

# Wohnen und Wohlfühlen



Geschäftsbericht 2020

## **Impressum**

### **Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig**

Eutritzscher Markt 1

04129 Leipzig

E-Mail: [wohnen@wogetra.de](mailto:wohnen@wogetra.de)

Telefon: 0341 2238633

Telefax: 0341 9183210

[www.wogetra.de](http://www.wogetra.de)

### **Aufsichtsratsvorsitzender:**

Joachim Steinke

### **Vorstand:**

Tobias Luft (Vorstandsvorsitzender), Béla Hambuch

Unsere Genossenschaft ist Mitglied im Verband  
Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

### **Redaktion und Gestaltung:**

IMMOCOM

Richterstraße 7

04105 Leipzig

IMMOCOM ist eine Marke der W&R Media KG.

E-Mail: [info@immocom.com](mailto:info@immocom.com)

Telefon: 0341 69769777-0

[www.immocom.com](http://www.immocom.com)



## ***Inhaltsverzeichnis***

### ***WOGETRA Geschäftsbericht 2020***

|                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Editorial des Vorstandes                                                                                                                 | 4  |
| Grußwort von Prof. Dr. Andreas Pinkwart, Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen | 6  |
| Aktuelle Herausforderungen für den Leipziger Wohnungsmarkt                                                                               | 8  |
| Digitalisierung                                                                                                                          | 10 |
| Soziales Engagement                                                                                                                      | 12 |
| Ökologie und Nachhaltigkeit                                                                                                              | 14 |

### ***Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020***

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Grundlagen des Unternehmens                                        | 17 |
| 2. Wirtschaftsbericht                                                 | 18 |
| 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen   | 18 |
| 2.2 Geschäftsverlauf                                                  | 24 |
| 2.3 Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage                              | 27 |
| 3. Prognosebericht                                                    | 30 |
| 4. Chancen- und Risikobericht                                         | 31 |
| 5. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten | 33 |

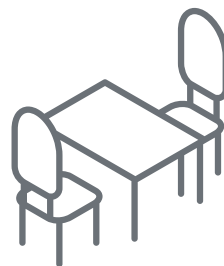
### ***Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020***

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Bilanz                      | 36 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 38 |
| Anhang                      | 39 |

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b><i>Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020</i></b> | 49 |
|------------------------------------------------------------------------------|----|



# Editorial



## *Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder und Mieter,*

trotz aller Herausforderungen in dieser bewegten Zeit fällt die Bilanz der WOGETRA auch für das Geschäftsjahr 2020 abermals durchweg positiv aus. Unsere Genossenschaft steht wirtschaftlich stabil da. Leerstand und Ertragsausfälle konnten im Vorjahresvergleich wieder erheblich reduziert, wichtige Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und unsere Neubauaktivität getätigt werden. Auch unsere Mitgliederzahl wuchs erneut. Eine solche Entwicklung kommt jedoch nicht von alleine zustande. Deshalb blicken wir bei allen Erfolgen längst schon wieder nach vorn, um ebenso auf lange Sicht als wirtschaftlich gesundes Unternehmen unserem Mitgliederauftrag für modernen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für alle Generationen nachkommen zu können.

Volle Kraft voraus heißt die Devise, mit der wir uns den Herausforderungen unserer Zeit und unserer Zukunft stellen. Allen voran: dem Leipziger Wohnungsmarkt. Aufgrund falscher Signale aus Politik und Medien und teilweise schwieriger Rahmenbedingungen droht sich dieser mittlerweile in ein Überangebot zum Nachteil weniger beliebter Stadtteile zu drehen. Das gesamte WOGETRA-Team arbeitet daher tagtäglich in diesem Umfeld daran, den Erhalt und die Erhöhung der Attraktivität unseres Bestandes samt günstigen Mieten zu gewährleisten. Entsprechend inves-

tieren wir auch in den kommenden Jahren wieder einen Großteil unseres Ertrages in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnanlagen. Zugleich nähert sich unser Neubauvorhaben NordQuartier in Leipzig-Wiederitzsch seiner Fertigstellung. Die ersten Mitglieder werden dort zum Jahreswechsel in die vier modernen Mehrfamilienhäuser einziehen können und den Mitgliederbestand unserer Genossenschaft weiter erhöhen.

Die Zufriedenheit unserer Mitglieder und Mieter\*innen ist ein Hauptantrieb für unser gemeinsames stetiges Streben nach Verbesserung. Dabei stellen wir uns auch in unserem umfangreichen sozialen Engagement in besonderer Weise den Herausforderungen einer immer älter werdenden Gesellschaft. Neben zahlreichen Hilfsangeboten für ein weitgehend selbstbestimmtes Wohnen im Alter – allen voran unser Vorzeigeprojekt mit der AWO in der Offenburger Straße – erproben wir auch neue Wege, um den Alltag unserer Senior\*innen zu erleichtern. So konnte 2020 etwa das dreijährige Projekt „Präventive Hausbesuche“ mit Unterstützung der Stiftung Deutsches Hilfswerk erfolgreich abgeschlossen werden. Die daraus gesammelten Erkenntnisse fließen künftig in unsere Arbeit ein.

Angesichts globaler Probleme wie dem Klimawandel und dem Artensterben spielen für die



Vorstände der WOGETRA  
Tobias Luft, Béla Hambuch

WOGETRA natürlich auch die Themen Ökologie und Nachhaltigkeit in sämtlichen Unternehmensbereichen eine wichtige Rolle. Daher entwickeln wir eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie, die wir in den kommenden Jahren Schritt für Schritt umsetzen. Im Jahr 2021 betrifft dies etwa konkret die Errichtung von Fahrradgaragen im Wohngebiet Mockau, die Vorbereitung der Umrüstung unseres Fuhrparks auf Elektromobilität und die tägliche Ausrichtung der Arbeitsabläufe und Büroorganisation aller Mitarbeiter. Der Einkauf von Energie, Versorgungs- und Dienstleistungen rund um den Hausbestand erfolgt vorrangig regional und sichert Arbeitsplätze in der Stadt Leipzig.

Um unsere Ziele als modernes, soziales und nachhaltiges Wohnungsunternehmen auch

künftig zu erreichen und uns in allen Bereichen weiter zu verbessern, treiben wir zudem unermüdlich die Digitalisierung unserer Genossenschaft voran. So ergreifen wir in Summe sämtliche Maßnahmen, um auch in Zukunft sowohl als Unternehmen als auch für unsere Mitglieder und Mieter\*innen die bestmögliche WOGETRA sein zu können.

Tobias Luft

Béla Hambuch





© MWIDE NRW / F. Wiedemeier

# Grußwort

## *Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mieterinnen und Mieter,*

in jedem Unternehmen wird der Geschäftsbericht des Jahres 2020 ein besonderer sein, denn Corona trifft alle Bereiche des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens. Die herausfordernden Rahmenbedingungen durch die Pandemie betreffen den Kernbereich der WOGETRA als Wohnungsgenossenschaft in besonderer Weise: In Zeiten von Lockdown und Kontaktreduzierung gewinnt das Thema Wohnen an Bedeutung, wird das Zuhause noch stärker zum zentralen Lebensmittelpunkt.

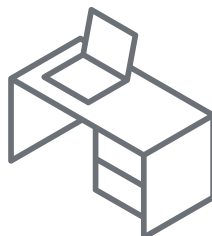
In der Stadt Leipzig, die ich in meiner Zeit als Rektor der HHL Leipzig Graduate School of Management und Lehrstuhlinhaber für Innovationsmanagement und Entrepreneurship kennen und schätzen lernte, sind mit einer gezielten Gestaltung des Strukturwandels wichtige Voraussetzungen für eine lebenswerte Stadt mit einem vielfältigen Wohnungsangebot geschaffen worden. Unternehmen wie die WOGETRA tragen dazu bei und engagieren sich über das genossenschaftliche Modell der

Wohnraumversorgung hinaus auch für Netzwerke und Angebote der sprichwörtlich „guten Nachbarschaft“. In Pandemie-Zeiten sind dabei kreative Ideen gefragt, die die Chancen digitaler Tools und Kanäle nutzen. Die virtuelle Wohnungsbesichtigung und Chatfunktionen zur Kontaktaufnahme sind dafür gute Beispiele. Die aus solchen neuen Wegen ablesbare Haltung, auch in herausfordernden Zeiten mit Kreativität und Initiative zu guten Lösungen kommen zu wollen, wird in der aktuellen Krise mehr gebraucht als je zuvor.

