87)		(-13.690,25)
ERGEBNIS NACH STEUERN		378.306,96	293.334,68
Sonstige Steuern		-3.475,00	-3.356,00
Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne		-374.831,96	-289.978,68
JAHRESÜBERSCHUSS		0,00	0,00

Anhang



A. Allgemeine Angaben

Die WS Wohnservice Haus- und Immobilien GmbH hat ihren Sitz in Leipzig und ist eingetragen in das Handelsregister Abteilung B beim Amtsgericht Leipzig (HR B 18514).

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft gilt gemäß § 267 HGB als „kleine Kapitalgesellschaft“.

Bei der Offenlegung wird von den größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften Gebrauch gemacht.

Das Stammkapital der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH wird von der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig zu 100 Prozent gehalten.

Die Gesellschaft hat mit der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig mit dem Sitz in Leipzig (Amtsgericht Leipzig GnR 180) als herrschendem Unternehmen einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Der Eintrag im Handelsregister erfolgte am 22.11.2019.

Auf der Grundlage des Gewinnabführungsvertrages führt die Gesellschaft den Jahresüberschuss 2021 an die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig ab.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten vermindert, um planmäßige lineare Abschreibungen angesetzt.

Das bewegliche Anlagevermögen wird nach Maßgabe der Abschreibungssätze der amtlichen AfA-Tabellen mit Sätzen von 7,14 bis 16,67 Prozent abgeschrieben. Zugänge werden zeitanteilig abgeschrieben.

Computerhardware wurde im Berichtsjahr gemäß dem BMF, Schreiben vom 26.2.2021 – IV C 3 – S 2190/21/10002 voll abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 € werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben, wobei vereinfacht ein Abgang unterstellt wird. Gegenstände bis Anschaffungskosten von 250,00 € werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst.

Die Bewertung des Warenbestandes erfolgte zu den Anschaffungskosten beziehungsweise dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert beziehungsweise mit dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben, strittige beziehungsweise zweifelhafte übrige Forderungen einzelwertberichtigt. Die sonstigen Rückstellungen sind nach den Grundsätzen

vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages gebildet worden. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung und Zusammensetzung des Anlagevermögens nach § 268 Abs. 2 HGB ergibt sich aus dem beigefügten Anlagespiegel.

In der Bilanzposition „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind folgende Verbindlichkeiten gegenüber der Obergesellschaft der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig mit nicht unerheblichen Umfang enthalten: Darlehen zur Liquiditätssicherung 400,0 T€, Verbindlichkeit aus Gewinnabführung 374,8 T€.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung der Verbindlichkeiten gewährten Pfandrechte und anderen Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind folgende Posten mit nicht unerheblichen Umfang enthalten: Raumkosten für Geschäftsräume (41,8 T€), Kfz-Kosten (107,4 T€) und EDV-Kosten (T€ 21,3).

Der Posten „Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, einer Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinn“ beinhaltet die gemäß dem Gewinnabführungsvertrags vorzunehmende Gewinnabführung des Jahresüberschusses 2021 an die Obergesellschaft die Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig.

D. Sonstige Angaben

Beschäftigte: Im Geschäftsjahr betrug die Zahl der durchschnittlich Beschäftigten:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	1	3
technische Mitarbeiter	18	4
gesamt	19	7

Geschäftsführer

Im Berichtsjahr waren Herr Tobias Luft und Herr Béla Hambuch zu Geschäftsführern bestellt.

E. Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung

aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 374,8 T€ ab. Gemäß § 2 des Gewinnabführungsvertrags mit der Obergesellschaft der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig wird der gesamte Gewinn an diese abgeführt.

Leipzig, den 24. Februar 2022

Tobias Luft

Béla Hambuch

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2021

Anlagevermögen	historische Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge + Abgänge -	Umbuchung im Geschäftsjahr	Zuschreibungen
	Euro	Euro	Euro	Euro
Sachanlagen Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				
Fahrzeuge	335.194,38	4.343,50		
Sonstige Geschäftsausstattung	52.676,09	1.302,11 -5375,24		
Summe Anlagevermögen	387.870,47	5.645,61 -5.375,24		

Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert zum Ende des Geschäftsjahrs	Buchwert zum Ende des Vorjahres	Abschreibungen im Geschäftsjahr
Euro	Euro	Euro	Euro
212.681,88	126.856,00	160.361,00	37.848,50
39.121,96	9.481,00	15.922,00	7.743,11
251.803,84	136.337,00	176.283,00	45.591,61

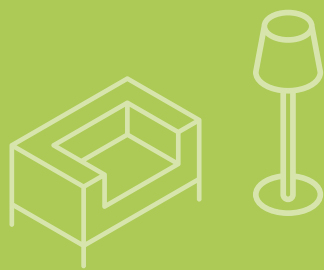


Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2021

Verbindlichkeiten (Bilanz Passiva)	Stand 31.12.2021	bis 1 Jahr
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.436,22	32.436,22
Sonstige Verbindlichkeiten	796.702,89	396.702,89
Summe	829.139,11	429.139,11

Restlaufzeit		davon besichert
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Euro	Euro	
0,00	0,00	0,00
400.000,00	0,00	0,00
400.000,00	0,00	0,00





www.wogetra.de