In diesem Sinne wünsche ich der WOGETRA und ihren Mieterinnen und Mietern weiterhin Freude und Erfolg beim Beschreiten traditioneller und neuer, sozialer und digitaler Wege.

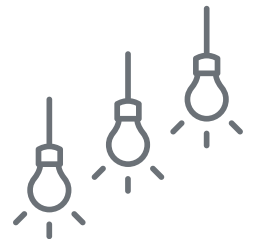
Mit besten Grüßen

Prof. Dr. Andreas Pinkwart  
Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und  
Energie des Landes Nordrhein-Westfalen





# Aktuelle Herausforderungen für den Leipziger Wohnungsmarkt



**L**eipzig ist eine Mieterstadt. Die überwältigende Mehrheit der Bürger\*innen (86 Prozent) wohnt hier zur Miete. Entsprechend hoch ist das öffentliche und politische Interesse am Thema Wohnen. In den letzten Jahren wurde Leipzig vielfach, sei es medial oder von politischer Seite, ein angespannter Wohnungsmarkt attestiert, dem es an bezahlbarem Wohnraum mangle. Diese Behauptung entspricht jedoch nicht der Faktenlage. Die Nettokaltmiete lag mit Blick auf die Gesamtheit der vermieteten Wohnungen zuletzt bei durchschnittlich 6,03 € pro Quadratmeter. Neuvertragsmieten erreichten einen Mittelwert von 6,90 € im Bestand und 10,50 € im Neubau. Damit rangieren die Mie-

ten immer noch im Bereich des allgemein Leistbaren von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Hinzu kommt ein rückläufiges Bevölkerungswachstum in der Messestadt bei gleichzeitig baubedingt steigendem Wohnungsangebot.

Die Mär von der Wohnraumknappheit rührt von einem einseitigen Blick auf beliebte Stadtteile wie Connewitz oder die Südvorstadt her, wo die Preise aufgrund extrem hoher Nachfrage und zugleich fehlender Flächen unweigerlich höher sind. Daran wird jedoch auch eine verstärkte Neubautätigkeit nichts ändern. Letztendlich kreiert dies lediglich zusätzlichen Leerstand. Dabei ist letzterer schon jetzt groß



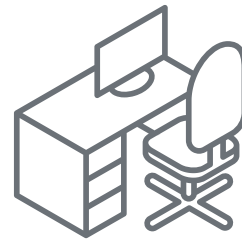


genug, um alle Leipziger\*innen mit (bezahlbarem) Wohnraum zu versorgen: Momentan stehen etwa 10.000 Wohnungen leer, die sofort bezogen werden könnten. Auch bei der WOGETRA waren zum 31.12.2020 von zuletzt 7.037 Wohnungen noch 488 (6,9 Prozent) unbewohnt. Eine weitere Erhöhung des Leerstandes würde lediglich zu einer Schwächung weniger beliebter Stadtteile führen. Die eigentliche Herausforderung besteht also nicht darin, in den populären Lagen um jeden Preis neue Wohnungen zu schaffen, die zwangsläufig wieder teurer werden müssen, sondern Wohnungssuchenden gemeinsam mit der Stadt und einer fördernden Stadtentwicklung die zahlreichen Stadtteile schmackhaft zu machen, die noch über jede Menge Wohnungsleerstand verfügen.

Was wir dringend brauchen, ist sowohl medial als auch politisch eine Abkehr vom Wohnraum-mangel-Narrativ. Stattdessen bedarf es einer verstärkten Förderung von Wohnungsbeständen in geschwächten Stadtteilen. Hier sind zum einen wir selbst als Wohnungsgenossenschaft gefragt. Die WOGETRA stellt sich dieser Herausforderung mit kontinuierli-

chen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in ihrem Bestand. Doch auch diese Anstrengungen für ein durchweg ansprechendes Wohnraumangebot müssen bei immer höheren baulichen Auflagen und unserem gleichzeitigen Anspruch an niedrige Mieten – unsere Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 5,15 € kalt – finanziert werden. Daher ist es zum anderen an der Politik, beispielsweise über Fördermittel für Baumaßnahmen am Bestand, die wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen für moderne, attraktive und bezahlbare Bestandsquartiere zu schaffen. Für die sozial Schwächsten, deren Einkommen selbst für niedrige Mieten nicht ausreicht, sollten zudem die Kosten der Unterkunft und die Bemessungsgrenzen für Wohnberechtigungsscheine angepasst werden. Um unseren Teil zu einer gesunden Weiterentwicklung des Leipziger Wohnungsmarktes beizutragen, stehen wir fortlaufend in Kontakt mit dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung sowie dem Baudezernenten. Unser Ziel ist es, entsprechende Vorteile für unsere Mitglieder und Mieter\*innen zu generieren und somit auch weiterhin ein attraktives Wohnungsangebot bereitstellen zu können.

# Digitalisierung



Die Digitalisierung ist ein Megatrend unserer Zeit, der mittlerweile das Leben jedes Einzelnen wie die Gesellschaft im Ganzen prägt. Die WOGETRA folgt diesem Trend und investiert seit Jahren in diesem Bereich, um stets auf der Höhe der Zeit zu sein. Der Grund dafür ist denkbar einfach: Digitalisierung macht schlichtweg vieles leichter oder überhaupt erst möglich. Gerade die Corona-Pandemie hat dies noch einmal verdeutlicht. Dank digitaler Hilfsmittel konnten weite Teile der Wirtschaft und des gesellschaftlichen Lebens während der Lockdowns noch weiter agieren, die ohne diese Möglichkeiten praktisch handlungsunfähig gewesen wären. Auch die WOGETRA machte erfolgreich von solchen Mitteln Gebrauch, die wir in Zukunft für uns weiternutzen werden. So wurden und werden

beispielsweise seit März 2020 virtuelle Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Schon vor der Pandemie, bereits ab Januar, richteten wir zudem digitale Wohnungsabnahmen ein. Insgesamt fanden im letzten Jahr etwa 600 auf diese virtuelle Art statt.

Betrieblich erachten wir die Digitalisierung als wichtigen Potenzialhebel, um etwa Arbeitszeiten zu flexibilisieren und die Motivation unserer Mitarbeiter\*innen zu erhöhen. Gleichsam sollen damit familienfreundliche Arbeitszeit- und Arbeitsplatzmodelle ermöglicht und berücksichtigt werden. Schon jetzt können WOGETRA-Mitarbeiter\*innen zu 100 Prozent im Homeoffice arbeiten, wenn es für sie erforderlich ist. So fanden beispielsweise 60 Prozent unserer Meetings im letzten Jahr via Telefonkonferenz oder Videochat statt.

Besonderes Augenmerk liegt zudem auf einem optimierten Service und einer höheren Dienstleistungsdichte für unsere Mitglieder. Dazu zählen momentan etwa unsere Neukundenbefragung oder Reparaturmeldungen über Online-Formulare sowie ein Chat für allgemeine Anfragen auf unserer Website. Natürlich bleibt uns dabei auch weiterhin der persönliche Kontakt von Mensch zu Mensch sehr wichtig. Die digitalen Services sollen aber, gerade in Anbetracht erheblicher gesundheitlicher Risiken, unser Angebot an Ansprechmöglichkeiten erweitern und abrunden.

Akzeptanz und Nutzung der Digitalisierung gehören fest zur Unternehmensstrategie der WOGETRA für ihre Zukunftsfähigkeit. Daher haben wir 2019 bereits mit Wodis Sigma von Aareon ein hochmodernes cloudbasiertes ERP-System eingeführt. Durch ERP (Enterprise-Resource-Planning) werden typische Arbeitsabläufe in einem Unternehmen digitalisiert und über ein zentrales System geregelt und koordiniert. Mithilfe dieser Optimierung sämtlicher Geschäftsbelange wie Buchhaltung oder Betriebskostenabrechnung konnten wir mittlerweile eine enorme Steigerung unserer Produktivität erreichen, die sowohl unseren Mitarbeiter\*innen als auch unseren Mitgliedern zugutekommt.



Arbeiten im Homeoffice:  
Katrin Agsten und Sandy Eglitz





Soziales Agieren in allen Altersgruppen ist schon immer fest im Genossenschaftsgedanken verankert. Bei der WOGETRA geht dies jedoch weit über die reine Bereitstellung bezahlbaren Wohnraumes hinaus. Sozialarbeit und soziales Engagement für unsere Mitglieder und Mieter\*innen bilden eine der Grundsäulen unserer Genossenschaft. Aus diesem Grund haben wir ein Netz aus verschiedenen Unternehmensabteilungen sowie Partnerschaften mit freien Trägern und Wohltätigkeitsverbänden aufgebaut, um unseren Hausbewohner\*innen in allen Lebenslagen aushelfen zu können und somit auch auf lange Sicht ein lebendiges, vielfältiges Miteinander zu ermöglichen.

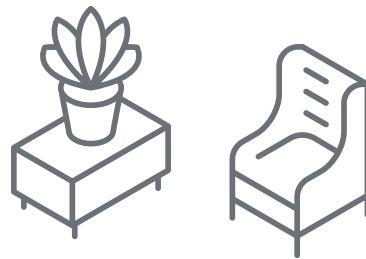
Allein 2020 war unser Sozialmanagement mit 430 Hausbesuchen und 4.000 Telefonaten für Sozialberatung, Nachbarschaftskonflikte, Mietschuldenberatung, Krisenintervention und

Wohnberatung zur Stelle. Darüber hinaus gingen 70 Badumbauten sowie zwei Busreisen (ins Elbsandsteingebirge und nach Erfurt) mit 120 Mitgliedern und Mieter\*innen auf das Konto unserer hauseigenen Helfer\*innen.

Mit Blick auf unsere älteren Mitglieder und Mieter\*innen ist unsere Partnerschaft mit der Arbeiterwohlfahrt besonders hervorzuheben. In Zusammenarbeit mit der AWO bietet die WOGETRA in der Offenburger Straße ein barrierefreies hochwertiges Wohnangebot, das sowohl Tages- als auch ambulante Pflege, einen Nachbarschaftsraum, 56 Stellplätze für Fahrräder und Elektromobile sowie zahlreiche Sitzgelegenheiten im Außenbereich umfasst. Insgesamt betreuten dort 60 AWO-Mitarbeiter\*innen 165 vermietete Wohnungen und 30 Tagespflegeplätze. Neben diesem Vorzeigeprojekt konnten wir zudem dank einer Vor-Ort-Betreuung durch die Caritas am



# Soziales Engagement



Johannisplatz, in der Arno-Nitzsche-Straße und in der Zwickauer Straße insgesamt 725 seniorengerechte Wohnungen zur Verfügung stellen.

Ebenfalls in Kooperation mit der Caritas ermöglichen wir in unserem preisgekrönten gemeinsamen Wohnkonzept Cura Maria in Marienbrunn älteren Menschen ein weitgehend selbstbestimmtes Wohnen. Die dazugehörige Begegnungsstätte bietet insbesondere den Besitzer\*innen einer Servicecard – 2020 waren dies 70 Personen – zahlreiche Vorteile wie den Hausnotruf der Malteser, das Servicebüro der Caritas oder Mittagsangebote. Insgesamt fanden 2020 trotz Pandemie an allen vier Begegnungsstätten 630 Veranstaltungen statt. Besondere Aufmerksamkeit verdient hier auch unser Standort am Johannisplatz, der mit 25 verschiedenen Nationalitäten in

475 Wohnungen einen wichtigen Beitrag zum interkulturellen Miteinander leistet.

Das Projekt gegen Vereinsamung im Alter „Präventive Hausbesuche“, bei dem Hausbewohner\*innen anlässlich ihres Geburtstages besucht und nach ihren Bedürfnissen befragt wurden, brachten wir im letzten Jahr erfolgreich zum Abschluss. 324 Besuche bei 294 Personen mit einem Durchschnittsalter von 83 Jahren, darunter 45 Fallberatungen und 37 durchgeführte Maßnahmen, zum Beispiel Wohnraumanpassungen und die Organisation von Alltagsbetreuung, stehen nun am Ende der dreijährigen Projektlaufzeit zu Buche. Die daraus gesammelten Erkenntnisse und das außerordentlich positive Feedback werden uns auch in Zukunft dabei helfen, bestmöglich für unsere Mitglieder und Mieter\*innen da zu sein.



# Ökologie und Nachhaltigkeit



**A**ngesichts globaler Bedrohungen wie dem Klimawandel und dem Artensterben steht eine lebenswerte Zukunft auf einem gesunden Planeten Erde zunehmend in Frage. Klar ist wiederum: Ohne ökologisch verantwortungsbewusstes und nachhaltiges Verhalten geht es nicht weiter. Daher zählen wir Ökologie und Nachhaltigkeit, auch wenn diese derzeit durch die Corona-Pandemie etwas in den Hintergrund gerückt sind, zu den wichtigsten Themen überhaupt. Um diesen gerecht zu werden, entwickelt die WOGETRA eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie, die sie in den kommenden Jahren sukzessive umsetzt.

Besonderes Augenmerk liegt auf unserer Energiebilanz, die wir nach und nach verbessern. In der Verwaltung betrifft dies etwa die bereits erfolgte Umstellung auf Fernwärme, den geplanten Einsatz von Photovoltaik oder die schrittweise Umrüstung unseres Fuhrparks auf Elektromobilität an unserem Geschäftssitz ab 2022. Mit der fortschreitenden Digitalisierung unseres Unternehmens sorgen wir zudem nicht nur für einen geringeren Papierverbrauch, sondern sparen zugleich die Energie für den Druck. Gleichzeitig reduziert die Nutzung von Homeoffice arbeitswegbedingte CO<sub>2</sub>-Emissionen. Bei unserem Hausbestand ermöglicht

indes schon jetzt moderne Gebäudeleittechnik ein aktives Monitoring und Kostenmanagement der Verbräuche für Heizung und Wasser. Neubauvorhaben, aber auch Generalsanierungen, werden konsequent an den Prämissen ökologischer Nachhaltigkeit ausgerichtet. So nutzt unser Nord Quartier etwa zum Heizen einen Mix aus Gas und Solarthermie oder eine Regenwasserentsorgung über Rigolen auf dem eigenen Grundstück. Generell steht bei unseren Bauvorhaben der Erhalt großflächiger Außenanlagen und natürlicher Lebensräume im Vordergrund, damit Verschlechterungen der örtlichen Vegetation durch Neubau oder Modernisierung verhindert werden. Momentan sind außerdem Untersuchungen zur energetischen Sanierung von Bestandsobjekten in Arbeit, die Lösungen wie die intelligente Kombination von Energieträgern und autarke Energieerzeugungen prüfen sollen.

Beim essentiellen Energieeinkauf arbeiten wir vorrangig mit lokalen Partnern mit grünem Fußabdruck zusammen. Momentan beziehen wir in erster Linie Fernwärme von den Leipziger Stadtwerken, deren „Zukunftskonzept Fernwärme“ den baldigen Bau des saubersten Gaskraftwerkes der Welt vorsieht. Auch unsere Dienstleister suchen wir streng nach Nachhal-



tigkeitskriterien aus und setzen beispielsweise auf einen regionalen Einkauf sowie lokale, ökologisch zertifizierte Partner wie etwa die 3B Dienstleistungen. Als erste Wohnungsgenossenschaft, die in Leipzig Car-Sharing einführt, ist die WOGETRA zudem längst ein Vorreiter in Sachen nachhaltige Mobilität. Im Wohngebiet Mockau knüpfen wir voraussichtlich noch dieses Jahr daran an und werden im Rahmen eines Pilotprojektes Fahrradgaragen errichten, welche die über 1.000 Fahrradstellplätze im Gesamtbestand aufstocken. Darüber hinaus befinden wir uns aktuell in Gesprächen mit dem klimaneutralen Mobilitätsanbieter TIER

Mobility GmbH und der Stadt Leipzig für eine flächendeckende Einführung eines Mietservices für E-Scooter.

Die größte Herausforderung bei der Umsetzung dieser Agenda besteht darin, diese auch unternehmerisch sinnvoll zu gestalten. Insgesamt gilt es ein Gleichgewicht zu finden zwischen ökologischem Nutzen und Wirtschaftlichkeit bei gleichzeitigem Blick auf die Gewährleistung bezahlbaren Wohnraumes. Denn nur eine stabile und planbare Ertragslage eröffnet letzten Endes Möglichkeiten für Investitionen in Ökologie und Nachhaltigkeit.

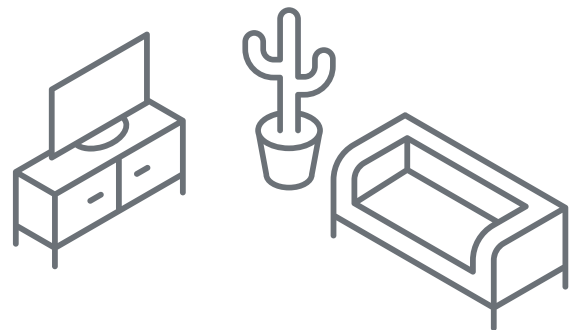




Schönes Zuhause: Spielplatz Frau-Holle-Weg

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 durch die Covid-19-Pandemie stark belastet und schrumpfte in der Folge um 3,4 Prozent. Weder die großen Volkswirtschaften, wie die Vereinigten Staaten oder China, noch die Schwellenländer konnten sich den Auswirkungen der Pandemie entziehen. Auch der Euroraum war mit einem Rückgang des Wirtschaftswachstums von 7,5 Prozent deutlich von den Pandemiefolgen

gekennzeichnet. Die deutsche Wirtschaft wurde ebenfalls, wenn auch nicht so stark, von der Pandemie ausgebremst. Nach einer unerwartet starken Erholung der Wirtschaft im Sommer 2020, beeinflusste die zweite Infektionswelle die Wirtschaftsentwicklung wieder nachteilig, sodass es 2020 zu einem Rückgang des deutschen Wirtschaftswachstums von 5,1 Prozent kam.

#### Reales Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

| 2017                                | 2018         | 2019         | 2020           | 2021         | 2022         |
|-------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| (Veränderung gegenüber dem Vorjahr) |              |              |                |              |              |
| <b>2,6 %</b>                        | <b>1,3 %</b> | <b>0,6 %</b> | <b>- 5,1 %</b> | <b>5,3 %</b> | <b>2,6 %</b> |
|                                     |              |              |                | Prognose     | Tendenz      |

Quelle: DIW Berlin - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Wochenbericht 50 aus 2020

Die sächsische Wirtschaft ist 2020 preisbereinigt um 4,4 Prozent geschrumpft (2019: Anstieg um 0,5 Prozent). Im Baugewerbe verringerte sich der Gesamtumsatz um 0,8 Prozent (2019: Anstieg um 13,2 Prozent) auf 6,0 Milliarden Euro. Die Verbraucherpreise 2020 stiegen in Sachsen nach einem Vorjahresanstieg von 1,4 Prozent um 0,8 Prozentpunkte.

Trotz des hohen Niveaus der sächsischen Bauwirtschaft wirkten sich die Pandemiefolgen stärker auf den Arbeitsmarkt in Sachsen aus. 2020 waren von den durchschnittlich 2,048 Millionen Erwerbstätigen (2019: 2,072 Millionen) rund 128.700 Menschen ohne Arbeit

(2018: 116.100). Damit stieg die sächsische Erwerbslosenquote von 6,0 Prozent im Jahr 2019 auf 6,1 Prozent im Jahr 2020. Im Vergleich dazu erhöhte sich die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt in Gesamtdeutschland um 0,9 Prozentpunkte von 5,0 Prozent auf 5,9 Prozent. Am Leipziger Arbeitsmarkt wurde 2020 ein höherer Anstieg bei den Arbeitslosenzahlen als im Rest des Freistaates Sachsens verzeichnet. So betrug der Anstieg der Arbeitslosenquote 1,8 Prozentpunkt auf 7,7 Prozent (Arbeitslosenquote 2019: 5,9 Prozent). Damit lag die Arbeitslosenquote Leipzigs mit 1,6 Prozent deutlich über dem sächsischen Durchschnitt.

### Vorjahresvergleich der Eckzahlen der sächsischen Erwerbstätigkeit

|                                                                | 2019         | 2020         |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Durchschnittliche Erwerbstätige in Sachsen (in 1.000 Personen) | 2.072        | 2.048        |
| Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Sachsen                 | 6,0 %        | 6,1 %        |
| Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Leipzig                 | 5,9 %        | 7,7 %        |
| Durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland             | <b>5,0 %</b> | <b>5,9 %</b> |

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



Grüner Hof: Hannoversche Straße



## 2.1.2 Branchenspezifische Rahmenbedingungen

### Einwohnerentwicklung

Im Vergleich zu 2019 ist 2020 die Einwohnerzahl von Deutschland nicht gestiegen. Lebten Ende 2019 rund 83,2 Millionen Menschen in Deutschland, erhöhte sich diese Zahl nicht. 2020 betrug die Zahl der Geburten circa 755.000 bis 775.000 (Geburten 2019: 778.090). Die Zahl der Sterbefälle belief sich auf circa 980.000 (Sterbefälle 2019: 939.520). Die Anzahl der Zuzüge aus dem Ausland sind auf 180.000 bis 240.000 zurückgegangen (Zuzüge 2019: 327.060). Der sich in der Folge 2020 ergebende Wanderungsgewinn konnte somit das Geburtendefizit 2020 nahezu vollständig ausgleichen.

Für den Freistaat Sachsen werden seitens des Statistischen Landesamtes Bevölkerungszahlen für das Jahr 2020 erst im Laufe des Jahres 2021 auf Grund der Veränderungen des statistischen Erhebungsverfahrens bereitgestellt. Daher wird für Ende 2020 mit einer Einwohnerzahl von etwas weniger als 4,064 Millionen

Einwohnern gerechnet (31. Dezember 2019: 4,072 Millionen Einwohner). Entgegen der Vergangenheit, konnte 2020 lediglich die Stadt Leipzig Bevölkerungszuwächse verbuchen. So lag die Einwohnerzahl in Leipzig am 31. Dezember 2020 bei 605.407 (31. Dezember 2019: 601.668). Dabei betrug die Zahl der Haushalte nach Angaben der Stadtverwaltung am 31. Dezember 2020 circa 342.000 (Anzahl der Haushalte 31. Dezember 2019: circa 343.000).

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.





Straße des 18. Oktober

Dabei wird sich das Durchschnittsalter der sächsischen Bevölkerung bei rund 50 Jahren bewegen. Dieser hohe Altersdurchschnitt ist bereits heute in Sachsen erkennbar. So betrug das Durchschnittsalter der Sachsen 2018 rund 47 Jahre, wobei das Durchschnittsalter der Einwohner Leipzigs Ende 2020 mit 42 Jahren deutlich geringer als im Rest des Freistaates ausfiel. Dresden und Leipzig haben positive Bevölkerungsentwicklungsprognosen. Die Stadt Leipzig geht in ihren Prognosen von einer Einwohnerzahl Ende 2040 von 665.000 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 circa 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 nach wie vor 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



In der Dämmerung: Heilbronner Straße

denen circa 22.000 leer stehen. Im Monitoringbericht Wohnen 2018 schätzt die Stadt Leipzig das von den Ende 2017 vorhandenen 336.885 Wohneinheiten rund vier Prozent (circa 14.000 Einheiten) leer stehen, wobei die Leerstandsquote des marktaktiven Leerstandes weniger als zwei Prozent (weniger als 7.000 Einheiten) betragen soll. Selbst in dem durch die Stadt Leipzig 2020 einberufenen „Bündnis für Wohnen“, in dem alle großen Immobilienunter-

nehmen Mitglieder sind, ist kein Transparenzwille der Stadt zu Leerstandsangaben zu verzeichnen.

Einzig und allein die Leerstandserhebungen der Plattform Leipziger Wohnungsgenossenschaften (Baugenossenschaft Leipzig, Wohnungsgenossenschaft UNITAS, Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsgenossenschaft Transport) bilden eine



verlässliche Datengrundlage. So standen zum 31. Dezember 2020 von den insgesamt 25.893 „Plattform-Wohnungen“ 1.855 leer (Leerstandsquoten der Plattform 31. Dezember 2020: 7,2 Prozent; 31. Dezember 2019: 7,5 Prozent; 31. Dezember 2018: 7,9 Prozent; 31. Dezember 2017: 8,6 Prozent; 31. Dezember 2016: 8,7 Prozent; 31. Dezember 2015: 9,4 Prozent; 31. Dezember 2014: 10,6 Prozent; 31. Dezember 2013: 11,3 Prozent).

## Wohnungsprognose

Geschätzt betrug 2020 das Neubauvolumen in der Bundesrepublik Deutschland rund 300.000 Wohnungen (2019: rund 292.000). 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 2020 mit geschätzt 2.000 neu gebauten Wohneinheiten (Baufertigstellung Wohnungsneubau 2019: 2.356 Wohnungen; 2018: 2.314 Wohnungen; 2017: 1.654 Wohnungen; 2016: 1.736 Wohnungen; 2015: 1.837 Wohnungen). Darüber hinaus werden zusätzlich etwa 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 15.000 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 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 Akteure zu beteiligen, um eine Berücksichti-

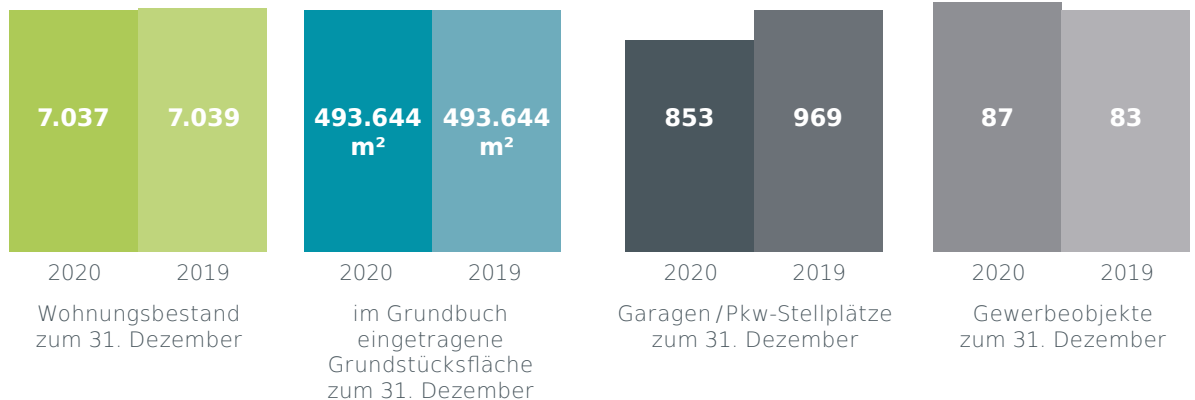
gung der Interessen der Immobilienmarktakteure zu gewährleisten. Hier darf die in der Vergangenheit einseitige Sichtweise auf den Immobilienmarkt von Leipzig nicht durch die Stadtverwaltung fortgesetzt werden. Auf lange Sicht fände dann weiterhin eine ungesunde Marktentwicklung statt. Darüber hinaus wurde am 31. Mai 2018 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für Leipzig durch den Stadtrat beschlossen. Dabei verwob man alle wesentlichen Elemente der Stadtentwicklung miteinander, 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.





## 2.2 Geschäftsverlauf

### Entwicklung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes





## Wohnungsnachfrage

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 588 Mietverträge abgeschlossen (2019: 522 abgeschlossene Mietverträge). Im gleichen Zeitraum wurden 521 Wohnungen gekündigt (2019: 504 Wohnungskündigungen).

## Wohnungsleerstand

Zum 31. Dezember 2020 standen 488 Wohnungen leer (31. Dezember 2019: 550). Somit ergibt sich eine Leerstandsquote von 6,9 Prozent (Vorjahr: 7,8 Prozent). Darüber hinaus standen am Bilanzstichtag 150 Wohnungen in dem Stilllegungsobjekt Breisgaustraße 67 bis 73 leer.

## Mietenentwicklung

Das Sollmietenaufkommen 2020 stieg gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 267,6 T€ (2020: 25.784,8 T€; 2019: 25.517,2 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 2,53 €/m<sup>2</sup> (Geschäftsjahr 2019: 2,38 €/m<sup>2</sup>). Der Anstieg im Kalenderjahr 2020 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 2020 auf 306,0 T€ (31. Dezember 2019: 376,0 T€). Damit betragen die Forderungen aus Vermietung in Relation zu dem Sollmietenaufkommen einschließlich abgerechneter Betriebskosten 0,83 Prozent (2019: 1,03 Prozent).

## Investitionen in den Bestand

Die Investitionssumme für 2020 entfiel mit 14,9 Millionen € (Vorjahr: 13,2 Millionen €) auf Anlagen im Bau (3,6 Millionen €) und Instandhaltungsleistungen (11,3 Millionen €). Damit wurden seit 1994 insgesamt 341 Millionen € in die Sanierung des Gesamtobjektbestandes der Genossenschaft investiert. Die Kosten je Geschäftsjahr haben sich dabei wie folgt entwickelt:

### Entwicklung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsleistungen

| 2016                                      | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------------------|------|------|------|------|
| 15 €                                      | 16 € | 20 € | 30 € | 26 € |
| (Angaben gerundet je m² Wohn-/Nutzfläche) |      |      |      |      |

Die Sanierungs- und Investitionsschwerpunkte lagen im Geschäftsjahr in Wohnwertverbesserungen im Bestandskundengeschäft und Neubezugsvorrichtungen im Neukundengeschäft sowie dem Bau des 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 2020 wurden in die Genossenschaft 745 neue Mitglieder aufgenommen (2019: 685). Demgegenüber steht die Anzahl der wegen Kündigung, Tod, Ausschluss oder Übertragung von Geschäftsguthaben ausgeschiedenen Mitgliedern von 594 (2019: 493).

Am 31. Dezember 2020 gab es 8.299 Mitglieder (31. Dezember 2019: 8.156) mit 55.456 Anteilen zu je 155 €. Die darauf geleisteten Einzahlungen auf die Geschäftsguthaben betragen insgesamt 8.531,1 T€ (31. Dezember 2019: 8.344,5 T€).

## Entwicklung des Personalbereiches

Die Genossenschaft wird von zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter beträgt 46 Jahre. Von den 41 Mitarbeitern haben 22 einen Hochschul- / Fachschulabschluss oder einen Abschluss der Berufsakademie. Alle übrigen Mitarbeiter besitzen die in ihrem jeweiligen Aufgabengebiet erforderlichen Berufsabschlüsse und Fachkenntnisse.

Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen werden den wirtschaftszweigtypischen Anforderungen entsprechend durchgeführt.

Die Vergütung der Mitarbeiter 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.





Einladend: Hannoversche Straße

## 2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 2.3.1 Vermögenslage

#### Entwicklung der Bilanzsumme

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2020 beträgt 187.655,5 T€ (31. Dezember 2019: 192.225,2 T€). Der Rückgang der Bilanzsumme um 4.569,7 T€ resultiert insbesondere auf der Aktivseite aus den Abschreibungen auf das Anlagevermögen sowie der Abnahme der liquiden Mittel 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 41,1 Prozent (31. Dezember 2019: 38,4 Prozent) gemessen an der Bilanzsumme.

Auf den Anstieg des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr um 3.412,9 T€ nahm insbesondere der Jahresüberschuss Einfluss.

## Entwicklung des Verschuldungsgrades

Neue Kreditmittel wurden im Geschäftsjahr nicht aufgenommen. Im Dezember 2020 beträgt der Verschuldungsgrad des Sachanlagevermögens der Genossenschaft 55,5 Prozent (31. Dezember 2019: 59,8 Prozent).

Die Verschuldung je Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche beträgt zum Bilanzstichtag 219 € nach 234 € 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 2020 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 8,7 Prozent (2019: 9,9 Prozent) bei einem durchschnittlichen Zinssatz der Objektfinanzierungsmittel von 2,13 Prozent (2019: 2,21 Prozent).

## Entwicklung des Cashflows

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr folgender vereinfachter Cashflow:

|                                                    | 2020 in T€     | 2019 in T€     |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Jahresüberschuss                                   | 3.137,7        | 913,4          |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 2.823,1        | 2.844,8        |
| Veränderung Pensionsrückstellung                   | 3,1            | 89,8           |
| <b>Vereinfachter Cashflow</b>                      | <b>5.963,9</b> | <b>3.848,0</b> |

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 1.712,5 T€ beziehungsweise 6,6 Prozent (2019: 2.190,9 T€ beziehungsweise 8,6 Prozent).

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

|                                            | 2020 in T€     | 2019 in T€   |
|--------------------------------------------|----------------|--------------|
| Jahresüberschuss                           | 3.137,7        | 913,4        |
| Buchgewinn/Buchverlust aus Anlagenabgängen | 0,0            | - 3,4        |
| <b>Bereinigtes Ergebnis</b>                | <b>3.137,7</b> | <b>910,0</b> |

Die Erhöhung des Ergebnisses um 2.227,7 T€ stellt sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen wie folgt dar:

|                                                            | 2020 in T€     |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Im Bereich der Erträge</b>                              |                |
| Zunahme Mieteinnahmen (Mieterhöhungen und Neuvermietungen) | <b>270,0</b>   |
| Abnahme der Umsatzerlöse aus Lieferung und Leistung        | <b>- 200,0</b> |
| <b>Im Bereich der Aufwendungen</b>                         |                |
| Abnahme der Erlösschmälerungen                             | <b>475,0</b>   |
| Abnahme der Instandhaltungskosten                          | <b>1.705,0</b> |
| Abnahme der Zinsaufwendungen                               | <b>190,0</b>   |
| Zunahme der Abschreibungen auf Forderungen                 | <b>- 130,0</b> |
| Zunahme sonstiger Bewirtschaftungskosten                   | <b>- 80,0</b>  |



### 3. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss von rund 3.728,5 T€ erwartet. Dabei werden im Wesentlichen die Neuvermietungen sowie die Mietanhebungen im Bestand die Einnahmesituation verbessern. Zudem sind ab dem Jahr 2021 auf Grundlage der Finanz- und Wirtschaftsplanung regelmäßig hohe Sanierungs- und Investitionsausgaben von durchschnittlich 10,5 Millionen € jährlich vorgesehen, die durch Eigenmittel – der 2020 begonnene Neubau mit 6,0 Millionen €

Fremdmittel – 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.



Sanierter Bestand: Geutebrückstraße

## 4. Chancen- und Risikobericht

### 4.1 Risikobericht

Seit 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 daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Auch Sachsen und Leipzig wird auf Grund der Pandemie eine Eintrübung in allen Lebens- und Wirtschaftsbereichen erfahren. Ob es Sachsen und Leipzig gelingt, eine negative Entwicklung weitestgehend zu verhindern beziehungsweise abzumildern, hängt entscheidend von der Vergabe von Fördermitteln und dem privaten Konsumverhalten ab.

Die Einwohnerzahlen von Sachsen werden in der Zukunft weiter rückläufig sein. Leipzig hingegen kann mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum von circa 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 der 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

eingeschränktere 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 sein dürfte hingegen die Investitionstätigkeit durch die steigende Nachfrage nach Baukapazitäten bei steigenden Baupreisen.

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 sodann entweder einzeln oder gemeinsam entgegnet 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 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 zeit-

nahe 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.

## 4.2 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 Potenziale, bisher nicht vorgenommene Standortentwicklungen und Gebäudesanierungen nunmehr durchzuführen.

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 seniorengerechten Wohnanlagen bieten sich auf Grund der demographischen Entwicklung Möglichkeiten, weitere Projekte zur Schaffung von seniorengerechten Wohnungen umzusetzen. Darüber hinaus sind auf Grund der Verjüngung der Leipziger Bevölkerung Maßnahmen für Familien mit Kindern vielversprechend. Ende 2021 plant daher die Genossenschaft auf einem eigenen Grundstück im Stadtteil Wiederritzsch die Fertigstellung von 40 Wohnungen für Familien.

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 Entflechtung der Beleihungsobjekte und der Grundschuld-situation 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. Insoweit ist 2021 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 siedelten 2020 beginnend weitere Geschäftsfelder bei der GmbH an.

## 4.3 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. Durch die Corona-Pandemie ergeben sich für die Genossenschaft Risiken, die derzeit 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 Rückzuges 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 Wiederitzsch wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2020 in Form eines Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 6,0 Millionen € aufgenommen, das im Geschäftsjahr 2021 vollständig zufließen soll.

Derivative Finanzinstrumente kamen und kommen weder bei Geldanlagen noch bei Finanzierungen zur Anwendung.

Forderungen der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern, Mietern und Dritten werden im Rahmen eines aktiven Mahn- und Klagewesens durch zwei Rechtsanwaltsfachangestellte täglich überwacht. Die Mitarbeiter 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 26. März 2021  
Der Vorstand

Tobias Luft

Béla Hambuch







# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020



# Bilanz zum 31.12.2020

| AKTIVA                                                  |                   |                              |                              |
|---------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                         | 31.12.2020        |                              | 31.12.2019                   |
|                                                         | Euro              | Euro                         | Euro                         |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                                   |                   |                              |                              |
| Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände |                   | 13.985,18                    | 1.821,27                     |
| <b>Sachanlagen</b>                                      |                   |                              |                              |
| Grundstücke mit Wohnbauten                              | 157.682.761,36    |                              | 160.260.656,68               |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten           | 5.422.693,70      |                              | 5.546.922,50                 |
| Grundstücke ohne Bauten                                 | 650.409,41        |                              | 894.036,59                   |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                      | 180.461,07        |                              | 249.455,07                   |
| Anlagen im Bau                                          | 4.615.302,02      |                              | 0,00                         |
| Bauvorbereitungskosten                                  | <u>0,00</u>       | 168.551.627,56               | 747.563,06                   |
| <b>Finanzanlagen</b>                                    |                   |                              |                              |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                      | 134.853,36        |                              | 134.853,36                   |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen                  | <u>400.000,00</u> | <u>534.853,36</u>            | <u>400.000,00</u>            |
| Anlagevermögen insgesamt                                |                   | 169.100.466,10               | 168.235.308,53               |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                                   |                   |                              |                              |
| <b>Andere Vorräte</b>                                   |                   |                              |                              |
| Unfertige Leistungen                                    | 11.967.212,58     |                              | 11.479.606,19                |
| Andere Vorräte                                          | 3.085,43          |                              | 6.510,61                     |
| Geleistete Anzahlungen                                  | <u>177.047,76</u> | 12.147.345,77                | 161.169,48                   |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>    |                   |                              |                              |
| Forderungen aus Vermietung                              | 306.037,43        |                              | 375.974,77                   |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                | 289.978,68        |                              | 298.909,85                   |
| Sonstige Vermögensgegenstände                           | <u>458.413,12</u> | 1.054.429,23                 | 175.826,13                   |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                  |                   |                              |                              |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten            |                   | <u>5.353.241,25</u>          | <u>11.491.934,38</u>         |
| <b>BILANZSUMME</b>                                      |                   | <u><b>187.655.482,35</b></u> | <u><b>192.225.239,94</b></u> |
| Treuhandvermögen aus Mietkautionen                      |                   | 203.872,75                   | 219.958,37                   |

| PASSIVA                                                          |                                         |                              |                                         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                  | 31.12.2020                              |                              | 31.12.2019                              |
|                                                                  | Euro                                    | Euro                         | Euro                                    |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                                              |                                         |                              |                                         |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                                         |                                         |                              |                                         |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder | 452.571,60                              |                              | 405.189,89                              |
| der verbleibenden Mitglieder                                     | 8.531.072,15                            |                              | 8.344.460,67                            |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                                | 1.085,00                                |                              | 7.130,00                                |
| Rückständige fällige Einzahlungen<br>auf Geschäftsanteile        | <u>(18.252,86)</u>                      | 8.984.728,75                 | (97.941,46)                             |
| <b>Kapitalrücklage</b>                                           |                                         | 720.785,16                   | 673.610,16                              |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>                                         |                                         |                              |                                         |
| Sonderrücklage gem.§ 27 DMBilG                                   | 23.278.318,90                           |                              | 23.278.318,90                           |
| Gesetzliche Rücklage                                             | 44.204.214,73                           |                              | 41.066.558,86                           |
| davon aus Jahresüberschuss<br>Geschäftsjahr eingestellt          | <u>(3.137.655,87)</u>                   | 67.482.533,63                | (913.351,79)                            |
| <b>Bilanzergebnis</b>                                            |                                         |                              |                                         |
| Jahresüberschuss                                                 | 3.137.655,87                            |                              | 913.351,79                              |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                               | <u>-3.137.655,87</u>                    | <u>0,00</u>                  | <u>-913.351,79</u>                      |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>                                    |                                         | 77.188.047,54                | 73.775.268,48                           |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>                                            |                                         |                              |                                         |
| Rückstellungen für Pensionen                                     | 1.602.115,00                            |                              | 1.598.993,00                            |
| Steuerrückstellungen                                             | 68.857,00                               |                              | 0,00                                    |
| Sonstige Rückstellungen                                          | <u>294.000,00</u>                       | 1.964.972,00                 | 300.400,00                              |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                                         |                                         |                              |                                         |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten                  | 93.473.502,19                           |                              | 100.242.414,41                          |
| Erhaltene Anzahlungen                                            | 12.515.575,74                           |                              | 12.369.771,89                           |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                                 | 460.978,61                              |                              | 421.602,85                              |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen              | 1.939.470,33                            |                              | 3.314.330,38                            |
| Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern                  | <u>112.935,94</u><br><u>(11.607,29)</u> | <u>108.502.462,81</u>        | <u>202.458,93</u><br><u>(27.086,86)</u> |
| <b>BILANZSUMME</b>                                               |                                         | <b><u>187.655.482,35</u></b> | <b><u>192.225.239,94</u></b>            |
| Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen                      |                                         | 203.872,75                   | 219.958,37                              |

# Gewinn- und Verlustrechnung 2020

|                                                                                          | Geschäftsjahr       |                       | Vorjahr               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                          | Euro                | Euro                  | Euro                  |
| <b>UMSATZERLÖSE</b>                                                                      |                     |                       |                       |
| - aus der Hausbewirtschaftung                                                            | 35.363.524,02       |                       | 34.240.983,09         |
| - aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                 | <u>527,80</u>       | 35.364.051,82         | 200.043,35            |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen                                          |                     | 487.606,39            | 558.562,33            |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                            |                     | 630.823,70            | 733.099,32            |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                     |                     |                       |                       |
| - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                   |                     | <u>-23.810.623,03</u> | <u>-25.089.139,24</u> |
| <b>ROHERGEBNIS</b>                                                                       |                     | <b>12.671.858,88</b>  | <b>10.643.548,85</b>  |
| Personalaufwand                                                                          |                     |                       |                       |
| Löhne und Gehälter                                                                       | -1.991.040,95       |                       | -1.946.557,22         |
| soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                    | -446.921,32         |                       | -532.384,76           |
| - davon für Altersversorgung                                                             | <u>(-81.638,94)</u> | -2.437.962,27         | (-162.052,89)         |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen |                     | -2.823.133,74         | -2.844.784,28         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                       |                     | -1.379.508,44         | -1.358.662,46         |
| Erträge aus Gewinnabführung                                                              |                     | 289.978,68            | 295.219,60            |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                     |                     | 10.004,53             | 14.429,44             |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                         |                     | -2.134.660,83         | -2.329.808,09         |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag                                                         |                     | <u>-62.817,08</u>     | <u>-32.312,69</u>     |
| <b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>                                                             |                     | <b>4.133.759,73</b>   | <b>1.908.688,39</b>   |
| Sonstige Steuern                                                                         |                     | <u>-996.103,86</u>    | <u>-995.336,60</u>    |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                                                                  |                     | <b>3.137.655,87</b>   | <b>913.351,79</b>     |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen                             |                     | <u>-3.137.655,87</u>  | <u>-913.351,79</u>    |
| <b>BILANZERGEBNIS</b>                                                                    |                     | <b><u>0,00</u></b>    | <b><u>0,00</u></b>    |



# 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 2020 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 Zuganges 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 2020 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 290,0 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 Pauschal-

wertberichtigung 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 11.967,2 T€ (Vorjahr 11.479,6 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 2,3 Prozent (Ende Dezember 2020; Laufzeit 15 Jahre).

Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,6 Prozent (Ende Dezember 2020; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung mit durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 107,4 T€.

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

|                                                                                   |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Betriebskosten</b>                                                             | <b>170,0 T€</b> |
| <b>Prüfungs- und Steuerberatungskosten, Kosten der Erstellung Jahresabschluss</b> | <b>80,6 T€</b>  |

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 unerheblichen Umfang betreffen im Wesentlichen Versicherungsleistungen für Schadensfälle (405,9 T€), Erträge aus der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten (44,0 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (14,5 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 unerheblichen Umfang enthalten: Lizenzen und Nutzungsrechte (244,4 T€), EDV-Kosten (183,5 T€), Abschreibungen auf Forderungen (176,1 T€)

und Raumkosten für Geschäftsräume (143,4 T€).

Die Erträge aus Gewinnabführung (290,0 T€) resultieren aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH (Tochtergesellschaft).

Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält mit 41,8 T€ (Vorjahr: 46,6 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 | <b>32</b>            | <b>2</b>             |
| technische Mitarbeiter    | <b>6</b>             | <b>0</b>             |
| <b>gesamt</b>             | <b>38</b>            | <b>2</b>             |

## Mitgliederbewegung:

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Anfang 2020                              | <b>8.156</b> |
| Korrektur Anfangsbestand                 | <b>- 8</b>   |
| Zugang                                   | <b>745</b>   |
| Abgang                                   | <b>- 594</b> |
| <b>verbleibende Mitglieder Ende 2020</b> | <b>8.299</b> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 186,6 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

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

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von

3.137,7 T€ ab. Gemäß §§ 28 Abs. 1 Buchst. I und § 40 Abs. 2 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 3.137,7 T€ in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Dem liegen getrennte Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat zugrunde.

Leipzig, den 26. März 2021

Der Vorstand

Tobias Luft

Béla Hambuch



Platz für Spiel und Erholung: Fichtestraße

# Anlagenspiegel

– Anlage 1 –

| Anlagevermögen<br>(Bilanz Aktiva)                       | Anschaffungs- / Herstellungskosten |                     |                    |             |                       |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------|-----------------------|
|                                                         | Stand<br>01.01.2020                | Zugänge             | Abgänge            | Umbuchung   | Stand 31.12.2020      |
|                                                         | Euro                               | Euro                | Euro               | Euro        | Euro                  |
| Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände | 344.761,84                         | 16.505,71           | -89.364,42         | 0,00        | 271.903,13            |
| <b>SACHANLAGEN</b>                                      |                                    |                     |                    |             |                       |
| Grundstücke mit Wohnbauten                              | 371.029.219,09                     | 8.637,80            | 0,00               | 0,00        | 371.037.856,89        |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten           | 8.831.114,88                       | 0,00                | 0,00               | 0,00        | 8.831.114,88          |
| Grundstücke ohne Bauten                                 | 1.821.179,39                       | 0,00                | 0,00               | -243.627,18 | 1.577.552,21          |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                      | 834.619,81                         | 39.036,02           | -67.978,26         | 0,00        | 805.677,57            |
| - davon GWG                                             |                                    | (2.104,45)          | (-2.104,45)        |             |                       |
| Anlagen im Bau                                          | 0,00                               | 3.624.111,78        | 0,00               | 991.190,24  | 4.615.302,02          |
| Bauvorbereitungskosten                                  | 747.563,06                         | 0,00                | 0,00               | -747.563,06 | 0,00                  |
| Sachanlagen gesamt                                      | 383.263.696,23                     | 3.671.785,60        | -67.978,26         | 0,00        | 386.867.503,57        |
| <b>FINANZANLAGEN</b>                                    |                                    |                     |                    |             |                       |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                      | 134.853,36                         | 0,00                | 0,00               | 0,00        | 134.853,36            |
| Ausleihungen an verbundene Unternehmen                  | 400.000,00                         | 0,00                | 0,00               | 0,00        | 400.000,00            |
| Finanzanlagen gesamt                                    | 534.853,36                         | 0,00                | 0,00               | 0,00        | 534.853,36            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                         | <b>384.143.311,43</b>              | <b>3.688.291,31</b> | <b>-157.342,68</b> | <b>0,00</b> | <b>387.674.260,06</b> |



|  | Abschreibungen          |                       |             |                         | Buchwerte      |                |
|--|-------------------------|-----------------------|-------------|-------------------------|----------------|----------------|
|  | kumuliert<br>01.01.2020 | im Geschäfts-<br>jahr | auf Abgänge | kumuliert<br>31.12.2020 | am 31.12.2020  | am 31.12.2019  |
|  | Euro                    | Euro                  | Euro        | Euro                    | Euro           | Euro           |
|  | 342.940,57              | 4.341,80              | -89.364,42  | 257.917,95              | 13.985,18      | 1.821,27       |
|  |                         |                       |             |                         |                |                |
|  | 210.768.562,41          | 2.586.533,12          | 0,00        | 213.355.095,53          | 157.682.761,36 | 160.260.656,68 |
|  | 3.284.192,38            | 124.228,80            | 0,00        | 3.408.421,18            | 5.422.693,70   | 5.546.922,50   |
|  | 927.142,80              | 0,00                  | 0,00        | 927.142,80              | 650.409,41     | 894.036,59     |
|  | 585.164,74              | 108.030,02            | -67.978,26  | 625.216,50              | 180.461,07     | 249.455,07     |
|  |                         | (2.104,45)            | (-2.104,45) |                         |                |                |
|  | 0,00                    | 0,00                  | 0,00        | 0,00                    | 4.615.302,02   | 0,00           |
|  | 0,00                    | 0,00                  | 0,00        | 0,00                    | 0,00           | 747.563,06     |
|  | 215.565.062,33          | 2.818.791,94          | -67.978,26  | 218.315.876,01          | 168.551.627,56 | 167.698.633,90 |
|  |                         |                       |             |                         |                |                |
|  | 0,00                    | 0,00                  | 0,00        | 0,00                    | 134.853,36     | 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                    | 534.853,36     | 534.853,36     |
|  | 215.908.002,90          | 2.823.133,74          | -157.342,68 | 218.573.793,96          | 169.100.466,10 | 168.235.308,53 |

# Verbindlichkeitspiegel des Geschäftsjahres 2020

– Anlage 2 –

| Verbindlichkeiten<br>(Bilanz Passiva)            |            | insgesamt      |               |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|---------------|
|                                                  |            | unter 1 Jahr   |               |
|                                                  |            | Euro           | Euro          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 31.12.2020 | 93.473.502,19  | 7.046.605,42  |
|                                                  | 31.12.2019 | 100.242.414,41 | 6.768.912,22  |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 31.12.2020 | 12.515.575,74  | 12.515.575,74 |
|                                                  | 31.12.2019 | 12.369.771,89  | 12.369.771,89 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 31.12.2020 | 460.978,61     | 460.978,61    |
|                                                  | 31.12.2019 | 421.602,85     | 421.602,85    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 31.12.2020 | 1.939.470,33   | 1.939.470,33  |
|                                                  | 31.12.2019 | 3.314.330,38   | 3.314.330,38  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 31.12.2020 | 112.935,94     | 112.935,94    |
|                                                  | 31.12.2019 | 202.458,93     | 202.458,93    |
| Gesamtbetrag                                     | 31.12.2020 | 108.502.462,81 | 22.075.566,04 |
|                                                  | 31.12.2019 | 116.550.578,46 | 23.077.076,27 |

| Restlaufzeit  |               | gesichert      | Art der Sicherung |
|---------------|---------------|----------------|-------------------|
| 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre  |                |                   |
| Euro          | Euro          | Euro           |                   |
| 26.370.122,68 | 60.056.774,09 | 93.473.502,19  | Grundpfandrechte  |
| 25.971.735,54 | 67.501.766,65 | 100.242.414,41 | 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           |                   |
| 26.370.122,68 | 60.056.774,09 | 93.473.502,19  |                   |
| 25.971.735,54 | 67.501.766,65 | 100.242.414,41 |                   |

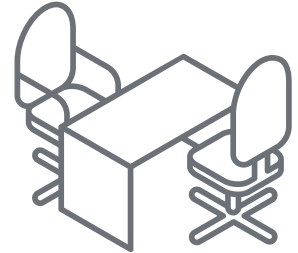






Geschäftsstelle der WOGETRA am Eutritzscher Markt 1

# Bericht des Aufsichtsrates für das Jahr 2020



*Sehr geehrte Damen und Herren,*

der Aufsichtsrat hat in der Aufsichtsratssitzung am 22. März 2021 einstimmig nachfolgenden Bericht für das Kalenderjahr 2020 beschlossen. Mit dem Bericht des Aufsichtsrates legt der Aufsichtsrat gewissenhaft und getreu Rechenschaft über seine Tätigkeit im Berichtsjahr 2020 ab.

## **Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat auch im Geschäftsjahr 2020 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 Vorstandarbeit überzeugen. Der Vorstand ist seinen Informationspflichten nachgekommen und hat uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über alle für 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 Aufsichtsrates 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 Aufsichtsrates 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 2020 fanden sechs ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates im Beisein des Vorstandes 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.

Darüber hinaus fanden im Jahr 2020 vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates statt. An allen Sitzungen und Abstimmungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrates vollzählig teilgenommen. Zwei Sitzungen wurden 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 eine Änderung des Informationskataloges Vorstand – Aufsichtsrat, den Bericht des Aufsichtsrates sowie Beschlussvorschläge an die Vertreterversammlung, die die Wahlvorschläge für die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder umfasste.

Anhaltspunkte für Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind, hat es im Berichtsjahr 2020 nicht gegeben.

### **Themenschwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen**

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

- Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen auf die Genossenschaft
- Neubau Wiederitzsch
- Strategie und Arbeitsstand WS Wohnservice Haus- und Immobilienservice GmbH sowie deren fortlaufende Geschäftsentwicklung
- Vorlage und Erläuterung des Jahresabschlusses 2019 und ausführliche Behandlung des Prüfungsberichtes anlässlich der jährlichen gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2019 durch den VSWG e. V.
- Beschlussfassung zum Gewinnverwendungsvorschlag des Bilanzgewinns 2019 sowie Einladung zur 77. Vertreterversammlung
- Sachstandsbericht über die jährliche Betriebsvereinbarung
- Laufendes Vermietungsgeschäft und quartiersbezogene Leerstandsbetrachtungen
- Vorbereitung und Auswertung der dezentralen Vertreteraussprachen in 2020
- Betriebskostenabrechnungen – Kostenentwicklung und Einsparpotentiale sowie die Entwicklung der Medienpreise für das Kalenderjahr 2019
- ERP Systemwechsel auf WodisSigma
- Bankenrating
- Wiederbestellung der Vertreter von Vorstand und Aufsichtsrat (Béla Hambuch und Joachim Steinke) in den Wahlvorstand für die Vertreterwahlperiode 2021 bis 2026
- Vertreterwahlen 2021

Die Erörterung der Finanz- und Wirtschaftsplanung für 2021 fand aufgrund der Corona-Pandemie Anfang 2021 statt.

## Zusammensetzung und Aufgabenverteilung im Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum blieb der Aufsichtsrat unverändert. Rajko Felgentreff, Michael Fischer und Joachim Steinke wurden in der 77. Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

In der ersten Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an die 77. Vertreterversammlung 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 Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und der Arbeitnehmervertretung insbesondere für die in der Corona-

Pandemie zu bewältigenden Herausforderungen und zusätzlichen Belastungen.

Den Vertreterinnen und Vertretern wird für Ihren besonderen Einsatz in dieser schwierigen Zeit, für viele konstruktive Gespräche mit dem Vorstand und dem Aufsichtsrat und wichtige Hinweise in der täglichen Arbeit, in den Vertreteraussprachen und im Rahmen der Vertreterversammlung ausdrücklich gedankt.

Leipzig, den 22. März 2021

Der Aufsichtsrat



Joachim Steinke, Aufsichtsratsvorsitzender





[www.wogetra.de](http://www.wogetra.de)